

Software Update

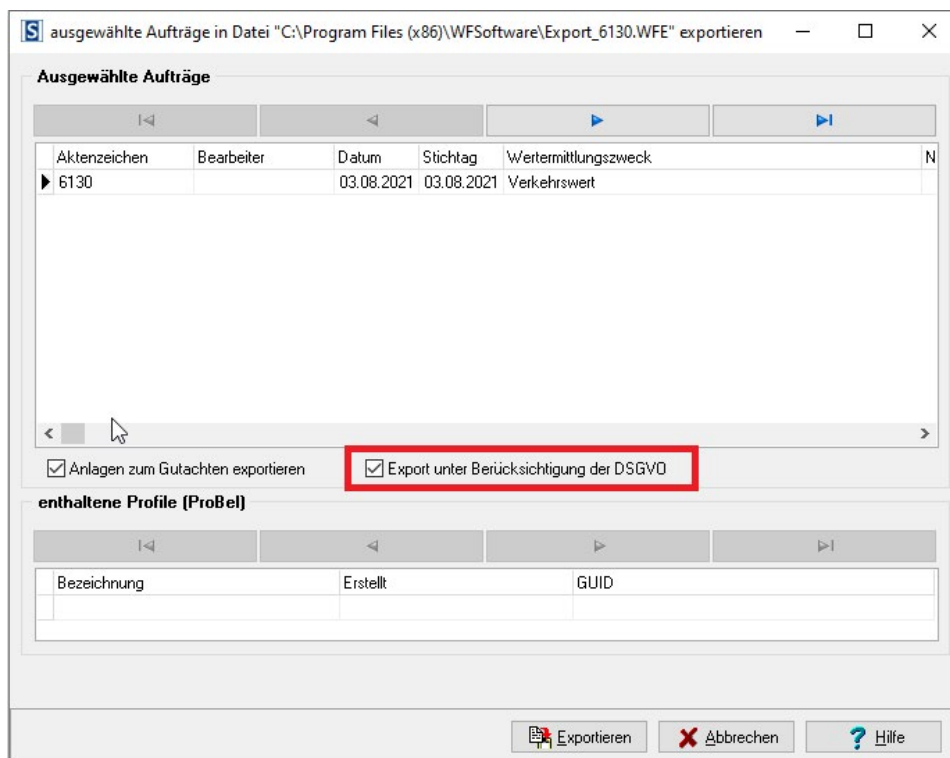
ProSa 06/2021



Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.21.6 erhalten Sie erneut zahlreiche Verbesserungen für Ihre tägliche Arbeit mit ProSa:

- ▷ Mit dem Optionsfeld „Export unter Berücksichtigung der DSGVO“ können Sie auswählen, ob die standardmäßig in ProSa gespeicherten personenbezogenen Daten beim Auslagern eines oder mehrerer Gutachten exportiert werden sollen. Hiermit haben Sie die Möglichkeit, dass die diesbezüglichen Daten nicht zur Verfügung gestellt werden.



NEWS

UPDATE

- ▷ Aktualisierung der Grundbuchfläche: Die Tabelle zu den Katasterangaben wurde um das Eingabefeld „Flurstücksfläche“ ergänzt, so dass die Flurstücksflächen anstelle der zu bewertenden Flächen nun aufsummiert und in der Tabelle „Grundbuch“ dargestellt werden.

Grundbuch und Kataster

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd.Nr.	Fläche [m²]
▶ Sinzig		6487	3	1500

Kataster Belastungen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche [m²]	zu bewertende Fläche [m²]
▶ Sinzig	12	387/18	1500	600

- ▷ Die neue ImmoWertV vom 14. Juli 2021 tritt zum 1. Januar 2022 in Kraft. Mit ihr wird die Barrierefreiheit von Gebäuden erstmals Grundlage der Wertermittlung. Denn sie wird als neues Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal explizit genannt.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit. Schablone:

Aussehen

- Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei
- Die Türöffnungen sind komplett 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei.
- Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m)
- Wohnräume Schlafräume Sanitärräume Küchen sämtliche

Tief

- Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen Aufwand möglich
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit ein Werteeinfluss beigemessen. Der konkrete Werteeinfluss wird in Zuge der Wertermittlung bestimmt und erläutert

NEWS

UPDATE

Immobilienbewerter, Architekten und Sachverständige stehen daher ab sofort vor der Herausforderung, bei jeder Wertermittlung auch den Barrierefrei-Standard des jeweiligen Objektes klären und bewerten zu müssen. Sie müssen also überprüfen, ob bzw. in welchem Umfang die Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit erfüllt sind – und welchen Wert einfluss das hat. Aus diesem Grund wurde der Assistent zur interaktiven Objektbeschreibung um den Beschreibungspunkt „Barrierefreiheit“ im Zusammenhang mit der Gebäudebeschreibung für Sie erweitert. Obwohl noch nicht vorgeschrieben, können Sie diesen Assistenten ab sofort nutzen, um in Ihren Gutachten Aussagen zu Barrierefreiheit treffen zu können.

