

MINDESTINHALTE NACH SCHWEIZER BEWERTUNGSSTANDARD (SVS) 3° AUFLAGE (2017)

Der Swiss Valuation Standard (SVS) ist der von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragene Immobilienbewertungsstandard der Schweiz. Mit der verbindlichen Definition der wertrelevanten Begriffe und der Einordnung der wichtigsten Bewertungskonzepte, -normen und -standards trägt der SVS massgebend zu einer höheren Transparenz und Professionalität der Immobilienbewertung in der Schweiz bei. (Swiss Valuation Standard (SVS), 2017).

ALLGEMEINE ANGABEN

- Δ Bewertungszweck und Hinweise
- Δ Bewertungsdatum und -stichtag
- Δ Währung
- Δ Angabe des Auftragsgebers bzw. Adressaten des Gutachtens
- Δ Zusammenfassung der relevanten Bewertungsergebnisse und Bewertungsannahmen
- Δ Ausfertigungsdatum und Unterschrift

ANGABEN DER ZU BEWERTENDEN IMMOBILIEN

- Δ Art, Grösse und Standort der zu bewertenden Immobilien
- Δ Art und Umfang des Eigentums
- Δ Beschreibung der Immobilie (Lage, Konstruktion, Nutzbarkeit, Standard, Zustand)
- Δ Angaben der Gebäudedaten (Baujahr, Sanierungsjahr und Umfang, Volumen, Flächen, Gebäudeversicherungswert)
- Δ Grundbuchdaten (Grundstücksfläche, An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten)
- Δ Zonenzugehörigkeit des Grundstücks, Hinweise auf öffentlich-rechtliche Einschränkungen
- Δ Eintrag in Verdachtsflächenkataster bzw. Kataster belasteter Standorte
- Δ Hinweise auf weitere wertrelevante Faktoren, wie sie aus öffentlich zugänglichen Quellen z.B. aus Gefahrenkarten sowie dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) zu entnehmen sind. Weiterführende Angaben sind Teil einer umfassenden Due Diligence.

ANGABEN DER BEWERTUNGSMETHODIK UND OFFENLEGUNG DER BEWERTUNGSANNAHMEN

- Δ Beschreibung der Bewertungsmethoden und Bewertungstools sowie Modellerläuterungen
- Δ Beschreibung der Bewertungsannahmen, Vorbehalte, spezielle Vorgaben und Abweichungen
- Δ Berechnungen

ANGABEN ZU DEN WERTERMITTLUNGS-GRUNDLAGEN

- Δ Verwendete Bewertungsgrundlagen, Bemessungsstandards der Flächen und Volumen, Angabe der Daten- und Informationsquellen sowie Umfang der vorgenommenen Prüfungen
- Δ Angabe des Besichtigungstermins und des Besichtigungsumfanges

DARLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

- Δ Unabhängigkeitserklärung

VORBEHALTE UND HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE, BESTÄTIGUNGEN

- Δ Vorbehalte und Haftungsausschlüsse
- Δ Hinweis auf fehlende oder unzureichende Wertermittlungsgrundlagen
- Δ Bestätigung, dass die Wertermittlung den Grundsätzen des Swiss Valuation Standard (SVS) entspricht

ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT

- Δ Hinweise auf die Nachhaltigkeit der Immobilien

QUELLE DER BEWERTUNGSUNSIKERHEIT

- Δ Status des Bewerter (Fähigkeit, Erfahrungen, Interessenkonflikte)
- Δ Inhärente Unsicherheit (einzigartige Liegenschaften, «Hoffnungswerte»)
- Δ Beschränkter Zugang zu Informationen
- Δ Marktliquidität und -aktivität
- Δ Marktvolatilität