

Bijou con vista

**FP
RE**

Casa unifamiliare

Valore di mercato

Scopo della valutazione

Höhtalstrasse 12
5408 Ennetbaden

2'037'000 CHF

Esempio di rapporto

Giorno di riferimento

Data del sopralluogo

20.02.2024

01.02.2024



Valutatore

Committente

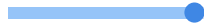


Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Muster SA
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

Panoramica della valutazione

Panoramica

Indirizzo	Höhtalstrasse 12
NPA / luogo	5408 Ennetbaden
Uso previsto/ consentito	Domicilio principale
Servitù importanti	No
Diritto di superficie	No
Superficie fondo	627 m²
Tipo CU	CU indipendente
Volume edificio	-
Superficie abitabile	145 m² SUP SIA 416
N. di locali	6.5
Anno di costruzione	1911

Anno di costruzione tecnico	-
Accesso all'edificio	Senza problemi
Qualità dell'isolazione	Parzialmente isolata
Garage su altre proprietà	-
Garage in edificio separato	-
Garage inclusi nel volume dell'edificio	-
Posti auto coperti (tettoia)	1
Posti auto all'aperto	-
Ubicazione micro	 4.0
Stato globale	 4.0
Standard delle finiture	 4.0

Nota: 1 = totalmente inutilizzabile, 5 = qualità eccezionale

Valore di mercato

2'037'000 CHF
14'048 CHF/m²

(Valore di mercato (CHF/m²) secondo m² SUP SIA 416)

Valutatore

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Committente

Muster SA
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

Scopo della valutazione

Esempio di rapporto

Descrizione breve

Si tratta di una struttura con tetto a due falde tipica dell'epoca dell'edificio, che si mescola in modo discreto, per quanto riguarda lo sviluppo in altezza, il design della facciata e la scelta dei materiali, con il caratteristico ambiente circostante.

L'edificio è protetto dal tetto sul lato est. La superficie di traffico interno è relativamente alta. L'ulteriore accessibilità del ST tramite una scala esterna nel seminterrato è favorevole. Le superfici esterne (terrazze e balconi) sono ben utilizzabili per quanto riguarda le loro dimensioni. Tuttavia, la distanza tra esse e la strada di accesso che passa a sud è relativamente piccola.

Zürich, 20.02.2024, Max Muster

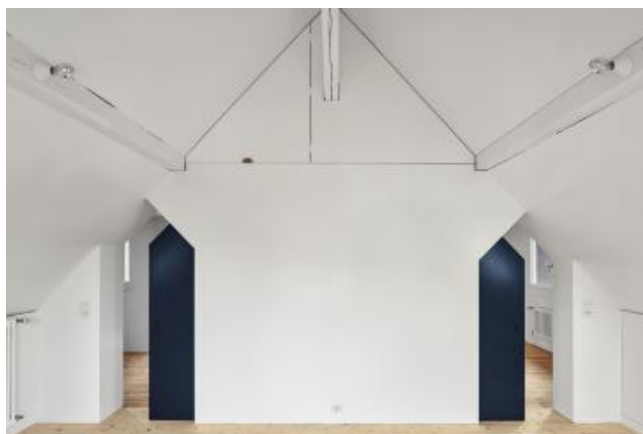
Nota: Fahrländer Partner mette a disposizione modelli di valutazione e benchmark secondo scienza e coscienza. La valutazione dei risultati delle stime spetta all'utilizzatore. Fahrländer Partner non fornisce nessuna garanzia.

Impressioni

Finestra tetto



Guardaroba tetto



Soggiorno (1° piano)



Cucina



Camera da letto



Soggiorno



Indice

Pagina 1 **Panoramica della valutazione**

Pagina 2 **Impressioni**

Pagina 3 **Indice**

Pagina 4 **Ubicazione macro**

Pagina 5 **Ubicazione micro**

Pagina 6 **Analisi di circondario**

Pagina 10 **Fondo**

Pagina 11 **Edifici**

Pagina 15 **Valore di mercato**

Pagina 16 **Valore di reddito**

Pagina 17 **Confronto con le distribuzioni dei prezzi**

Pagina 20 **Colophon**

Pagina 21 **Glossario / Terminologia**

Ubicazione macro

Radicamento regionale



Fonte: Swisstopo.

Descrizione ubicazione macro

Ennetbaden è, secondo la definizione dell'UST, un «comune urbano residenziale» e parte dell'agglomerato medio di Baden-Brugg. Questo conta 116'271 abitanti (2022) e 52'930 economie domestiche (2022). Il comune di Ennetbaden conta 3'613 abitanti (2022), e 1'662 economie domestiche (2022); dimensione media di un'economia domestica: 2.2. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2017 e il 2022, a 14 persone. Secondo Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, il 60.2% delle economie domestiche apparteneva, nel 2021, al ceto alto (Svizzera: 35.1%), il 23.2% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 31.2%) e il 16.6% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 33.7%). Tra il 2017 e il 2022, il carico fiscale medio per famiglie e celibi/nubili è diminuito leggermente. Secondo il censimento delle aziende dell'UST (STATENT), il comune di Ennetbaden contava 208 aziende con 803 addetti nel 2021. Questo corrisponde ad un aumento di 27 aziende e a un aumento di 36 addetti dal 2012. Delle 570.6 unità equivalenti a tempo pieno, 11.1 (2%) appartengono al primo settore, 18 (3%) al settore industriale e 541.4 (95%) al settore dei servizi.

Da Ennetbaden i centri più velocemente accessibili con mezzo di trasporto individuale motorizzato sono Baden (10 min.), Brugg (16 min.) e Lenzburg (20 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Baden (9 min.), Brugg (24 min.) e Zürich (40 min.).

Il comune contava alla fine del 2022, un effettivo di 1'842 unità immobiliari, di cui 483 case unifamiliari e 1'359 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari è con il/ 26.2% in un confronto nazionale (21.3%) media.

Con un'attività edilizia media di 17 appartamenti (2016 - 2021; 0.93% dell'effettivo 2016), la percentuale di abitazioni sfitte è con il 0.6% (11 appartamenti) in un confronto nazionale (1.15%) fortemente inferiore alla media. Questo corrisponde a 11 unità abitative, delle quali il/ 73% sono di vecchia costruzione e il/ 73% appartamenti in affitto.

