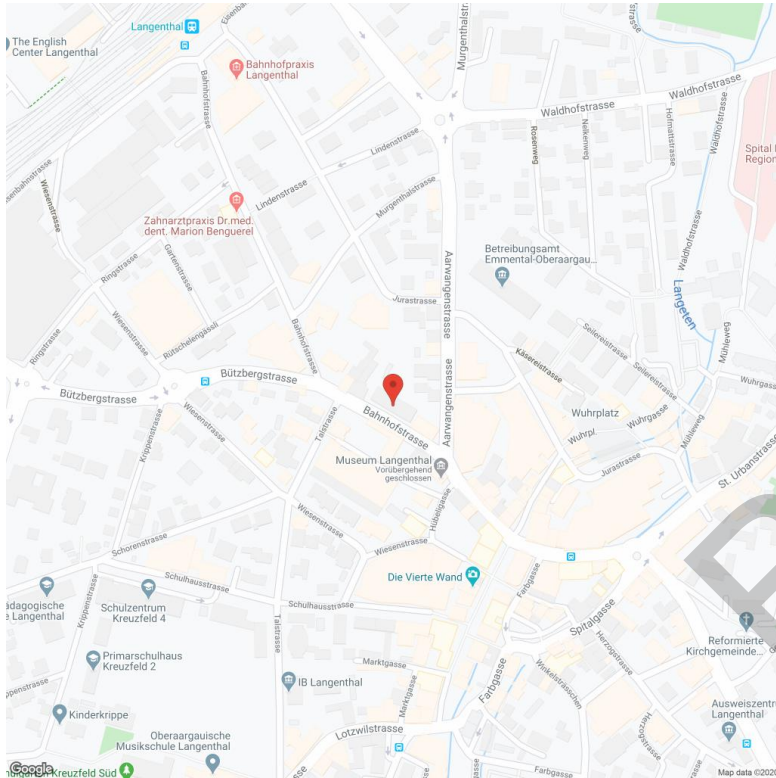


Bewertungsbericht

Einfamilienhaus
Bahnhofstrasse 16
4900 Langenthal
Schweiz



Marktwert

CHF 971'000

Berichtsdatum	15.04.2020
Auftraggeber	Max Mustermann, Musterstrasse 2, 4900 Langenthal, Schweiz
Projekt-Referenznummer (PRN)	105658
Bewertungs Id	1417-108-100
Bewerter	hed.appraisal.wuestpartner, Wüest Partner

Die vorliegende Bewertung wurde mit der autorisierten, aktuellen hedonischen Bewertungsfunktion von Wüest Partner vorgenommen. Allerdings wurden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Auftraggeber selbst angegeben. Es fand keine Objekt-Besichtigung statt. Wüest Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit.

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Hedonische Bewertung Einfamilienhaus	3
Qualitätsprofil	4
Karten (Makrolage/Mikrolage)	5
Kontext	6
Glossar	7

Beispiel

Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Bahnhofstrasse 16 4900 Langenthal Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.213496 / 7.787429
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs Id	1417-108-100
Bewertungstichtag	8. August 2019
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1992
Grundstücksfläche [m ²]	600
Gebäudevolumen [m ³ SIA 416]	800
Wohnfläche [m ² NWF]	180
Zimmerzahl	5.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	0.0

Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Modellwert)	
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	3.6 - Leicht überdurchschnittlich
Zustand (Modellwert)	
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	3.2 - Intakt
Mikrolage (Modellwert)	
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	3.0 - Durchschnittlich

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Gebäude	2
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		971'000
Hedonische Marktwertschätzung		
Marktwert		927'000
Statistische Preisspanne	840'000 - 1'010'000	
Statistische Ampel		Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)		Durchschnittliches Segment
Marktwertbereinigungen		
Wert Garagen und Parkplätze		44'000
Weitere Kennzahlen		
Marktwert pro m ² bebaute Grundstücksfläche		1'618
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)		34'600
Einschätzung des Objektes		-
Rating des Marktes Langenthal [Langenthal]		
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	3.1 - Durchschnittlich	

Hintergrundinformationen

Weitere Objektinformationen*	
☐	Objekt ausserhalb Bauzone Kommentar:
☐	Wertvermindernde Servitute Kommentar:
☐	Ausbaureserven vorhanden Kommentar:
* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.	

Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

Datengrundlage

Modell	2019 Q4
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'349 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Bern (letzte 12 Monate)	961 (10.3%)

Impressum

Ersteller	Wüest Partner Bleicherweg 5 8001 Zürich
Projektleiter	Christine Eugster
Auftraggeber	Max Mustermann
Kontaktperson	
Bewerter	hed.appraisal.wuestpartner

Qualitätsprofil

Standard

Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)

Schätzwert

Modellwert

3.6 - Leicht überdurchschnittlich

Aussenbereich/Umgebung

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel

Basic

Aussenraum mit einfacher Gartengestaltung, Rasenfläche in Kombination mit Gemüsebeet, Langgrasfläche, Mauerwerk o.ä.

Wärme

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Wärmeabgabe

Bodenheizung

Grundrissqualität Wohnfläche

Raumhöhe

Durchschnittliche Raumhöhe

Grundriss

Durchschnittlicher Grundriss

Mittlere Zimmergrößen (berechnet)



Skala: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium

Medium

Ausbaustandard

Küche

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Basic (CHF 21'000 bis CHF 40'000)

Ausstattung: Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, 8 Küchenelemente
Materialisierung: Standardmaterialien (Naturstein im mittleren Preissegment, Holz furniert etc.)

Bodenbeläge

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Basic

Materialisierung: Laminat, Kork, textile Bodenbeläge

Nasszellen

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Basic (CHF 11'000 bis 30'000)

Materialisierung (Flächen; Mobiliar): Keramik; hochwertiger Kunstharz, Holz

Anzahl Nasszellen

Familienbad (Badewanne und separate Duschkabine, Doppellavabo, WC)

1

Bad/WC oder Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC)

1

Gäste-WC (Lavabo, WC)

1

Weitere Ausstattungen/Leistungen

Cheminée, Ofen (ab CHF 10'000); Sicherheitssystem (Einbruch-/Brandschutz); Aussenpool

Zustand

Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)

Schätzwert

Modellwert

3.2 - Intakt

Berechneter Zustand ohne Sanierungen

2.7 - Beeinträchtigt bis intakt

Totalsanierung

Sanierung nach Bauteil

Tragwerk (Rohbau)

Gebäudehülle

Steildach

Fassade, Balkone

Fenster

Innenausbau

Küche

2012

Bäder/Sanitär

2012

Oberflächen

2010

Übriger Innenausbau

Haustechnik

Wärmeerzeugung

Wärmeabgabe

Elektro/Lüftung/Lift

Umgebungsarbeiten

Mikrolage

Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)

Schätzwert

Modellwert

3.0 - Durchschnittlich

Relativ zur Makrolage

Langenthal [Langenthal] (Ortschaft WP)

Gelände

Hangneigung

1.0 °

Exposition

Keine Exposition

Sonnenscheindauer Sommer

15.4 h

Sonnenscheindauer Winter

7.8 h

Seesicht

Keine bis gering

Bergsicht

Gut

Infrastruktur

Zentrum

0.0 m Dist.

Schule/Kindergarten

289.0 m Dist.

Einkaufsmöglichkeit

91.0 m Dist.

Haltestelle

193.0 m Dist.

ÖV-Güteklasse

A (sehr gute Erschliessung)

Erholungsraum/Natur

619.0 m Dist.

See

9358.5 m Dist.

Fluss

279.5 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag)

27.0 dB(A)

Eisenbahn (Nacht)

16.0 dB(A)

Strassen (Tag)

54.0 dB(A)

Strassen (Nacht)

45.0 dB(A)

Hauptstrassen (Wohnen)

25.0 m Dist.

Bahnlinien

391.3 m Dist.

Sendeantennen

13.0 m Dist.

Kernkraftwerke

21840.9 m Dist.

Hochspannungsleitung

5109.4 m Dist.