- ▷ Des Weiteren ist innerhalb der Gebäudebeschreibung der Formulartyp „Garage“ wieder wählbar.
- ▷ Neben den in ProSa bereits zur Verfügung stehenden Nachschlagetabellen, nutzen Sie bei der Bearbeitung Ihrer Gutachten sicherlich auch weitere Recherchequellen, Grafiken und Informationen, auf die sie bislang nicht direkt aus ProSa zugreifen konnten.

Dateiablage

Dateiablage

Die Einstellungen zur Dateiablage werden erst nach einem Neustart des Programms aktiv!

Dateiart:	Ablage:	
Daten	localhost:c:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\datenbanken\	Bearbeiten...
Dokumentvorlagen	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\Dokument\	
Gutachten	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\gutacht\	
Text	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\Text\	
Text_individualisiert	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\testtxt\	
Nachschlagetabellen	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\nachschlagetabellen\	
sonstigeQuellen	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\sonstigeQuellen\	
Print	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\print\	
Temp	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\temp\	
System	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\wf_prosa\system\	
Datensicherung	C:\Program Files (x86)\WFSsoftware\Sicherung\Sprengnetter-Sicherungen\	

Erläuterungen der Dateiartern

Daten = Pfad zur ProSa-Datenbank (prosa.gdb)

Dokumentvorlagen = Pfad zu den Vorlagen für die Texterstellung (bspw. prosa.dotx)

Gutachten = Pfad zur Ablage der von ProSa erzeugten Gutachten und sonstigen Dokumente

Text = Pfad zu den Standardtexten für die Gutachtenerstellung

Text_individualisiert = Pfad zu individualisierten Standardtexten für die Gutachtenerstellung

Nachschlagetabellen = Pfad zu den Nachschlagetabellen

sonstige Quellen (PDFs, Grafiken,...) = Pfad für weitere Quellen wie PDFs, Grafiken und sonstige Informationen

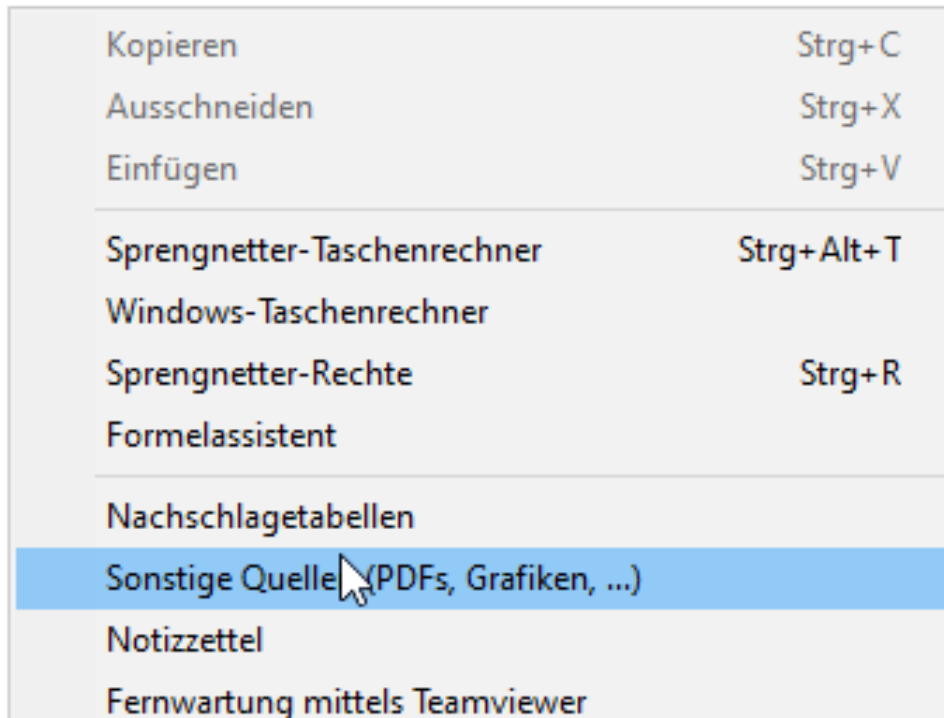
Print = Pfad zur Erstellung temporärer Texte für das Gutachten