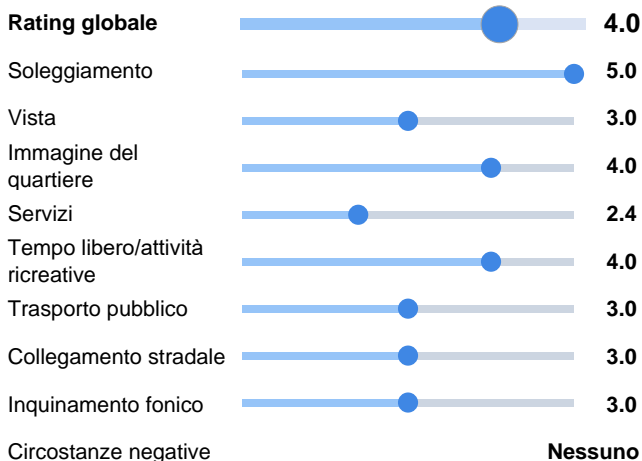
Secondo il modello prospettivo abitazione di FPRE, nel comune di Ennetbaden sono attesi, tra il 2022 e il 2040, sulla base di uno scenario medio e una politica di pianificazione territoriale invariata, a causa di una carenza delle zone edificabili, durabile, effetti di sostituzione. Tuttavia, è attesa una crescita dell'effettivo di 377 appartamenti fino al 2040.

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPRE (dati al 31 Dicembre 2023), a 14'185 CHF/m² per le case unifamiliari e a 12'325 CHF/m², per gli appartamenti di proprietà, l'affitto di mercato netto per gli appartamenti che si trovano in una zona media è di 279 CHF/m²a. I valori intrinseci di un terreno edificabile (allacciato) ammontano, a dipendenza della zona, per una casa unifamiliare tipica a 1'520 - 1'950 CHF/m² e per una casa plurifamiliare tipica a 3'000 - 4'400 CHF/m² (PPP) risp. 1'225 - 2'490 CHF/m² (AA). In un confronto regionale, il livello dei prezzi è molto alto.

Negli ultimi 5 anni, i prezzi per una casa unifamiliare media nella regione MS Baden sono aumentati del 26%, (terreno edificabile per CU: 32.7%), il cambiamento del prezzo per gli appartamenti di proprietà è del 13.7% (terreno edificabile per CPF con PPP: 12.2%). Nello stesso periodo, gli affitti di mercato per appartamenti in affitto segnano un variazione del 1.3% (terreno edificabile per CPF con AA: -9.5%). Secondo la valutazione di FPRE, il mercato di Ennetbaden è attualmente valutato come molto alto.

Ubicazione micro

Micro-rating



Nota: 1 = voto più basso, 5 = voto più alto

Ubicazione della proprietà



Fonte: Swisstopo.

Descrizione ubicazione micro

La casa unifamiliare si trova in Höhtalstrasse 12 nel comune di Ennetbaden. Nel complesso si è in presenza di un'ubicazione buona per il segmento residenziale (4.0 di 5.0).

L'ubicazione ha ottima esposizione al sole e ha una vista fino in lontananza media. La superficie è ripida, la pendenza varia tra 11.0 e 15.0 gradi.

L'immagine del quartiere per il segmento residenziale è buona. La posizione presa in esame si trova all'interno di una zona residenziale. Nelle immediate vicinanze si trovano molti edifici datati, la gran parte di essi è stata costruita tra il 1920 e il 1945. Nelle immediate vicinanze (raggio di 150 metri) sono presenti in maniera preponderante persone di età media con una quota del 33%. Seguono le bambine con una quota del 29%, persone più anziane con una quota del 26% e giovani adulti con una quota del 11%. In base all'analisi dei segmenti di domanda del mercato residenziale (FPRE & sotomo) è la classe superiore con una quota del 47% (60% nel comune) la classe sociale più rappresentata nel vicinato. Con il 35% segue la classe media e con il 18% la classe inferiore. La fase di vita maggiormente (FPRE & sotomo) rappresentata è quella delle coppie con figli.

Nel raggio di 300 metri non è presente alcun negozio di alimentari. Il negozio di alimentari più vicino è sconosciuto e si trova a ca. 797 metri di distanza. Il centro commerciale più vicino è situato a 2.4 chilometri di distanza. Non ci sono fornitori di servizi (banca, posta, ecc.) e ristoranti raggiungibili a piedi. Globalmente, la qualità dei servizi è per l'uso insufficiente.

Strutture ricreative si trovano ad una distanza percorribile a piedi. Zone di svago sono presenti nelle vicinanze. Il corso d'acqua più vicino è un fiume, che si trova a circa 375 metri di distanza. Il bosco più vicino è a circa 125 metri di distanza.

L'ubicazione offre collegamenti medi alla rete dei trasporti pubblici e collegamenti medi alla rete stradale. La prossima fermata dei mezzi pubblici è a 88 metri di distanza. La classe di qualità del trasporto pubblico è una C (collegamenti medi). Il collegamento autostradale più vicino è a 2.6 chilometri di distanza.


La posizione presa in esame è caratterizzata da leggero inquinamento fonico. L'inquinamento fonico causato dal traffico stradale è di 59 decibel di giorno e di 50 decibel di notte. Non è presente inquinamento fonico causato da traffico aereo.

Elementi di disturbo non sono presenti.

Analisi di circondario

Vendita al dettaglio di prodotti alimentari e centri commerciali



 Centro commerciale


 Negozi (vari)


Logo Negozi


Fonte: swisstopo, FPRE.

