

Software Update

ProSa 07/2022

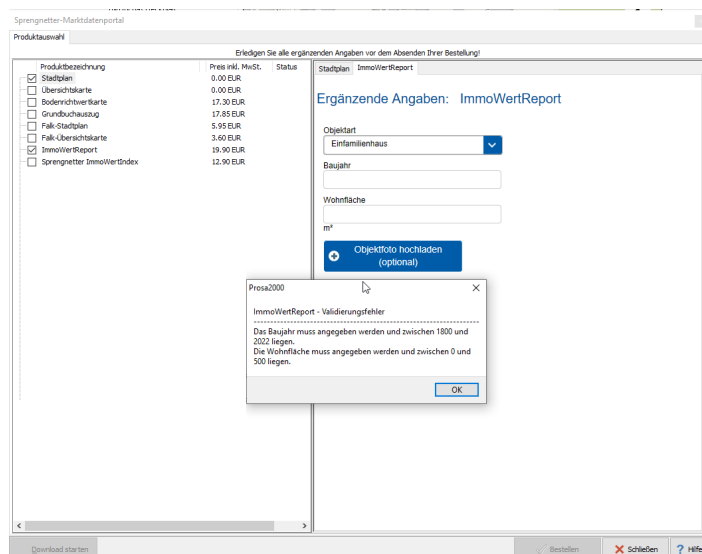


Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.7 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

▷ **Marktdatenportal**

Mit der implementierten Prüfung ihrer bestellten Produkte auf Vollständigkeit der erforderlichen Angaben vermeiden Sie Fehlbestellungen im Sprengnetter-Marktdatenportal.



Zudem erhalten Sie eine differenzierte Auskunft über fehlenden Parameter.

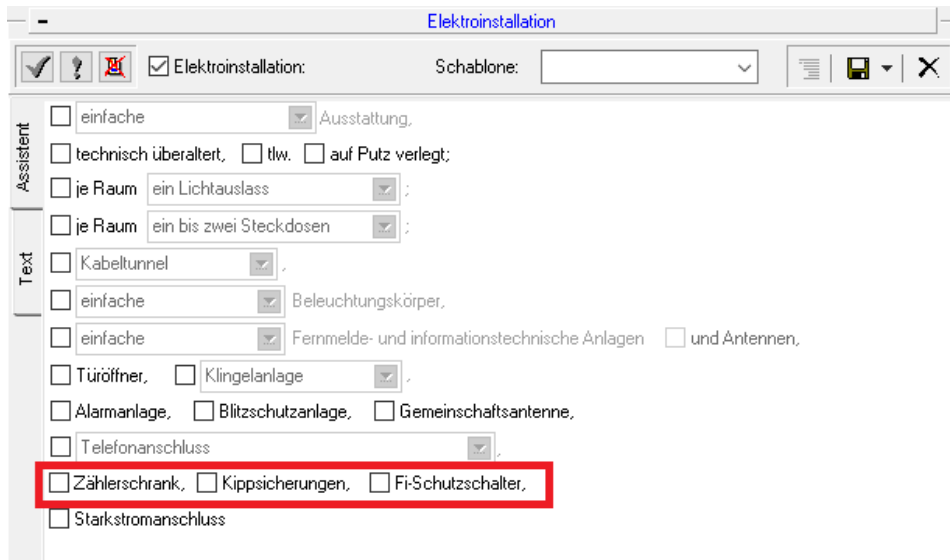
Durch die Neugestaltung des Dialogs sehen Sie auf den ersten Blick, welche Parameter für das jeweilige Produkt erforderlich sind. Ein mühsames Scrollen ist somit nicht mehr erforderlich.

