

Für mehr Sicherheit

Schätzen ist keine exakte Wissenschaft. Wenn aber zwischen zwei Bewertungen desselben Objekts mehr als CHF 0,9 Mio. Differenz liegen, muss ein gravierender Fehler vorliegen. So geschehen bei einem Objekt am Zürichsee. SIVInfos ist der Sache auf den Grund gegangen.

Kürzlich wurden dem Präsidenten des SIV zwei Bewertungen vorgelegt, die das gleiche Objekt betreffen. Während die eine Bewertung einen Verkehrswert von CHF 890 000 auswies, zeigte die andere einen Wert von CHF 1 800 000. Differenz: CHF 910 000. Der Auftraggeber konnte sich diese Differenz nicht erklären, wollte Rat von Experten und wandte sich an den SIV. Daniel Hengartner, Heinz Lanz und Werner Ramseyer haben die Bewertungen unter die Lupe genommen, sie in Beziehung zueinander gestellt und das Objekt selbst bewertet. Mit erstaunlichem Resultat.

Das Objekt

Bei besagter Liegenschaft handelt es sich um ein villenähnliches Einfamilienhaus auf einem relativ grossen Grundstück an guter bis sehr guter Lage in einer Ortsgemeinde am Zürichsee. Das Gebäude mit Baujahr 1972 ist weitgehend im ursprünglichen Zustand und teilweise demodiert.

Lage

Zürichsee links

Grundstück

Fläche 959 m²

Gebäudegrundfläche 143 m²

Umgebungsfläche 816 m²

Zone W2

Gebäude

Einfamilienhaus

Kubatur: 840 m³

Zustand: mittelmässig, demodiert

Nutzfläche: 170 m²

Garagen: 1

Aussenabstellplätze: 2

Die vorliegenden Bewertungen

Beide Schätzer haben sich der Realwertmethode bedient. Die beiden Bewertungen sind nachfolgend in gekürzter Form aufgeführt.

SIV Infos 40 | August Août Agosto 2013

Bewertung 1, bewertet von Schätzer A nach der Realwertmethode			
Wohnhaus	840	850	714 000
Umgebung	816	120	97 900
			811 900
Baunebenkosten	Wohnhaus	8,00%	57 100
	Umgebung	5,00%	4 900
WE 1 Neuwert Gebäude			873 900
WE 2 Technische Entwertung	Wohnhaus	41%	771 100
	Umgebung	60%	102 800
Zeitwert Gebäude			496 000
Lageklasse		5	
relativer Landwertanteil		31,25%	
WE 3 relativer Landwert			397 200
Verkehrswert			893 200

Bewertung 2, bewertet von Schätzer B nach der Realwertmethode			
Wohnhaus	840	920	772 800
Umgebung	816	175	142 800
			915 600
Baunebenkosten		10,00%	91 600
WE 1 Neuwert Gebäude			1 007 200
WE 2 Technische Entwertung	Wohnhaus	25,5%	772 800
	Umgebung	10,0%	142 800
Zeitwert Gebäude			795 800
WE 3 absoluter Landwert	959	1 050	1 007 000
Verkehrswert			1 802 800

Folgende Positionen fallen auf:				
	Bewertung 1	Bewertung 2	Abweichung	
WE 1 Neuwert	873 900	1 007 200	133 300	13,2%
WE 2 Technische Entwertung	-377 900	-211 400	166 500	-21,2%
WE 3 Landwert	397 200	1 007 000	609 800	60,6%
Verkehrswert	893 200	1 802 800	909 600	50,5%
Entscheidend ins Gewicht fällt die unterschiedliche Bewertung des WE 3 Landwert.				

