

Bewertungsfragen im Überblick

Bewertung von Bauland

	Marktwert	Entwertung	QM-Preis	Lage
Unüberbaute Grundstücke	x		x	x
Grundstücke mit Abbruchobjekt	x	x	x	x
Baulandreserven (Einzelbewertung)	x		x	x

Bewertung von Wohnliegenschaften

	Marktwert	Entwertung	E- Fond	Verlust an NP
Eigentumswohnung (STWE)	x	x	x	
Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus	x	x	x	x
Terrassenhäuser (STWE)	x	x	x	
Mehrfamilienhäuser	x	x	x	x
Gewerbeliegenschaften	x	x		x

Bewertung von Dienstbarkeit

	Marktwert	Entwertung	Wert Recht	
Liegenschaften unter Wohnrecht	x	x	x	
Liegenschaften unter Nutzniessung	x	x	x	
Liegenschaften unter Baurecht	x	x	x	
Bewertung von Dienstbarkeiten	x		x	
Wertminderung durch Dienstbarkeiten	x	x		

Bewertung von Neubau Projekten

	Marktwert	Berechnung	Beratung	
Bauland, Baulandreserven, Ausnützungstransfer	x	x	x	
Bau- und Anlagekosten		x	x	
Rendite - Erwartung - Optimierung		x	x	

Erläuterung der Begriffe

Marktwert

Der Marktwert (Verkehrswert) einer Liegenschaft entspricht dem vom Bewerter ermittelten Wert einer Immobilie oder Bauland am Bewertungsstichtag.

Entwertung

Die Entwertung entspricht dem Minderwert einer Liegenschaft und derer Bauteile durch sofortigen Instandstellungsbedarf (Entwertung 1. Art), der Altersentwertung durch Alterung und somit reduzierter Lebensdauer (Entwertung 2. Art) sowie der Entwertung durch unwirtschaftliche Bauteile mit Verlust an Nutzungspotential (Entwertung 3. Art)

E-Fond (Erneuerungsfond)

Der Erneuerungsfond ist die kalkulatorische Grösse zur Bestimmung der jährlich notwendigen Rückstellungen für kommende Renovationen.

Verlust an NP (Nutzungspotential)

Der Verlust an Nutzungspotential (Entwertung 1. Art) ist ein unwiderruflicher Wertverlust einer Immobilie. Dies kann durch verschiedenste Faktoren hervorgerufen werden wie z. Bsp. bei einer alten Industrieliegenschaft welche in dieser Art nicht mehr genutzt oder betrieben werden kann Aufgrund von veränderten Produktions-, Markt- und/oder Standortfaktoren.

Wert Recht

Das Recht auf eine Dienstbarkeit hat zur Folge, dass dieser auch ein Wert begemessen werden kann.