Banche, uffici postali e scuole



 Scuola primaria

 Scuola secondaria

 Scuola cantonale / professionale

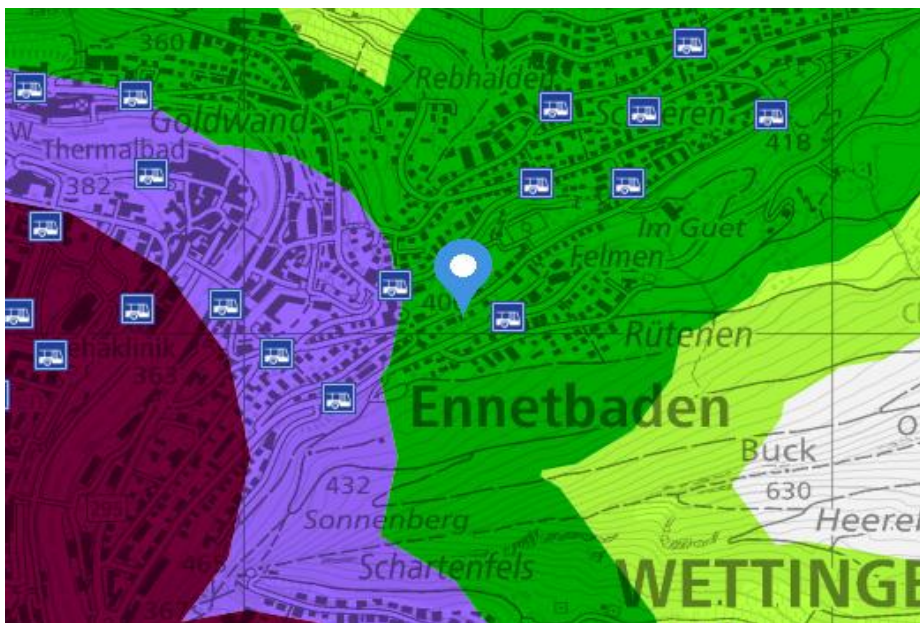
 Banca

 Ufficio postale

Fonte: swisstopo, FPRE.

Analisi di circondario

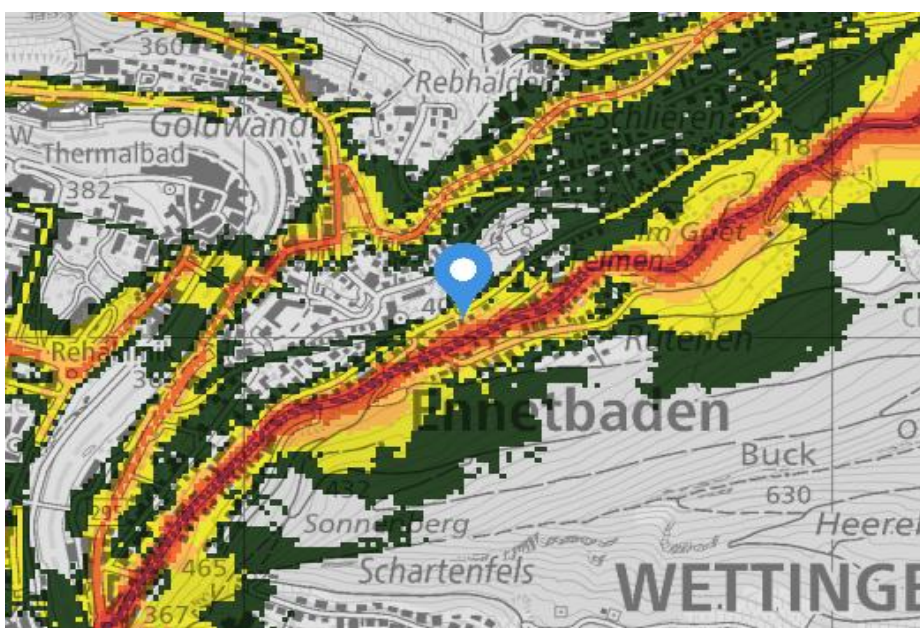
Classe di qualità dei trasporti pubblici / Fermate del trasporto pubblico



- Classe A: collegamento molto buono
- Classe B: collegamento buono
- Classe C: collegamento mediocre
- Classe D: collegamento limitato

Fonte: swisstopo, ufficio federale dello sviluppo territoriale are, ufficio federale dei trasporti uft.

Inquinamenti acustici stradale notturno

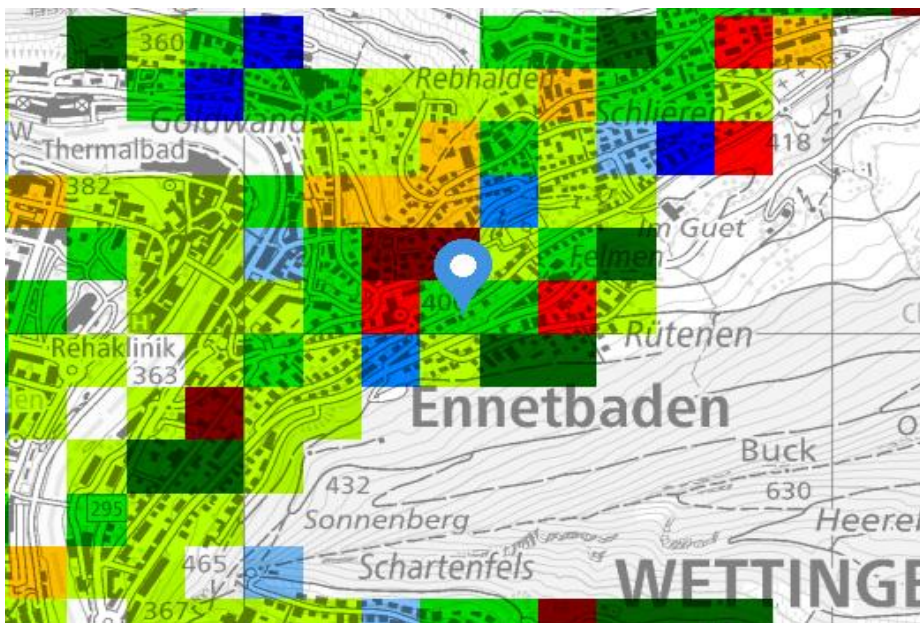


- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

Fonte: swisstopo, ufficio federale dell'ambiente ufam.

