

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	15
Abkürzungsverzeichnis	17
1 Einleitung	19
1.1 Ziel des Swiss Valuation Standard (SVS)	19
1.2 Aufbau des SVS	19
1.3 Weitere Entwicklung des SVS.....	20
2 SVS-Trägerschaften.....	21
2.1 CEI	21
2.2 HEV Zürich	22
2.3 RICS Switzerland.....	22
2.4 SEK/SVIT	23
2.5 SIV	24
3 Standards, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	27
3.1 Internationale Bewertungsstandards.....	28
3.1.1 International Valuation Standards (IVS)	28
3.1.2 European Valuation Standards (EVS).....	30
3.1.3 RICS «Red Book»	30
3.1.4 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2014/2015 (USA)	31
3.1.5 Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Sachwertrichtlinie, Deutschland (2014)	32
3.2 Internationale Rechnungslegungsstandards	33
3.2.1 International Financial Reporting Standards (IFRS).....	33
3.2.2 International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)	37
3.2.3 United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP).....	38
3.3 Weitere internationale Regulative.....	38
3.3.1 EPRA (European Public Real Estate Association).....	38
3.3.2 INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)	39
3.4 Nationale Gesetzgebung, Standards und Richtlinien	39
3.4.1 Swiss Valuation Standard	39
3.4.2 Obligationenrecht (OR)	39
3.4.3 Swiss GAAP FER.....	40
3.4.4 Kollektivanlagengesetz (KAG/KKV)	43
3.4.5 Verordnung über Anlagestiftungen (ASV).....	44
3.4.6 Kotierungsreglemente Swiss Exchange (SIX)	45

3.4.7	Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 20.4.2015	45
3.4.8	Anlagerichtlinien FINMA-Rundschreiben 2016/5 «Anlagerichtlinien Versicherer» vom 1.1.2016.....	45
3.4.9	Nationale Standards der RICS Switzerland	46
3.4.10	Nationale Standards im öffentlichen Sektor	46
3.4.11	Gesetzlicher Rahmen für Spitalbewertungen	47
3.5	Weitere Gesetze und Verordnungen	48
3.5.1	Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2)	48
3.5.2	Güterrecht	48
3.5.3	Erbrecht.....	48
3.5.4	Bundesgesetz über die Enteignung.....	48
3.5.5	Kantonale Steuergesetze	48
3.5.6	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)	48
3.6	Zertifizierung nach ISO 17024	49
4	Wertbegriffe	51
4.1	Der Marktwert (Market Value)	51
4.1.1	Marktwert-Definition	51
4.1.2	Highest and Best Use Value	52
4.1.3	Wert und Preis von Immobilien	53
4.1.4	Handhabung von Steuern und Transaktionskosten in Bewertungsgutachten	54
4.2	Marktwert und Verkehrswert in der Rechtsprechung	54
4.3	Weitere Wertbegriffe	56
4.3.1	Nutzungswert (Value in Use)	56
4.3.2	Fortführungswert (Going-Concern Value)	56
4.3.3	Alternativer Nutzungswert (Alternative Use Value)	56
4.3.4	Wert der leer stehenden Immobilie (Vacant Possession Value)	57
4.3.5	Beleihungswert (Mortgage Lending Value).....	57
4.3.6	Belehnungswert	57
4.3.7	Zwangsverkaufswert (Forced Sale Value)	57
4.3.8	Liquidationswert.....	57
4.3.9	Sachanlagewert (Depreciated Replacement Cost).....	58
4.3.10	Versicherungswert (Insurable Value).....	58
4.3.11	Wert aus Investorensicht (Investment Value).....	58
4.3.12	Liebhaberwert (Special Value)	59
4.3.13	Konsumtiver Nutzwert	59

