

Wir kennen den Wert Ihrer Liegenschaft

...Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine grosse Intransparenz aus, er wird beherrscht durch viele Regionale Märkte. Ist man Regional verwurzelt wie wir, kennt man die Märkte und Ihre Tücken.

Einschätzung Objektbewertung

Wie viel ist meine Liegenschaft auf dem Markt eigentlich wert? Wenn es um die Beantwortung dieser Frage geht, weichen die Meinungen von Verkäufer und Käufer sowie Makler und Hypothekengeber oft voneinander ab. Eine neutrale Liegenschaftsschätzung verhindert überzogene Erwartungen und berücksichtigt die Marktentwicklung im Umfeld der Liegenschaft. Für Hypothekendarleher ist der Wert einer Immobilie besonders wichtig: Er entscheidet darüber, welche Hypothekendarlehöhe für den Erwerb der Immobilie nötig ist.

Immobilienbewertung für Käufer

Wenn man sich mit Immobilienpreisen nicht besonders gut auskennt, ist es durchaus schwierig, den Wert einer Immobilie richtig einzuschätzen. Auf keinen Fall möchten Sie einen zu hohen Preis bezahlen und so am Ende mehr Eigenkapital aufbringen müssen als wirklich notwendig. Zögern Sie jedoch zu lange, weil Sie sich nicht sicher sind, ob der Kaufpreis der Immobilie gerechtfertigt ist, kann es durchaus passieren, dass Ihnen die Traumimmobilie vor der Nase weggeschnappt wird. Eine Immobilienbewertung hilft Ihnen, eine verlässliche Preisindikation für Ihr Wunschobjekt zu erhalten und vereinfacht so die Kaufentscheidung.

Immobilienbewertung für Verkäufer

Immobilien werden aus den unterschiedlichsten Gründen verkauft: Möglicherweise hat sich Ihre berufliche oder private Situation verändert oder aber Sie möchten einfach nur in ein neues Haus umziehen. Unabhängig vom Verkaufsgrund lohnt es sich immer, einen realistischen Eindruck des Werts der zu verkaufenden Immobilie zu erhalten,

bevor mit dem eigentlichen Verkaufsprozess begonnen wird. Eine objektive Einschätzung erhalten Sie am einfachsten mit einer Immobilienbewertung.

Die Expertenschätzung

Soll die Liegenschaftsschätzung individuelle Eigenarten von Haus oder Wohnung stärker berücksichtigen, wird in der Regel die Expertenschätzung bevorzugt. Ein Immobilienfachmann besichtigt dann das Objekt. Er schätzt nicht nur den Wert von Lage und Ausstattung der Liegenschaft, sondern untersucht auch die Bausubstanz und lässt sich eine Übersicht über die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in das Gebäude, einen genauen Grundriss, einen Grundbuchauszug und den Katasterplan geben. Anhand verschiedener Daten, die der Experte erhebt, sowie mithilfe finanzmathematischer Formeln berechnet er dann den Objektwert der Liegenschaft. In einem mehrseitigen Gutachten begründet der Fachmann seine Liegenschaftsschätzung und geht sowohl auf wertsteigernde als auch auf wertmindernde Faktoren ein – zum Beispiel auf eine fällige Sanierung oder getätigte Um- und Ausbauten.

Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den für die Erstellung nötigen Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich des Landwerts. Er dient zusammen mit dem Ertragswert als Hilfsmittel für die Bestimmung des Verkehrswertes.



Ertragswert

Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den möglichen Erträgen eines Grundstückes nebst der Deckung der üblichen Grundstückslast verzinst werden kann. Er ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwertes.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht einem bei gleich bleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Grundstückspreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Der Verkehrswert wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft im Verhältnis zu deren Anlagewert ermittelt und ist daher abhängig vom Ertragswert und Realwert.

In der Graubünden wird der Liegenschaftspreis plus/minus beim Verkehrswert gehandelt (Ausnahme bilden grössere Ortschaften und Tourismusgebiete).

Discounted Cash Flow Methoden „DCF“

Die DCF-Methode hat gegenüber der Ertragswertmethode einen enormen Vorteil: Sie ist in der Lage, aus jährlich variablen Erträgen einen Ertragswert zu berechnen, während mit der direkten Kapitalisierung sowie mit der Barwertmethode ausschliesslich jährliche konstante Erträge verwendet werden können. Dies prädestiniert sie für Bewertungen all jener Objekte, bei denen die Mietzinseinnahmen und die Liegenschaftskosten in den ersten Jahren in variabler Höhe anfallen. Das betrifft vermietete Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeliegenschaften und der gleichen, von denen Mietverträge, Liegenschaftsabrechnungen und Investitionspläne vorliegen. Keine Anwendung findet die DCF-Methode bei der Bewertung von Land, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Landwirtschaftlichebetriebe, rechtlichen Sonderobjekten etc.

Ausgangslage Sulser Immobilien AG

Durch fundiertes Fachwissen, welches in Weiterbildungen angeeignet wurde und die Regionale Verwurzelung, kennen wir die Märkte in welchen wir uns Täglich bewegen bestens. Dies ermöglicht uns Objektbeurteilungen und Schätzungsberichte zu erstellen basierend auf Realwert, Ertragswert oder DCF-Methoden.

Haben Sie bedarf einer Immobilienbewertung, dann zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns, wir helfen Ihnen gerne weiter.