

Software Update

ProSa 02/2022

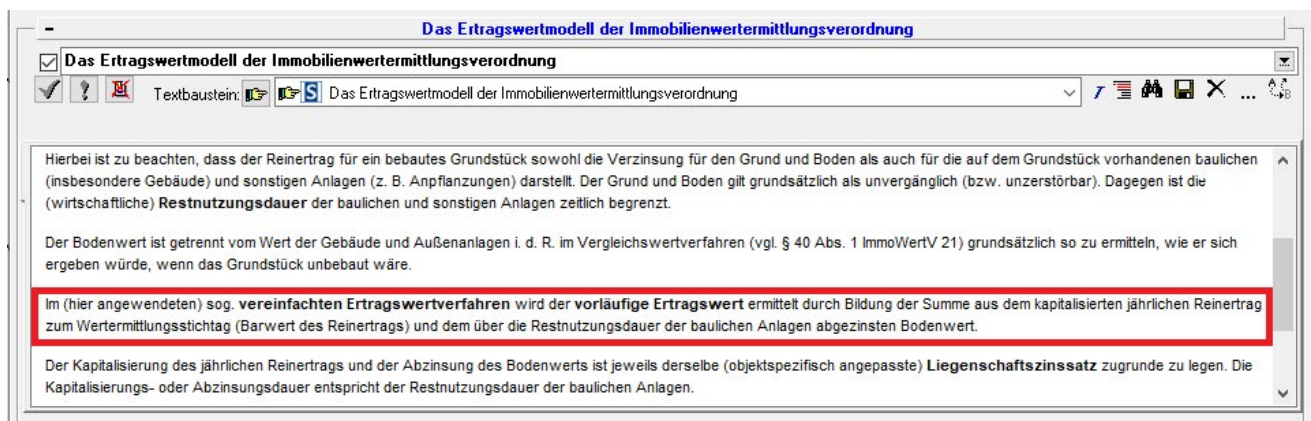


Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.2 erhalten Sie weitere Verbesserungen für Ihre tägliche Arbeit mit ProSa:

Das Ertragswertmodell gemäß ImmoWertV 21

Die Erläuterungen für das Ertragswertmodell zum allgemeinen Ertragswertverfahren wurden komplett überarbeitet.

Des Weiteren wurden die Erläuterungen für das Ertragswertmodell zum vereinfachten Ertragswertverfahren hinzugefügt und automatisch dem Gutachtentext (Komplettgutachten) hinzugefügt,



wenn dieses in der Verfahrenswahl ausgewählt wurde.

Derzeitige Nutzung
Das Grundstück ist derzeit bebaut mit

Festlegung der unterstellten Nachfolgenutzung
 Die derzeitige Nutzung wird auch als nachhaltige, wirtschaftliche Nutzung in dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
 Die derzeitige Nutzung kann nicht der Wertermittlung als nachhaltige Nutzung zugrunde gelegt werden.
Unterstellte (Folge)Nutzung des (Teil)Grundstücks: mit

Auswahl und Begründung der(des) Wertermittlungsverfahren(s)

Vorrangig / Allein	Stützend	Zusätzlich
<input type="radio"/> Ertragswertverfahren <input type="radio"/> allgemeines <input type="radio"/> vereinfachtes	<input checked="" type="radio"/> Ertragswertverfahren <input type="radio"/> allgemeines <input checked="" type="radio"/> vereinfachtes	<input type="radio"/> Ertragswertverfahren <input type="radio"/> allgemeines <input type="radio"/> vereinfachtes
<input checked="" type="radio"/> Sachwertverfahren	<input type="radio"/> Sachwertverfahren	<input type="radio"/> Sachwertverfahren
<input type="radio"/> Vergleichswertverfahren	<input type="radio"/> Vergleichswertverfahren	<input type="radio"/> Vergleichswertverfahren
	<input type="radio"/> kein stützendes Verfahren	<input checked="" type="radio"/> kein zusätzliches Verfahren

Begründung der Verfahrenswahl

Zur differenzierten Begründung der ausgewählten Wertermittlungsverfahren klicken Sie mit der Maus auf die Schaltfläche "Begründung der Verfahrenswahl".

Restnutzungsdauerermittlung

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde verbessert, so dass ggf. die Restnutzungsdauer verlängert wird, wenn das Gebäude nicht wesentlich modernisiert wurde.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflussende Maßnahmen wurden durchgeführt bzw. müssen durchgeführt werden?

