

FACHSEMINAR

Liegenschaftsbewertung im Ertragswertverfahren

Wertermittlung von betrieblich genutzten Immobilien
bzw. Immobilien zur Vermietung/Verpachtung



Vortragender:
Dipl.-Ing. Harald Peham

Liegenschaftsbewertung im Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren nimmt im Rahmen der Liegenschaftsbewertung von betrieblich genutzten Immobilien bzw. Immobilien zur Vermietung und Verpachtung mittlerweile die zentrale Rolle ein.

Ziel und Nutzen des Seminars

Aufgrund fehlender direkter Vergleichsobjekte am regionalen Immobilienmarkt entsprechend der Heterogenität und aufgrund der fehlenden Relevanz einer Betrachtung nach dem Bauwert dieser Immobilientypen ergibt sich die stetig gewachsene Bedeutung des Ertragswertverfahrens. Im Besonderen kommt es dabei auf die korrekte Anwendung der Methode und den Ansatz von Kennzahlen abgeleitet aus dem jeweiligen Immobilienmarkt an.

In diesem Fachseminar werden die Grundlagen aus der Fachliteratur und Beobachtungen aus dem Immobilienmarkt zusammengefasst und konkret angewandt. Besonderes Hauptaugenmerk wird dabei auf die gemeinsame praktische Bewertung anhand von Beispielen der jeweiligen Immobilientypen gelegt.

Seminarinhalte

1. Anwendungsfälle des Verfahrens

- › Zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes
- › Zur Ermittlung des Marktwertes zu Finanzierungszwecken
- › Zur Ermittlung des gemeinen Wertes zur steuerlichen Bemessung

2. Grundlagen

- › Gesetzliche und normative Grundlagen: Das Verfahren gemäß LBG und ÖNORM
- › Kennzahlen aus Marktberichten und -beobachtung des Immobilienmarktes
- › Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und aus einschlägiger Fachliteratur
- › Methoden des Ertragswertverfahrens (zweigleisiges/Standardverfahren mit Bodenwertverzinsung, einglisiges/vereinfachtes Verfahren ohne Bodenwertverzinsung, Verfahren mit Bodenwertverzinsung oder Bodenwertanteil)



3. Ertragswertverfahren als Methode zur Liegenschaftsbewertung unter Berücksichtigung vorliegender Einflussfaktoren und Ausgangsgrößen:

- › Ableitung eines nachhaltigen Rohertrages unter besonderer Berücksichtigung der Vertrags- und Marktbedingungen
- › Methodenkonforme Anwendung des Bewirtschaftungsaufwandes bei der Ermittlung des Reinertrages
- › Besondere Bedeutung der Bodenwertverzinsung bei der geringen Lebensdauer von Immobiliengruppen
- › Ableitung der Restnutzungsdauer aus der gewöhnlichen Lebensdauer unter besonderer Berücksichtigung von getätigter Modernisierung und aufrechter Nutzbarkeit
- › Retrograde Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Immobilienmarkt
- › Abgrenzung zum Vergleichswertverfahren und Sachwertfahren
- › Abgrenzung zum Residualwertverfahren und Discounted Cashflow Verfahren



4. Praktische Bewertung anhand von Beispielen unter besonderer Berücksichtigung marktrelevanter Kennzahlen:

- › Büroimmobilien
- › Handels- und Geschäftsimmobilien
- › Wohnimmobilien (Zins- und Miethäuser, Eigentumswohnungen, vermietete, leerstehende-, befristet/unbefristet vermietete Wohnimmobilien)
- › Gewerbe- und Betriebsimmobilien

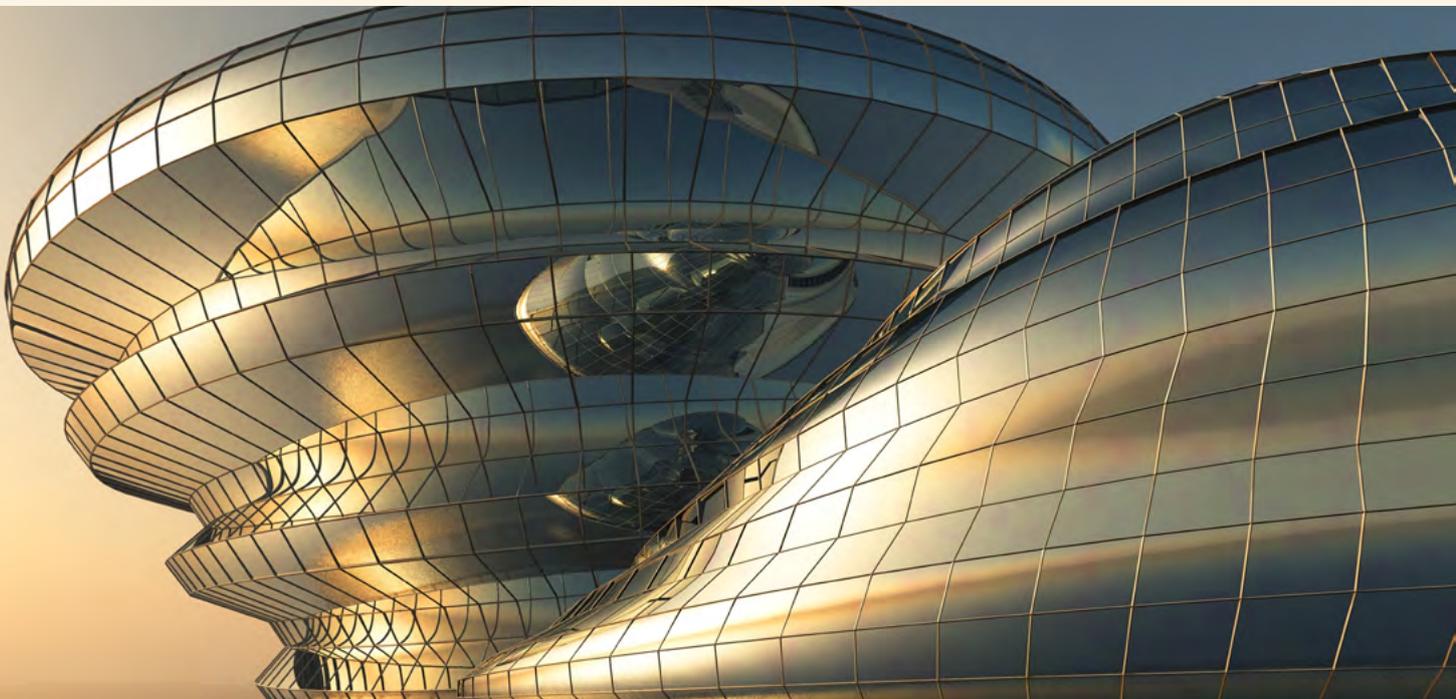
5. Behandlung von Sonderfällen und häufig auftretenden Praxisfragen unserer Teilnehmer

