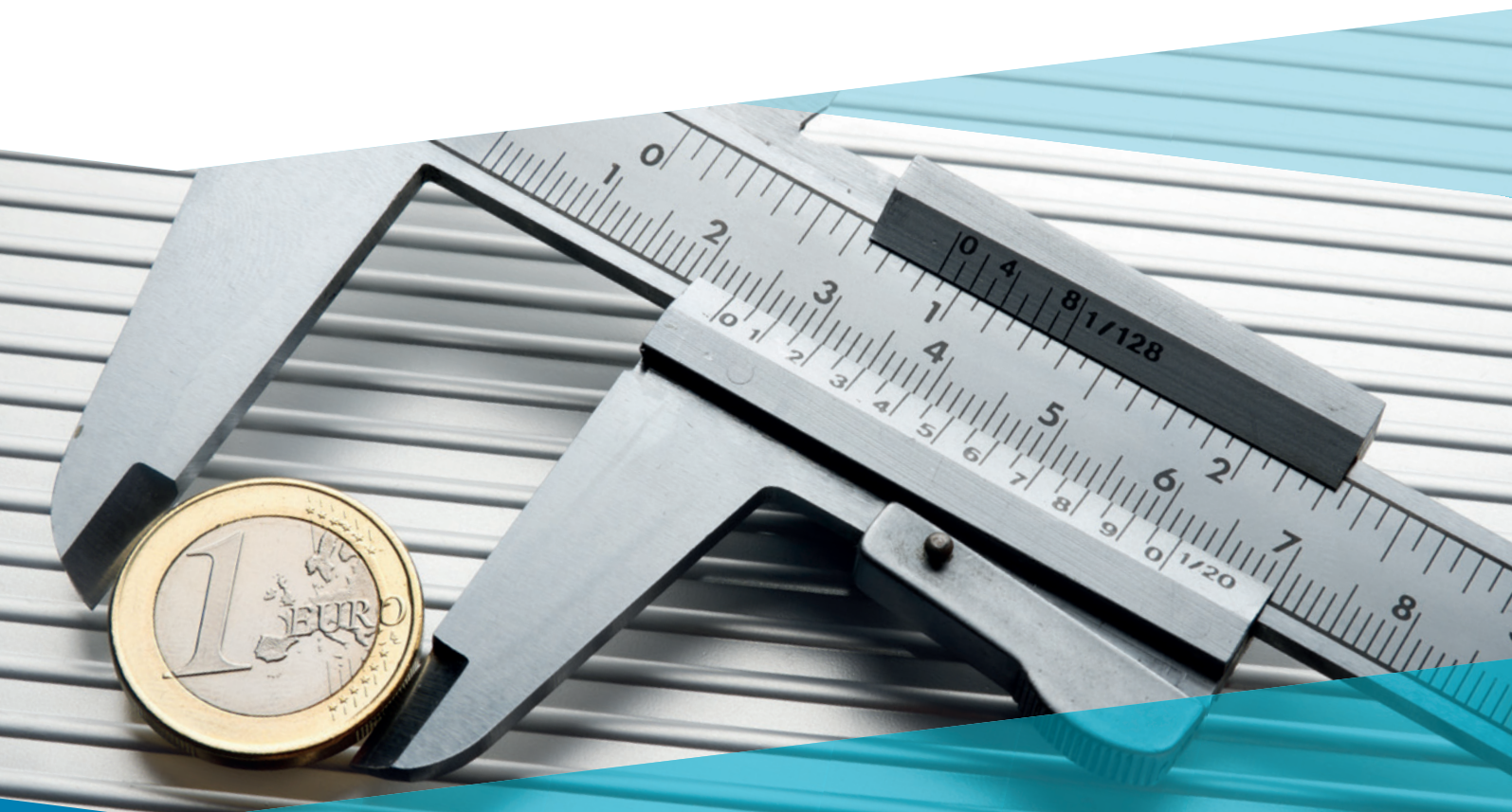


MARSH RISK CONSULTING

# Valuation Services

Wertermittlung von Anlagevermögen



# Bestimmung eines verlässlichen Sachwerts

Die Anwendung des angemessenen Bewertungsverfahrens ist die zentrale Voraussetzung für eine fundierte Bestimmung von Sachwerten.