Durchgeführte RND-beinflussende Maßnahmen
 Das (ca.) 1920 errichtete Gebäude wurde

nicht (wesentlich) modernisiert.
 im Jahr _____ kernsanier
 und anschließend
 modernisiert.

(zusätzliche) Erforderliche RND-beinflussende Maßnahmen
 Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit
 sind _____ Modernisierungen erforderlich.
 ist eine Kernsanierung erforderlich.
 die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden / wird.

Aufgrund der Kernsanierung
 wird für das "vorläufige fiktive neue" Baujahr in Ansatz gebracht

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster
 (Punktrastermethode nach) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer Jahre
- dem ("tatsächlicher") Gebäudealter - = Jahre

ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von Jahren

und auf Grund des Modernisierungsstands ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von Jahren.

Ermittlung RND ausgeben << Einfache Ansicht

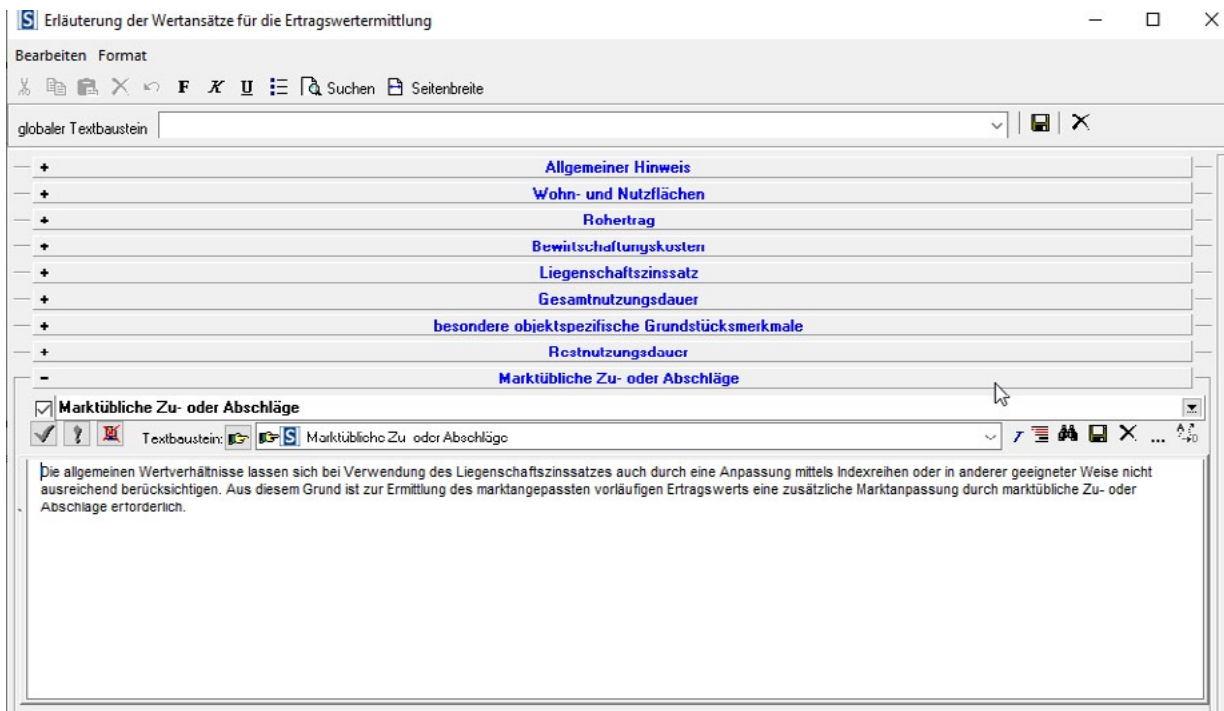
Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Sach- und Ertragswertermittlung wurde um den Assistenten zur Erläuterung ggf. erforderlicher marktüblicher Zu- oder Abschläge erweitert.