4.4	Abgrenzung des Marktwertbegriffes	59
4.4.1	Abgrenzung gegenüber dem Verkehrswert.....	59
4.4.2	Abgrenzung gegenüber dem Investment Value	60
4.4.3	Umgang mit unterschiedlichen Bewertungsszenarien	60
5	Bewertungsmethodik	61
5.1	Grundsätze	61
5.2	Bewertungsmethoden und deren Anwendung.....	62
5.2.1	Vergleichswertmethoden	62
5.2.2	Ertragswertmethoden.....	63
5.2.3	Sachwertmethode	65
5.2.4	Mischwertmethode (Verkehrswertmethode).....	65
5.2.5	Weitere Bewertungsmethoden.....	65
6	Bewertungsgutachten	67
6.1	Rechtliche Qualifikation des Bewertungsgutachtens.....	67
6.2	Bewertungszwecke	68
6.3	Schriftliche Auftragsbestätigung.....	68
6.4	Inhalt von Bewertungsgutachten.....	69
6.5	Abgrenzung zur Due Diligence.....	70
6.6	Inhalt von Bewertungstestaten	70
7	Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung	73
7.1	Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien	73
7.2	Nachhaltigkeit in internationalen Empfehlungen.....	78
7.3	Bewertungsunsicherheit (Valuation Uncertainty)	79
7.3.1	Quellen der Bewertungsunsicherheit.....	79
7.3.2	Reporting	80
7.3.3	Schweizer Praxis.....	80
7.3.4	Art des Reporting von Unsicherheit.....	81
8	Standesregeln	83
8.1	Bestimmungen der Standesregeln — Ziel und Zweck	83
8.2	Standesregeln	83
8.3	Geheimhaltungs- und Sorgfaltspflicht.....	84
8.4	Interessenkonflikte, Unparteilichkeit und Unabhängigkeit.....	85
8.4.1	Interessenkonflikte.....	85
8.4.2	Wahrnehmung öffentlicher Ämter	85
8.4.3	Transparenz der Honorare.....	85
8.4.4	Unabhängigkeit	85
8.4.5	Berufshaftpflicht	85
8.4.6	Berufliche Fortbildung und Weiterentwicklung	86

9 Anhang	87
9.1 Anhang I: Nationale Flächennormen	87
9.1.1 Massgebende nationale Normen	87
9.1.2 Vermietbare Flächen für alle Nutzungen (VMF)	88
9.1.3 Ermittlung von Flächen	89
9.2 Anhang II: Nationale Volumennormen.....	89
9.2.1 Massgebende nationale Normen	89
9.2.2 Gebäudevolumen der Gebäudeversicherungen.....	90
9.3 Anhang III: Ausbaustandards von Büroflächen	90
9.4 Anhang IV: Kontenplan, Zinssätze und Renditebegriffe.....	95
Quellenverzeichnis	105
Stichwortverzeichnis.....	108

Table des matières

Graphiques et illustrations.....	121
Liste des abréviations.....	123
1 Introduction	125
1.1 Objectif de la norme Swiss Valuation Standards (SVS).....	125
1.2 Élaboration de la norme SVS	125
1.3 Poursuite du développement des SVS	126
2 Organismes responsables	127
2.1 CEI	127
2.2 HEV Zürich	128
2.3 RICS Switzerland.....	128
2.4 CSE/SVIT	129
2.5 SIV	130
3 Normes, lois, ordonnances et directives	133
3.1 Normes d'évaluation internationales	134
3.1.1 International Valuation Standards (IVS)	134
3.1.2 Normes d'évaluation européennes (EVS)	136
3.1.3 RICS «Red Book»	136
3.1.4 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2014/2015 (États-Unis)	137
3.1.5 Code de la construction (BauGB), ordonnance d'estimation immobilière (ImmoWertV), directives d'estimation immobilière (WertR), valeur intrinsèque, Allemagne (2014).....	138
3.2 Normes de comptabilisation	139
3.2.1 International Financial Reporting Standards (IFRS).....	139
3.2.2 International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)	143
3.2.3 United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP).....	144
3.3 Autres règlements internationaux.....	145
3.3.1 EPRA (European Public Real Estate Association).....	145
3.3.2 INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)	145
3.4 Législation, normes et directives nationales	146
3.4.1 Swiss Valuation Standard	146
3.4.2 Code des obligations (CO)	146
3.4.3 Swiss GAAP RPC	146
3.4.4 Loi sur les placements collectifs (LPCC/OPCC)	150
3.4.5 Ordonnance sur les fondations de placement (OFF)	151