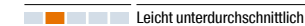
Zonierung

Bauzone

Zentrumszone

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage


 Unterdurchschnittlich


 Leicht unterdurchschnittlich

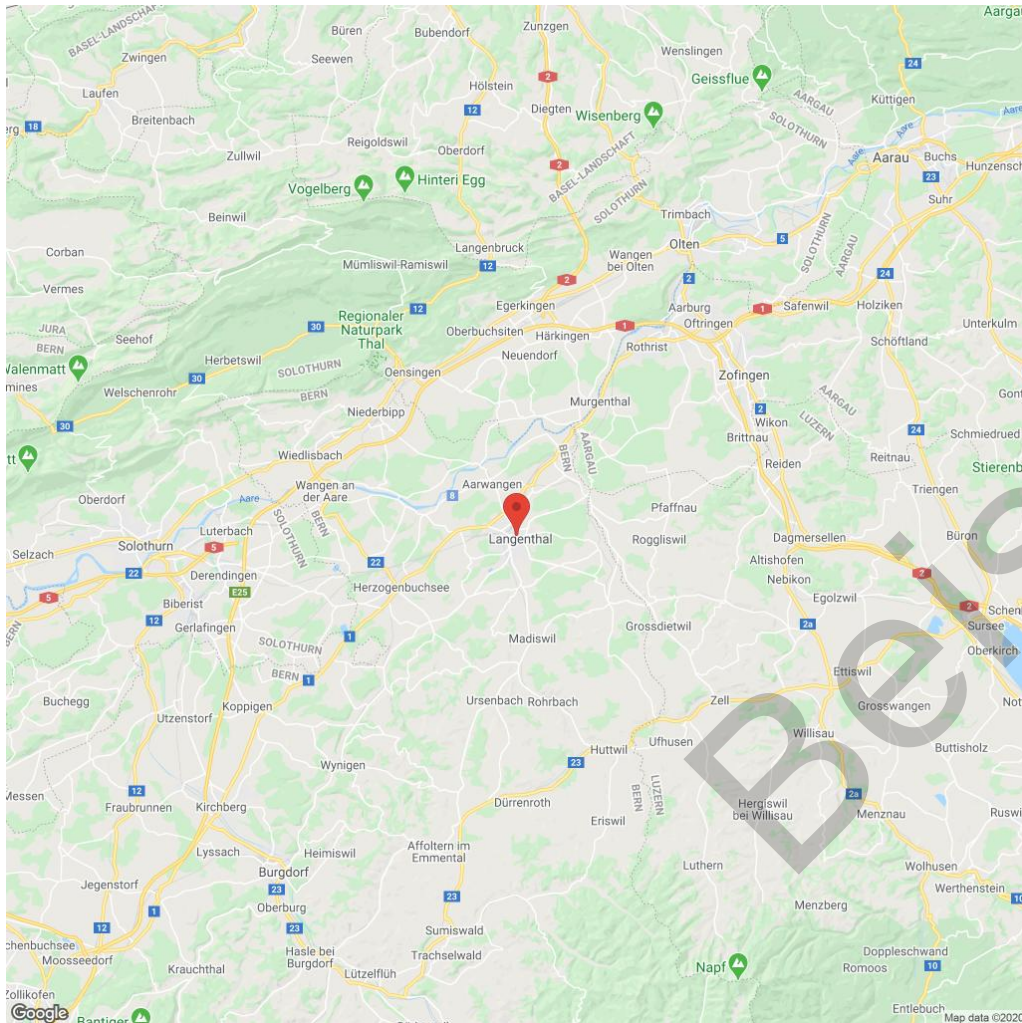

 Neutral


 Leicht überdurchschnittlich

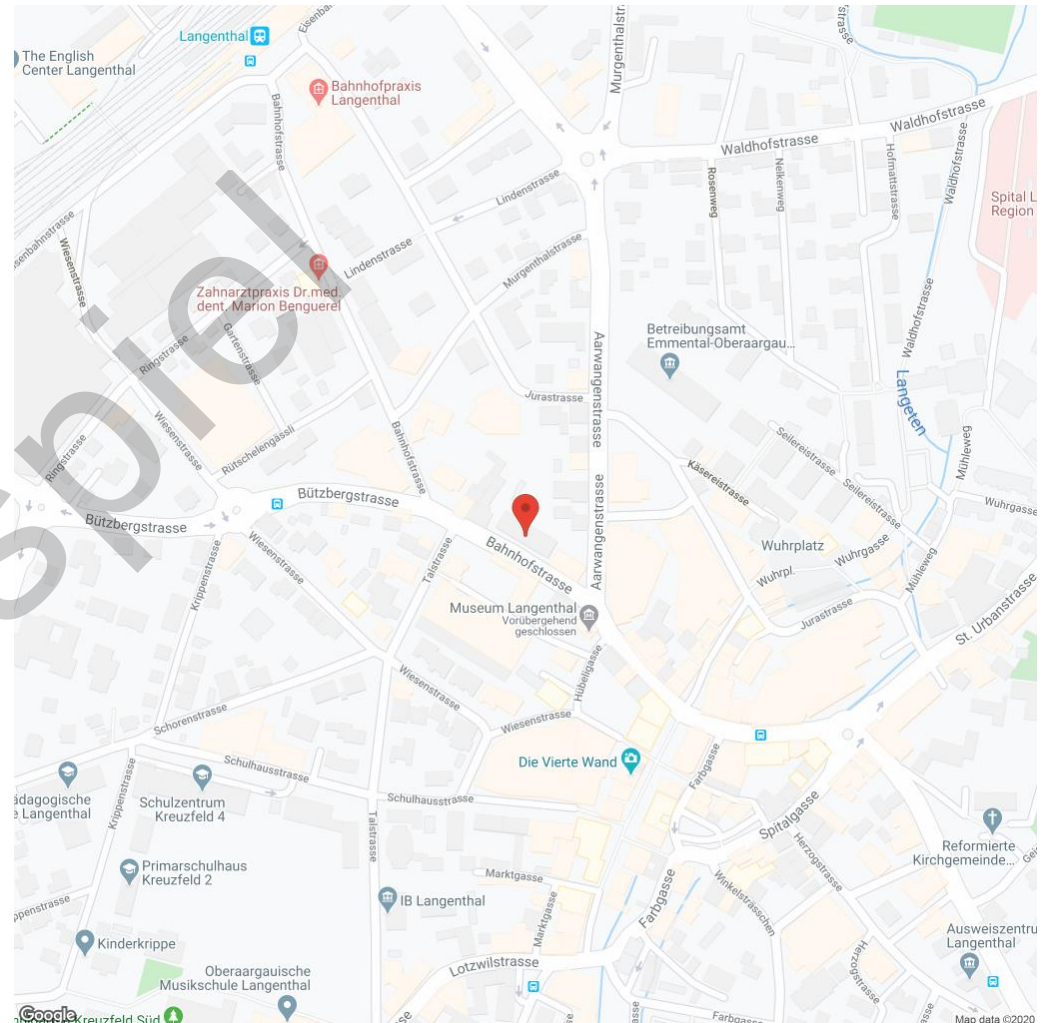

 Überdurchschnittlich

Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Annahme

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung wurde mit der autorisierten, aktuellen hedonischen Bewertungsfunktion von Wüest Partner vorgenommen. Allerdings wurden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Auftraggeber selbst angegeben. Es fand keine Objekt-Besichtigung statt. Wüest Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit.

Methode

Die hedonischen Bewertungsfunktionen für Wohneigentum entsprechen einem statistischen Vergleichswertverfahren (multiple Regression) und basieren auf Transaktionsdaten (effektiv bezahlte Kaufpreise) von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Bei der Bewertung werden sämtliche Objekteigenschaften (Grösse, Baujahr, Zustand, Standard, Lagequalität, Ferienwohnung, Objektstandort etc.) berücksichtigt.

Beispiel

Glossar

Alleineigentum: Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

Andere Bewertung: Unter einer anderen Bewertung wird der Wert einer bereits bestehenden Bewertung verstanden.

Anzahl Stockwerke: Maximale Anzahl Stockwerke des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, exklusive dem Erdgeschoss.

Ausbaureserven: Ausbaureserven liegen vor, wenn die nach geltendem Baurecht maximale bauliche Flächenausnutzung in Bezug auf die Grundstückfläche bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Ausbaureserven können auch bei Eigentumswohnungen vorhanden sein, wenn beispielsweise der Ausbau eines Dachstockes baurechtlich möglich wäre, aber bis anhin nicht realisiert wurde.

Balkon-, Terrassen- und Gartenfläche [m²]: Hier wird die Balkon-, Terrassen- und Gartenfläche in Quadratmetern bei einem ausschliesslichen Nutzungsrecht angezeigt. Dazu zählt die gesamte verfügbare Aussenfläche, unabhängig von der Gestaltung der Fläche (Bodenplatten, Grünfläche, etc.). Somit wird bei mehreren voneinander getrennten Aussenflächen das Total abgebildet.

