

Auftrag für eine hedonische Schätzung - Haus

Auftraggeber: _____

Auftragnehmer: Wegelin Immobilien AG, Rietstrasse 14, 8355 Aadorf

Objekt: _____

Auftrag

Der Auftragnehmer erstellt eine Einschätzung mittels anerkanntem hedonischem Bewertungsinstrument (IAZI). Es findet keine Besichtigung statt. Relevant ist der vollständig ausgefüllte Fragebogen. Die Angaben werden vom Auftragnehmer geprüft und wenn nötig fachmännisch angepasst.

Honorar

- | | |
|---|-------|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus | 395.- |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung | 395.- |
| <input type="checkbox"/> Besichtigung gewünscht | 95.- |
| <input type="checkbox"/> Kombinationsrabatt Objektprüfung | 100.- |
| <input type="checkbox"/> Ausarbeitung innert 2-3 Wochen | Inkl. |
| <input type="checkbox"/> Ausarbeitung innert 5 Arbeitstagen | 75.- |

Sämtliche Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Weitere Vereinbarung

Falls der Auftrag in ein Verkaufsmandat mündet, wird der Rechnungsbetrag beim erfolgreichen Verkauf gutgeschrieben.

Falls innert Jahresfrist eine ausführliche Bewertung für die gleiche Liegenschaft in Auftrag gegeben wird, reduziert sich der Rechnungsbetrag um CHF 150.-

Grund für die Bewertung

- Sie erwägen einen Verkauf der Liegenschaft
- Sie möchten die Liegenschaft kaufen
- Güterrechtliche Auseinandersetzung (Erbteilung/Scheidung)
- Aus reinem Interesse

Gerichtstand ist Aadorf.

Ort _____, Datum _____

Auftraggeber

Hedonische Einschätzung - Fragebogen EFH

Mehrfamilienhäuser, Bürohäuser, unbebaute Landparzellen und Immobilien im Ausland können nicht mit diesem Formular geschätzt werden.

1. POSTLEITZAHL,ORT

Bitte geben Sie hier die genaue Postleitzahl und den Ortsnamen an, in der sich die zu schätzende Liegenschaft befindet. Via diesen Angaben werden die Lagemerkmale der Standortgemeinde aus der nationalen Gemeindedatenbank einbezogen.

2. STRASSE, HAUSNUMMER

Die fakultativen Angaben 3 bis 6 dienen der Vervollständigung der Datenbank und werden für die Bewertung nicht benötigt.

3. KAUFDATUM (DD/MM/JJJJ)

Bitte geben Sie möglichst genau das Kaufdatum Ihres Objekts an.

4. ART DES KAUFES

- Freihand
- Versteigerung
- Andere

Geben Sie hier an, ob es sich um einen Freihand-Kauf, um eine Versteigerung oder um ein anderes Geschäft handelt. Tausch, Erbgang und Schenkungen oder selbst gebaute Objekte fallen unter «andere».

5. KAUFPREIS IN FRANKEN " CHF

Der Kaufpreis versteht sich in Schweizer Franken ohne allfällige Steuern und Gebühren.

6. BAUJAHR

Geben Sie hier das Baujahr an. Wenn das genaue Baujahr fehlt, müssen Sie dieses schätzen.

7. JAHR DER LETZTEN GROSSEN RENOVATION

- Keine
 Jahr: _____

Geben Sie das Jahr der letzten grossen Renovation an. Wenn das genaue Jahr fehlt, muss dieses möglichst präzise geschätzt werden. Falls das Objekt in Etappen saniert wurde, geben Sie den Durchschnitt der Renovationsjahre an. Reine Unterhaltsarbeiten wie neuer Anstrich (innen und aussen), neue Geräte (Küche, Bad, Heizung), neue Bodenbeläge etc. zählen nicht als grosse Renovation.

8. BAURECHT

- Nein
 Ja, Verfalldatum: _____

Wenn kein Baurecht vorliegt, kreuzen Sie «nein» an. Liegt ein Baurecht vor, wählen Sie «ja, Verfalldatum» und geben das Verfalldatum an.

9. HAUSTYP

- Freistehend
 Doppelhaushälfte
 Reihen-Mittelhaus
 Reihen-Eckhaus
 Terrassenhaus

Geben Sie hier den Haustyp Ihres Einfamilienhauses an. Achtung: Bei der Bewertung des ganzen Doppelseinfamilienhauses muss jede Haushälfte separat mit einem Formular erfasst und bewertet werden.

