

## Liegenschaftsbewertung

### Unsere Dienstleistung

#### Grundsatz

Unsere Bewertung erfolgt jeweils zum aktuellen Markt- bzw. Verkehrswert. Dabei halten wir uns an die Vorgaben und Empfehlungen des «Schweizerischen Schätzerhandbuchs», die «Swiss Valuation Standards SVS» sowie des «Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes SIV».

#### Ablauf

Die Liegenschaft wird jeweils durch unseren Bewerter vor Ort begutachtet. Dabei ist es erforderlich, dass sämtliche Räume eingesehen werden können. Bei Mehrfamilienhäusern reicht es aus, wenn eine Wohnung pro baugleichen Grundriss und Ausbau betreten werden kann.

Die Bewertung der Liegenschaft kann erst nach Vorliegen sämtlicher benötigter Unterlagen (siehe Checkliste rechts) erfolgen. Nach Fertigstellung wird die Bewertung dem Auftraggeber zugestellt und bevorzugt persönlich besprochen.

#### Umfang

In unserem Honorar ist die Lieferung von zwei gedruckten, gebundenen Bewertungsexemplaren je Liegenschaft inbegriffen. Weiter ist eine elektronische Übermittlung der Bewertungsdatei (pdf-Datei, ohne Beilagen) an den Auftraggeber inbegriffen.

### Kosten

#### Grundhonorar Liegenschaftsbewertung

|                                  |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|
| Stundenansatz Bewerter           | CHF | 220 |
| Pauschale für Fahrweg und Kopien | CHF | 80* |

\* Bei Bewertungen ausserhalb unseres Geschäftsgebietes (bis 20km ab Kreuzlingen) kann die Pauschale für den Fahrweg nach Rücksprache mit dem Auftraggeber individuell angepasst werden.

#### Zusätzliche Leistungen

|   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| unbearbeitete Fotos im jpg-Format auf einem Datenträger | CHF | 50              |
| zusätzliche, gebundene Bewertungen                      | CHF | 10 pro Exemplar |
| Einholen von Unterlagen durch immokanzlei AG            | CHF | 120 pro Stunde  |

#### Eil- oder Expresszuschlag

Auf Bewertungen, die wir – auf ausdrücklichen Kundenwunsch – innerhalb einer vorgegebenen Frist abliefern müssen, erheben wir folgenden Zuschlag:

|                                      |     |     |
|--------------------------------------|-----|-----|
| Ablieferung innerhalb von 14 Tagen * | CHF | 300 |
| Ablieferung innerhalb von 7 Tagen *  | CHF | 600 |
| Ablieferung innerhalb von 3 Tagen *  | CHF | 900 |

\* Die Zeitspanne rechnet sich ab dem vollständigen Erhalt aller benötigten Unterlagen sowie der erfolgten Besichtigung vor Ort bis zur elektronischen Übermittlung bzw. der Übergabe der Bewertung an den Kurierdienst.

Bei sämtlichen hier aufgeführten Preisen handelt es sich um den Nettobetrag. Hinzu kommt die bei Ablieferung unserer Dienstleistung gesetzliche geltende Mehrwertsteuer.

### Benötigte Unterlagen

#### Allgemein

- Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
  - Kantonale Gebäudeversicherungspolice
  - Plankopie / Katasterplan; wenn vorhanden
  - Grundriss-, Schnitt und Fassadenpläne; falls vorhanden; ansonsten
    - o Detaillierte Angaben zu den einzelnen Zimmerflächen
  - Baubeschrieb; wenn vorhanden
  - Detaillierte Angaben zu Erstellungs-, Ausbau- oder Sanierungskosten
  - Mietvertrag; falls Objekt vermietet
  - Baurechtsvertrag und Angaben zum Baurechtszins; wenn Liegenschaft im Baurecht erstellt
  - Angaben zu wertvermindernden Dienstbarkeiten oder Nutzungsrecht
  - Angaben zu Ausbaureserven; baurechtlich abgeklärt
  - Vollmacht; sofern Auftraggeber und Eigentümer nicht identisch
- #### zusätzlich bei Bauland
- Unterlagen zu einem allfällig bereits bestehenden (Vor-) Projekt

#### zusätzlich bei Stockwerkeigentum

- Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft \*
  - letzte Abrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft / Nebenkostenabrechnung \*
  - aktueller Stand des Erneuerungsfonds \*
  - Protokoll der letzten Eigentümersammlung \*
- \* Diese Unterlagen können in der Regel bei der zuständigen Verwaltung eingefordert werden.

#### zusätzlich bei Mehrfamilienhaus

- Grundrisspläne der Wohnungen
- Mieterspiegel mit Angaben zu Soll- / Ist-Mieten, Leerständen, Nebenkosten sowie Zinssätzen
- Liegenschaftsabrechnung der letzten zwei Jahre
- Übersicht über getätigte Investitionen

#### zusätzlich bei Gastro und Gewerbe

- die beiden letzten Jahresabschlüsse
- Mieterspiegel mit Angaben zu Soll- / Ist-Mieten, Leerständen, Nebenkosten sowie Zinssätzen
- Baubeschrieb (zwingend)
- Altlastenkataster

### Auch wichtig

#### Grund der Bewertung (mehrere Antworten möglich)

- Überprüfung   
  Verkauf   
  Kaufabsicht   
  Erbteilung   
  Andere: \_\_\_\_\_

#### Persönliche Angaben

Name, Vorname: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_ eMail: \_\_\_\_\_