3.4.6	Règlement de cotation de Swiss Exchange (SIX)	151
3.4.7	Directives pour le fonds immobilier de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 20 avril 2015	152
3.4.8	Circulaire FINMA 2016/5 « Directives de placement – assureurs » du 1er janvier 2016	152
3.4.9	Normes nationales de RICS Switzerland	152
3.4.10	Normes nationales du secteur public.....	153
3.4.11	Cadre légal d'évaluation des biens hospitaliers.....	154
3.5	Autres lois et ordonnances.....	154
3.5.1	Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et in- validité (OPP 2).....	154
3.5.2	Régime matrimonial	154
3.5.3	Succession.....	155
3.5.4	Loi fédérale sur l'expropriation.....	155
3.5.5	Lois fiscales cantonales	155
3.5.6	Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)	155
3.6	Certification ISO 17024	155
4	Notions de valeur	157
4.1	Valeur de marché (Market Value).....	157
4.1.1	Définition de la valeur de marché	157
4.1.2	Highest and Best Use Value	158
4.1.3	Valeur et prix des biens immobiliers.....	159
4.1.4	Traitement des impôts et des frais de transaction dans les rapports d'évaluation	160
4.2	Jurisprudence en matière de valeur de marché et de valeur vénale	160
4.3	Autres notions de valeur.....	162
4.3.1	Valeur d'usage (Value in Use).....	162
4.3.2	Valeur de continuation (Going-Concern Value).....	162
4.3.3	Valeur d'usage alternative (Alternative Use Value).....	163
4.3.4	Valeur de l'immeuble vacant (Vacant Possession Value).....	163
4.3.5	Valeur de gage (Mortgage Lending Value).....	163
4.3.6	Valeur de nantissement	163
4.3.7	Valeur de réalisation forcée (Forced Sale Value)	163
4.3.8	Valeur de liquidation	164
4.3.9	Valeur intrinsèque (Depreciated Replacement Cost)	164
4.3.10	Valeur d'assurance (Insurable Value)	164
4.3.11	Valeur subjective d'investissement (Investment Value).....	165
4.3.12	Valeur d'amateur.....	165
4.3.13	Valeur du rendement de consommation.....	165

4.4	Restrictions au regard du terme de valeur de marché	166
4.4.1	Restrictions au regard de la valeur vénale	166
4.4.2	Restrictions au regard de la valeur de placement.....	166
4.4.3	Lien avec différents scénarios d'estimation	166
5	Méthode d'estimation	167
5.1	Principes.....	167
5.2	Méthodes d'évaluation et applications correspondantes.....	168
5.2.1	Méthodes comparatives.....	168
5.2.2	Méthodes de la valeur de rendement.....	169
5.2.3	Méthode de la valeur intrinsèque	171
5.2.4	Méthode de la valeur mixte (méthode de la valeur vénale).....	171
5.2.5	Autres méthodes d'évaluation.....	171
6	Contrat d'évaluation	173
6.1	Qualification légale du contrat d'évaluation	173
6.2	Motifs de l'évaluation	174
6.3	Confirmation écrite des conditions contractuelles	174
6.4	Contenu du rapport d'évaluation	175
6.5	Démarcation avec la due diligence	176
6.6	Contenu des rapports d'évaluation	177
7	Durabilité et estimation immobilière	179
7.1	Évaluation de la durabilité des biens immobiliers	179
7.2	La durabilité dans les recommandations internationales	183
7.3	Incertitude de l'évaluation (Valuation Uncertainty).....	185
7.3.1	Sources de l'incertitude de l'évaluation	185
7.3.2	Reddition de compte	186
7.3.3	Pratique de la Suisse.....	187
7.3.4	Type de rapport d'incertitude	187
8	Règles professionnelles	189
8.1	Dispositions et objet des règles professionnelles.....	189
8.2	Règles professionnelles.....	189
8.3	Obligation de confidentialité et devoir de diligence.....	190
8.4	Conflits d'intérêt, impartialité et indépendance.....	191
8.4.1	Conflits d'intérêt.....	191
8.4.2	Exercice de fonctions officielles	191
8.4.3	Transparence des honoraires	191
8.4.4	Indépendance	191
8.4.5	Responsabilité professionnelle.....	191
8.4.6	Développement professionnel et formation continue	191