Analisi di circondario

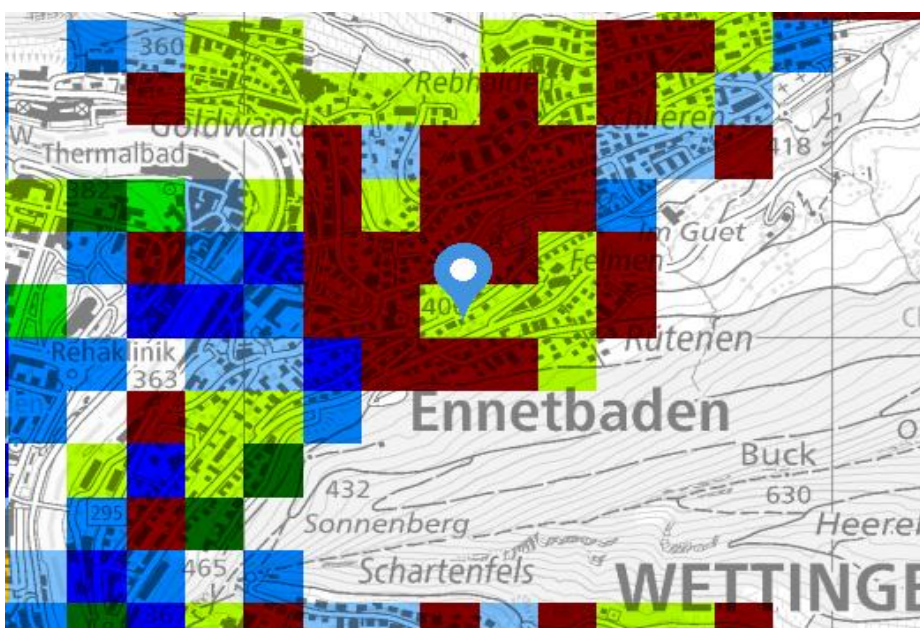
Segmento di domanda dominante residenziale



- Rurale tradizionale
- Lavoratori moderni
- Alternativa improvvisata
- Ceto medio classico
- Alternativa affermata
- Alternativa affermata
- Ceto alto borghese
- Ceto alto orientato alla formazione
- Avanguardia urbana

Quelle: swisstopo, FPRE, sotomo.

Fase di vita principale

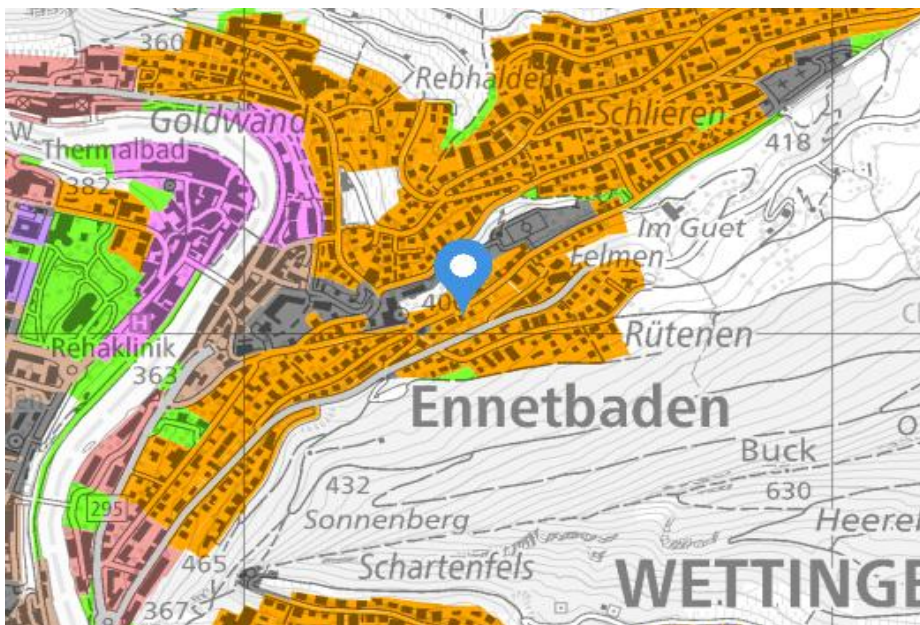


- Giovani single
- Single età media
- Single anziani
- Giovani coppie
- Coppie età media
- Coppie anziane
- Famiglie con bambini
- Famiglie monoparentali
- Coinquilinato

Quelle: swisstopo, FPRE, sotomo.

Analisi di circondario

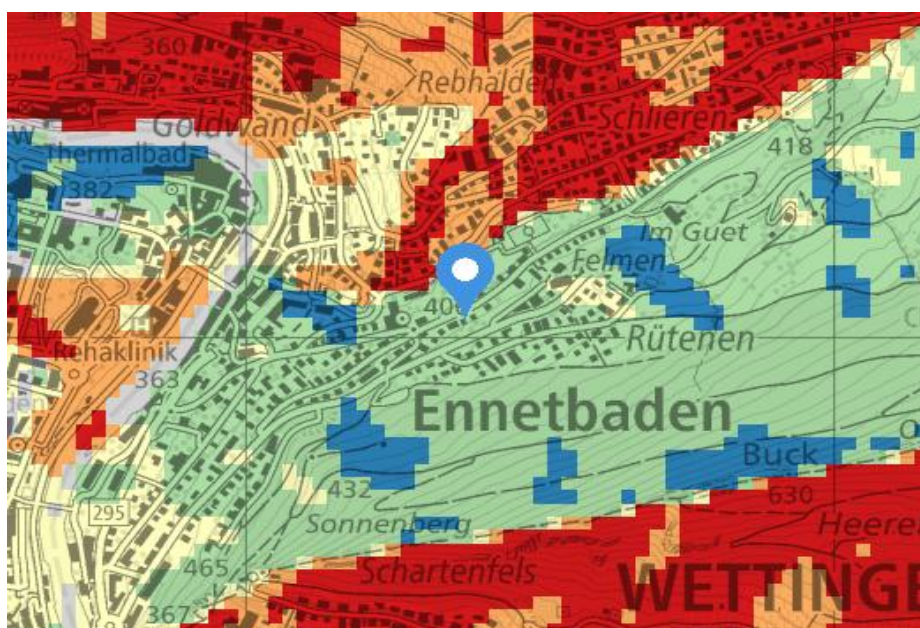
Zona edificabile (comm.)



- zona residenziale
- zona lavorativa
- zona mista
- zona nucleo / centro
- zona per scopi pubblici
- zona edificabile con limitazioni
- zona turistica / per il tempo libero
- zona per vie di comunicazione all'interno della
- altre zone edificabili

Fonte: swisstopo, ufficio federale dello sviluppo territoriale are, ufficio federale dei trasporti uft.