Neubewertung durch den SIV

a) Realwertmethode

Im Sinne einer Ausnahme und entgegen der SIV-Lehrmeinung wurde für den direkten Vergleich mit den beiden bestehenden Schätzungen vorerst eine Realwertbewertung durchgeführt. WE 2 Technische Entwertung wurde dabei finanzmathematisch ermittelt – mit folgendem Resultat:

Bewertung 3, bewertet vom SIV nach der Realwertmethode (exemplarisch)			
Wohnhaus	840	850	714000
Umgebung	816	100	81600
			795600
Baunebenkosten		8,00%	63600
WE 1 Neuwert Gebäude			859200
WE 2 Technische Entwertung	Wohnhaus		-291100
	Umgebung		-6900
Zeitwert Gebäude			561200
WE 3 absoluter Landwert	959	950	911100
Verkehrswert			1472300

Werden die drei Bewertungen einander gegenübergestellt, zeigt sich folgendes Bild:

Die drei Bewertungen nach der Realwertmethode im Vergleich			
	Bewertung 1	Bewertung 2	Bewertung 3
Wohnhaus	714000	772800	714000
Umgebung	97900	142800	81600
	811900	915600	795600
Baunebenkosten	62000	91600	63600
WE 1 Neuwert Gebäude	873900	1007200	859200
WE 2 Technische Entwertung	-377900	-211400	-291100
Zeitwert Gebäude	496000	795800	568100
WE 3 absoluter Landwert	397200	1007000	911100
Verkehrswert	893200	1802800	1479200

Folgende Werte sind augenfällig:

- Wert Umgebung bei Bewertung 2 wohl eher hoch angesetzt
- Technische Entwertung bei Bewertung 1 mit CHF 450.- je m³ sicher recht hoch angesetzt
- Technische Bewertung bei Bewertung 2 mit CHF 250.- je m³ eher knapp angesetzt
- Absoluter Landwert bei Bewertung 1 mit CHF 410.- sehr tief (Lageklasse 5.0)

Bewertung 4, bewertet vom SIV nach der Ertragswertmethode (methodisch korrekt)				
Wohnhaus	170	300	51000	
Garage	1	200	2400	
Aussenabstellplätze	2	50	1200	
Mietwert			53400	
Kapitalisierungssatz	Fremdkapital	80%	2,50%	2,00%
	Eigenkapital	20%	0,00%	0,00%
	Wertsteigerungschancen			-0,30%
	Bewirtschaftungskosten			0,75%
	Rückstellungen			0,65%
				3,10%
WE 1 Ertragswert			1722600	
WE 2 Technische Entwertung			-298000	
Verkehrswert			1424600	

b) Bewertung Ertragswertmethode

Schliesslich wurden Grundstück und Liegenschaft methodisch korrekt mittels der Ertragswertmethode bewertet. Der Verkehrswert bei der Ertragswertmethode (Bewertung 4) liegt um rund CHF 55000.- unter dem Wert der Realwertmethode (Bewertung 3). Nicht unwesentlich wird der Wert durch die Position Wertsteigerungschancen im Kapitalisierungssatz beeinflusst, die arbiträr zustande kommt.

Abweichungen sind möglich, aber...

Bei Bewertungen von Immobilien müssen stets viele Annahmen getroffen werden. Annahmen notabene, die den Verkehrswert massiv beeinflussen können. Umso entscheidender ist es, dass der Bewerter sein Handwerk versteht, dass er seinen «Heimmarkt» bestens kennt und weiss, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu welchen Preisen gehandelt wird. Abweichungen bei Bewertungen durch verschiedene Bewerter sind immer möglich. Bewegen sie sich in Grössenordnungen wie im vorliegenden Beispiel, sind sie inakzeptabel. Die Ursachen können in fehlender Erfahrung liegen, im Nicht-Wissen oder im Einsatz falscher Methoden. Bei Bewertung 1 etwa wurde bezüglich Technischer Entwertung eine seit längerer Zeit überholte Methode angewendet.

Wissen updaten

Solche Beispiele schaden dem Berufsstand des Schätzers. Schliesslich basiert eine Bewertung immer auf Vertrauen, das – selbstredend – gestört wird, wenn zwei solch unterschiedliche Resultate vorliegen. Für die seriöse Bearbeitung, die nötige Erfahrung, genügend Sorgfalt und Respekt ist jeder Schätzer selbst verantwortlich. Punkto Know-how sollte sich hingegen jeder laufend fortbilden. Ein gutes Instrument ist der Refresher, der von SIV und Sirea durchgeführt wird. Mit diesem Tageskurs, der jährlich durchgeführt wird, ist jeder Schätzer methodisch immer auf dem neuesten Stand. Das schafft Sicherheit – für sich selbst und auch für die Auftraggeber.