9 Annexe 193

9.1 Annexe I : Normes de surface nationales 193

9.1.1 Principales normes nationales 193

9.1.2 Surfaces locatives destinées à tous types d’usages 194

9.1.3 Détermination des surfaces 195

9.2 Annexe II : Normes volumiques nationales 195

9.2.1 Principales normes nationales 195

9.2.2 Établissements cantonaux d’assurance 196

9.3 Annexe III : Normes de construction des surfaces de bureau 196

9.4 Annexe IV : Plan comptable, taux d’intérêt et notions de rendement 201

Liste des sources 211

Index des mots-clés..... 214

Indice

Indice tabellare e indice dei grafici	227
Indice delle abbreviazioni	229
1 Introduzione	231
1.1 Obiettivi dello Swiss Valuation Standard (SVS).....	231
1.2 Struttura dell'SVS	231
1.3 Ulteriore sviluppo dell'SVS.....	232
2 Sostenitori dell'SVS	233
2.1 CEI	233
2.2 HEV Zürich	234
2.3 RICS Switzerland.....	234
2.4 SEK/SVIT	235
2.5 SIV	236
3 Standard, leggi, ordinanze e direttive	239
3.1 Standard internazionali di valutazione.....	240
3.1.1 International Valuation Standards (IVS)	240
3.1.2 European Valuation Standards (EVS).....	242
3.1.3 RICS “Red Book”	242
3.1.4 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2014/2015 (USA).....	243
3.1.5 Codice edilizio tedesco (BauGB), Ordinanza tedesca sulla valutazione immobiliare (ImmoWertV), Direttiva tedesca sulla stima del valore (WertR), Direttive tedesche sulla stima del valore reale, Germania (2014) ..	244
3.2 Standard internazionali di contabilità.....	245
3.2.1 International Financial Reporting Standards (IFRS).....	245
3.2.2 International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)	249
3.2.3 United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP).....	250
3.3 Ulteriori norme internazionali	251
3.3.1 EPRA (European Public Real Estate Association).....	251
3.3.2 INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).....	251
3.4 Direttive, standard e legislazione nazionali	252
3.4.1 Swiss Valuation Standard	252
3.4.2 Codice delle obbligazioni (CO)	252
3.4.3 Swiss GAAP RPC	252
3.4.4 Legge sugli investimenti collettivi di capitale (LICol/OICol)	256
3.4.5 Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond).....	257
3.4.6 Regolamenti per la quotazione in borsa dello Swiss Exchange (SIX)	257

