

Software Update

ProSa 04/2022



Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.4 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts wurde an das Formular 7 aus Sprengnetter - Marktdaten und Praxishilfen angepasst. So kann, wenn kein Bodenrichtwert für eine Zone mit identischer Art der baulichen Nutzung verfügbar ist, (hilfsweise) eine diesbezügliche Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten für die Art der baulichen Nutzung erfolgen.

S BRW-Anpassung an das Bewertungsgrundstück

beitrags er Bodenrichtwert [€/m²]

Werteeinfluss durch im BRW nicht enthaltene Beiträge [€/m²] +

beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m²] =

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	06.05.2022	x 1,02
Lage			x 1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00
Art der baul. Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag [€/m²]			= 229,50
GFZ		0,8000	x 1,00
GRZ		0,40	x 1,00
Fläche [m²]	500	450,00	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Vollgeschosse	2		x 1,00

Seite 1 Seite 2

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m²] =

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m²] -

(beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsobjekts)

vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²] =

angepassten beitragsfreien Bodenwert in Sach- und Ertragswertermittlung verwenden

NEWS

UPDATE

Ertragsbesonderheiten

Bei der Ermittlung des Werteinflusses von Ertragsbesonderheiten bzgl. Gewerberaum-Mietverträgen kann nun auf die Eingabe einer Kappungsgrenze verzichtet werden.

The screenshot shows the 'Modul Mietabweichungen' software interface. The window title is 'Modul Mietabweichungen' and the menu bar includes 'Modul', 'Bearbeiten', 'Einstellungen', and 'Berechnen'. The main area is divided into several sections:

- Übersicht aller Mieteinheiten:** Öffentlich geförderter Wohnraum, Frei finanziert Wohnraum, Gewerberaum, Gebäude, Status Datenübernahme aus Hauptmodul
- Auftrag:** Aktenzeichen: Beispiel, Wertermittlungsstichtag: 06.05.2022, Wertermittlungsart: Verkehrswert
- Objekt:** Straße: Bachstraße 12, Na/PLZ/Ort: D 53489 Sinzig, Bewertungseinheit: Bezeichnung: Haus, Mieteinheiten: 3, davon öffentlich gefördert: 0
- Mieteinheit Nr.: 1:** Bezeichnung: Zweifamilienhaus, EG, Nutzung: Lager, Nutzfläche: 90,00 m², Vertragsart: Gewerberaum-Mietvertrag, vereinbarte Mietanpassung: keine
- Mietdynamik / Kapitalisierung:**
 - Auftragsbezogene Angaben zur Kappungsgrenze (nur bei Vertragsart "frei finanziert Wohnraum"):
 - Betrag der Kappungsgrenze: [] %
 - Angaben zur Kapitalisierung der Ertragsbesonderheit bei der Mieteinheit Nr.1:
 - Kapitalisierungszinssatz k: 6,08 %
 - Angaben zur allgemeinen Mietentwicklung für die Mieteinheit Nr.1:
 - jährlicher Mietanstieg m: 3,00 % (durchschnittlicher jährlicher Anstieg der ortsüblichen Miete)

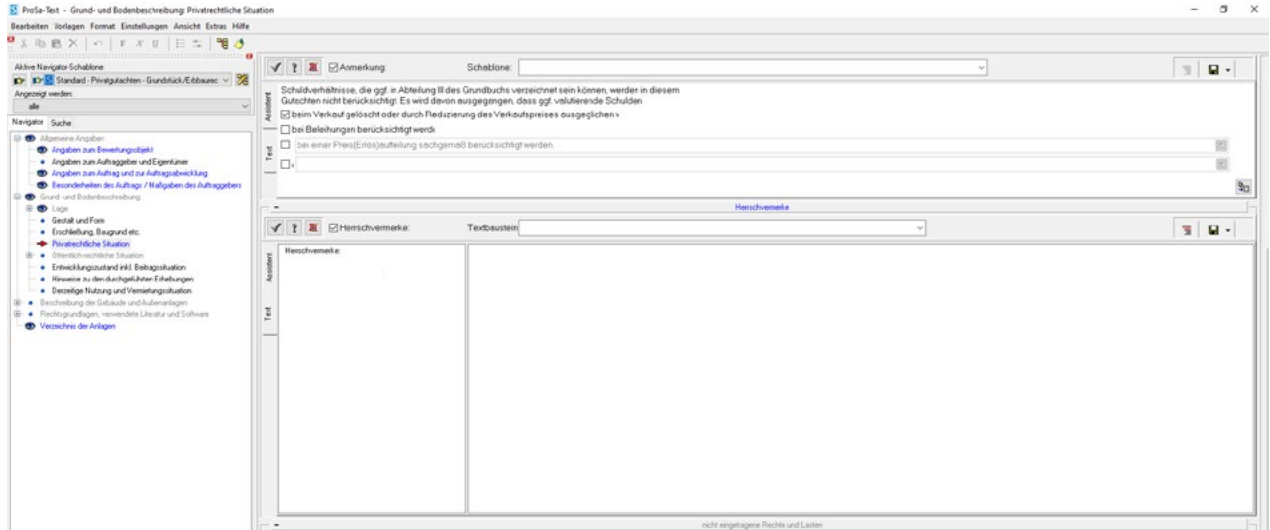
At the bottom of the window, there are buttons for 'Schließen', 'Zurück', 'Weiter', and 'Hilfe'.

