

Wir sind spezialisiert auf die Bewertung von Immobilien und bieten eine kompetente Plattform für alle Fragen der Immobilienbewertung und kooperieren anlassbezogen mit Spezialisten aus anderen Bereichen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, etc.), falls dies notwendig ist.

Unser Angebot umfasst die Bewertung von

- unbebauten Grundstücken
- Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern
- Zinshäusern, Büro-, Geschäfts- und Handelsimmobilien
- Industrie- und Gewerbeimmobilien
- Hotel- und Managementimmobilien
- Sozial- und Sonderimmobilien
- Rechten und Lasten
- Baurechten und Superädifikaten

für Steuer- und Bilanzierungszwecke, für Zwangsversteigerungen und Verlassenschaften für Scheidungsangelegenheiten oder einfach nur für Sie selbst.

Wir bieten zudem Sachverständigengutachten zur Feststellung von Nutzwerten zur Begründung von Wohnungseigentum gemeinsam mit Partnern an.

Markus Schlagbauer, MSc

Markus Schlagbauer ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und stellt seine langjährige Erfahrung und Kompetenz als Gutachter zur Verfügung.



Markus Schlagbauer, MSc

Markus Schlagbauer is a sworn and court-certified expert for real estate and offers you a long-time work experience in the field of appraisal of properties.

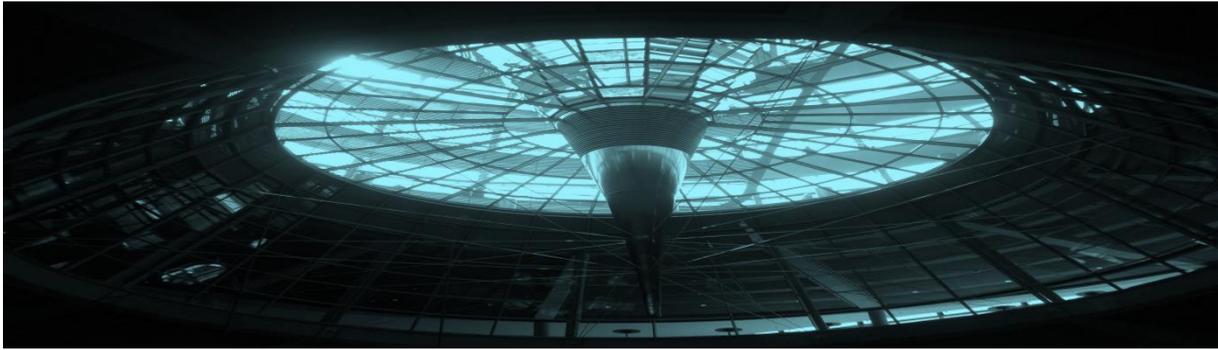
Johanna Schlagbauer

Johanna Schlagbauer ist Bürokauffrau und ist für die Marktaufbereitung, Recherchen und das interne Controlling zur Wahrung unseres hohen Qualitätsstandard verantwortlich.



Johanna Schlagbauer

Johanna Schlagbauer is an office clerk and is responsible for market research and the controlling in our house. So we are able to keeping our high quality standard.



Die Bezeichnung Sachverständiger bezieht sich auf besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf einem bestimmten Fachgebiet. Der Sachverständigenverband setzt für eine gerichtliche Zertifizierung hohe Qualitätsstandards fest. Eine 5 bzw. 10 jährige einschlägige Berufserfahrung in verantwortlicher Position im Immobilienbereich und eine umfangreiche Ausbildung im Rahmen der Liegenschaftsbewertungsakademie sind u.a. die Grundvoraussetzungen für eine gerichtliche Zertifizierung.

An expert is a person with special knowledge and experience in a certain field. The "Austrian Association of Experts" defines a series of qualifications for everyone who wants to become judicially certified expert. 5 to 10 years relevant professional experience in a responsible position in the field of real estate and an extensive education within the "Academy of Reality Appraisal" is needed for this qualification.

Unser Haus bietet Gutachten in folgenden Bereichen an:

Our team offer the following evaluations:

a) Verkehrswertgutachten (gemeiner Wert)

Der Verkehrswert (gemeine Wert) einer Immobilie wird auf Basis aller bewertungsrelevanter Fakten ermittelt und als Wert definiert, zu dem ein Verkauf einer Immobilie in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und in einem ausgeglichenen Markt zu einem bestimmten Stichtag erzielt werden kann. Die Herleitung des Verkehrswertes (gemeinen Wertes) kann auf Basis unterschiedliche Bewertungsverfahren erfolgen:

- **Sachwertverfahren** ist das klassische Verfahren zur Bewertung des technischen Substanzwertes einer Immobilie (z.B. Einfamilienwohnhäuser, etc.)
- **Vergleichswertverfahren** ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis von tatsächlichen Verkaufsabschlüssen vergleichbarer Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Grundstücke, etc.)
- Das **Ertragswertverfahren** stützt sich auf die Ertragskraft der Immobilie und leitet den Verkehrswert auf Basis der zukünftig zu erwartenden Erträge der Immobilie ab. (z.B. gewerbliche Objekte)

a) Determination of fair market value

The fair market value of a property is determined in accordance to all relevant parameters and is defined as the value that can be reached in candid business at the due date of the sale of real estate, excluding all subjective facts.