Ertragswert Sachwert Ansicht: EW + SW

Rohertrag	Rohertrag pro Jahr (marktübliche NKM)	<input type="text" value="23.280,00"/> €
Restnutzungsdauer	- Bewirtschaftungskosten pro Jahr [<input type="text" value="16,00"/> % von <input type="text" value="23.280,00"/> €]	- <input type="text" value="3.724,79"/> €
Bewirtschaftungskosten	= Reinertrag pro Jahr	= <input type="text" value="19.555,21"/> €
Liegenschaftszinssatz	* Kapitalisierungsfaktor [<input type="text" value="2,000"/> % Lz; <input type="text" value="48"/> Jahre RND]	* <input type="text" value="30,673"/> €
Bodenwert	= kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= <input type="text" value="599.816,93"/> €
besondere Merkmale	+ abgezinster Bodenwert [<input type="text" value="0,387"/> * <input type="text" value="262.000,00"/> €]	+ <input type="text" value="101.394,00"/> €
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterung Modell	= vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= <input type="text" value="701.210,93"/> €
<input type="checkbox"/> Erläuterung Begriffe	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+ <input type="text" value="-35.000,00"/> € <input checked="" type="checkbox"/>
	= marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= <input type="text" value="666.210,93"/> €
	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ <input type="text" value="-8.000,00"/> €
	= Ertragswert des Grundstücks	= <input type="text" value="658.210,93"/> €
	Runden auf <input type="text" value="3"/> Stellen von vorne ungleich Null	= <input type="text" value="658.000,00"/> €

Mit dem Erläuterungsassistenten können Sie kontextsensitiv den diesbezüglichen Wertansatz komfortabel und nachvollziehbar erklären.



NEWS

UPDATE

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wurden hinsichtlich der ImmoWertV 21 weitere Begriffsanpassungen vorgenommen.

Eintragswert	Sachwert	Ansicht: EW + SW	
Gebäudesachwert		vorläufiger Sachwert der Gebäude	378.644,01 €
Außenanlagen		+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 18.932,20 €
		= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 397.576,21 €
Bodenwert		+ Bodenwert	+ 262.000,00 €
		= vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 659.576,21 €
Marktanpassung		* Sachwertfaktor (Marktanpassung)	* 1,13
		+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+ <input type="text"/>
		= marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 745.321,12 €
besondere Merkmale		+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ -8.000,00 €
Erläuterungen Modell		= Sachwert des Grundstücks	= 737.321,12 €
Erläuterung Begriffe		Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null	= 737.000,00 €

NEWS

UPDATE

Bei der NHK-Ermittlung wird auf ImmoWertV 21 verwiesen.

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Gebäudedaten für das zu bewertende Gebäude

Nutzungsgruppe:

Anbauweisen:

Gebäudetyp:

Standard:

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Zweifamilienhaus: 1,05

eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG

(fehlender) Drempel bei ausgebautem DG

ausgebauter Spitzboden

gemäß Sprengnetzer

Objektgröße

Fertighäuser massiver Bauweise (vor 1990): 0,84

Fertighäuser massiver Bauweise (1990 bis 2010): 0,92

Fertighäuser massiver Bauweise (nach 2010): 0,97

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990): 0,80

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010): 0,90

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010): 0,95

Wochenend-/Ferienhäuser: 0,90

Wohnunterkünfte für Arbeiter (massive Bauweise): 0,80

Wohnunterkünfte für Arbeiter (Tafel-/Rahmenbauweise): 0,70

Fachwerkhäuser (Eiche): 0,92

Fachwerkhäuser (Nadelholz): 0,85

Sonstige

sonstiges:

NHK für das zu bewertende Gebäude

standardbezogene NHK 2010: €/m² BGF

standardbezogene NHK 2010 inkl. Korrekturen: €/m² BGF

rd.: €/m² BGF

NHK-Ermittlung im Gutachten dokumentieren

NEWS

UPDATE

Bodenwertermittlung

Bei der deduktiven Bodenwertermittlung werden nun alle Eingabefelder angezeigt:

Bodenwertermittlung für den BT Restfläche

Bewertungsmodell

Entwicklungsstufe:

Bewertungsmodell:
 ♦♦ differenziert aus BRW/VKP

Vorbemerkungen:

Ermittlung des: freigelegten Bodenwerts nutzungsabhängigen Bodenwerts

baureifes Land: 0,00 €/m²

Erschließungskosten u. ä.: - 0,00 €/m²

besondere Merkmale: = 0,00 €/m²

± 0,00 €/m²

= 0,00 €/m²

Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor: x 1,00

relativer Bodenwert (werdendes Bauland): = 0,00 €/m²

Grundstücksfläche: x 300,00 m²

vorläufiger Bodenwert für das : = 0,00 €

Zu-/Abschläge: ± 0,00 €

Bodenwert für das : = 0,00 €

rd. rd. 0,00 €

Bewertungsteilbereiche (BT)

Bezeichnung	beb.	Fläche [m ²]	BW (rd.)/Fläche [€/m ²]
A	ja	300	433,33
Restfläche	nein	300	0,00

Hinweis: Die Tabelle dient zur Anzeige des in Bearbeitung befindlichen BT.

