

Immobiliendienstleistungen

Form 2005

Methodik Immobilienbewertung

Unsere Bewertungen entsprechen den Empfehlungen der Swiss Valuation Standards (SVS). Es steht eine Vielzahl von Bewertungsmethoden zur Verfügung. In der Praxis werden hauptsächlich die folgenden Bewertungsmethoden angewendet:

Vergleichswertmethode

Der Wert ergibt sich mittels Zu- und Abschlägen auf den Transaktionspreis von Referenzobjekten. Diese Methode eignet sich für die Bestimmung von Mietwerten oder Verkaufserlösen von Wohneigentum. Für die Bewertung von Renditeliegenschaften kommt diese Methode jedoch praktisch nicht zur Anwendung, da in der Schweiz kaum ausreichende Daten vorhanden bzw. Informationen über Transaktionen nicht öffentlich zugänglich sind. Als Vergleichswertmethoden gelten auch die hedonische Methode und die Kennwertmethode.

Ertragswertmethoden

Ertragskapitalisierung: Der Wert ergibt sich durch die Kapitalisierung der jährlich erzielbaren jährlichen Brutto- oder Nettomietenerträge.

Barwertmethode: Der Wert setzt sich aus einzelnen Barwerten von über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen zusammen.

DCF-Methode (Discounted Cashflow): Der Wert leitet sich aus der Summe der in den einzelnen Zeitperioden anfallenden und diskontierten Geldströme ab.

Sachwertmethode

Auch Substanzwert- oder Realwertmethode genannt. Der Wert setzt sich aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert zusammen.

Residualwertmethode

Der Wert bestimmt sich aus dem Ertragswert oder dem Verkaufserlös abzüglich der entsprechenden Investitionen sowie unter Einbezug von Projektrisiken zum Bewertungszeitpunkt.



Lageklassenmethode

Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum nicht entwerteten Substanzwert (Sachwert) bzw. zu den Neuwerten der baulichen Anlagen, zum Ertragswert oder zum Verkaufserlös. Die Lageklassenmethode ist in erster Linie eine Hilfsmethode zur Plausibilisierung.

Allgemeiner Haftungsausschluss

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind allgemeiner Art und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen im jeweiligen Einzelfall zu ersetzen. Für weiterführende individuelle Informationen bitten wir Sie, die jeweils im Text genannten Personen und Stellen zu kontaktieren oder uns Anfrage zu senden. Die auf diesem Dokument veröffentlichten Inhalte stellen weder eine Aufforderung oder ein Angebot dar, noch eine Aufforderung oder ein Angebot zur Tätigung sonstiger Transaktionen bzw. Rechtsgeschäfte. Sie dienen ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch und zu Informationszwecken und können, wie auch die vorliegenden wichtigen rechtlichen Hinweise jederzeit ohne vorherige Mitteilung durch die FINPA Group AG geändert werden. Dieses Dokument enthält Aussagen über zukünftige Ereignisse, die die aktuellen Ansichten und Einschätzungen der FINPA Group AG wiedergeben. Die Aussagen über die Zukunft beinhalten gewisse Risiken und Unsicherheiten. Die wirklichen Ereignisse können deshalb substantiell von den gemachten Aussagen abweichen. Zu den möglichen Risiken und Unsicherheiten gehören unter anderem die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, Wechselkursänderungen, Konkurrenzsituationen bezüglich Produkte und Preise sowie ordnungspolitische Rahmenbedingungen. Teile dieses Dokuments dienen ausschliesslich der allgemeinen Information potenzieller Kunden und stellen keinen Prospekt im Sinne von Art. 652a OR dar. Jegliche Prospekthaftung ist ausgeschlossen. Die in diesem Dokument wiedergegebenen Informationen und Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen und basieren auf den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und es kann keine Garantie für deren absolute Richtigkeit abgegeben werden.

Die FINPA Group AG erstellt mit grösster Sorgfalt die Inhalte. Dennoch können aufgrund von Gesetzesrevisionen, veränderter Umstände oder infolge technischer Fehler möglicherweise Lücken, Ungenauigkeiten oder sonstige Fehler auftreten. Wir können daher keinerlei Gewähr über die Richtigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der auf diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. In keinem Fall haftet die FINPA Group AG oder mit ihr verbundene Gesellschaften oder deren Partner oder Angestellte für Verluste oder Schäden irgendwelcher Art aus der Verwendung dieser Informationen (vorbehalten bleibt eine allfällige Haftung für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit); eingeschlossen sind direkte, indirekte oder Folgeschäden, auch wenn die FINPA Group AG auf die Möglichkeit solcher Schäden hingewiesen wurde.