Bastelraumfläche: Gibt die Fläche eines von der Wohnung getrennten Raums an, der dem Eigentümer zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht (Hobbyraum).

Baujahr: Das Baujahr ist das originale Erstellungsjahr des Gebäudes.

Baurecht: Ein Baurecht liegt vor wenn der Eigentümer der Immobilie (Hauseigentümer als Baurechtsnehmer) nicht mit dem Grundstückseigentümer (Baurechtsgeber) identisch ist. Das Bauwerk steht in diesem Fall auf fremdem Boden.

Baurechtszins: Der Baurechtszins entspricht der an den Grundstückseigentümer jährlich zu leistende «Miete» für das Grundstück.

Bereinigter Marktwert: Bereinigung des Marktwertes bedeutet, dass zum ermittelten Marktwert gemäss Bewertungsfunktion der Wert der externen Garagenplätze und Parkplätze hinzugezählt wird und der Marktwert um ein allfälliges Baurecht bereinigt wird. Sind diese Faktoren berücksichtigt, wird der Marktwert als «Bereinigter Marktwert» bezeichnet.

Bereinigung Baurecht: Bei der Bereinigung des Baurechts wird der Baurechtszins kapitalisiert und vom ursprünglich ermittelten Marktwert in Abzug gebracht.

Bewertungsstichtag: Der Bewertungsstichtag bezeichnet den Tag, an welchem die hedonische Bewertung vorgenommen worden ist.

Buchwert/Belehnungswert: Anlagewert (Anschaffungswert), welcher um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzt wurde. Der Buchwert ist der Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

Datengrundlage: Unter Datengrundlage wird aufgeführt, wie gross die Stichprobe ist respektive wie viele Freihandtransaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für die aktualisierten Bewertungsfunktionen als Datenbasis zur Verfügung standen. Dabei werden jeweils die Transaktionen der letzten 12 Monaten berücksichtigt. Nebst der gesamtschweizerischen Datenbasis, wird die Anzahl Transaktionen im Standortkanton noch separat ausgewiesen.

Einliegerwohnung: Eine Einliegerwohnung ist eine kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (z.B. für einen Mieter) in einem Einfamilienhaus.

Einschätzung des Objektes: Die Einschätzung des Objektes erfolgt anhand der Ausprägungen von Volumen bzw. Wohnfläche und der Parzellengrösse. Hierbei wird der Wert des spezifischen Objektes mit regionalen Benchmarks abgeglichen und die entsprechende Einschätzung wiedergegeben.

Freihandtransaktion: Eine Freihandtransaktion ist eine freie Transaktion auf dem Markt.

Gebäudevolumen: Als Gebäudevolumen wird die so genannte «Kubatur» oder «umbauter Raum» bezeichnet. Er entspricht entweder den Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung (GVA), der «alten» SIA-Norm 116 oder der «neuen» SIA-Norm 416.

Gemeindetyp: Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BfS).

Geschätzter Jahresmietertrag: Schätzung des aktuellen jährlichen Mietertrages pro Objekt, wenn das Wohneigentum ausnahmsweise vom Eigentümer marktgerecht an Dritte vermietet würde. Über eine Nutzwertanalyse der Variablen Zustand, Standard und Mikrolage wird ein objekt- und standortgerechter Nettomietertrag (ohne Nebenkosten) pro Jahr und m² Nettowohnfläche ermittelt. Aus der Multiplikation der Nettowohnfläche mit dem jeweiligen Nettomietertrag pro m² resultiert der potenzielle Jahresmietertrag. Diese Berechnung erfolgt methodisch vollständig unabhängig von der hedonischen Bestimmung des Marktwertes.

Grundstücksfläche [m²]: Die Grundstücksfläche bezeichnet den Anteil der Parzellenfläche, der sich in der Bauzone befindet.

GVA-Wert: Der GVA-Wert bezeichnet den Gebäudeversicherungswert.

Haustyp: Der Haustyp ist eine Angabe zur Art des Hauses.

Hedonische Bewertung: Als hedonisch bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die ein Objekt nach seinen intrinsischen (inneren) und extrinsischen (äusseren) Werten beurteilt.