Eine objektive Wertermittlung von Vermögensgegenständen ist aus vielfältigen Gründen unerlässlich.

Zum Anlagevermögen zählen sämtliche Vermögensgegenstände wie Grund und Boden, Gebäude und Maschinen, Einrichtungen und andere Mobilien, die mittel- und langfristig einem Geschäftsbetrieb dienen und an diesen gebunden sind.

Unternehmenskäufe oder -verkäufe, gesetzliche Rechnungslegungsvorschriften, steuerrechtliche Anforderungen, Rechtsstreitigkeiten oder die Bestimmung der Deckungssumme für Sachversicherungen sind Beispiele für immer wiederkehrende Gründe, die eine Wertermittlung von Anlagevermögen erforderlich machen.

Die Eigentümer der jeweiligen Vermögensgegenstände stehen vor der betriebswirtschaftlichen Herausforderung, für die „schiere Masse“ an Vermögenswerten das jeweils angemessene Bewertungsverfahren zu finden.

Bedarf für eine objektive und verlässliche Wertermittlung von Anlagevermögen besteht vor allem, wenn:

- keine angemessene Wertermittlung vorgenommen worden ist,
- Vermögensgegenstände anhand ungeeigneter Indizes aufgezinnt worden sind,
- Werte länger als fünf Jahre durch Aufzinsung fortgeschrieben worden sind,
- keine passenden Indizes für die jeweiligen Vermögensgegenstände vorliegen,
- Sachwerte vergleichbarer Vermögensgegenstände erheblich voneinander abweichen,
- Vermögensgegenstände in den letzten Jahren starken Preisschwankungen unterworfen waren,
- neu erworbene oder errichtete Vermögensgegenstände teurer sind als vergleichbare bestehende.

# Ihre Vorteile

Unabhängigkeit, Objektivität und Erfahrung zeichnen uns als kompetenten Wertermittler aus.

Eine Wertermittlung sollte immer objektiv, unabhängig und nachvollziehbar sein und von qualifizierten Experten durchgeführt oder überprüft werden. Mit der Erfahrung aus Wertermittlungen für Unternehmen verschiedener Größe und Branchenzugehörigkeit, gemeinnützige Organisationen sowie Körperschaften des öffentlichen Sektors besitzen wir auch das passende Handwerkzeug, um Ihre Bedürfnisse zu erfüllen.

Als eigenständige Risikoberatung sind wir unabhängig gegenüber Banken, Versicherungen, Architekten, Errichterfirmen, Behörden oder sonstigen Dritten. So gewährleisten wir Ihnen die erforderliche Neutralität unter Einhaltung einheitlicher Standards.

Mit unserem global aufgestellten Team sind wir in der Lage, Wertermittlungen weltweit und unter Einhaltung einheitlicher Bewertungsverfahren durchzuführen.

## Vorgehensweise



### 1 ANALYSE UND KONZEPTION

- Sichtung und Plausibilisierung des Anlagenverzeichnisses
- Erhebung von Standortinformationen
- Prüfung der Bewertungsergebnisse aus der Vergangenheit
- Klärung versicherungsbedingter Besonderheiten (mit der Fachabteilung von Marsh)