10. FERIEHAUS

- Nein
 Ja

Geben Sie hier «ja» an, wenn es sich um ein Ferien- oder Zweithaus in einer Tourismusgemeinde handelt und «nein», wenn das Objekt als Erstwohnsitz genutzt wird.

11. STANDORTQUALITÄT IN DER GEMEINDE

- Sehr gut
 Gut
 Mittel
 Schlecht

Dieses Kriterium bewertet die spezifische Lage des Objektes in der Gemeinde beziehungsweise im Quartier bei grösseren Städten. Versuchen Sie bei der Beurteilung der Standortqualität objektiv zu sein. Achten Sie unbedingt darauf, dass erfahrungsgemäss rund 10% der Standorte in einer Gemeinde sehr gut, jeweils 40% gut beziehungsweise mittel und 10% schlecht sind.

Betrachten Sie je nach Nutzungszweck folgende Faktoren:

- die Aussicht, die Ausrichtung des Objektes (Besonnung), die Nachbarschaft, die Lärmbelastung, die Luft- und Bodenqualität
- der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die öffentlichen Parkmöglichkeiten
- die Nähe zu Geschäften (Post, Banken, Einkaufszentren, Restaurants) und Schulen
- das Vorhandensein von Grünflächen etc.

Beispiele:**Sehr gut:**

- Villa direkt am See, kein Lärm oder «Geruchsbelästigung»
- Einfamilienhaus in Wohnquartier, 5 Minuten zu Fuss von Bahnhof oder 200 Meter von Bushaltestelle, viele Grünflächen und maximal 5 Gehminuten von Geschäften.
- Eigentumswohnung mit Aussicht, in der Nähe von Pisten und Geschäften, ruhig

Gut:

- Einfamilienhaus in Wohnquartier, durchschnittliche Erschliessung, ruhig
- Eigentumswohnung in guter Lage, aber mit einem Nachteil (z.B. keine Aussicht, Sonne, Geschäfte)
- Einfamilienhaus in gut erschlossenem Quartier, an mittelstark befahrener Strasse

Mittel:

- Eigentumswohnung ohne Aussicht, wenig Sonne, mittlerer Verkehr, wenig Geschäfte
- Einfamilienhaus in belebtem Quartier, aber wenig Sonne/Aussicht, lärmig
- Eigentumswohnung am Dorfrand, relativ weit weg von Pisten und Geschäften

Schlecht:

- Einfamilienhaus in Büro- oder Geschäftszone oder an stark befahrene Strasse grenzend
- Haus in Industriequartier, weit entfernt von Geschäften/Schulen
- Eigentumswohnung ohne Zugangsstrasse oder Seilbahnanschluss

12. BAUQUALITÄT

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Qualität (Dauerhaftigkeit, Attraktivität) der Grundstruktur des Objektes, unabhängig von seinem jetzigen Zustand (separates Kriterium).

Bewertet wird je nach Nutzungszweck (Wohnen, Büros, Geschäfte) unter anderem:

- Konstruktionsweise
- Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation, der Verglasung
- Ausstattung von Küche und Badezimmern
- Qualität der Umgebungs- / Aussenraumgestaltung
- Qualität des Grundrisses (Raumaufteilung, Belichtung, Zugänglichkeit der Räume etc.)
- Qualität der Wärmeerzeugung und -verteilung
- Erfüllung des Minergie-Standards

Beispiele:**Sehr gut:**

- moderner Bau, solide Baumaterialien, gute Isolation, moderne Raumeinteilung, angenehme äussere Ästhetik
- Klassischer Altbau (z. B. Jugendstil), solide und dauerhafte Grundstruktur, Installationen (Heizung, Lift, Doppelverglasung, Badezimmer, Küchen) den heutigen Bedürfnissen angepasst

Gut :

- Neuerer Bau, funktional ohne Luxus, keine grösseren Baumängel
- gute solide Grundstruktur, modernisierte Installationen, jedoch leicht veraltete Raumeinteilung, überholte Ästhetik (z. B. Altbau 1930 - 40)

Mittel :

- billige Baumaterialien, schwache Isolation, konventionelle Raumeinteilung, überholte Ästhetik, kein Keller (z.B. neueres Gebäude 1960 - 80)

Schlecht :

- billige Baumaterialien, veraltete Installationen, überholter Baustil und Raumeinteilung
- kleine Wohnfläche, Leichtbau, schlechte Isolation, hellhörig (z.B. Gebäude von 1950 – 60)

13. MINERGIE-STANDARD

- Nein
- Ja

Bei Objekten, die einzelne Kriterien erfüllen, aber nicht zertifiziert sind, ist die überdurchschnittliche Bauweise beim Feld „Bauqualität“ zu berücksichtigen.