Esposizione



- N (337.5° - 22.5°)
- NE (22.5° - 67.5°)
- E (67.5° - 112.5°)
- SE (112.5° - 157.5°)
- S (157.5° - 202.5°)
- SW (202.5° - 247.5°)
- W (247.5° - 292.5°)
- NW (292.5° - 337.5°)
- nessuna esposizione

Fonte: swisstopo.

Fondo

Aspetti amministrativi

Egrid	CH507595748340
N. del catasto	654
Altri n.	92
Numero del fondo	1313

Servitù

Servitù importanti	No
Diritto d'abitazione	No
Diritto d'usufrutto	No

Sistemazione esterna

Qualità della sistemazione esterna	3.3
------------------------------------	-----

Parametri di riferimento del diritto edilizio

Superficie fondo	627 m ²
Zona edificabile	R1 - zona abitativa, 1 piano
Zona edificabile (comm.)	-
Indice di edificabilità	-
Indice di sfruttamento	0.40
Indice di occupazione	-
Indice di sfruttamento	-

Diritto di superficie

Ogg. sott. a diritto di sup.	No
------------------------------	----

Descrizione fondo

Il terreno con il numero di catasto 654 si situa in zona in una zona residenziale ed ha una superficie di 627 m². L'indice di sfruttamento ammonta a 0.4.

Non sono note servitù/limitazioni di utilizzo con implicazioni rilevanti per il valore.

La sistemazione esterna è dotata di un qualità superiore alla media.

Fondo: Posizione e forma



Source: geo.admin.ch

Conservazione dei monumenti

Conservazione dei monumenti	-
Registro	-
Tipo di protezione	-

Siti contaminati

Siti contaminati	-
------------------	---

Edifici

Tipologia

Tipo CU	CU indipendente
Volume edificio	-
Superficie abitabile	145 m² SUP SIA 416
N. di locali	6.5
Anno di costruzione	1911
Anno di costruzione tecnico	-
Accesso all'edificio	Senza problemi

Valore fiscale	-
Tipo di costruzione / Tetto	Costruzione massiccia / Tetto a due spioventi
Piano interrato	Completamente interrato
Numero di piani residenziali	3
Superficie dell'edificio	-
Edificio adiacente	-
Spazio abitativo inserito appartam	-

Sostenibilità

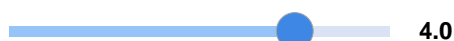
Generale

Qualità dell'isolazione	Parzialmente isolata
Fonte energetica: riscald	Gas
Generatore di calore riscald:	Caldaia, 1 edificio
Fonte energ.: acqua calda	Gaz
Generatore acqua calda	Caldaia
Superficie di riferimento energetico	-
Prod. di elet. sull'/dentro l'edificio	-
Reddito da prod. di energia elet. sull'/nell'edificio	-

Minergie

Tipo	-
Numero del certificato	-
Data del certificato	-

Stato globale



Nota: 1 = da ristrutturare urgentemente, 5 = come nuovo

Edifici

Aspetti amministrativi

EGID	538799
Numero ufficiale dell'edificio	-
Rapporto di valore per la comproprietà	-
Quota del fondo di rinnovamento	-

Assicurazione immobile (AI)	AGV
N. assicurazione edificio	854796
Altri n.	-
Valore assicurato (stato dell'indice)	538'000 (2016)

Standard di rifacimento

Standard di rifacimento  4.0

Nota: 1 = molto modesto, 5 = finiture di lusso

Suddivisione spaz.	Flessib. d'uso/arredam. parziale
Altezza locali	Spazi molto alti, più di 2,80m
Numero bagni	2

Standard bagni	-
WC supplementari	1
Rivest. pavimenti/muri	Rivestimenti e superfici comuni
Cucina	Equipaggiamento comune
Distribuzione di calore	Radiatori

Allestimento

Senza barriere architettoniche	-
Piscina interna / esterna	-
Giardino d'inverno riscaldato / non riscaldato	-
Sauna	-

Camino/stufa svedese	Si
Sistema di sicurezza	-
Sistema di ventilazione	-

Parcheggio

Garage su altre proprietà	-
Garage in edificio separato	-
Garage inclusi nel volume dell'edificio	-

Posti auto coperti (tettoia)	1
Posti auto all'aperto	-

Edifici

Descrizione edifici

La casa unifamiliare è indipendente e a costruita nel 1911 in modo massiccio con tetto a due spioventi. Lo stabile ha tre piani sopra la superficie del terreno. Lo stabile è completamente interrato. Lo stabile dispone di 6.5 camere ed una superficie di 145 m² (SUP SIA 416). L'assicurazione dell'edificio (AGV) ha stimato nell'anno 2016 il valore della costruzione a CHF 538'000 (nuova costruzione).

Lo costruzione è in uno stato buono (stabile: in uno stato utilizzabile - discreto - livello strutturale: discreto - buono, tetto: utilizzabile - discreto, facciata: discreto - buono, finestre: discreto - buono, installazioni tecniche: discreto - buono; interno: in uno stato discreto - buono). L'edificio è isolato in modo incompleto (standard 1980-2000). La produzione di calore per il riscaldamento avviene da una caldaia per un edificio. La fonte di energia per il riscaldamento è gas. La produzione di calore per l'acqua calda sanitaria avviene da una caldaia. La fonte di energia per l'acqua calda è gas.

Lo standard di costruzione è raffinato. La suddivisione dello spazio è adeguata (criterio: modalità di suddivisione). L'altezza dei locali è sopra la media (stile liberty). La cucina è equipaggiata in modo comune. L'appartamento ha due bagni e un WC separato. I rivestimenti di pavimento e soffitto sono di qualità media. La distribuzione del calore avviene per mezzo di radiatori. La dotazione comprende anche il seguente equipaggiamento: camino / stufa svedese.

All'aperto/sotto la pensilina trova spazio un' supplementare.