Daniel Hengartner/Heinz Lanz/Werner Ramseyer

Pour une meilleure fiabilité

L'estimation n'est pas une science exacte. Mais quand on constate un écart de plus de CHF 0,9 million entre deux expertises du même bien, on se dit qu'il doit forcément y avoir une grosse erreur quelque part. C'est ce qui s'est passé pour un immeuble situé au bord du lac de Zurich. SIV-Infos a mené l'enquête.

Le président de la SIV a reçu deux estimations portant sur le même bien immobilier. Tandis que l'une estimait la valeur vénale du bien à CHF 890 000.–, l'autre l'évaluait à CHF 1 800 000.–, soit une différence de CHF 910 000.– Le client ne s'expliquait pas cette différence et souhaitait donc recueillir l'avis d'experts, raison pour laquelle il s'est adressé à la SIV. Daniel Hengartner, Heinz Lanz et Werner Ramseyer ont examiné ces estimations à la loupe, les ont comparées entre elles et ont réalisé leur propre expertise du bien. Le résultat est étonnant.

L'objet

Le bien en question est une maison familiale de type villa construite sur un terrain relativement étendu, qui est bien voire très bien situé dans une commune en bordure du lac de Zurich. Le bâtiment, construit en 1972, a majoritairement conservé son état d'origine et est quelque peu démodé.

Situation

Lac de Zurich, à gauche

Parcelle

Superficie: 959 m²

Superficie bâtie: 143 m²

Superficie des abords: 816 m²

Zone W2

Bâtiment

Maison familiale

Cubature: 840 m³

État: moyen, démodé

Surface utile: 170 m²

Garages: 1

Places de parking extérieures: 2

Les estimations disponibles

Les deux évaluateurs ont eu recours à la méthode de la valeur réelle. Nous présentons ci-dessous les deux estimations sous une forme abrégée.

Estimation 1 effectuée par l'évaluateur A selon la méthode de la valeur réelle				
Maison d'habitation		840	850	714 000
Abords		816	120	97 900
				811 900
Frais annexes à la construction	Maison d'habitation		8,00%	57 100
	Abords		5,00%	4 900
EV 1 Valeur à neuf du bâtiment				873 900
EV 2 Dépréciation de la valeur technique	Maison d'habitation	41%	771 100	-316 200
	Abords	60%	102 800	-61 700
Valeur actuelle du bâtiment				496 000
Catégorie de situation			5	
Part de la valeur relative du terrain			31,25%	
EV 3 Valeur relative du terrain				397 200
Valeur vénale				893 200

Estimation 2 effectuée par l'évaluateur B selon la méthode de la valeur réelle				
Maison d'habitation		840	920	772 800
Abords		816	175	142 800
				915 600
Frais annexes à la construction			10,00%	91 600
EV 1 Valeur à neuf du bâtiment				1 007 200
EV 2 Dépréciation de la valeur technique	Maison d'habitation	25.5%	772 800	-197 100
	Abords	10.0%	142 800	-14 300
Valeur actuelle du bâtiment				795 800
EV 3 Valeur relative du terrain		959	1 050	1 007 000
Valeur vénale				1 802 800

Les postes suivants ne manquent pas d'interpeller :

	Estimation 1	Estimation 2	Écart	
EV 1 Valeur à neuf	873 900	1 007 200	133 300	13.2%
EV 2 Dépréciation val. techn.	-377 900	-211 400	166 500	-21.2%
EV 3 Valeur du terrain	397 200	1 007 000	609 800	60.6%
Valeur vénale	893 200	1 802 800	909 600	50.5%
L'élément crucial est la différence d'évaluation de l'EV 3 «Valeur du terrain».				