14. ZUSTAND DES GEBÄUDES

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Der Zustand eines Gebäudes gilt als:

- «sehr gut», wenn es neu oder maximal drei Jahre alt bzw. vor höchstens drei Jahren umfassend renoviert worden ist
- «gut», wenn es keine Renovation benötigt
- «mittel», wenn eine leichte Renovation nötig ist (die Bewohner müssen während der Renovation das Gebäude nicht verlassen)
- «schlecht», wenn es eine Totalrenovation benötigt (die Bewohner müssen während dieser Zeit das Gebäude verlassen)

15. WESENTLICHES SERVITUT

- Nein
- Ja

16. GRUNDSTÜCKSFÄCHE IN M2

Es ist hier die in der Bauzone liegende Grundstücksfläche in m² gemäss Grundbuch anzugeben. Bitte geben Sie nur den direkten Umschwung des Einfamilienhauses an. Allfällige Wald- oder Wiesenflächen sowie zusätzliche Bauparzellen müssen von der Grundstücksfläche abgezogen werden. Grundsätzlich können nur Flächen bis 1400 m² mit dem Modell präzise geschätzt werden.

17. NETTOWOHNFLÄCHE IN M2

Die Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen (in ganzen m²) innerhalb des Hauses.

- inklusive: Eingang und Vorplatz, versetzbare Wände, innere Treppen, Cheminée

- exklusive: Aussenmauern, innere Trennwände, Kamin, Balkon, Gartensitzplatz, Estrich, Keller, Räume unter 1.2 m Raumhöhe, Abstellräume

Diese Definition entspricht approximativ (Ausnahme: Cheminée) der Hauptnutzfläche gemäss SIA Norm 416.

18. RAUMVOLUMEN IN M3

Verwendete Norm:

- Gebäudeversicherung
- SIA 416
- SIA 116
- Andere

Geben Sie das Raumvolumen in ganzen m³ und dessen Berechnungsart («Gebäudeversicherung», «SIA 416 oder 116» oder «andere») an, inkl. allfälliges Volumen der Garage(n). Das Raumvolumen findet sich auf dem Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung (Feuerversicherung) oder in den Bauplänen des Hauses.

19. ANZAHL ZIMMER

Geben Sie die Anzahl der Zimmer an, wobei Küchen und Badezimmer nicht als Zimmer zählen.

20. ANZAHL DER BADEZIMMER

Geben Sie die Anzahl aller Badezimmer an. Generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig.

21. ANZAHL SEPARATE WC

Geben Sie die Anzahl separater WC (Gästetoiletten ohne Dusche / Badewanne) an.

22. DACHSTOCKAUSBAU MÖGLICH

- Nein
 Ja

Geben Sie «ja» an, wenn der Dachstock noch ausgebaut werden könnte, und «nein» wenn er schon ausgebaut wurde oder ein Ausbau nicht möglich ist (Flachdach, zu geringe Raumhöhe).

23. ANZAHL DER PARKMÖGLICHKEITEN

- in separater Garage/Box_____
- in einer Tiefgarage_____
- auf Abstellplätzen im Freien_____

Geben Sie hier die Anzahl der Parkmöglichkeiten in der separaten Einzel-/ Doppelgarage, Tiefgarage und/ oder Abstellplätzen an. Ein Carport zählt als Abstellplatz.

24. LUXUSOBJEKT

- Nein
 Ja

Um das Kriterium Luxusobjekt zu erfüllen, müssen mind. drei der aufgeführten Elemente vorhanden sein.

Als Luxuselemente eines Objektes gelten:

- Schwimmbad (offen oder gedeckt)
- Sauna / Jacuzzi
- Tennisplatz
- ausgezeichnete Architektur
- gehobene Ausstattung (Küche, Sicherheitseinrichtungen) und edler Ausbau
- überdurchschnittliche Raumgrößen und Zimmerzahl
- überdurchschnittliche Grundstücksgrösse mit entsprechender Umgebungsgestaltung (Parkanlage).
- Lift