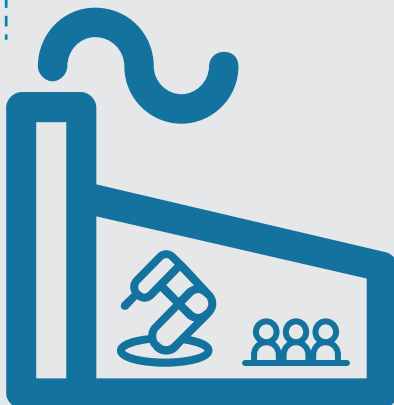
### 2 DATENAUFNAHME VOR ORT

#### Aufnahme der Gebäude

- Anzahl
- Flächen und Höhen
- Baustruktur
- Baumaterial
- Besonderheiten
- Technische Anlagen der Gebäudeinfrastruktur

#### Aufnahme der Anlagen, Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Kategorie
- Typ
- Leistungskennzahlen
- Automatisierungsgrad



### 3 KALKULATION UND BERICHT

- Bestimmung der Sachwerte
- Abschließende Diskussion der Ergebnisse
- Gutachtenerstellung
- Optionale Datenaufbereitung für das betriebliche Rechnungswesen
- Optionale Berechnung der Wertzuschläge

# Unsere Leistungsmerkmale

Fach-, Methoden- und Umsetzungscompetenz bilden die Voraussetzung für eine plausible und belastbare Wertermittlung.

Ausschlaggebend für die Aussagekraft einer Wertermittlung von Anlagevermögen ist die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens. Marsh Risk Consulting unterstützt Sie bei der Wahl des passenden Wertermittlungsmodells. Je nach Zweck der Wertermittlung sowie der Art, des Wesens und der Nutzung des Vermögensgegenstandes wenden wir folgende Bewertungsverfahren an:

## Ertragswertverfahren

Zur Bestimmung des monetären Wertes eines Vermögensgegenstandes können wir für Sie den heutigen Barwert zukünftiger Erlöse (beispielsweise Mieten oder Einkünfte aus einer Veräußerung) unter Berücksichtigung von Kapitalverzinsung, Inflation und weiteren Einflussgrößen kalkulieren.

## Vergleichswertverfahren

Hier basiert die Wertermittlung auf historisch erzielten Verkaufspreisen mehrerer Vergleichsobjekte. Durch die Berücksichtigung charakteristischer Unterschiede (z. B. geografische Lage, Zeitpunkt sowie Nutzungs- und Verkaufsbedingungen) des Bewertungsobjekts zur Vergleichsbasis können wir für Sie den wahrscheinlichsten Wert Ihres Vermögensgegenstandes herleiten.

## Sachwertverfahren

Wir bestimmen für Sie den Sachwert eines Vermögensgegenstandes durch Fortschreibung der ursprünglichen Anschaffungskosten mittels geeigneter Preissteigerungsindizes. Alternativ dazu können wir für Sie die heutigen Wiederherstellungs- bzw. Wiederbeschaffungskosten eines vergleichbaren Vermögensgegenstandes durch aktuelle Preisrecherchen ermitteln.

## Sicherheit in der Wertermittlung Ihres Anlagevermögens

Um die Notwendigkeit einer Wertermittlung abzuschätzen, sollten Sie sich folgende Fragen stellen:



### NACHVOLLZIEHBARKEIT

Sind uns die Wiederherstellungs- bzw. Wiederbeschaffungskosten unserer Vermögensgegenstände bekannt?



### STANDARDS

Wie können wir eine einheitliche Bewertung von übernommenen und bereits vorhandenen Unternehmensbestandteilen sicherstellen?



### BEWERTUNGSMETHODIK

Sind die uns bekannten Werte fach- und sachgerecht ermittelt worden und in ihrer Höhe plausibel?



### UNTERVERSICHERUNG

Besteht für uns die Gefahr einer Unterdeckung in der vorhandenen Sachversicherung?



### MARKTTRANSPARENZ

Haben wir unsere Schutzkonzepte in den letzten Jahren an betriebliche Veränderungen angepasst?



### ÜBERBEWERTUNG

Haben wir möglicherweise zu hohe Sachwerte an unseren Versicherer gemeldet?