- **Real Value Method** is the classic method to assess buildings by using technical facts and takes into consideration the construction level as well as the age of the building (e.g. detached house)
- **Comparable Value Method** is a method to derive the market value out of equivalent real estate transactions (e.g. landed property, cooperative apartment)
- **Income Value Appraisal Method** is a method to determine the market value by the expected return of the reality (e.g. commercial properties)



Immobilienbewertungen werden aus nachstehenden Anlässen notwendig:

- An- und Verkauf einer Immobilie
- Im Zuge von Gerichtsverfahren (z.B. Verlassenschaften, Scheidungen, Konkurs, Pflugschaftsangelegenheiten, etc.)
- Bilanzierung von Unternehmen
- Betriebsübergaben
- Steuerliche Bewertungen (Abschreibebasis, Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, etc.)
- Realteilungen
- Beleihungen für Finanzierungen

b) Bewertung von Sonderimmobilien

Unter Sonderimmobilien versteht man Immobilien, die sich in einem eingeschränkten Markt befinden und eine eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit aufweisen. (z.B. Kraftwerke, Schulen, Hotels, Burgen, Schlösser, Krankenhäuser, Tankstellen, etc.) Vergleichswerte sind für derartige Immobilien am Markt somit nur sehr eingeschränkt verfügbar, weshalb die Bewertung sehr komplex ist. Daher erfolgt die Wertermittlung auf Basis verschiedener Verfahren, wobei die Ergebnisse miteinander abgeglichen werden.

c) Bewertung von Rechten und Lasten

Grundbücherliche oder außerbücherliche Rechte und Lasten können einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie haben. Aus diesem Grunde ist es vom Sachverständigen notwendig die rechtlichen Rahmenbedingungen genau zu prüfen und eine Bewertung im Gutachten vorzunehmen. (z.B. Fruchtgenussrechte, Wohnrechte, Ausgedinge, etc.)

d) Bewertung von Baurechten und Superädifikaten

Die Bewertung umfasst die rechtliche Prüfung des Baurechtszinses, um daraus den angemessenen Baurechtszins abzuleiten. Danach wird der Wert des Baurechtes/Superädifikates entweder aus Sicht des Baurechtnehmers oder des Baurechtgebers errechnet.

Reasons for establishing a determination of fair market value are:

- Acquisition and disposal of real estate
- In the course of lawsuits, as e.g. probate proceedings, distraint proceedings, insolvency proceedings, divorce proceedings and tutelage proceedings
- Accounting in business matters
- Fiscal evaluation
- Partition of real estate
- Mortgaging in connection with financial decisions

b) Evaluation of special Real Estate

This is real estate which occurs rarely or not at all on the real estate market (e.g. power houses, schools, hotels, castles, hospitals, filling stations)

Due to the fact that there are no reference values available on the real estate market, the valuation is difficult to make. You need to apply special valuation proceedings and oppose various different methods respectively.

c) Evaluation of Privilege and Burden

The value of a real estate can be influenced dramatically by registered and non-registered privileges and burdens. Therefore it is necessary to have a close look at the legal environment of the real estate and, where required, conduct an evaluation of privileges and burdens and their influence on the market value (e.g. right of abode, use fruits, duty to nurse, right to lay a cable)

d) evaluation of permission to build and building on third party land

For the evaluation of the development right it is necessary to check the underlying interest in order to determine an appropriate interest. On this base the market value is detected either for the person entitled to build or the land owner who grants permission to build. The procedure for the evaluation of superstructures is similar to the interest's ones.



e) Nutzungsdauergutachten

Um einen höheren Afa-Satz - als von der Finanzverwaltung vorgegeben – ausnützen zu können, ist der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer notwendig, welcher über ein Gutachten von einem Sachverständigen nachgewiesen werden kann.

f) Aufteilung des Verkehrswertes in Gebäude- und Grundstückswert

Aus steuerlichen Gründen kann es notwendig sein, einen Kaufpreis in den Grundstückswert und den Gebäudewert aufzusplitten. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung üblicher Bewertungsverfahren und bildet die Basis für eine steuerliche Betrachtung hinsichtlich der Abschreibung.

e) Evaluation based on economic lifetime

If a higher depreciation for wear and tear is used, the reduced useful economic life has to be verified by an expertise of a surveyor.

f) Partition of the market value into value of the building and value of the site

For the purpose of fiscal recordings of a reality it can be essential to split its value into the value of the building and the value of the site. This is done by the application of the common valuation methods and forms the basis, especially for fiscal approaches, to calculate the depreciation.