NEWS

UPDATE

Herschvermerke

In der Objektbeschreibung können jetzt auch im Zusammenhang mit der privatrechtlichen Situation Herrschvermerke beschrieben werden.

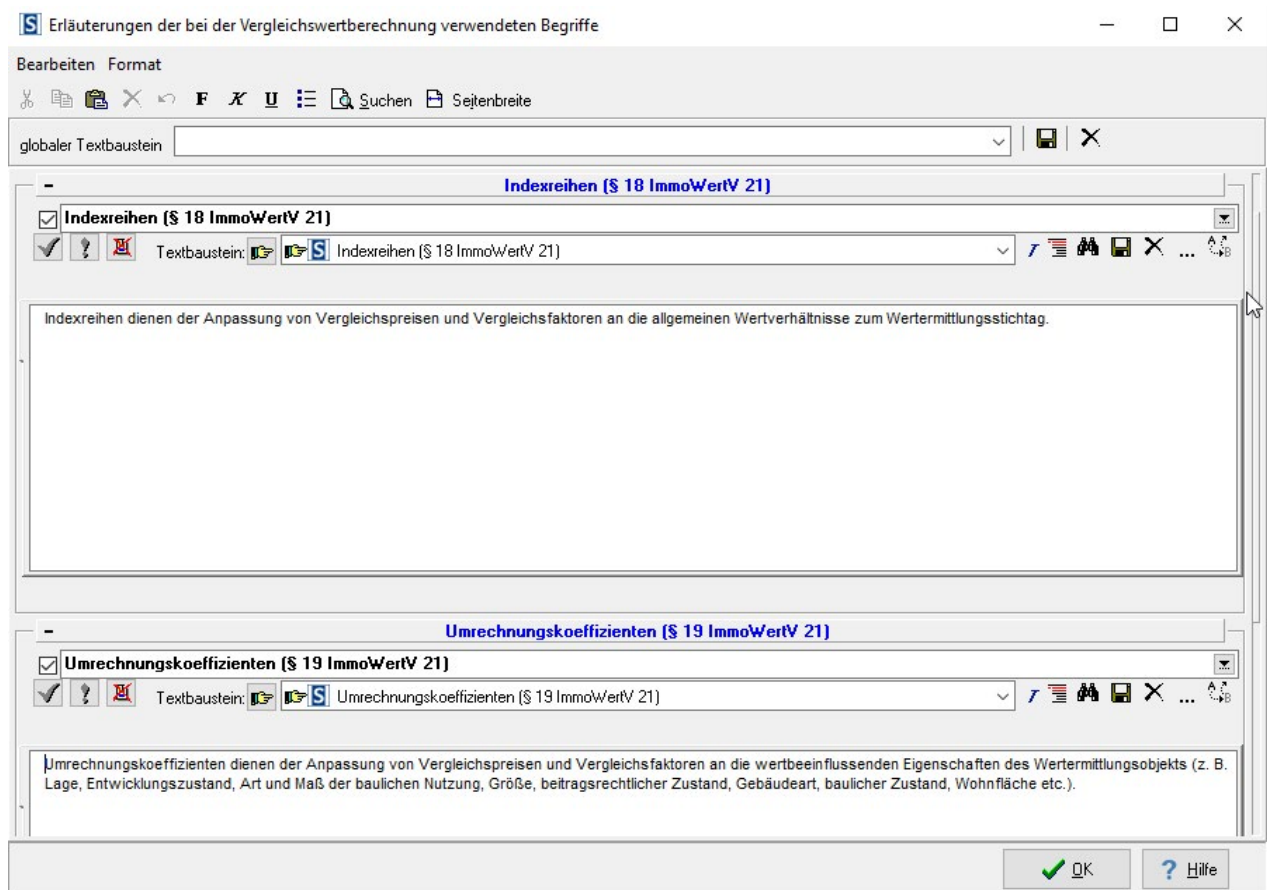


NEWS

UPDATE

Vergleichswertverfahren

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Vergleichswertverfahrens können Sie nun auch die verwendeten Begriffe „Indexreihen“ und „Umrechnungskoeffizienten“ erläutern.



NEWS

UPDATE

Werteinflusses von Wohnrechten und sonstigen Rechten und Belastungen

Zur Ermittlung des Werteinflusses von Wohnrechten können Sie als Basis auswählen, ob der vorläufige Verfahrenswert oder der durch das Wohnrecht (fiktiv) unbelastete Verkehrswert eingebbare Wert verwendet werden soll.

S Berechnungsassistent "Werteinfluss Wohnrecht"

Art des Wohnrechts: Wohnungsrecht

Bewertungsmodell: Abschlagsmodell (nach Sprengnetter)

vorläufiger Verfahrenswert		288.959,94 €
vorläufiger Verfahrenswert		
durch das Wohnrecht (fiktiv) unbelasteter (Verkehrs)Wert	-	35.578,50 €
Quasi-Verfahrenswert eines reinertragsgleichen Objekts ohne Belastung durch das Wohnrecht	=	253.381,44 €
Abschlagsfaktor B(WR)	x	0,85
Verfahrenswert des durch das Wohnrecht belasteten Objekts	=	215.374,23 €
vorläufiger Verfahrenswert (vom Recht fiktiv unbelasteter Wert)	-	288.959,94 €
Werteinfluss des Wohnrechts	=	-73.585,71 €
	rd.	-73.600,00 €

OK Abbrechen Hilfe

NEWS

UPDATE

Werteinflusses von Wohnrechten und sonstigen Rechten und Belastungen