Temp = weiterer Pfad zur Erstellung temporärer Texte für das Gutachten

System = Pfad zu ProSa-Systemdateien, die dringend erforderlich sind (bspw. Datenbankaktualisierungen)

Datensicherung = Pfad für das Backup der prosa.gdb vor einer Datenbankaktualisierung

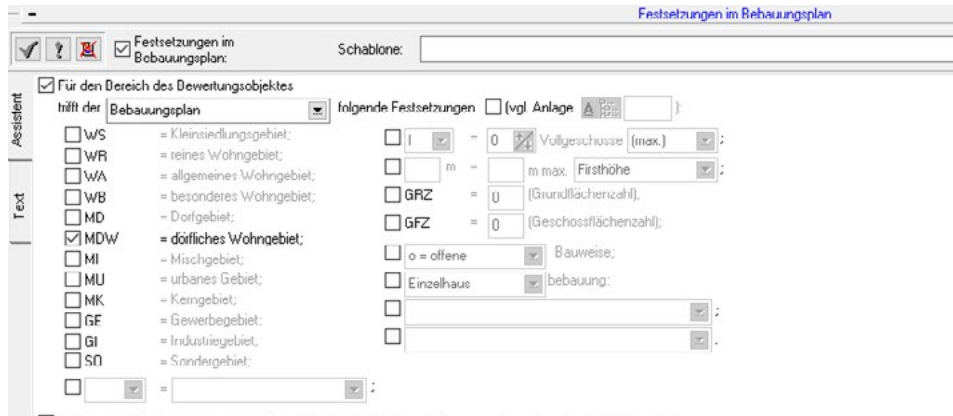
- ▷ Mit der neu eingeführten Dateart „SonstigeQuellen“ können Sie einen Ordner auf Ihrem Rechner nutzen, in dem Sie derartige Informationen zentral ablegen. Mittels Rechtsklick in ProSa öffnen Sie das erweiterte Kontextmenu, um Ihre sonstigen Quellen zu nutzen, ohne ProSa verlassen zu müssen.



