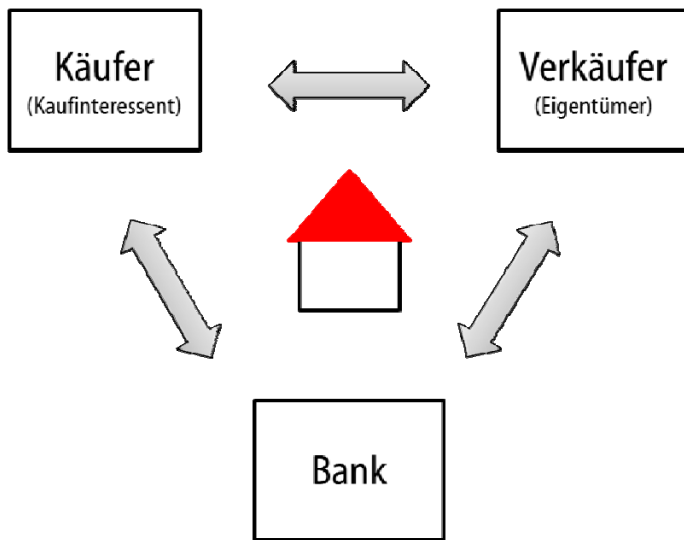


# Sie möchten den Wert ... ... Ihrer Immobilie kennen?



Früher waren Viehhändler und Gastwirte wegen ihrer zahlreichen Kontakte zu vielen Bevölkerungsschichten die besten Kenner der Kaufpreise von Wald, Land und Gutshöfen. Heute gehören Makler, Treuhänder und Architekten zu den bevorzugten Experten für Immobilienverkehrswerte. Das «Erahen» des zukünftigen Preises beinhaltet eine Vielzahl von Fachbereichen und die Berücksichtigung vieler Faktoren.



**Grundsätzlich lassen sich Immobilien-Werte weder exakt berechnen noch beweisen**, weil sie individuell und subjektiv entstehen und nicht selten gar emotional empfunden werden.

So ist es ganz normal, dass z.B. ein Eigentümer eine andere Wertempfindung von seiner Immobilie besitzt, als zum Beispiel ein möglicher Kaufinteressent.

Nicht zu vergessen ist, dass der Käufer, für die Finanzierung des Kaufpreises, in der Regel auch eine Bank benötigt. Diese hat eine zusätzliche Sicht und Vorstellung zum Wert der Liegenschaft.

Ziel einer Objekt-Bewertung ist die Ermittlung eines neutralen und nachvollziehbaren Immobilienwertes.

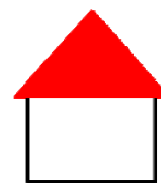
**Definition:** Der Markt-, bzw. Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt, zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

**Nun gibt es eine Vielzahl von Bewertungsmethoden** wie Real- bzw. Substanzwert, Ertragswert, Lageklassen, Vergleichswert, usw. **Gemeinsam haben sie alle, dass als Resultat ein theoretischer Wert herauskommt, der in hohem Masse von der bewertenden Person abhängt!**

Die wesentlichen, wertbestimmenden Faktoren von Immobilien sind immer die Lage (Makro- und Mikrolage), das Objekt (Alter, Zustand, Grösse, Architektur, ...) und das aktuelle Marktumfeld.

Der eigentliche Schätzungsakt umfasst eine konsequent käuferorientierte Denkweise, eine objektbezogene Beurteilung und eine marktorientierte Wertung. Wichtigste Voraussetzung ist in jedem Fall eine fundierte Kenntnis der örtlichen Marktverhältnisse!

## Wertbestimmende Faktoren



1. Lage
2. Objekt
3. Marktumfeld

In letzter Zeit werden vermehrt auch sogenannte **hedonistische Bewertungen** angeboten und angewendet. Dabei handelt es sich um Computerschätzungen, welche auf der statistischen Vergleichswertmethode basieren. Diese können auch ohne vor Ort Besichtigung erstellt werden und sind somit meist sehr kostengünstig. Die Qualität des Resultats ist jedoch abhängig von den korrekten Angaben und dem zugrundeliegenden Datenmaterial, welches zudem auf Vergangenheitswerten basiert.

**Egal ob Marktwert oder Mietwert wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie!**

# Was können wir für Sie tun ...?

**Unsere professionellen Bewertungen** beinhalten auch eine zusätzliche hedonistische Auswertung mittels IAZI-Datenbank und repräsentieren dank unserer langjährigen, praxisbezogenen, lokalen Markterfahrung einen zuverlässigen und sehr realitätsbezogenen Wert!

## **Objekt-Bewertung** - standard

ab CHF 540.- inkl. MWST

Mittels vor Ort Besichtigung verschaffen wir uns einen Eindruck von der Liegenschaft. Basierend auf den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellen wir für Sie eine neutrale und objektive Bewertung, welche Sie auch in schriftlicher Form von uns erhalten.

## **Objekt-Bewertung** - light

ab CHF 240.- inkl. MWST

Für eine einfache und schnelle Kurzbewertungen können Sie selbstverständlich auch bei uns eine hedonistische Computerschätzung anfordern. Basierend auf den von Ihnen zur Verfügung gestellten Objektangaben erstellen wir für Sie eine systembasierte Bewertung (IAZI-Datenbank) inkl. Kurzbericht.

## **Mietwert Ermittlung**

ab CHF 240.- inkl. MWST

Bei der Mietzinsbestimmung geht es in erster Linie um die Beantwortung folgender Fragen: Ist der Mietzins kostendeckend? Ist der Mietzins marktgerecht? Ist der Mietzins rechtlich zulässig?

Ausbaustandard, Lage, Beschaffenheit, Grösse (Zimmeranzahl, Wohn- und Nutzfläche) des Mietobjektes bestimmen die grundsätzliche Nachfrage bei den potentiellen Mietern.

In unserer Analyse light à CHF 240.- gehen wir hauptsächlich auf diese Punkte ein. Dazu reichen in der Regel eine kurze Vorortbesichtigung und aktuelle Planunterlagen aus.

## **Wert ist nicht gleich Preis!**

Der Vermittlungserfolg hängt in hohem Masse auch von der optimalen Strategie mit dem richtigen Preis ab! Eine zu teuer angebotene Liegenschaft schreckt viele Interessenten von vornherein ab und sie melden sich daher gar nicht. Mit einer nachträglichen Preissenkung, werten Sie Ihre Liegenschaft in den Augen potenzieller Interessenten ab und mit Preis auf Anfrage schaffen Sie auch kein Vertrauen.

## **Haben Sie noch Fragen oder Unklarheiten?**

Dann rufen Sie uns an und nutzen Sie unser kostenloses und unverbindliches Erstgespräch! Wir bieten Ihnen ehrliche Antworten auf Ihre Fragen und helfen Ihnen so, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Ihr Stutz & Partner Verkaufsteam



# Stutz & Partner

verwaltet • vermietet • verkauft

Telefon: 044 875 07 31 Fax: 044 875 07 32 Internet: [www.stutzundpartner.ch](http://www.stutzundpartner.ch)