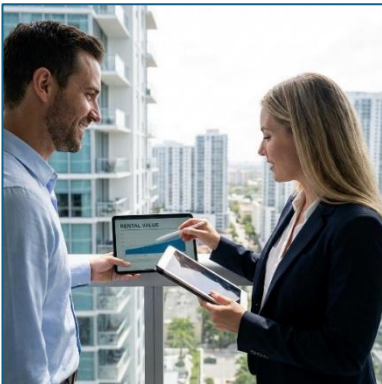


Typische Bewertungsanlässe

Immobilien stellen häufig einen wesentlichen Teil des privaten oder betrieblichen Vermögens dar. Gleichzeitig gehen Einschätzungen zum Wert je nach Interessenlage oft deutlich auseinander. Eine unabhängige Bewertung schafft hier Klarheit und bildet eine verlässliche Grundlage für weitere Entscheidungen.

- **Immobilienkauf / Immobilienverkauf:** Unabhängige Bestimmung oder Überprüfung des Marktwerts
- **Erbschaft / Scheidung / Schenkung:** Eine neutrale Bewertung ermöglicht eine faire Vermögensaufteilung.
- **Betreuung:** Feststellung des Immobilienvermögens im Betreuungsverfahren
- **Immobilienbestand:** Vermögensübersicht mit Marktwerten und Ertragsverhältnissen des gesamten Portfolios.
- **Investitionsentscheidungen:** Ermittlung des Marktwerts im IST-Zustand und im fiktiven Zustand nach der Investition.
- **Steuerliche Zwecke:** Restnutzungsdauergutachten. Nachweis "niedriger gemeiner Wert" ggü. Finanzamt. Bewertung des Immobilienvermögens bei Firmenübergabe, Betriebsaufspaltung, Einlage, Entnahme und Bilanzierung.
- **Gerichtsverfahren:** Marktwertfeststellung für gerichtliche Verfahren, Teilungs- und Zwangsversteigerungen sowie privat beauftragte Parteigutachten.



Sie wollen gerne mehr erfahren? Besuchen Sie uns auf unserer Webseite oder kontaktieren Sie uns per Mail oder Telefon.

Gerne übersenden wir Ihnen unsere Honorartabelle oder ein individuelles Angebot.

www.Fischer-Immobilien Gutachten.de
Kontakt@Fischer-Immobilien Gutachten.de
0155 – 650 605 61



E-Mail



Internet



Standort Marktreidwitz
Carl-Orff-Weg 23
95615 Marktreidwitz

Standort Nürnberg
Flughafenstr. 118
90411 Nürnberg

Immobilienbewertung
Unabhängig, kompetent, zertifiziert

Wie läuft eine Wertermittlung ab?

Eine fundierte Immobilienbewertung folgt klaren Schritten und berücksichtigt alle relevanten Merkmale der Immobilie sowie die aktuelle Marktsituation. Der Bewertungsprozess umfasst unter anderem:

- **Unterlagenprüfung** Sichtung und Bewertung der vorhandenen Dokumente wie Grundbuchauszug, Pläne, Wohnflächenberechnung, Teilungserklärung oder Mietverträge.
- **Besichtigung vor Ort:** Innen- und Außenbesichtigung mit Dokumentation der wesentlichen Merkmale, des baulichen Zustands und der Ausstattung.
- **Analyse der Lage:** Bewertung der Makro- und Mikrolage, Infrastruktur, Umfeld, Nachfrage und regionaler Marktentwicklung.
- **Bewertung des Grundstücks und Gebäudes:** Berücksichtigung von Größe, Zuschnitt, Erschließung, Baujahr, Bauweise, Modernisierungen, energetischem Zustand und eventuellen Baumängeln.
- **Rechte und Lasten:** Prüfung von Nießbrauch, Wohnrechten, Wegerechten, Erbbaurechten oder sonstigen Eintragungen, die den Wert beeinflussen.
- **Markt- und Datenanalyse:** Auswertung aktueller Kaufpreisdatenbanken, Vergleichswerte, Mietdaten und Marktentwicklungen.
- **Bewertungsverfahren:** Anwendung eines geeigneten vorrangigen Bewertungsverfahrens (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) sowie Plausibilisierung des Ergebnisses durch ein unterstützendes Verfahren.
- **Qualitätssicherung:** Prüfung der Berechnungen, der Herleitung und der Dokumentation, um ein nachvollziehbares und belastbares Ergebnis sicherzustellen.