Réévaluation par la SIV

a) Méthode de la valeur réelle

À titre exceptionnel, et contrairement à la philosophie de la SIV, nous avons d'abord procédé à une estimation de la valeur réelle afin de pouvoir la comparer directement avec les deux expertises qui nous ont été soumises. Nous avons défini l'EV 2 «Dépréciation de la valeur technique» selon une méthode de mathématiques financières qui donne le résultat suivant:

Estimation 3 effectuée par la SIV selon la méthode de la valeur réelle (à titre d'exemple)			
Maison d'habitation	840	850	714 000
Abords	816	100	81 600
			795 600
Frais annexes à la construction		8,00%	63 600
EV 1 Valeur à neuf du bâtiment			859 200
EV 2 Dépréciation de la valeur technique	Maison d'habitation		-291 100
	Abords		-6 900
Valeur actuelle du bâtiment			561 200
EV 3 Valeur relative du terrain	959	950	911 100
Valeur vénale			1 472 300

La comparaison des trois estimations permet de dégager les éléments suivants :

Comparaison des trois estimations sur la base de la méthode de la valeur réelle			
	Estimation 1	Estimation 2	Estimation 3
Maison d'habitation	714 000	772 800	714 000
Abords	97 900	142 800	81 600
	811 900	915 600	795 600
Frais annexes à la construction	62 000	91 600	63 600
EV 1 Valeur à neuf du bâtiment	873 900	1 007 200	859 200
EV 2 Dépréciation de la valeur technique	-377 900	-211 400	-291 100
Valeur actuelle du bâtiment	496 000	795 800	568 100
EV 3 Valeur absolue du terrain	397 200	1 007 000	911 100
Valeur vénale	893 200	1 802 800	1 479 200

Les valeurs suivantes retiennent l'attention :

- Valeur des abords de l'estimation 2 plutôt élevée
- Dépréciation de la valeur technique de l'estimation 1 à CHF 450.- par m³, assurément très élevée
- Dépréciation de la valeur technique de l'estimation 2 à CHF 250.- par m³, assez peu élevée
- Valeur absolue du terrain de l'estimation 1 à CHF 410.-, niveau très bas (catégorie de situation 5.0)

Estimation 4 de la SIV selon la méthode de la valeur de rendement (de façon correcte du point de vue méthodologique)			
Maison d'habitation	170	300	51 000
Garage	1	200	2 400
Emplacements de parking extérieurs	2	50	1 200
Valeur locative			53 400
Taux de capitalisation	Fonds étrangers	80%	2.50%
	Fonds propres	20%	0.00%
	Possibilités de plus-value		-0.30%
	Coûts d'exploitation		0.75%
	Provisions		0.65%
			3.10%
EV 1 Valeur de rendement			1 722 600
EV 2 Dépréciation de la valeur technique			-298 000
Valeur vénale			1 424 600

b) Évaluation selon la méthode de la valeur de rendement

Pour terminer, nous avons évalué le terrain et le bien de façon correcte du point de vue méthodologique en recourant à la méthode de valeur de rendement. La valeur vénale dans le cadre de la méthode de la valeur de rendement (estimation 4) est légèrement inférieure de CHF 55 000.- par rapport à l'évaluation obtenue avec la méthode de la valeur réelle (estimation 3). La valeur est fortement influencée par la possibilité de réaliser une plus-value grâce au taux de capitalisation.

Des différences sont possibles, mais...

Evaluer un bien immobilier implique toujours la formulation de nombreuses hypothèses qui peuvent fortement influencer la valeur vénale. Il est dès lors d'autant plus crucial que l'évaluateur connaisse son métier, qu'il maîtrise parfaitement son « marché intérieur » et qu'il sache ce qui se négocie à quel prix à l'instant T. Les écarts d'estimation entre différents estimateurs sont effectivement possibles. Mais les écarts aussi importants que dans le cas présent ne sont, eux, pas acceptables. Cela peut s'expliquer par un défaut d'expérience, l'ignorance ou le recours à de mauvaises méthodes. L'estimation 1, par exemple, a fait appel à une méthode révolue depuis longtemps de calcul de la dépréciation de la valeur technique.

Actualisation des connaissances

De tels exemples portent préjudice à la profession d'évaluateur immobilier. En fin de compte, une estimation repose toujours sur la confiance qui, assurément, s'effrite lorsqu'on voit deux résultats aussi disparates. Il appartient à chaque expert d'exercer son métier avec sérieux, d'avoir l'expérience utile et de travailler avec diligence et respect. En matière de savoir-faire, il incombe par contre à chacun de se former continuellement. Le Refresher, organisé par la SIV et Sirea, constitue un outil adéquat à cet effet. Cette formation annuelle d'une journée est l'occasion pour chaque expert de se tenir au courant des dernières évolutions. Cela permet d'assurer les acquis, aussi bien pour soi-même que pour le client.