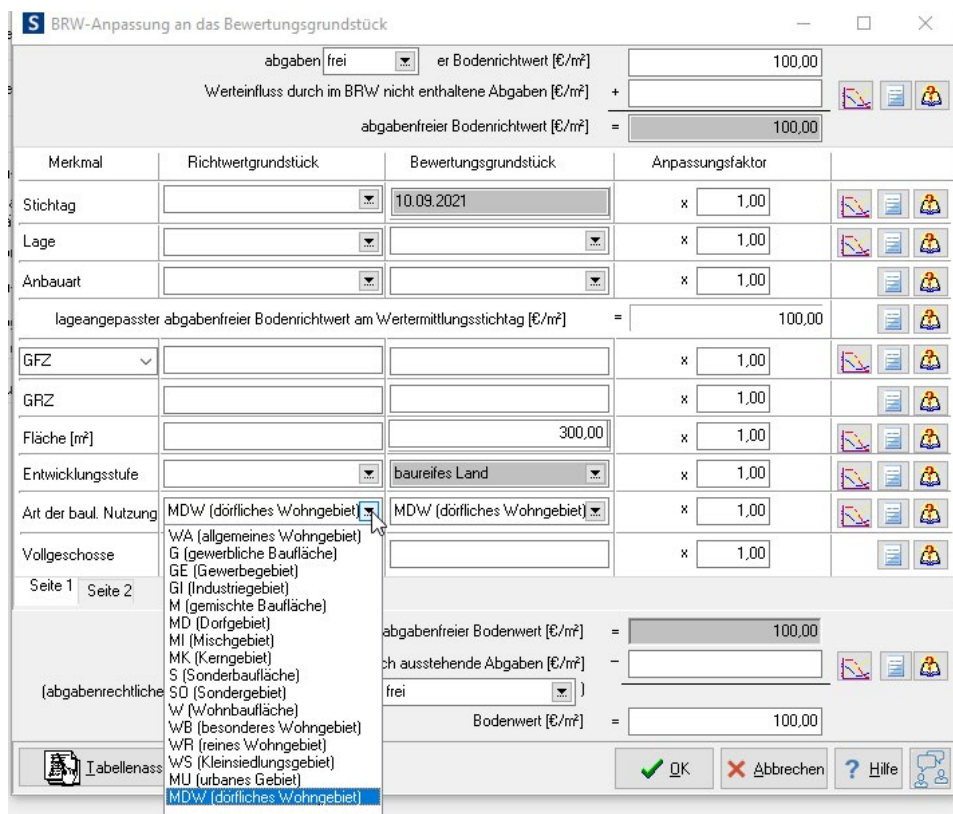
NEWS

UPDATE

- ▷ Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland wurde das dörfliche Wohngebiet (MDW) als Art der baulichen Nutzung ergänzt. Damit Sie dies auch in Ihren Gutachten bequem auswählen können, ist sowohl der Beschreibungspunkt „Festsetzungen im Bebauungsplan“



wie auch die Beschreibungsmöglichkeit innerhalb der Bodenwertermittlung entsprechend erweitert worden.



- ▷ Anfragedatum und Auftragsdatum sind in der Regel unterschiedlich. Damit Sie diese im Rahmen Ihrer Büroorganisation auch differenziert behandeln können, ist das neue Eingabefeld für das Auftragsdatum eingeführt worden.

The screenshot shows a software interface with the following sections:

- Organisationsdaten:** Includes fields for 'Anfragedatum' (03.08.2021), 'Annahme' (T. Mußhoff), 'Bearbeiter' (R. Drews), 'akt. Aktenzeichen' (6130), 'letztes Aktenzeichen' (6128#210914155239), and 'Ild. Nr. Auftragsbuch' (6130).
- Auftragsbeschreibung:** Includes 'Auftragsart (Art der Leistung)' (Gerichtsurfachten), 'Objektart' (Grundstück), 'Auftragsanlass' (Veräußerung), and 'Auftragsgegenstand/zu ermittelnder Wert' (Verkehrswert).
- Bearbeitungstermine:** Includes 'Auftragsdatum' (03.08.2021), 'Wertenmittlungstichtag' (03.08.2021), 'Qualitätsstichtag' (03.08.2021), 'Ortstermin am', 'vereinbarter Fertigstellungstermin', and 'fertiggestellt am'. The 'Auftragsdatum' field is highlighted with a red box.

So können Sie u.a. auch Ihr Gutachtenverzeichnis getrennt nach diesen Angaben durchsuchen.

The screenshot shows a software interface with the following sections:

- Organisationsdaten:** Includes fields for 'Anfragedatum' (27.11.2021), 'Annahme', 'Bearbeiter', 'Aktenzeichen', 'Ild. Nr. Auftragsbuch', and 'Ild. Nr. Auftragsbuch von'.
- Auftragsbeschreibung:** Includes 'Auftragsart (Art der Leistung)', 'Objektart', 'Auftragsanlass', and 'mit folgenden Besonderheiten' (Stichworte).
- Bearbeitungstermine:** Includes 'Bearbeitungsstand' (alle Aufträge selected), 'Auftragsdatum' (highlighted with a red box), 'Wertenmittlungstichtag', 'Ortstermin am', 'Termine und Fristen' (Auftragsdatum älter als, vereinbarter Fertigstellungstermin, fertiggestellt am).



- ▷ Sollte Ihre Aktenzeichen – Darstellung automatisiert über ProSa in Abhängigkeit der Jahreszahl erfolgen und Sie verwenden keine Zeichen für die „freie Eingabe“ bei der Aktenzeichengenerierung entfällt für Sie das manuelle Entfernen der doppelten Trennzeichen.

The screenshot shows a software interface with a tabbed menu at the top: 'Auftrag', 'Auftraggeber', 'Eigentümer', 'Sonstige Beteiligte', 'Grundstück', 'Historie'. The active tab is 'Organisationsdaten'. Below it, there are several input fields:

- Antragsdatum:** A date field containing '27.09.2021' with a calendar icon.
- akt. Aktenzeichen:** A text field containing '0054-2021' with a refresh icon.
- Annohme:** A dropdown menu.
- letztes Aktenzeichen:** A text field containing '0053-2021'.
- Bearbeiter:** A dropdown menu.
- lfd. Nr. Auftragsbuch:** A text field.

