
Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS

15. März 2010

**FP
RE**

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Uetlibergstrasse 20
8045 Zürich

+41 (0)43 333 05 55
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Überblick

Inhalt:

- Bewertungsapplikation für Objekte im Wohneigentum (EWG, EFH);
- Bewertungsapplikation für Renditeliegenschaften;
- Marktmietmodelle für MWG, Büro- und Verkaufsflächen;
- Standortdaten;
- Umgebungsanalyse.

Methode:

- Hedonische Schätzfunktionen und Realwertmodell für Objekte im Wohneigentum;
- DCF-Applikation mit Benchmarks und Modellvorschlägen für Renditeliegenschaften;
- Hedonische Modelle für MWG, Büro- und Verkaufsflächen;
- Gemeinde- bzw. ortschaftenspezifische Daten zu generellen Standorteigenschaften, Demographie, Raumplanung, Immobilienmarkt;
- Kartengestützte Umgebungsanalyse auf Mikrodatenebene (Punkte, Aren, Hektaren).

Datengrundlage:

- Mehr als 200'000 gut beschriebene Transaktionen von Objekten im Wohneigentum;
- Analyse von Renditeliegenschaften im Wert von rund 20 Mia. CHF;
- Mehr als 100'000 gut beschriebene Neuabschlüsse von Mietverträgen.

Regionalisierung:

- Bewertungen in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein auf Stufe von 7'733 Ortschaften und Stadtquartieren.

Modularität:

- Schnellbewertung und anschliessende Vertiefung über Zusatzmodule;
- «Light-» bzw. Vollversion je nach Benutzerbedürfnis bzw. -fähigkeit.

Zusatzleistungen:

- Detaillierte Benchmarks und Modellvorschläge in allen Modulen;
- Ampelsystem zur Beurteilung der Objekteigenschaften sowie der Güte der Bewertung;
- Bewertung bzw. Wiederbewertung von Portefeuilles möglich.

IT-Integration:

- Inter- / Intranetapplikation;
- Web-Services.

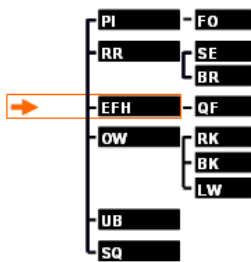
Zielgruppen:

- Banken, Baubranche, Entwickler, Immobilienmakler, öffentliche Hand, Versicherungen;
- Heutige Anwender: mehr als 450 Personen.

Um den Herausforderungen der Immobilienbewertung optimal zu begegnen und um Immobilien fundiert und transparent mittels unterschiedlicher Methoden zu bewerten, haben wir IMBAS geschaffen.

Sämtliche Module erlauben eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen.

Haupttafelauf und Vertiefungsmodule



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Vertiefung Landwertermittlung

LW: Ermittlung Landwert

Abbrechen Aktualisieren Übernehmen

Fahrländer Partner AG

FP
RE

1. Kundeninformation

Referenz-Nr. *Test Basel* Version -

Name/Firma -

Adresse -

PLZ/Ort -

2. Standort der Liegenschaft

Adresse *Lerchenstrasse 46*

PLZ/Ort *4059 Bruderholz, Gemeinde Basel*

3. Landwert gemäss hedonischem Modell

Notwendiges Land	<input type="text" value="1110"/> CHF/m2	Gewicht (%)	<input type="text" value="100.0"/>
Parzelle	<input type="text" value="1000"/> CHF/m2	Gewicht (%)	<input type="text" value="0.0"/>

4. Relativer Landwert

Lageklasse

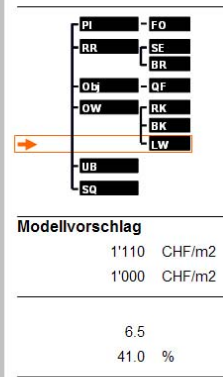
Landanteil %

5. Gewichteter Landwert

Absolut CHF/m2

Modellvorschlag

1'110	CHF/m2
1'000	CHF/m2
6.5	
41.0	%



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Literatur

IMMOPROG 2009: Prognosen der regionalen Immobilienmärkte für Geschäfts- und Wohnflächen

Hrsg.: Fahrländer Partner und BAK Basel Economics, Zürich, Basel 2009

Autoren: Dominik Matter, Stefan Fahrländer, Sarah Fuchs.

Indirect Construction of Hedonic Price Indexes for Private Properties

in: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2008 (4), S. 607-630

Autor: Stefan Fahrländer.

Hedonische Immobilienbewertung: Eine empirische Untersuchung der Schweizer Märkte für Wohneigentum
1985 bis 2005

Forum Wirtschaft, Martin Maidenbauer Verlag, München, 2007

Autor: Stefan Fahrländer.

Semiparametric Construction of Spatial Generalized Hedonic Models for Private Properties

in: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2006 (4), S. 501-528

Autor: Stefan Fahrländer.

Indirect Construction of Hedonic Price Indexes: Empirical Evidence for Private Properties in Switzerland,

Universität Bern, Department of Economics, Discussion Papers 06.01, Bern, 2006

Autor: Stefan Fahrländer.

Kontakt

Dr. Stefan Fahrländer, sf@fpre.ch

Dominik Matter, dm@fpre.ch

Fahrländer Partner AG

Raumentwicklung

Uetlibergstrasse 20

8045 Zürich

+41 (0)43 333 05 55

info@fpre.ch

www.fpre.ch