- › Reparaturstau: Wie wird die Höhe desselben ermittelt und wie wird dieser bei der Bewertung berücksichtigt?
- › Tiefgaragenplätze: Wie erfolgt die Annahme der Instandhaltungskosten?
- › Vorübergehende Mietmindereinnahmen - korrekte Berücksichtigung tatsächlicher Mietverhältnisse
- › Unbefristete Mietverhältnisse - korrekte Berücksichtigung tatsächlicher Mietverhältnisse
- › Overrent/Underrent: Anwendungsfälle und methodische Berücksichtigung
- › Bauschäden: Erfassung im Rahmen der Ertragswertberechnung
- › Freilegungskosten: Berücksichtigung im Ertragswertverfahren
- › Negativer Gebäudereinertrag: Vorgangsweise im Falle höherer Bodenwertverzinsung als Reinertrag der Liegenschaft?



Ihr Referent: Dipl.-Ing. Harald Peham

Dipl.-Ing. Harald Peham ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Geschäftsräumlichkeiten, Wohnhäuser sowie gewerblich, industriell und gemischt genutzte Liegenschaften. Nach dem Abschluss seines Studiums der Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien war er jahrelang in der Projektentwicklung und im Projektmanagement von gewerblichen Immobilien in Österreich, Deutschland und Tschechien tätig. Seine Expertise und Erfahrung vermittelt er im Rahmen von Vortragstätigkeiten an der Technischen Universität Wien, Johannes Kepler Universität Linz sowie weiteren Bildungsinstitutionen in Österreich.



Diese Leistungen erwarten Sie:

- › Zwei intensive und spannende Seminartage mit Referent Dipl.-Ing. Harald Peham
- › All-in-Verpflegungspaket (Begrüßungskaffee, Seminargetränke, Pausenverpflegung, Mittagessen mit Getränken)
- › Seminarunterlagen in digitaler Form
- › Teilnahmezertifikat

Organisatorisches

Seminartermin

Das zweitägige Fachseminar findet an beiden Tagen von 09:00 bis 17:00 Uhr statt. Die aktuellen Termine zu diesem Seminar finden Sie auf www.sprengnetter.at.

Ihre Investition

Der Seminarbeitrag beläuft sich auf € 987,-- pro Teilnehmer. Zimmerreservierungen sind nicht inkludiert und von den Teilnehmern selbst durchzuführen.

Ihre Vorteile mit diesem Fachseminar

- › Sie lernen von einem Praktiker mit jahrzehntelanger Markterfahrung und hoher Expertise
- › Erwerb wertvoller Kompetenzen für die fundierte und realistische Bewertung von betrieblich genutzten Immobilien bzw. Immobilien zur Vermietung oder Verpachtung
- › Know-how-Aufbau ausgehend von Grundlagenwissen zum Ertragswertverfahren bis hin zu komplexen Sonderfällen
- › Digitale Seminarunterlagen zum Nacharbeiten, Wiederholen und Verfestigen der neu erworbenen Kenntnisse

Anmeldung

Ihr Ticket können Sie bequem online in unserem Webshop shop.sprengnetter.at kaufen und bezahlen (mittels SEPA, Paypal oder Kreditkarte). Sie erhalten direkt im Anschluss eine Bestellbestätigung und etwas später die zugehörige Rechnung für Ihre Buchhaltung. Stornierungen werden ausschließlich schriftlich via E-Mail an office@sprengnetter.at akzeptiert. Die kostenfreie Stornofrist und etwaige Stornogebühren entnehmen Sie bitte der Angabe im Shop. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir behalten uns bis zu einer Woche vor Seminarbeginn die Terminverschiebung vor. Alle Preisangaben pro Teilnehmer, zzgl. 20 % MwSt.

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER



Jetzt anmelden:
shop.sprengnetter.at

Sprengnetter Austria GmbH
10.-Oktober-Straße 12
9560 Feldkirchen
Österreich

Telefon: +43 (0)4276 5704

E-Mail: akademie@sprengnetter.at

Web: www.sprengnetter.at