Daniel Hengartner/Heinz Lanz/Werner Ramseyer

Per una maggiore sicurezza

La valutazione non è una scienza esatta. Se però tra due valutazioni dello stesso immobile vi sono più di CHF 0,9 milioni di differenza, ci deve essere un errore grave. È accaduto proprio questo con un immobile sul lago di Zurigo. SIV-Infos ha cercato di individuarne la causa.

Recentemente al presidente della SIV sono state presentate due valutazioni che riguardavano lo stesso immobile. Mentre la prima presentava un valore corrente di CHF 890 000.–, l'altra era di CHF 1 800 000.–. Differenza: CHF 910 000.–. Il committente non riusciva a capire le ragioni di tale differenza e ha quindi voluto avere la consulenza da parte di esperti e si è quindi rivolto alla SIV. Daniel Hengartner, Heinz Lanz e Werner Ramseyer hanno analizzato a fondo le valutazioni, le hanno messe in relazione tra loro e hanno effettuato a loro volta una valutazione dell'immobile. Con un risultato sorprendente.

L'immobile

L'immobile in oggetto è una villetta indipendente su un terreno relativamente ampio, in una posizione da buona a molto buona in un comune sul lago di Zurigo. La costruzione risale al 1972, è in gran parte nel suo stato originale e ha un aspetto parzialmente desueto.

Posizione Sponda sinistra del lago di Zurigo

Terreno

Superficie: 959 m²

Superficie dell'immobile: 143 m²

Superficie area circostante: 816 m²

Zona: W2

Edificio

Casa indipendente

Cubatura: 840 m³

Condizioni: Mediocri, desuete

Superficie utile: 170 m²

Garage: 1

Posteggi esterni: 2

Le valutazioni presenti

Entrambe le valutazioni si sono servite del metodo del valore reale. Qui di seguito sono riportate, in forma abbreviata, le due valutazioni.

Valutazione 1, eseguita dal valutatore A in base al metodo del valore reale			
Casa d'abitazione	840	850	714 000
Area circostante	816	120	97 900
			811 900
Spese accessorie di costruzione	Casa d'abitazione	8,00%	57 100
	Area circostante	5,00%	4 900
EV 1 valore nuovo edificio			873 900
EV 2 Svalutazione tecnica	Casa d'abitazione	41%	771 100
	Area circostante	60%	102 800
			-316 200
			-61 700
Valore attuale edificio			496 000
Classe di posizione		5	
Percentuale valore relativo del terreno		31,25%	
EV 3 valore relativo del terreno			397 200
Valore corrente			893 200

Valutazione 2, eseguita dal valutatore B in base al metodo del valore reale			
Casa d'abitazione	840	920	772 800
Area circostante	816	175	142 800
			915 600
Spese accessorie di costruzione		10,00%	91 600
EV 1 valore nuovo edificio			1 007 200
EV 2 Svalutazione tecnica	Casa d'abitazione	25,5%	772 800
	Area circostante	10,0%	142 800
			-197 100
			-14 300
Valore attuale edificio			795 800
EV 3 valore assoluto del terreno	959	1 050	1 007 000
Valore corrente			1 802 800

Colpiscono le seguenti voci:				
	Valutazione 1	Valutazione 2	Differenza	
WE 1 valore nuovo	873 900	1 007 200	133 300	13,2%
WE 2 svalutazione tecnica	-377 900	-211 400	166 500	-21,2%
WE 3 valore del terreno	397 200	1 007 000	609 800	60,6%
Valore corrente	893 200	1 802 800	909 600	50,5%
Ha un rilievo decisivo la diversa valutazione del valore WE 3 del valore del terreno.				