3.4.7	Direttive per i fondi immobiliari della Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) del 20.4.2015.....	258
3.4.8	Direttive di investimento, circolare FINMA 2016/5 “Direttive d’investimento – assicuratori” del 1.1.2016	258
3.4.9	Standard nazionali della RICS Switzerland.....	258
3.4.10	Standard nazionali nel settore pubblico.....	259
3.4.11	Quadro legislativo per le valutazioni ospedaliere	259
3.5	Ulteriori leggi e ordinanze.....	260
3.5.1	Ordinanza sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l’invalidità (OPP 2)	260
3.5.2	Regime dei beni.....	260
3.5.3	Diritto di successione.....	260
3.5.4	Legge federale sulla espropriazione	260
3.5.5	Normativa fiscale cantonale	261
3.5.6	Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)	261
3.6	Certificazione ISO 17024	261
4	Concetti di valore.....	263
4.1	Valore di mercato (market value)	263
4.1.1	Definizione del valore di mercato.....	263
4.1.2	Highest and best use value	264
4.1.3	Valore e prezzo degli immobili	265
4.1.4	Gestione delle imposte e dei costi di transazione nelle perizie di valutazione	266
4.2	Valore di mercato e valore venale in ambito giuridico	266
4.3	Ulteriori concetti di valore	268
4.3.1	Valore d’uso (value in use).....	268
4.3.2	Valore di continuità (going-concern value).....	268
4.3.3	Valore d’uso alternativo (alternative use value)	269
4.3.4	Valore dell’immobile sfitto (vacant possession value).....	269
4.3.5	Valore di credito ipotecario (mortgage lending value).....	269
4.3.6	Valore di anticipo.....	269
4.3.7	Valore di vendita forzata (forced sale value)	269
4.3.8	Valore di liquidazione	270
4.3.9	Valore dell’immobilizzazione materiale (costo di sostituzione ammortizzato)	270
4.3.10	Valore assicurabile (insurable value)	270
4.3.11	Valore dal punto di vista degli investitori (investment value).....	271
4.3.12	Valore affettivo (special value).....	271
4.3.13	Valore d’uso destinato al consumo	271

4.4	Delimitazione del concetto di valore di mercato.....	272
4.4.1	Distinzione rispetto al valore venale.....	272
4.4.2	Distinzione rispetto all'investment value.....	272
4.4.3	Gestione di scenari di valutazione differenti	272
5	Metodologia di valutazione.....	273
5.1	Principi di base	273
5.2	Metodi di valutazione principali e relativa applicazione.....	274
5.2.1	Metodi per il calcolo del valore di confronto	274
5.2.2	Metodi per il calcolo del valore di reddito	276
5.2.3	Metodo per il calcolo del valore reale	277
5.2.4	Metodo per il calcolo del valore misto (metodo del valore venale)	277
5.2.5	Ulteriori metodi di valutazione	277
6	Rapporto di valutazione immobiliare.....	279
6.1	Qualificazione giuridica del rapporto di valutazione.....	279
6.2	Obiettivi della valutazione	280
6.3	Conferma scritta del mandato	280
6.4	Contenuto del rapporto di valutazione	281
6.5	Limitazioni ai fini della due diligence.....	282
6.6	Contenuto degli attestati nel rapporto di valutazione	283
7	Sostenibilità e valutazione immobiliare	285
7.1	Analisi della sostenibilità degli immobili	285
7.2	Sostenibilità nelle raccomandazioni internazionali	290
7.3	Incertezza della valutazione (valuation uncertainty).....	291
7.3.1	Fonti dell'incertezza della valutazione.....	291
7.3.2	Rendicontazione	292
7.3.3	Prassi svizzera.....	292
7.3.4	Tipologia di rendicontazione dell'incertezza.....	293
8	Norme deontologiche	295
8.1	Disposizioni delle norme deontologiche: obiettivo e scopo.....	295
8.2	Norme deontologiche	295
8.3	Obbligo di segretezza e diligenza.....	296
8.4	Conflitti d'interessi, imparzialità e indipendenza.....	297
8.4.1	Conflitti d'interesse.....	297
8.4.2	Esercizio di cariche pubbliche	297
8.4.3	Trasparenza dei compensi.....	297
8.4.4	Indipendenza	297
8.4.5	Responsabilità professionale.....	297
8.4.6	Formazione e aggiornamento professionali.....	298

9 Allegato	299
9.1 Allegato I: norme nazionali sulle superfici	299
9.1.1 Norme nazionali pertinenti	299
9.1.2 Superfici locabili (SL) per tutti gli scopi d'uso	300
9.1.3 Calcolo delle superfici	301
9.2 Allegato II: norme volumetriche nazionali	301
9.2.1 Norme nazionali pertinenti	301
9.2.2 Volumi degli edifici delle assicurazioni immobiliari	302
9.3 Allegato III: standard di allestimento delle superfici adibite a uffici	302
9.4 Allegato IV: piano contabile, tassi di interesse e concetti di rendita	307
Indice delle fonti	317
Indice delle parole chiave.....	320