



IAZI AG – CIFI SA  
Tramstrasse 10  
8050 Zürich  
T 043 501 06 00  
F 043 501 06 03  
M info@iazi.ch  
W www.iazi.ch

## FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG RENDITELIEGENSCHAFT

### ABSENDER NICHT VERGESSEN

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

### VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTEN FRAGEBOGEN EINSENDEN AN

IAZI AG  
Tramstrasse 10  
8050 Zürich

### KONDITIONEN

Die Schätzung wird Ihnen innerhalb weniger Tage per Post zugesandt. Der Preis beträgt 650.- CHF. (Aktionen ausgenommen). Sie erhalten einen entsprechenden Einzahlungsschein.

# FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG



Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie unbebaute Landparzellen können nicht mit diesem Formular geschätzt werden.

1. POSTLEITZAHL, ORT

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

2. STRASSE, HAUSNUMMER

Diese Angabe erscheint auf dem Bewertungsbericht, wird aber für die Bewertung nicht benötigt.

*Die fakultativen Angaben 3 bis 6 dienen der Vervollständigung der IAZI-Datenbank der Handänderungen und werden für die Bewertung nicht benötigt. Die Daten werden streng vertraulich behandelt und sind keinesfalls für Dritte zugänglich.*

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 fallen unter «andere».

5. KAUFPREIS IN FRANKEN   '    '   CHF

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

6. GRUND DER ANALYSE

Bitte kreuzen Sie fakultativ an, wieso Sie an einer Bewertung interessiert sind.

- Kauf einer Immobilie
- Verkauf einer Immobilie
- Erbteilung
- Prüfen der Steuereinschätzung
- Enteignung
- Anderer Grund

## 7. 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

Bei Objekten im Berggebiet z.B.:

- die Entfernung zu Skipisten
- die Betriebszeiten der Liftanlagen

### Beispiele:

*Sehr gut:* – Mehrfamilienhaus direkt am See, kein Lärm oder «Geruchsbelästigung»

- Mehrfamilienhaus in Wohnquartier, 5 Minuten zu Fuss von Bahnhof oder 200 Meter von Bushaltestelle, viele Grünflächen und maximal 5 Gehminuten von Geschäften.
- Mehrfamilienhaus mit Aussicht, in der Nähe von Pisten und Geschäften, ruhig

*Gut:* – Mehrfamilienhaus in Wohnquartier, durchschnittliche Erschliessung, ruhig

- Mehrfamilienhaus in guter Lage, aber mit einem Nachteil (z.B. keine Aussicht, Sonne, Geschäfte)
- Mehrfamilienhaus in gut erschlossenem Quartier, an mittelstark befahrener Strasse

*Mittel:* – Mehrfamilienhaus ohne Aussicht, wenig Sonne, mittlerer Verkehr, wenig Geschäfte

- Mehrfamilienhaus in belebtem Quartier, aber wenig Sonne/Aussicht, lärmig
- Mehrfamilienhaus am Dorfrand, relativ weit weg von Pisten und Geschäften

*Schlecht:* – Mehrfamilienhaus in Büro- oder Geschäftszone oder an stark befahrene Strasse grenzend

- Mehrfamilienhaus in Industriequartier, weit entfernt von Geschäften/Schulen
- Mehrfamilienhaus ohne Zugangsstrasse oder Seilbahnanschluss

# FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG



8. BAURECHT  nein  ja, Verfalldatum (mm/jjjj):

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

9. WESENTLICHE SERVITUTE  nein  ja

Kreuzen Sie «ja» an, wenn ein wesentliches, das heisst wertminderndes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind z.B. Nutzniessungsrechte, Bauverbote oder Wohnrechte.

Kreuzen Sie «nein» an, wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z.B. Starkstromleitungen, Wegrechte, Quellenrechte).

10. BAUJAHR      geschätzt

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

11. 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 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)

### 12. MINERGIE-STANDARD

nein  ja

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

### 13. JAHR DER LETZTEN GROSSEN RENOVATION

keine

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.

