

Schätzung Liegenschaft Solothurn

**Sie interessieren sich für eine Marktwertschätzung?
Richtig, so verkaufen Sie nicht unter dem Preis!**

Danke für Ihre Anfrage zum Schätzen Ihrer Liegenschaft. Bei den Schätzungen von Häusern oder bei der Schätzung einer Eigentumswohnung oder Mehrfamilienhauses sind unterschiedliche Preise. Je nach Grösse des Objektes und der Art der Schätzung. (siehe unten) – Ist Schätzung oder Schätzung richtig?- Beides!

Beim Schätzungswesen meint man die Katasterschätzung, siehe gut erklärt auf <https://steuern.lu.ch/schätzungswesen>

Marktwertschätzung mit immobilie-solothurn.ch Fr. 480.-
ohne Fotos, aber inkl. Marktanalyse ganzer KT SO (+ km Fr. 0.70)

Marktwertschätzung inkl. Fotos + Dokumentation ab Fr. 800.-
inkl. Marktanalyse im KT SO keine Fahrzeitverrechnung nur Fr. 0.70.- Km

Schätzung durch einen unserer erfahrenen Architekten HTL oder ETH aus dem KT SO. Gerne senden wir Ihnen mehr Infos.

Kontakt zum Team: (Architekten, Notare, Handwerker, Fotograf, Makler, Zügel + Putzfirma Maler Gärtner etc.)

www.immobilie-solothurn.ch

Warum und wie geschätzt wird

Auf eine aktuelle Schätzung zu verzichten ist falsch! Für den Verkauf einer Immobilie ist eine solche Schätzung durch unabhängige Profis für Laien ein Muss! Bei uns machen 2 unabhängige Architekten, die viele Jahre Schätzungserfahrung in der Region Solothurn haben die Schätzung. Dann vergleicht unser Makler mit dem Markt! So sind Sie sicher, das Sie nicht unter dem Preis verkaufen!

Amtliche Schätzung des Eigenheims ist nicht der Marktwert! (früher: Verkehrswertschätzung) Amtliche Schätzungen liegen in vielen Kantonen viel tiefer als der Marktwert, zu dem ein Grundstück normalerweise mit einem guten Makler oder Maklerin via Immo-Markt verkauft werden kann. Die Bewertungsmethode wird durch Objekts beeinflusst.

4 Architekten ETH/HTL und 4 Notare SO mit Referenzen und mehr 20 Jahren Erfahrung im Verkauf von Liegenschaften im Kanton Solothurn – ein weiterer Grund immobilie-solothurn.ch Ihre Immobilie anzuvertrauen. Jürg Krämer 079 315 77 25

Welche Schätzungsarten für eine Immobilie gibt es? Siehe 2 Seite!

Schätzungsarten für eine Immobilie

Gerne erklären wir Ihnen das persönlich, rufen Sie uns an für einen Termin. Wir zeigen Ihnen dann unverbindlich, wie Sie Ihr Haus oder Eigentumswohnung schätzen lassen können.

Beim Verkauf auf Provision ist die Marktwertschätzung, inkl. Dokumentation, sowie der notarielle Vertrag inbegriffen und die 2 % Provision erst bezahlbar wenn der Kauf erfolgreich abgeschlossen und eingetragen ist auf dem Grundbuchamt

1. Ertragswertmethode

Sie geht davon aus, dass der Wert der Immobilie auf dem Ertrag aus den Nettomieteinnahmen basiert. Der Nettomietwert wird dazu mit einem objektspezifischen Zinssatz kapitalisiert.

- **Kosten:** Je nach Objekt, Region und Unterlagen zwischen 800 und 1500 Franken.
- **Bemerkungen:** Die Ertragswertmethode kann dann angewendet werden, wenn nachhaltig und für lange Zeit der gleiche Nettoertrag fließt. Sie eignet sich in erster Linie für Mietliegenschaften.

Hedonische Methode

Mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens beurteilt der Eigentümer die Liegenschaft selbständig. Seine Angaben werden dann in einer Datenbank mit jenen von Tausenden anderer verglichen.

Realwertmethode (Substanz- oder Sachwertmethode)

Diese Methode wird nur in besonderen Fällen eingesetzt. Sie dient als Hilfsmittel für die Berechnung der technischen Entwertung eines Gebäudes. Der Realwert ergibt sich aus dem **Zeitwert des Gebäudes plus dem Landwert**. Via Vergleich mit dem Wiederbeschaffungswert des Gesamtobjekts kommt man dann zum Schätzungsergebnis.

DCF-Methode

Für Anlageobjekte wird heute standardmässig die Discounted-Cashflow-Methode angewendet, kurz DCF. Durch die Abzinsung («discounting») von Zahlungsströmen («cash flow») wird der Marktwert ermittelt.

- **Kosten:** Je nach Objekt, Region und vorhandenen Unterlagen zwischen 800 und 1500 Franken.
- **Bemerkungen:** Die zukünftige Entwicklung der Erträge wird bei dieser Methode miteingeschätzt, was von Vorteil ist – aber nicht ganz einfach. Denn es müssen einerseits die Mieteinnahmen, andererseits die Auslagen für Unterhalt, Versicherungen und Steuern für die Zukunft beziffert werden. Diese Methode eignet sich in erster Linie für vermietete Objekte und Mehrfamilienhäuser.

Praktikermethode Mittel aus Real- und Ertragswert entspricht nicht mehr den Lehrmeinungen

Quelle und mehr Infos www.beobachter.ch – www.immobilie-solothurn.ch hält sich an Empfehlungen des Beobachters Zusammengefasst 21.6.2017 – Aktuelle Infos bei Jürg Krämer 079 315 77 25 KMU Schweiz - www.ch-info.ch