Nuova valutazione da parte della SIV

a) Metodo del valore reale

Facendo un'eccezione e contro i principi didattici della SIV, per il raffronto diretto tra le due valutazioni presenti è stata fatta prima una valutazione del valore reale. La valutazione tecnica WE 2 è stata determinata quindi tramite un sistema matematico finanziario, con il seguente risultato:

Valutazione 3, valutata dalla SIV in base al metodo del valore reale (esempio)			
Casa d'abitazione	840	850	714000
Area circostante	816	100	81600
			795600
Spese accessorie di costruzione		8,00%	63600
EV 1 valore nuovo edificio			859200
EV 2 Svalutazione tecnica	Casa d'abitazione		-291100
	Area circostante		-6900
Valore attuale edificio			561200
EV 3 valore assoluto del terreno	959	950	911100
Valore corrente			1472300

Mettendo a confronto le tre valutazioni, emerge quanto segue:

Le tre valutazioni a confronto in base al metodo del valore reale			
	Valutazione 1	Valutazione 2	Valutazione 3
Casa d'abitazione	714000	772800	714000
Area circostante	97900	142800	81600
	811900	915600	795600
Spese accessorie di costruzione	62000	91600	63600
EV 1 valore nuovo edificio	873900	1007200	859200
EV 2 Svalutazione tecnica	-377900	-211400	-291100
Valore attuale edificio	496000	795800	568100
EV 3 valore assoluto del terreno	397200	1007000	911100
Valore corrente	893200	1802800	1479200

Saltano all'occhio i seguenti valori:

- Valore dell'area circostante nella valutazione 2 stima molto probabilmente eccessiva
- Svalutazione tecnica nella valutazione 1 con CHF 450.- per m³ sicuramente troppo elevata
- Valutazione tecnica nella valutazione 2 con CHF 250.- per m³ troppo bassa
- Valore assoluto del terreno nella valutazione 1 con CHF 410.- troppo basso (classe di posizione 5.0)

Valutazione 4, valutata dalla SIV in base al metodo del valore reddituale (valutazione metodicamente corretta)				
Casa d'abitazione	170	300	51000	
Garage	1	200	2400	
Parcheggi esterni	2	50	1200	
Valore locativo			53400	
Tasso di capitalizzazione	Capitale di terzi	80%	2,50%	2,00%
	Capitale proprio	20%	0,00%	0,00%
	Possibilità di aumento del valore			-0,30%
	Costi di gestione			0,75%
	Accantonamenti			0,65%
				3,10%
EV 1 valore reddituale			1722600	
EV 2 Svalutazione tecnica			-298000	
Valore corrente			1424600	

b) Valutazione con metodo del valore reddituale

Infine, il terreno e l'immobile sono stati valutati in modo metodicamente corretto tramite il metodo del valore reddituale. Il valore corrente con il metodo del valore reddituale (valutazione 4) è di circa CHF 55000 inferiore rispetto al valore ottenuto con il metodo del valore reale (valutazione 3). Di importanza non secondaria, il valore viene influenzato dalle possibilità di aumento del valore del tasso di capitalizzazione, che si ottiene in modo arbitrario.

Differenze sono possibili, però...

Nelle valutazioni degli immobili si devono sempre fare molte supposizioni. Supposizioni che, va sottolineato, possono influire molto sul valore corrente. Ha quindi un'importanza decisiva il fatto che il valutatore comprenda bene il proprio lavoro e che conosca al meglio il «proprio mercato locale» e sappia bene cosa viene trattato e a quale prezzo in un determinato periodo. Sono comunque sempre possibili divergenze nella valutazione da parte di valutatori diversi. Scostamenti negli ordini di grandezza citati nell'esempio sono tuttavia inaccettabili. Le cause sono da ricondurre alla mancanza di esperienza, alla mancata conoscenza o all'impiego di metodi sbagliati. Nella valutazione 1 la valutazione tecnica è stata effettuata applicando un metodo superato ormai da molto tempo.

Aggiornare le proprie conoscenze

Esempi di questo tipo danneggiano l'immagine della professione del valutatore. Una valutazione si basa sempre sulla fiducia, che viene ovviamente minata nel caso in cui si presentino due risultati così diversi. Ogni valutatore è responsabile della serietà di elaborazione, della propria esperienza necessaria e della cura e rispetto fondamentali per queste operazioni. Per quanto riguarda il know-how sarebbe auspicabile un continuo perfezionamento delle proprie competenze. Un buono strumento è costituito dal Refresher, svolto da SIV e Sirea. Con questo corso giornaliero, che si tiene ogni anno, ogni valutatore è aggiornato in modo metodico sulla situazione attuale. Una vera sicurezza – per il valutatore e anche per il committente.

Daniel Hengartner/Heinz Lanz/Werner Ramseyer