### 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).

# FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG



## 15. NETTONUTZFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

Die Nettonutzfläche ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Sie berechnet sich automatisch aus den folgenden Flächen:

### NETTOWOHNFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

Die Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen (in ganzen m<sup>2</sup>) innerhalb der Wohnung oder 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

### BÜROFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

### GEWERBEFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

### VERKAUFS-/LAGERFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

### UNTERRICHTSFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

### MEDIZINISCHE FLÄCHE IN M<sup>2</sup>

## 16. ANZAHL DER NASSZELLEN

Geben Sie die Anzahl aller Nasszellen im Mehrfamilienhaus an, generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig.

## 17. ANZAHL PARKMÖGLICHKEITEN

in der Tiefgarage:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
in separater Garage/Box:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
auf Abstellplätzen im Freien:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Geben Sie die Anzahl aller Parkmöglichkeiten an, die exklusiv zum Mehrfamilienhaus gehören. Öffentliche Parkplätze oder Besucherparkplätze werden nicht gezählt.

## 18. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN M<sup>2</sup>

Es ist hier die in der Bauzone liegende Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> gemäss Grundbuch anzugeben. Allfällige Wald- oder Wiesenflächen sowie zusätzliche Bauparzellen müssen von der Grundstücksfläche abgezogen werden.

# FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG



19. RAUMVOLUMEN IN M<sup>3</sup>    '

VERWENDETE NORM

- Gebäudeversicherung     SIA 416  
 SIA 116     andere

Geben Sie das Raumvolumen (inkl. Garagen) in ganzen m<sup>3</sup> und dessen Berechnungsart ("Gebäudeversicherung", "SIA 416 oder 116" oder "andere") an. Das Raumvolumen findet sich auf dem Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung (Feuerversicherung) oder in den Bauplänen des Hauses. Falls diese Angabe nicht erhältlich ist, machen Sie bitte keine Eigenschätzung, sondern lassen Sie das Feld leer.

20. WOHNUNGSSPLIT IM GEBÄUDE:  
ANZAHL 1-, 1½-, 2-, ETC. ZIMMER WOHNUNGEN

Anzahl	1-Zi	1½-Zi	2-Zi	2½-Zi	3-Zi	3½-Zi	4-Zi
	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
Anzahl	4½-Zi	5-Zi	5½-Zi	6-Zi	6½-Zi	7+-Zi	<b>Total</b>
	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Bitte geben Sie die Anzahl der 1-, 1½-, 2-, 2½-, etc. Zimmer-Wohnungen im Gebäude sowie das Total der Wohnungen an (Küchen und Nasszellen werden nicht als Zimmer gezählt).

21. ANZAHL DER STOCKWERKE

Geben Sie die Anzahl der Stockwerke an. Untergeschosse und unausgebaute Dachstöcke zählen nicht als Stockwerke. Ein ausgebauter Dachstock sowie das Erdgeschoss werden als Stockwerke gezählt.

22. ANZAHL DER AUFZÜGE

Bitte geben Sie die Anzahl der Aufzüge im Gebäude an.

## 23. MIETEINNAHMEN PRO JAHR (IN CHF)

---

- Mietertrag effektiv pro Jahr (exkl. Akontozahlungen für NK inkl. Parkmieten oder Subventionen) ' '  CHF
- Mietertrag nachhaltig pro Jahr (nachhaltig erzielbare Einkünfte ohne Abzüge exkl. Akontozahlungen für NK) ' '  CHF

## BEGRÜNDUNG FÜR ABWEICHUNG

---

Sollte der „Mietertrag nachhaltig“ vom „Mietertrag effektiv“ abweichen, ist hier der Grund für die Abweichung anzugeben.

## 24. MIETANTEIL AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (IN %) %

---

Geben Sie den Anteil der aus Geschäftstätigkeiten stammenden Mieteinnahmen (inkl. Parkmieten) in Prozent der totalen Jahresmiete an. Parkmieten sowie Subventionen müssen in der totalen Jahresmiete enthalten sein.