



## Einfamilienhaus

Geschätzter Marktwert

**CHF 1 051 000.—**

**MUSTER REPORT**

Bergstrasse 1,  
3006 Bern

Anzahl Zimmer	5.5
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	950 m <sup>2</sup>
Baujahr	2016

Bearbeitungsdatum	13.03.2019
Bewertungsmodell	4. Quartal 2018
Objekt ID	e363z57f-7af3-428d-811f-ad977416873a
Bearbeitung durch	Scout24 Schweiz AG, IAZI AG



Immobilienbewertung  
über IAZI AG generiert.

### Datengrundlage und Haftungsbeschränkung

Der angegebene Marktwert beruht auf der Deklaration der Objekteigenschaften durch den Anwender und stellt den wahrscheinlichsten Preis dar, den das Objekt auf Basis von Vergleichswerten zum Bewertungszeitpunkt am Markt erzielen könnte. Verhandlungsgeschick, Informationsstand der Parteien, Zeitdruck sowie allfällige Spezialfaktoren können zu Abweichungen von diesem Wert führen. Die Scout24 Schweiz AG oder die IAZI AG übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt, ausser bei grober Fahrlässigkeit, jegliche Haftung für allfällige direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

## Objektangaben

### Koordinaten

Strasse / Haus-Nr.	<b>Bergstrasse 1</b>
PLZ / Ort	<b>3006 Bern</b>
Grundbuchamt	<b>Bern</b>
Lage im Ort	<b>Sehr gut</b>
Score	<b>1.0</b>

### Masse

Gebäudetyp	<b>Freistehend</b>
Nettowohnfläche	<b>120 m<sup>2</sup></b>
Volumen (inkl. Garage)	<b>820 m<sup>3</sup></b>
Norm Raumvolumen	<b>SIA 116</b>
Grundstücksfläche	<b>950 m<sup>2</sup></b>
Dachstock ausbaubar	<b>Nein</b>
Ferienobjekt	<b>Nein</b>
Luxusobjekt	<b>Nein</b>

### Gebäude

Baujahr	<b>2016</b>
Sanierung / Jahr	<b>2018</b>
Zustand Gebäude	<b>Sehr gut</b>
Bauqualität	<b>Gut</b>
Wertrelevante Servitute	<b>Nein</b>
Baurecht / Verfall	<b>Keines</b>

### Elemente

Anzahl Zimmer	<b>5.5 (Küche nicht gezählt)</b>
Anzahl Badezimmer	<b>2</b>

### Parkplätze

Anzahl separate Garagen	<b>0</b>
Anzahl Tiefgaragen	<b>1</b>
Anzahl Abstellplätze	<b>0</b>



**MUSTER REPORT**

## Bewertungspartner

### IAZI AG - CIFI SA

Tramstrasse 10  
8050 Zürich

[info@iazi.ch](mailto:info@iazi.ch)  
[www.iazi.ch](http://www.iazi.ch)

### Bewertungsmethodik

Die Schätzung basiert auf der hedonischen Methode, die in den 1950er Jahren in den USA entwickelt wurde. Diese Methode erlaubt es, den Wert von Gütern zu vergleichen, die sehr unterschiedlich sind. Die Grundüberlegung der hedonischen Methode bei der Immobilienbewertung ist folgende:

Der Wert einer Immobilie erklärt sich aus den baulichen und geografischen Eigenschaften. Anhand der beobachteten Preise bei Freihandtransaktionen wird mittels einer bewährten statistischen Methode (multiple lineare Regression) für den betreffenden Zeitraum derjenige Anteil bestimmt, welcher jede einzelne Eigenschaft am gesamten Wert der Immobilie aufweist. Jeden Monat erhält und überprüft IAZI Daten von Tausenden von Handänderungen auf dem Immobilienmarkt. Anhand der aktuellsten Transaktionen berechnet und implementiert IAZI quartalsweise die Modelle zur Immobilienbewertung. Auf diese Weise wird die Aktualität der Marktwertschätzung durch IAZI gewährleistet.

**MUSTER REPORT**

### Anwendung der Methode in der Schweiz

Die hedonischen Preismodelle wurden vor über 20 Jahren von IAZI im Schweizer Immobilienmarkt eingeführt. Eine Vielzahl der Banken, Versicherungen und Pensionskassen bewertet im Rahmen der Hypothekenvergabe die Objekte mit der hedonischen Methode. Sie ermöglicht eine schnelle und kostengünstige Bewertung von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern.

Der mit dem hedonischen Modell berechnete Wert stellt keinen Ersatz für den Kaufpreis dar, sondern entspricht der statistischen Berechnung auf Basis aktueller Marktdaten. Der ermittelte Wert spiegelt somit denjenigen Preis wider, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in den vergangenen Monaten erzielt haben. Bei grossen Abweichungen zwischen dem (potentiellen) Kaufpreis und dem errechneten Wert gilt zu prüfen, ob alle Angaben im Modell richtig eingegeben wurden.

**IMMO**  
**SCOUT 24**

#### Online Immobilienbewertung

Eine Dienstleistung von ImmoScout24 – dem bekanntesten Immobilienmarktplatz der Schweiz  
[www.immoscout24.ch/de/immobilienbewertung](http://www.immoscout24.ch/de/immobilienbewertung)

**IAZI**  
**CIFI**

In Zusammenarbeit  
mit **IAZI AG - CIFI SA**