

Dienstleistungsangebot – Schätzung einer Liegenschaft

Wichtige Gründe für die sachkundige Bewertung Ihrer Liegenschaft durch uns, als Ihr professioneller Schätzer, können sein: Kaufinteresse, Verkaufsabsicht, Erbschaft / Erbteilung, geplanter Erbvorbezug oder eine bevorstehende Refinanzierung.

Dafür sind wir speziell ausgebildet, verfügen über langjährige Erfahrung, profunde Kenntnisse des Markts und des Immobilienwesens und halten unser Wissen kontinuierlich auf neuestem Stand.

Wir sind Mitglied des SIV Schweizer Immobilienschätzer-Verband sowie des VAS Verein amtlicher und unabhängiger Immobilienschätzer.

Für die fundierte Bewertung gilt es unterschiedlichste Faktoren richtig zu gewichten. Die wichtigsten sind: Baujahr, Bauweise, Standard, Zustand, getätigte Renovationen/Investitionen, Lage bzw. Standortvorteile. Dann ist auch die Wahl der richtigen **Schätzungsmethode und Wertbegriffe** von Bedeutung. Das Resultat der Schätzung muss optimal Ihrer Zielsetzung und Ihrem Objekt entsprechen.

Unser Vorgehen

Wir nehmen einen persönlichen Augenschein, erstellen das Protokoll zur Liegenschaft und einen aussagekräftigen, klar strukturierten Schätzungsbericht. Das Resultat verifizieren wir und erläutern Ihnen in einem persönlichen Gespräch alle relevanten Punkte. Auftretende Fragen werden Ihnen fach- und sachkundig beantwortet. Auf Wunsch zeigen wir Ihnen auch künftiges Nutzenpotential Ihrer Liegenschaft sowie das Investitionsvolumen für Wert erhaltende oder Wert vermehrende Massnahmen.

Notwendige Dokumente für die Schätzung: Grundbuchauszug, GVB-Police, Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Situationsplan), Unterhaltsbelege resp. Liste getätigter Sanierungsarbeiten/Investitionen, Baubeschrieb, Eigenmietwert (s. Steuerunterlagen), Mietverträge soweit vorhanden (wegen Mietzins, Referenzzinssatz).

Vor Kauf-/Verkaufsentscheid ist Wissen wichtig! Wir erstellen Ihnen auf Wunsch das Reparatur- /Sanierungsbudget und erarbeiten Ihnen den realistischen Zeitplan für die Ausführung der Arbeiten.

Kurze Erklärung der 3 häufigsten Schätzungs-Methoden

(Auszug aus einer Vielzahl möglicher Methoden die wir kennen und nutzen / Erklärung gemäss Swiss Valuation Standards (SVS))

- **Marktwert und Verkehrswert:** Beide Begriffe meinen dasselbe: Den Wert, der bei normalem Geschäftsablauf zwischen dem Verkäufer und dem Käufer erzielt werden kann.
- **Hedonische Methode:** Sie basiert auf der empirischen Erfassung von Liegenschaftsdaten wie Objekt- und Lage-Eigenschaften sowie erzielter Verkaufspreise. Das komplexe Vorgehen vergleicht die zu schätzende Liegenschaft mit vergleichbaren Objekten und errechnet so den zu erwartenden Marktpreis. Diese Berechnungsart wird vor allem auch von Finanzierungsinstituten angewandt um Kreditentscheide zu fällen.
- **DCF-Methode:** DCF bedeutet Discounted-Cash-Flow. Der Wert leitet sich ab aus der Summe der in den einzelnen Zeitperioden anfallenden und diskontierten Geldströme. Diese Methode ist auf alle Ertrag abwerfenden Objekte anwendbar (Bsp.: Miet-Liegenschaft) und kommt insbesondere zum Einsatz bei Investitionsrechnungen und Unternehmensbewertungen.

Wenn Sie mehr wissen möchten - auch über eine der hier nicht erklärten Bewertungsmethoden - geben wir Ihnen gerne weitere Informationen und zeigen Ihnen deren Nutzen und Anwendungsbereiche auf.

Aufgrund unserer profunden Kenntnisse und langjährigen Erfahrung wählen wir jeweils je nach Objekt und Anliegen des Kunden die am besten entsprechende Methode.