## Wer wir sind

Marsh ist der weltweit führende Industrierversicherungsmakler und Risiko-berater. Unsere rund 35.000 Mitarbeiter helfen mittelständischen Unternehmen und Konzernen aller Branchen in mehr als 130 Ländern mit innovativen Absicherungslösungen und Beratungsleistungen ihre Risiken erfolgreich zu managen. Für die Marsh GmbH sind in Deutschland – inklusive der Beschäftigten der Marsh & McLennan Deutschland GmbH – über 700 Mitarbeiter an den Standorten Baden-Baden, Berlin, Detmold, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München, Saarbrücken und Stuttgart tätig.

Marsh Risk Consulting bietet als Geschäftsbereich von Marsh ein breites Spektrum an fachlichen und methodischen Beratungsleistungen in den Bereichen Risiko-, Krisen- und Notfallmanagement sowie Wertermittlung von Anlagevermögen. Mit 800 Mitarbeitern in derzeit 36 Ländern ist Marsh Risk Consulting global positioniert und Teil der Marsh & McLennan Companies (MMC). In Deutschland ist Marsh Risk Consulting an den Standorten Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart vertreten.

Weitere Informationen unter [www.marsh.de](http://www.marsh.de) und [www.mmc.com](http://www.mmc.com)

Wenn Sie Interesse an einem Gespräch über unsere Dienstleistungen haben oder weitere Informationen wünschen, erreichen Sie uns unter folgender Adresse:

### **Marsh Risk Consulting (MRC)**

Axel Koschinsky  
Lyoner Straße 36  
60528 Frankfurt  
Telefon: 069 6676-275  
Mobil: 01520 1626275  
[axel.koschinsky@marsh.com](mailto:axel.koschinsky@marsh.com)

# Marsh Deutschland

## **BADEN-BADEN**

Lange Straße 126 (Villa Hohenzollern)  
76530 Baden-Baden  
Telefon: 07221 18738-00

## **BERLIN**

Mittelstraße 63  
10117 Berlin  
Telefon: 030 399945-0

## **DETMOLD**

Bismarckstraße 2  
32756 Detmold  
Telefon: 05231 30819-0

## **DÜSSELDORF**

Kasernenstraße 69  
40213 Düsseldorf  
Telefon: 0211 8987-0

## **FRANKFURT**

Lyoner Straße 36  
60528 Frankfurt  
Telefon: 069 6676-0

## **HAMBURG**

Brandstwiete 1 (Neuer Dovenhof)  
20457 Hamburg  
Telefon: 040 37692-0

## **LEIPZIG**

Berliner Straße 18–20  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341 44640-0

## **MÜNCHEN**

Müllerstraße 3  
80469 München  
Telefon: 089 29056-0

## **SAARBRÜCKEN**

Beethovenstraße 13  
66111 Saarbrücken  
Telefon: 0681 2136000-0

## **STUTTGART**

Calwer Straße 7 (Kronprinzbau)  
70173 Stuttgart  
Telefon: 0711 2380-0

Dies ist eine Marketing-Kommunikation, sie sollte nicht als Beratung für eine individuelle Situation betrachtet werden. Versicherungsnehmer sollten bei spezifischen Versicherungsfragen ihren Marsh-Kundenbetreuer konsultieren. Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung der Marsh GmbH unzulässig. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Vorstehendes gilt nicht für den internen Gebrauch durch Kunden der Marsh GmbH.

Ausführliche Informationen zur Verwendung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Hinweise dazu, wie Sie Ihre Rechte in Bezug auf diese Daten ausüben können, finden Sie in der Datenschutzerklärung von Marsh (<https://www.marsh.com/de/de/privacy-policy.html>).

Sie können Marketing-Kommunikation jederzeit abbestellen, indem Sie eine E-Mail an [datenschutz@marsh.com](mailto:datenschutz@marsh.com) schicken. Copyright 2020 Marsh GmbH.