

## Modellkonform und doch daneben? Warum der Markt so wichtig ist.

Mit der Verabschiedung der Richtlinien zur ImmoWertV ist die Modellkonformität bei der Verkehrswertermittlung weiter in den Vordergrund gerückt. Die Richtlinien und die danach handelnden Gutachterausschüsse geben nun scheinbar den Weg zur Ermittlung des richtigen Verkehrswerts vor. Allerdings bleibt dabei häufig die Sicht des Marktes außen vor. Akzeptiert der Markt den verfahrenstechnisch *richtig* ermittelten Verkehrswert als *Marktwert*?

Anhand klassischer Stolpersteine wird in diesem Seminar gezeigt, wo die Fehlerquellen liegen können. Mit Beispielrechnungen und Übungen werden die Auswirkungen transparent gemacht. Die vorgestellten Lösungsansätze versetzen die Teilnehmer in die Lage, das rechnerisch gefundene Ergebnis auf Markthaltigkeit zu überprüfen.

### Themenschwerpunkte:

#### Teil I: Ist der Verkehrswert auch der Marktwert? - Wie denkt der Markt?

- Wie genau kann Verkehrswertermittlung sein?
- Wie denkt der Markt?
- Auf die Abfrage aus dem Baulastenverzeichnis kann verzichtet werden ... (?)
- Makrolage, Mikrolage, Grundstücks- und Baubeschreibung

#### Teil II: Modellkonformität versus Bauchgefühl

#### Teil III: Fallstricke und Spezielles zu den Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren – kein Problem bei guter Datenlage?
- Statistik in der Grundstücksbewertung:  $6 / 2 = 3$ ?
- Die Einflussfaktoren im Ertragswertverfahren
- Fehlerquellen im Sachwertverfahren
- Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind besonders speziell

#### Teil IV: Die sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses

#### Zielgruppe:

Dieses Seminar richtet sich an Sachverständige und Mitglieder von Gutachterausschüssen auf jeder Erfahrungsstufe. Angesprochen sind vor allem Gutachter, die bei der Anwendung der Richtlinien Zweifel am rechnerisch gefundenen Ergebnis haben.



#### Wolfgang Seitz

M.Sc., Dipl.-SV (DIA)  
für die Bewertung  
von bebauten und  
unbebauten Grund-  
stücken, für Mieten  
und Pachten



#### Weitere Informationen

Alle unsere Seminare finden Sie  
in unserem Seminarprogramm unter  
[www.ifbsv.de](http://www.ifbsv.de)

#### Kontakt:

Telefon: 03471-316333

E-Mail: [bewertungssachverstaendige@ifbsv.de](mailto:bewertungssachverstaendige@ifbsv.de)

#### Auf einen Blick:

Termine: 25. März 2024 und 26. März 2024  
25. Juni 2024 und 26. Juni 2024  
12. Dez. 2024 und 13. Dez. 2024

Uhrzeit: je von 09:00 Uhr bis 12.30 Uhr

Preis: 310,00 € zzgl. 19 % MwSt.