Die Erläuterung zum Werteinfluss sonstiger Rechte und Belastungen lässt sich nun mittels Erläuterungsassistent komfortabel erfassen.

S Rechte und Belastungen

Wohnrechte

Art des Wohnrechts	Werteinfluss [€]
Wohnungsrecht	-73.600,00

Berechnungsassistent Summe -73.600,00 €

sonstige Rechte und Belastungen

Bewertungsansatz
Einzelaufstellung

Einzelaufstellung

Bezeichnung des Rechts bzw. der Belastung	Wertbeeinflussung [€]
Dienstbarkeit	-25.000,00

Tabellenassistent Summe -25.000,00 €

Werteinfluss der Rechte und Belastungen insgesamt

Werteinfluss insgesamt = -73.600,00 € + -25.000,00 € = **-98.600,00 €**

von 0,00 € (vorl. marktang. Vergleichswert)

OK Abbrechen Hilfe

NEWS

UPDATE

Sonstiges

- ▷ Im Vergleichsfaktorverfahren werden jetzt Leereinträge bei den Merkmalen Unterkellerung und Garage voreingestellt.
- ▷ Faktisch baureifes Land wird nun in der Ergebnisübersicht berücksichtigt.
- ▷ Die Erläuterungen zu „weitere Besonderheiten“ werden im Gutachtentext ausgegeben.
- ▷ Der Zugriff auf Fläche und Raum ist uneingeschränkt möglich.
- ▷ Korrektur der fehlerhaften Textausgabe.
- ▷ Anpassung Textausgabe ImmoWertV21.
- ▷ Verbesserung der Textausgabe hinsichtlich des Deckblatts.
- ▷ In der deduktiven Bodenwertermittlung können die Umrechnungs-Assistent genutzt werden.
- ▷ ProSa-Text wird nun auch wieder in der Gebäudebeschreibung der Formulartyp Garage mit ausgegeben.
- ▷ 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)