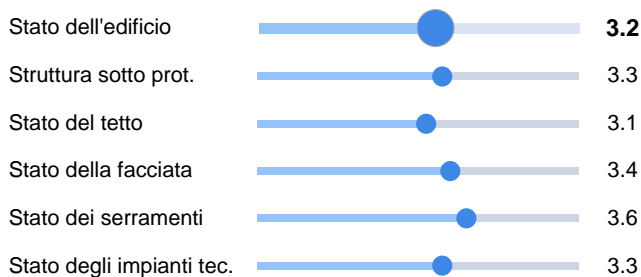
Stato Dettagli

Età

Anno di costruzione **1911**

Anno di costruzione tecnico **-**

Stato dell'edificio



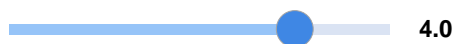
Nota: 1 = da ristrutturare urgentemente, 5 = come nuovo

Stato rifacimento interno



Nota: 1 = da ristrutturare urgentemente, 5 = come nuovo

Stato globale



Nota: 1 = da ristrutturare urgentemente, 5 = come nuovo

Valore di mercato

Valutazione edonica

2'037'000 CHF
14'048 CHF/m²

Giudizio statistico

● nessuna considerazione - buona qualità della stima

Disponibilità dati

Livello di località ● buona
Livello di comune ● buona
Livello di regione MS ● molto buona

Ubicazione micro e oggetto

Volume dell'edificio (SIA 416) ● media
Superficie del fondo ● media
Sfruttamento ● ben sfruttato
Età e stato ● già molto rinnovato
Ubicazione micro ● commercializzabile
Ubicazione micro e standard ● equilibrato

Nota

Tutte le informazioni contenute in questo rapporto sono inventate. L'oggetto non esiste.

Derivazione

Valore di mercato base nuova costruzione	2'002'000	CHF
	13'807	CHF/m ²
Margine di fluttuazione stat.	1'754'000 - 2'250'000	CHF
Supplementi / deduzioni totale	27'000	CHF
Valore di mercato senza parcheggio	2'029'000	CHF
	13'993	CHF/m ²
Parcheggio	8'000	CHF
Valore di mercato	2'037'000	CHF
	14'048	CHF/m²

(Valore di mercato (CHF/m²) secondo m² SUP SIA 416)

Supplementi / deduzioni totale	27'000	CHF
Giardino d'inverno	12'000	CHF
Camino/stufa svedese	15'000	CHF

Scopo della valutazione

Esempio di rapporto

Zürich, 20.02.2024

Max Muster

Nota: Fahrländer Partner mette a disposizione modelli di valutazione e benchmark secondo scienza e coscienza. La valutazione dei risultati delle stime spetta all'utilizzatore. Fahrländer Partner non fornisce nessuna garanzia.

Valore di reddito

Valore di mercato

1'162'000

CHF

8'011

CHF/m²

Giorno di riferimento (20.02.2024)

Valore di reddito

Reddito sostenibile	33'800	CHF
Capitalizzazione lorda	3.00	%
Valore di mercato grezzo	1'127'000	CHF
	7'770	CHF/m ²
Necessità di rinnovo	0	CHF
Supplementi / deduzioni totale	27'000	CHF
Valore di mercato senza parcheggio	1'153'667	CHF
	7'956	CHF/m ²
Valore dei parcheggi	8'000	CHF
Valore di mercato	1'162'000	CHF
	8'011	CHF/m²

(Valore di mercato (CHF/m²) secondo m² SUP SIA 416)

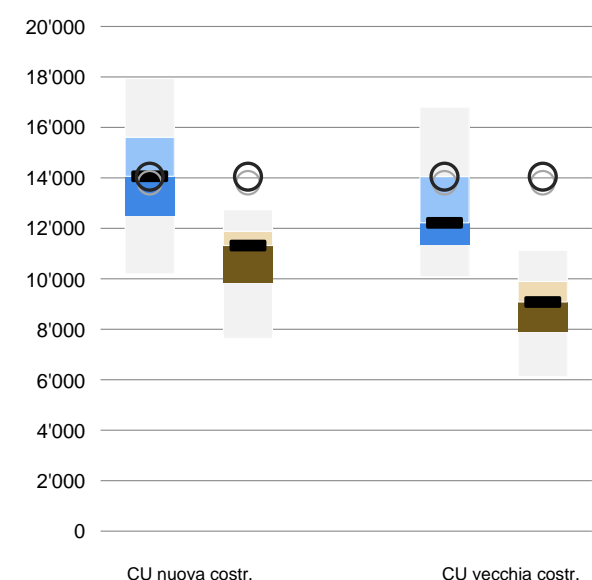
Supplementi / deduzioni totale	27'000	CHF
Giardino d'inverno	12'000	CHF
Camino/stufa svedese	15'000	CHF

Confronto con le distribuzioni dei prezzi

Valore di mercato a Ennetbaden	Prezzi in CHF / m ² SUP		Prezzi oggetto in CHF	
	Nuova costr.	Vecchia costr.	Nuova costr.	Vecchia costr.
del 25% superiore rispetto a	15'610	14'050	2'523'000	2'211'000
Valore mediano	14'060	12'220	2'194'000	1'906'000
del 25% inferiore rispetto a	12'520	11'360	1'909'000	1'601'000
Deviazione del valore di mercato dalla mediana	-16 (0%)	1'830 (15%)	-157'000 (-7%)	131'000 (7%)

Fonti: banca dati di transazione FPRE.