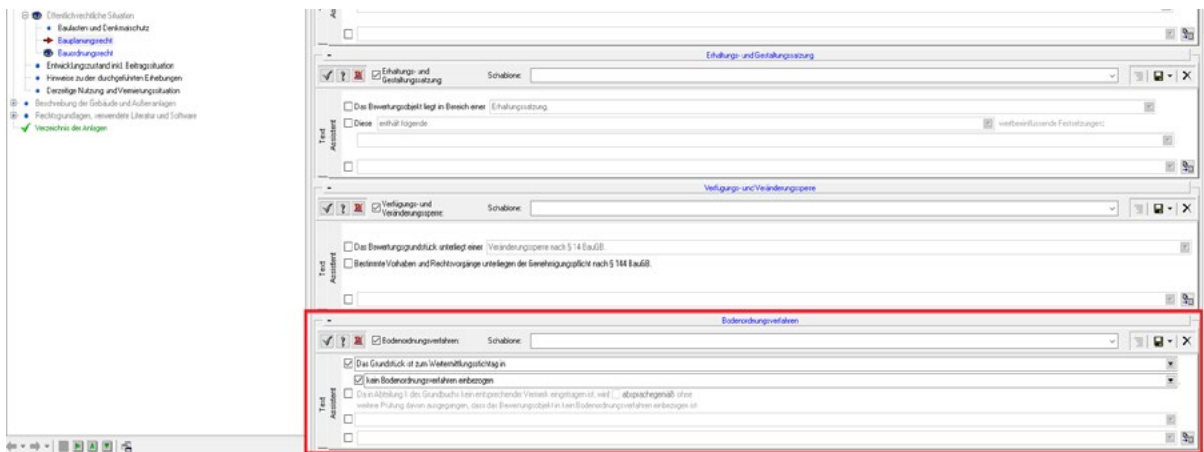
Die Bodenwertermittlung auf Basis eines BRW wurde in der Textausgabe verbessert.

NEWS

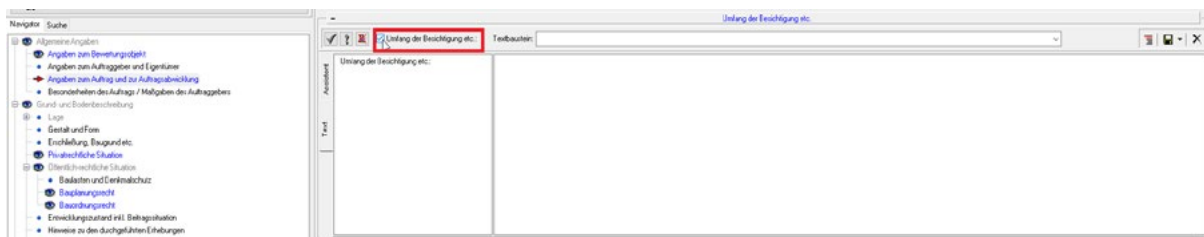
UPDATE

Objektbeschreibung

Der Beschreibungspunkt zum Thema Bodenordnungsverfahren erscheint nun im Bereich der öffentlich-rechtlicher Situation unter dem Beschreibungspunkt „Bauplanungsrecht“.



Umfang der Besichtigung wird automatisch der Text für die linke Spalte erzeugt, wenn der Beschreibungspunkt aktiviert wird.



Sonstiges

- ▷ Die Textbausteine zur Begriffserklärung von Baumängel und Bauschäden wurden angepasst.
- ▷ Der Aufruf des Regionalisierungs-Assistenten in der Marktanpassung im SW klappt wieder störungsfrei.
- ▷ Die Verlinkung zu den Tabellen der besonderen Bauteile wurde wiederhergestellt.
- ▷ Individuelle Schablonen können jetzt wieder gespeichert werden.
- ▷ Die Textausgabe bei Wohnungs- und Teileigentumen wurde verbessert.

u.v.a.m.

NEWS

UPDATE

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4444

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)