Gutachtenarten im Überblick

Keine Online-Bewertung kann die persönliche, sachverständige Einschätzung von Immobilien ersetzen. Jede Immobilie weist individuelle Eigenschaften und Besonderheiten auf, die im Rahmen der Bewertung angemessen zu berücksichtigen sind. Je nach Anlass stehen unterschiedliche Gutachtenarten zur Verfügung:

Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB)

Ein Verkehrswertgutachten wird benötigt, wenn der Marktwert einer Immobilie gegenüber Behörden oder im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten nachzuweisen ist. Alle Herleitungen, Annahmen und Begründungen werden darin ausführlich dokumentiert und bilden einen vollumfänglichen, prüffähigen Wertnachweis.



Kurzgutachten

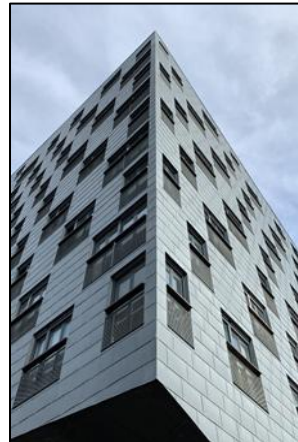
Bei vielen Anlässen wie Kauf, Verkauf oder einer einvernehmlichen Vermögensaufteilung genügt als kostengünstige Alternative ein Kurzgutachten. Wenn für das Verständnis einzelne Erläuterungen, Herleitungen und Begründungen erforderlich sind, werden diese entsprechend ausgeführt. Ansonsten wird auf ausführliche Darstellungen verzichtet. Ein Kurzgutachten wird von Behörden, dem Finanzamt und in Rechtsstreitigkeiten nicht anerkannt und eignet sich daher vor allem für außergerichtliche Einigungen.

Restnutzungsdauergutachten

Ermittelt wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von vermieteten Immobilien. Eine Verkürzung – etwa bei erheblichem Instandhaltungsstau oder bei älteren Gebäuden kurz vor bzw. nach dem Kauf – ermöglicht höhere Abschreibungen und kann zu einer steuerlichen Entlastung beitragen.

Mietwertgutachten

Ermittelt wird die ortsübliche Vergleichsmiete einer Immobilie. Das Gutachten dient der Feststellung eines rechtlich belastbaren Mietpreises – etwa bei gerichtlichen Auseinandersetzungen über Miethöhe sowie bei familien- oder erbrechtlichen Auseinandersetzungen, in denen die Miethöhe eine Rolle spielt.



Kaufpreisüberprüfung

Der Erwerb einer Immobilie zählt häufig zu den größten finanziellen Entscheidungen im Leben. Umso sinnvoller ist es, den vom Verkäufer angesetzten Preis zu hinterfragen und mit einem objektiven Marktwert abzugleichen. Den aktuellen Marktwert ermitteln wir im Rahmen eines Kurzgutachtens unabhängig und auf Basis der geltenden Bewertungsgrundsätze. Berücksichtigt werden u. a. Lage, Zustand, Baujahr, Modernisierungen sowie mögliche Bauschäden / -mängel im Rahmen der Besichtigung vor Ort. Auf dieser Grundlage unterstützen wir Sie auch gerne bei der anschließenden Kaufpreisverhandlung.

Immobilienverkauf

Für eine sachgerechte Preisfindung ist eine realistische Einschätzung des möglichen Verkaufspreises entscheidend. Wir ermitteln unabhängig den aktuellen Marktwert Ihres Objekts im Rahmen eines Kurzgutachtens und auf Basis der einschlägigen Bewertungsgrundsätze. Die maßgeblichen Zustandsmerkmale des Objekts werden dabei berücksichtigt. Damit verfügen Sie über eine belastbare Grundlage für Ihre weiteren Entscheidungen im Verkaufsprozess.