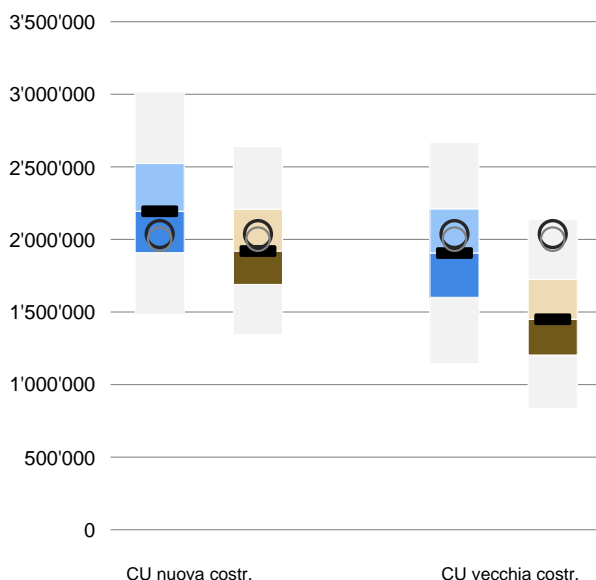
Distribuzione dei prezzi al metro quadro (CHF / m²)



Valore mediano
 Superiore alla media

Costoso / A buon mercato
 Inferiore alla media

Distribuzione dei prezzi per oggetto (CHF)



Oggetto (valore di mercato aggiustato)
 Transazioni

Oggetto (valore di mercato grezzo)
 Offerte

Fonti: dati di offerta di portali immobiliari, banca dati di transazione FPRE. calcolazioni delle distribuzioni dei prezzi: FPRE. (Q1 2024)

Comparables dati di transazione

Questa valutazione

	V.m. CHF	Volume	Stato	Camera	Micro	Standard	Anno cos.
⬆	2'037'000	827	4.0	6.5	4.0	4.0	1911

Valore medio comparables

	V.m. CHF	Volume	Stato	Camera	Micro	Standard	Anno cos.
∅	1'470'000	882	3.10	5.7	3.7	3.3	1965

Tutti i confronti

N.	Mercato a confronto	%	V.m. CHF	Volume	Stato	Camera	Micro	Standard	Anno cos.	Data
1		86	1'700'000	900-1000	4.0	5.0	4.5	3.5	2000-2010	2023/9
2		84	2'060'000	800-900	5.0	5.0	4.5	4.5	2020-2024	2023/6
3		80	760'000	500-600	3.0	4.0	3.0	3.0	1920-1930	2023/3
4		80	1'640'000	1000-1100	3.0	9.0	4.0	3.0	1920-1930	2023/3
5		80	1'720'000	900-1000	3.0	6.0	3.5	3.5	1990-2000	2023/3
6		80	1'160'000	800-900	2.0	4.0	3.5	3.0	1950-1960	2023/9
7		79	1'040'000	700-800	3.0	6.0	3.5	3.0	1960-1970	2023/12
8		79	1'320'000	800-900	2.0	5.0	3.0	3.0	1930-1940	2023/6
9		78	1'960'000	1100-1200	3.0	9.0	3.5	3.5	1930-1940	2023/12
10		78	1'340'000	900-1000	3.0	4.0	3.5	3.0	1970-1980	2023/9

Fonti: SRED - Swiss Real Estate Datapool.

Nota: Le singole osservazioni facilmente confrontabili con l'oggetto valutato vengono visualizzate. Sia l'ubicazione che le caratteristiche dell'immobile sono considerate. In alcuni casi, in località con scarsa attività di mercato, non è possibile visualizzare alcun confronto o solo pochi confronti. I dati delle transazioni provengono dallo SRED - Swiss Real Estate Datapool. Per motivi di protezione dei dati, il codice postale e la località potrebbero non essere visualizzati. I raffronti specifici per indirizzo sono disponibili nella scheda «Annunci».

Comparables dati d'offerta

Questa valutazione

	V.m.CHF	Chf/m ²	Distanza (m)	Npa	Micro	Superfi. abitabile	Anno cos.	Camera
⬆	2'037'000	14'048	-	5408	4.0	145	1911	6.5

Valore medio comparables

	V.m.CHF	Chf/m ²	Distanza (m)	Npa	Micro	Superfi. abitabile	Anno cos.	Camera
∅	1'608'500	11'225	-	-	4.0	144	1981	5.7

Tutti i confronti

N.	Mercato a confronto	%	V.m.CHF	Chf/m ²	Distanza (m)	Npa	Micro	Superfi. abitabile	Anno cos.	Camera	Data
1		84	1'980'000	13'378	800	5408	3.6	148	1967	6.0	2023/5
2		83	1'260'000	9'844	-	5430	-	128	1925	5.5	2023/2
3		83	1'615'000	12'423	800	5408	4.3	130	1967	5.5	2023/11
4		81	1'580'000	10'604	-	5408	-	149	-	6.5	2023/9
5		81	1'985'000	15'269	600	5430	4.5	130	2020	4.5	2023/9
6		81	1'785'000	11'900	700	5430	4.0	150	2023	4.5	2023/12
7		80	1'850'000	11'635	400	5408	4.3	159	-	6.0	2023/9
8		80	1'590'000	9'876	1'500	5415	3.9	161	2007	6.5	2024/2
9		80	1'090'000	8'258	1'700	5415	3.9	132	1968	5.5	2023/9
10		80	1'350'000	9'060	1'800	5430	3.7	149	1969	6.5	2023/8

Fonti: dati di offerta di portali immobiliari. Preparazione dati: Fahrländer Partner.

Nota: Le singole osservazioni facilmente confrontabili con l'oggetto valutato vengono visualizzate. Sia l'ubicazione che le caratteristiche dell'immobile sono considerate. In alcuni casi, in località con scarsa attività di mercato, non è possibile visualizzare alcun confronto o solo pochi confronti. I dati delle transazioni provengono dallo SRED - Swiss Real Estate Datapool. Per motivi di protezione dei dati, il codice postale e la località potrebbero non essere visualizzati. I raffronti specifici per indirizzo sono disponibili nella scheda «Annunci».

