

Inhalt

*Schätzungsgrundlagen: Unterlagen - Grundbuchauszug - Katasterplan, Baupläne, Bauvorschriften - Gebäudeversicherungsausweis, Gebäudeinhalt, Nutzflächen - Mietverträge, Mieterspiegel - Stichtag - Augenschein

Schätzungsverfahren

Realwert/Sachwert: Begriffe/Allgemeines - Bauwertschätzung (Gebäudekosten, Nebenkosten, Altersentwertung) - Gebäudekosten - Nebenkosten - Altersentwertung - Landwert - Lageklassenmethode - Lageklassenschlüssel - Prozentanteile der Lageklassen - Anwendung der Lageklassenmethode - Landwert statt Quadratmeterpreis - Absoluter und relativer Landwert - Landwert aus den Mieteinnahmen bei unterschiedlichem Kapitalisierungssatz - Preiserhöhung Bauland - Schätzungsdifferenzen - Entsorgung - Ziel - Grundlagen - Mehr-Mulden-Konzept - Entsorgungswege - Kosten - Sonderabfälle, Altlasten

Ertragswert: Begriffe/Allgemeines - Miete - Bruttoertrag - Kostendeckende Mieteinnahmen - Mietwert - Mietzinsberechnungen, Mietpreise für Wohnungen - Mietindex - Kapitalisierungsfaktor - Ertragswert aus dem Umsatz - Mietrecht - Grundlagen - Missbräuchliche Mietzinse - Nettorendite

Verkehrswert: Begriffe/Allgemeines - Verkehrswert von Grundstücken - Verkehrswert überbauter Grundstücke - Liebhaberobjekte - Berechnungsschema für überbaute Grundstücke - Verkehrswert unüberbauter Grundstücke sowie Abbruchobjekte - Berechnungsschema für unüberbaute Grundstücke - Die Wertabnahme kleiner Grundstücke - Wirtschaftlich vertretbarer Wert - Faktoren der Preisbildung auf dem Immobilienmarkt - Spezialfälle - Steuerwert, Erbteilungswert, Versicherungswert - Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften und Gartenbaubetriebe - Gastgewerbliche Betriebe

Schätzungsbeispiele: Schätzungsbeispiele I - Mehrfamilienhaus, Zürich - Einfamilienhaus, Thalwil - Reiheneinfamilienhaus, Uetikon am See - Büro- und Geschäftshaus Zürich - Hotel am Rande der Stadt Zürich - Schätzungsbeispiele II - Mehrfamilienhaus, Zürich - Fabrikgebäude, Grossstadt/Vorortgemeinde

- Teilerschlossenes, quartierplanbedürftiges Bauland, Vorort von Bern - Mehrfamilienhaus mit Bauschäden, St. Gallen - Grossschätzung Vorort von Zürich, linkes Seeufer - Schätzungsbeispiele III - Altliegenschaft Nähe Quartierzentrum, Zürich - Hotelprojekt, Zürich - Wohn- und Geschäftshausprojekt, Stockwerkeigentum - Wohn- und Geschäftshaus im Stockwerkeigentum Wie Beispiel - jedoch auf Baurechtsgrundstück - Mehrfamilienhaus mit gastgewerblichem Betrieb und Saalbau - Nutzmessungsrecht Mehrfamilienhaus, Kanton Solothurn - Eidg. Schutzobjekt, ursprüngliches Herrschaftshaus, rechtes Zürichseeufer - Verkehrswert Bauland mit Bauverbot Entschädigung für Aufhebung Bauverbot

Rechtsgrundlagen, Grundeigentum, Erschliessung, Mehrwertsbeiträge, Planungsmehrwerte, Enteignung, Subvention, Grundstücksgewinnsteuer, Gerichtsexpertisen: Rechtsgrundlagen - Grundeigentum - Gegenstand - Baurecht - Wohnrecht/Nutzmessungen - Weitere Rechte - Stockwerkeigentum - Grundbuch - Erschliessung - Erschliessungsvoraussetzung - Erschliessungskosten - Privatstrassen - Mehrwertsbeiträge - Planungsmehrwerte/Planungsminderwerte - Enteignung oder Abtretung von Privatrechten - Abtretung - Entschädigung - Verfahrenskosten - Subventionen - Grundstücksgewinnsteuer - Gerichtsexpertisen

Gebäudenutzungen, Baumängel, Bauschäden: Gebäudenutzungen - Mehrfamilienhäuser - Ein- und Zweifamilienhäuser, Terrassenhäuser - Geschäftshäuser - Bürohäuser - Banken - Verkaufslokale - Warenhäuser, Einkaufszentren - Kinos - Kommunale Bauten - Hochhäuser - Industrie, Handwerk, Gewerbe - Unterirdische Bauten - Parkhäuser, Grossgaragen - Umbauobjekte - Baumängel, Bauschäden

Bewertungsgrundsätze, Checklisten, Begriffe: Bewertungsgrundsätze - Checklisten - Checkliste für die Erteilung von Schätzungsaufträgen - Checkliste zur Überprüfung von Liegenschaftswerten und Expertisen - Begriffe

Tabellen: Lageklassen - Lageklassenschlüssel - Durchschnittlicher Baulandwert bei Baukosten von Fr. 100 000.- - Landwertanteile - Prozenttabelle - Multiplikatoren für Berechnung Landwert aus Mietertrag bei unterschiedlichem Kapitalisierungssatz - Land, Landpreis - Verkauftes unbebautes, erschlossenes Wohnbauland nach Gemeinde ZH 1995 - Baulandverkäufe im Kanton Zürich, 1974 - 1995 - Erschliessungskosten - Richtpreise für Abbruch- und Entsorgungsarbeiten - Bauwert - Kubikmeterpreise Neubau, Preisstand 1995 - Anteil Nebenkosten an Gebäudekosten - Altersentwertung für Bauten (Richtwerte) - Indizes - Zürcher Index der Wohnbaukosten - Berner Index der Wohnbaukosten - Luzerner Index der Wohnbaukosten - Genfer Index der Wohnbaukosten - Luzerner Baukostenindex für Scheunen - Mieten - Mietpreiserhebung Mai 1993 CH - Zürcher Städteindex der Mietpreise - Landesindex der Konsumentenpreise - Wohnungsnutzflächen - Durchschnittliche

Mieten pro Quadratmeter Nettowohnfläche - Industrielle und gewerbliche Mietwerte - Umsatzmiete in Prozenten - Umsätze pro Quadratmeter - Faktor Bewirtschaftungskosten - Ertragswert - Zuschläge zum Hypothekenzinssatz (Kapitalisierungsfaktor) - Zuschläge Kapitalisierungsfaktor/Richtwerte (Beispiel) - Abweichung Ertragswert/Realwert - Zürcher Kantonalbank, Zinssätze - Lebensdauer von Baumaterialien und Wohnungseinrichtungen - Diskontierungstabellen