Heimfallentschädigung: Orientiert sich am Gebäudewert und ist die Entschädigung, welche der Baurechtsgeber – nach Ablauf des Baurechtsvertrages – dem Baurechtsnehmer für die Übernahme des erstellten Gebäude leistet.

Laufzeit/Endjahr: Jahr, an welchem der Baurechtsvertrag endet und der Heimfall stattfindet.

Liegenschaftstyp: Der Liegenschaftstyp dient der Unterscheidung zwischen Einfamilienhaus (EFH) und Eigentumswohnung (EWG). EFH verfügen über eine individuell zuordnungsbar Grundstücksfläche und ein Gebäudevolumen.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Marktwert (MW): Der Marktwert einer Liegenschaft versteht sich grundsätzlich als der wahrscheinlichste Preis, der unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbar ist.

Marktwertbereinigung Parkierung: Der ermittelte Wert der externen Garagenplätze und Parkplätze wird separat berechnet und zum Marktwert des Einfamilienhauses respektive der Wohnung hinzugezählt.

Marktwert im Schweizer Vergleich: Aufgrund der erhobenen qualitativen Faktoren (Zustand, Standard und Mikrolage/im PLZ-Gebiet) wird die Gesamtqualität eines Objektes berechnet. Daraus wird auf den Marktwert im Schweizer Vergleich geschlossen.

Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche: Marktwert der Liegenschaft pro m² bebauter Grundstücksfläche (Land und Gebäude zusammen) in CHF. Diese Kennzahl entspricht nicht dem Landwert!

Marktwert pro m² Nettowohnfläche: Marktwert der Liegenschaft pro m² Nettowohnfläche in CHF.

Median: Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

Minergie Zertifikat: Das Minergie Zertifikat ist ein Label für freiwilligen Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht.

Miteigentum: Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

Modell: Unter Modell wird die für die Bewertung verwendete Modellversion angegeben.

Modellwert: Der Modellwert wird über ein Modell hergeleitet und im Gegensatz zum Schätzwert nicht vom Bewerter direkt manuell eingegeben. Für die Bewertung relevant ist der fett gedruckte Wert.

Nutzungsbeschränkung: Eine Nutzungsbeschränkung liegt bei einem entsprechenden Grundbucheintrag vor (im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz, das eine Nutzung als Zweitwohnung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% nur im Zusammenhang mit einer touristischen Bewirtschaftung gestattet).

Objekt ausserhalb Bauzone: Ausserhalb der Bauzone liegt eine Liegenschaft dann, wenn sie gemäss kommunalem Zonenplan nicht im als Wohnbaugebiet bezeichneten Gebiet (z.B. Industrie- und Gewerbezone) oder überhaupt ausserhalb der Bauzone (z.B. Landwirtschaftszone) errichtet wurde. Ob die fragliche Immobilie zonengerecht oder zonenfremd ist, lässt sich aus der kommunalen Bau- und Zonenordnung ableiten.

Objekteigenschaften: Eigenschaften, welche das bewertete Objekt betreffen.

Qualitätsprofil: Das Qualitätsprofil bildet die für die Bewertung verwendeten Eigenschaften des Objekts ab.

Quantile: Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

Rating des Marktes: Das Standort- und Marktrating hat zum Ziel, alle Gemeinden der Schweiz mittels einer systematischen Analyse für jede Immobiliennutzung vergleichbar zu machen. Das Resultat sind Aussagen zur Standortqualität einerseits - dazu zählen Eigenschaften wie Erreichbarkeit oder Steuerbelastung - und zur Beschaffenheit des lokalen Immobilienmarktes andererseits. Grundsätzlich handelt es sich um eine Nutzwertanalyse aus Sicht eines Investors: Die einzelnen Variablen des gemeindespezifischen Güterbündels werden beurteilt und daraus eine Gesamteinschätzung der Attraktivität generiert. Das Ergebnis ist ein Ratingwert pro Gemeinde.