- ▷ Bei der Protokollausgabe zum Gutachtencockpit werden nun die Bearbeitungsschritte um die Datumsangabe und den Bearbeiter ergänzt.

The screenshot shows a 'Gutachten - Cockpit' interface. At the top, there is a 'Navigator' tab and a dropdown menu set to 'Auslieferungsstand individuell'. Below this are icons for refresh, print, and help. There are also filters for 'Aktive' and a checked 'Erweitert' checkbox. The main content is a table with the following columns: 'Status', 'am', 'vom', and '...'. The table lists several tasks under two main categories: 'Auftrag' and 'Unterlagenbeschaffung'.

	Status	am	vom	...
Auftrag <input checked="" type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Angebot verschickt		01.09.2...	RD	
<input checked="" type="checkbox"/> Vertrag verschickt		03.09.2...	RD	
<input checked="" type="checkbox"/> Auftragseingang		17.09.2...	RD	
Unterlagenbeschaffung <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Grundbuchauszug		27.09.2...	RD	

NEWS

UPDATE

Bearbeitungsstand zu Aktenzeichen: 0054-2021

Stand: (27.09.2021 10:27)

I=

Auftrag:

Arbeitsschritt:	Status:	Datum:	Bearbeiter:
Angebot verschickt	erledigt	01.09.2021	RD
Vertrag verschickt	erledigt	03.09.2021	RD
Auftragseingang	erledigt	17.09.2021	RD

Unterlagenbeschaffung:

Arbeitsschritt:	Status:	Datum:	Bearbeiter:
Grundbuchauszug	geprüft	27.09.2021	RD
	erhalten	21.09.2021	N.N.
	angefordert	20.09.2021	M

NEWS

UPDATE

- ▷ Im Hinblick auf die Berücksichtigung von Regionalisierungsfaktoren, die mit der neuen ImmoWertV eingeführt werden, ist der Regionalisierungs-Assistent um die automatische Datenspeicherung erweitert worden.

S Regionalisierungs-Assistent

Mit Hilfe des Regionalisierungs-Assistenten können die nicht regionalisierten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Gesamtsystems nach Sprengnetter mit den in der Sachwertermittlung verwendeten Regionalfaktoren hinreichend genau regionalisiert werden.

vorläufiger Sachwert (regionalisiert):		546.230,00 €
Bodenwert	-	50.000,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen (regionalisiert)	=	496.230,00 €

Regionalfaktor(en) zur Entregionalisierung

Bundesland/Gemeindegröße Landkreis/kreisfreie Städte

Landkreis/kreisfreie Stadt +

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen (nicht regionalisiert)	=	506.357,14 €
Bodenwert	+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert (nicht regionalisiert)	=	546.230,00 €

Marktanpassungsfaktor (regionalisiert)

Marktanpassungsfaktor im nicht regionalisierten Modell

Korrekturfaktor zur Regionalisierung der Marktanpassung ×

Marktanpassungsfaktor (regionalisiert) =

So bleiben die Daten auch bei erneutem Aufruf des Assistenten erhalten.

NEWS

UPDATE

- ▷ Bei der Berücksichtigung einer Mischkalkulation mittels „Gebäudemix“ werden die Berechnungen im Gutachten nun ohne Rundungsungenauigkeiten ausgegeben.
- ▷ Bei der Bearbeitung von Gerichtsgutachten ist jetzt das Sortieren der Reihenfolge von Datensätzen bei Partei B und Prozessbevollmächtigten Partei B möglich.
- ▷ Im Vergleichswertverfahren können nunmehr die Daten aus der Übersicht der Vergleichskaufpreise an Excel übergeben und problemlos wieder aus Zwischenablage eingefügt werden.
- ▷ Bei der Bewertung in der Objektart Wohnungs-/Teileigentum sind die Beschreibungsfelder Sondereigentum und Sondernutzung „verlängert“ worden, so dass hier noch mehr Informationen gespeichert werden können.
- ▷ Das Aufheben und Löschen von Teilgrundstücken und Bewertungsteilbereichen ist weiter vereinfacht worden.
- ▷ Innerhalb der Bodenwertermittlung ist die Auswahl und Weiterverwendung der Entwicklungsstufe optimiert worden. Des Weiteren ist die Textausgabe im Vergleichswertverfahren mittels „mehrerer Vergleiche“ und die Ausgabe zur Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag verbessert worden.
- ▷ U.v.a.m.

NEWS

UPDATE

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4441

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Andreas Kadler (Anschrift wie oben)