Colophon

Progetto

N. di riferimento EFH Muster

Valutatore

Fahrländer Partner FPRE

Max Muster

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

Committente

Muster SA

Max Mustermann

Muster Str. 29

8000 Zürich

Glossario / Terminologia

Siti contaminati	I siti inquinati devono essere risanati se sono all'origine di effetti dannosi o molesti oppure se esiste il pericolo concreto che tali effetti si producano; I siti contaminati sono siti inquinati che devono essere risanati (art. 2, cpv. 2 e 3 OSiti).
Quota del fondo di rinnovamento	Un fondo di rinnovamento è costituito per finanziare la ristrutturazione di un edificio residenziale. I contributi che i proprietari degli appartamenti versano si orientano alla relativa quota di valore.
Codice dei costi di costruzione (CRB-CCC)	Piano dei costi degli investimenti orientato all'esecuzione, in cui tutti i costi generati da un progetto di costruzione sono raggruppati in base al genere di lavoro. Il CCC può essere utilizzato per l'allestimento di preventivi, di concorsi d'appalto e contratti d'opera, per la contabilità finanziaria e analisi statistiche.
Diritto di superficie	Diritto iscritto nel registro fondiario che da la facoltà di costruire un bene immobile su un fondo di terzi (ai sensi dell'articolo 779 e seguenti CO). Il proprietario del fondo (che concede il diritto di superficie) riceve dal proprietario del bene immobile (che ha acquisito il diritto di superficie) un canone annuo.
Benchmark	Parametro di riferimento per la misura di valori, per la loro valutazione oppure valore approssimativo per calcoli.
Capitalizzazione lorda	Nella capitalizzazione lorda, il reddito da affitto lordo considerato sostenibile viene capitalizzato con un tasso di capitalizzazione lordo.
Comparables	Oggetti di confronto con caratteristiche simili.
Conservazione dei monumenti	La Confederazione sostiene l'archeologia e la tutela dei monumenti storici dal 1886. Nel 1966 la LPN ha posto le basi per la tutela e il sostegno degli insediamenti storici. Dal 1989 i due ambiti sono stati riuniti a livello amministrativo nell'Ufficio federale della cultura.
Valore di reddito	Con valore di reddito si intende il valore locativo (derivante da affitto di un immobile) realizzabile in maniera sostenibile.
Superficie utile principale (SUP SIA 416)	La superficie utile principale SUP (in tedesco: HNF) è parte della superficie utile SU (in tedesco: NF) che serve alla determinazione dello scopo e della destinazione di un edificio in senso stretto.
Valutazione edonica	I modelli edonici sono modelli di confronto basati su metodi analitico-statistici per la stima puntuale di valori di mercato in considerazione delle qualità dell'oggetto, dove differenzialmente dall'analisi manuale di dati di confronto può essere considerato un grande numero di transazioni immobiliari.
Riversione / indennità di riversione	Alla fine del periodo di durata del diritto di superficie, i beni immobili costruiti in diritto di superficie passano di proprietà al proprietario del fondo. Il proprietario del fondo deve versare al superficiario una equa indennità per le costruzioni realizzate (indennità di riversione).
Ubicazione macro	Qualità del mercato immobiliare di un'ubicazione paragonato a tutte le altre.
Valore di mercato (ponderato)	Il prezzo che può essere ottenuto in condizioni ideali in una transazione sul mercato. Il valore ponderato viene calcolato combinando i valori determinati nei vari metodi.

Glossario / Terminologia

Mediana	Indice di posizione della statistica descrittiva che suddivide in due metà i dati oggetto dell'analisi. Il 50% dei valori si trova al di sotto, il 50% al di sopra della mediana. (mediana = quantile del 50%).
Ubicazione micro	Qualità dell'ubicazione di un immobile a livello locale.
Quantile	Indice di posizione della statistica descrittiva che permette una classificazione dei dati oggetto dell'analisi. Il quantile del 25% delimita il confine tra il 25% dei valori più bassi e gli altri valori.
Valore reale	Il valore reale è composto dal valore a nuovo/di riproduzione (costi di realizzazione da sostenere in caso di una nuova costruzione dello stesso oggetto dedotto fabbisogno di rinnovamento/svalutazione) e dal valore del terreno.
Valore di mercato grezzo	Il valore di mercato grezzo corrisponde al valore di mercato dell'oggetto senza parcheggi, fattori particolari e diritti di superficie.
Standard	Giudizio qualitativo dello standard di un immobile rispetto a vari elementi e allo standard del rifacimento (sistemazione) su una scala da 1 a 5.
Anno di costruzione tecnico	Per vecchie costruzioni – anno di costruzione precedente alla seconda guerra mondiale – può accadere che l'immobile sia stato più volte oggetto di ristrutturazioni. In caso di risanamenti globali importanti (un rinnovo standard non è sufficiente) ci si basa per calcolo con modello l'anno di costruzione tecnico e non su quello originario.
Stato	Giudizio qualitativo dello stato dell'involucro esterno, della tecnica e del rifacimento di un immobile su una scala da 1 a 5.

Leggende

Micro-rating

Tipologia

5.0	Posizione ottimale
4.5	Posizione molto buona
4.0	Posizione buona
3.5	Posizione media-buona
3.0	Posizione media
2.5	Posizione con deficit leggeri
2.0	Posizione con deficit
1.5	Posizione sfavorevole
1.0	Posizione inadatta

Stato

Tipologia	Stato teorico (età edificio)	Stato
5.0	0 - 3 a.	Come nuovo
4.5	4 - 9 a.	Buono-come nuovo
4.0	10 - 17 a.	Buona
3.5	18 - 23 a.	Intatto buono
3.0	24 - 29 a.	Utilizzabile/intatto
2.5	30 - 35 a.	Richiede risanamento-intatto
2.0	36 - 41 a.	Richiede risanamento
1.5	42 - 47 a.	Richiede risanamento importante
1.0	48 + a.	Richiede risanamento urgente

Standard delle finiture

Tipologia

5.0	Modesto
4.5	Modesto-antiquato
4.0	Antiquato
3.5	Antiquato-medio
3.0	Comune/media
2.5	Medio-elevato
2.0	Elevato
1.5	Elevato-lussuoso
1.0	Lussuoso

Qualità della sistemazione esterna

Tipologia

5.0	Qualità eccezionale
4.5	Qualità molto buona
4.0	Buona qualità
3.5	Qualità sopra la media
3.0	Qualità media
2.5	Qualità sotto la media
2.0	Qualità scarsa
1.5	Qualità molto scarsa
1.0	Nessun concetto; totalmente inutilizzabile

Stato delle finiture interne

Tipologia	Stato teorico (età edificio)	Stato
5.0	0 - 3 a.	Come nuovo
4.5	4 - 9 a.	Buono-come nuovo
4.0	10 - 17 a.	Buona
3.5	18 - 23 a.	Intatto buono
3.0	24 - 29 a.	Utilizzabile/intatto
2.5	30 - 35 a.	Richiede risanamento-intatto
2.0	36 - 41 a.	Richiede risanamento
1.5	42 - 47 a.	Richiede risanamento importante
1.0	48 + a.	Richiede risanamento urgente