Referenzwert: Als Referenzwert wird der Nettopreis ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand (u.a. Handänderungssteuern, Kosten der Beurkundung, Kosten der juristischen Beratung, Vermittlungs- und/oder Maklerhonorare) verstanden

Relativ zur Makrolage: Unter "Relativ zur Makrolage" wird der Bezugsrahmen angegeben, in welchem die Mikrolage betrachtet und ins Verhältnis gesetzt wird. Dies bedeutet, dass die Einschätzung der Mikrolage im Verhältnis zu allen anderen Lage in der entsprechenden Makrolage geschieht.

Schätzwert: Der Schätzwert wird vom Bewerter manuell eingegeben und im Gegensatz zum Modellwert nicht über ein Modell hergeleitet. Für die Bewertung relevant ist der fett gedruckte Wert.

Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Statistische Ampel: Die Statistische Ampel gibt eine zusätzliche Information über das Vertrauen, das in die Schätzgenauigkeit gesetzt werden kann. Das Ampelsystem reagiert auf objektbezogene Extremwerte bezüglich der erfassten Objektvariablen und liefert damit auch Hinweise auf allfällige Fehleingaben seitens des Benutzers.

Statistische Preisspanne: Für jedes geschätzte Objekt wird eine statistisch fundierte Preisspanne ermittelt und als Ergebnis ausgewiesen. Die Preisspanne deckt mit einer unteren und einer oberen Grenze jene Bandbreite ab, in welcher der „wahre“ Marktpreis für ein geschätztes, individuelles Objekt liegt. Die Preisspanne lässt sich dadurch motivieren, dass dasselbe Objekt in unterschiedlicher Käufer-/Verkäufer-Konstellation einen anderen Marktpreis erzielen wird. Der ausgewiesene Marktpreis ist aber der wahrscheinlichste Preis mit einem Streubereich nach unten und oben für das entsprechende Objekt.

Steuerwert: Der Steuerwert wird auch als Katasterwert, als Güterschätzung oder auch als amtlicher Wert bezeichnet. Die Schätzung des Steuerwertes geschieht gemäss kantonalem Steuergesetz.

Stockwerk: Stockwerk, in dem sich die Eigentumswohnung befindet. Gezählt wird ab dem ersten Stockwerk. Das Erdgeschoss wird mit EG bezeichnet.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

Total Wohnungen: Als Total der Wohnungen wird die gesamte Anzahl Wohnungen in der Liegenschaft angegeben. Diese Angabe hat keinen wertmässigen Einfluss auf den Marktwert.

Wertquote: Der Anteil der Eigentumswohnung am Gesamtwert wird als Quote in Hundert beurteilt, beispielsweise 3 bei einem Gesamtwert von 100. Die Angabe der Wertquote hat keinen wertmässigen Einfluss auf den Marktwert.

Wertvermindernde Servitute: Wertvermindernde Servitute sind rechtliche Beschränkungen wie Grenz- oder Näherbauvorschriften oder Auflagen des Denkmal- oder Ortsbildschutzes. Dazu zählen auch Wohnrechte oder Bauverbote. Nicht unter diese Rubrik fallen typischerweise Servitute wie Durchleitungsrechte (z.B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen) oder Weg- und Zugangsrechte.

Wohnfläche: Nettowohnfläche: Bodenfläche in Quadratmetern jener Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken dienen (inkl. Küche, Korridore, wohnungsinterne Treppen sowie wohnungsinterne Nebennutzflächen wie Reduit, jedoch exkl. Balkon, Loggia, unbeheizter Wintergarten, externer Bastelraum). Bruttogeschossfläche: analog Nettowohnfläche jedoch inkl. Mauerquerschnitte der Innen- und Aussenwände sowie Funktionsflächen wie Schächte (für Lüftung, Leitungen)

Wohnsitz: Der Wohnsitz beschreibt die effektive Nutzung des Objekts (als Erst- oder Zweitwohnsitz)

Wohnungstyp: Der Wohnungstyp ist eine Angabe zur Art der Wohnung.

Zimmerzahl: Die Zimmerzahl bezeichnet die Anzahl Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Küche, Nasszellen (WC, Bad), Abstellräume (Reduits) oder Bastelräume ausserhalb der Wohnung gelten nicht als Zimmer. Essnischen zählen i.d.R. als halbe Zimmer bzw. offene Wohnbereiche (mit Kochen, Essen, Wohnen) als 1.5 Zimmer. Zimmer allfälliger Einliegerwohnungen zählen hier ebenfalls dazu.

Zustand: Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.