NEWS

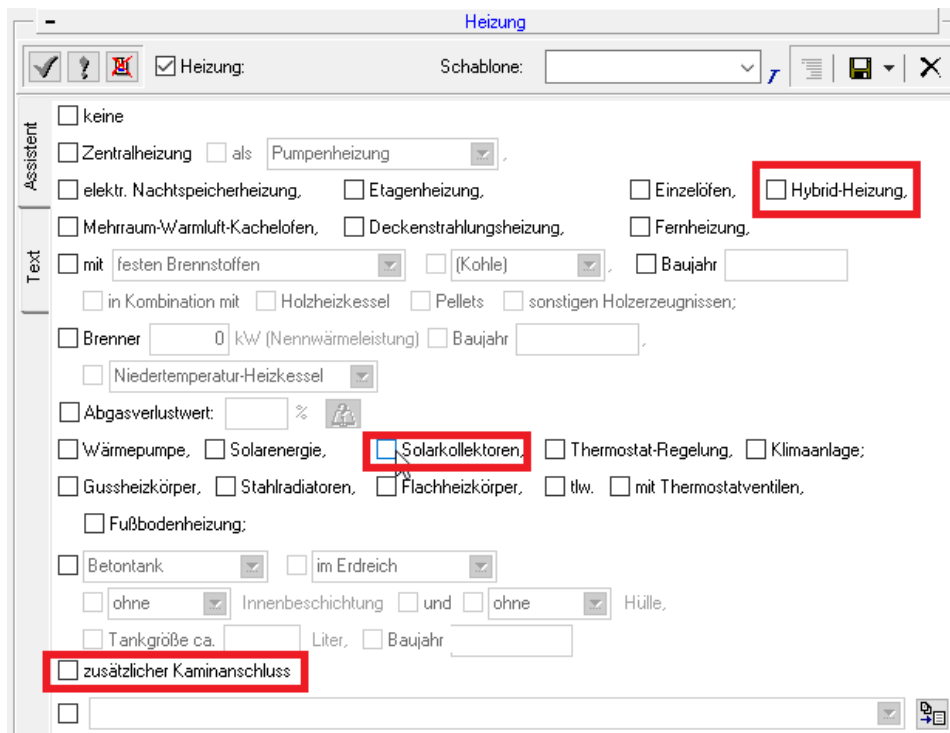
UPDATE

▷ **Objektbeschreibung**

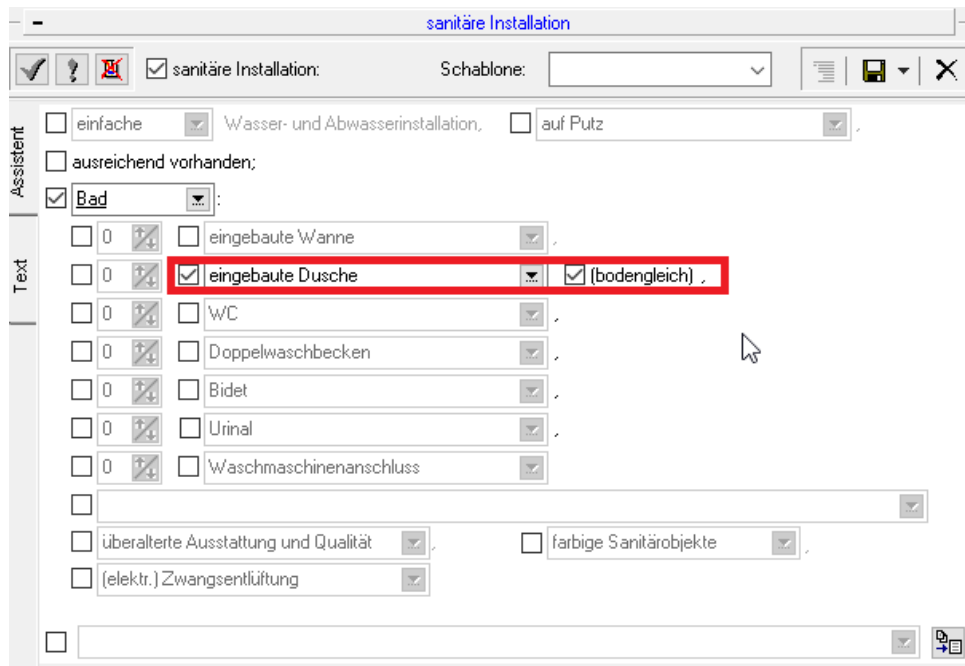
Mit der Erweiterung der Gebäudebeschreibungen lassen sich ab sofort Zäblerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter



oder Solarkollektoren, zusätzlicher Kaminanschluss, Hybrid-Heizungen



und bodengleiche Duschen



komfortabel berücksichtigen.

NEWS

UPDATE

▷ **Vergleichswertverfahren**

Die Vergleichswertermittlung im Zusammenhang mit der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen wurde im Hinblick auf die ImmoWertV 21 weiter angepasst, so dass nun unter den (ehemals) Zu-/Abschläge (absolut) die mit § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 erforderlichen marktüblichen Zu- oder Abschläge eingegeben und erläutert werden können.

Vergleichswert		Ertragswert	Ansicht EW + Vglw
Verfahrensberechnungen		Vergleichswert	
Zu-/Abschläge	vorl. gewichtet gemittelter rel. Vergleichswert	4.998,98	€/m²
	+/-Zu-/Abschläge relativ	+	0,00 €/m²
	= vorl. bereinigter rel. Vergleichswert	=	4.998,98 €/m²
	* Wohnfläche	*	65,17 m²
	= vorl. Vergleichswert	=	325.783,53 €
marktüb. Zu- oder Abschläge	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+	0,00 €
	= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	325.783,53 €
besondere Merkmale	+/-besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	-96.211,90 €
	= Vergleichswert	=	239.571,63 €
Erläuterung Modell	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null	=	240.000,00 €
Erläuterung Begriffe			

Zudem wurde die Eingabemöglichkeit des Marktanpassungsfaktors entfernt.

NEWS

UPDATE

▷ Anteiliger Bodenwert

Ein im Zusammenhang mit der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen auf mehr als 3 Stellen von vorne ungleich Null gerundeter anteiliger Bodenwert

Anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums¹⁰

Bewertungsansatz

ME-anteilig Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. ME-Anteil: 22.000 / 1.000,00

anteilig mit Der anteilige Bodenwert wird entsprechend einem frei geschätzten Anteil des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtobjekt ermittelt. Bodenanteil: [] / []

Berechnung

Sondereutzungsrechte (GBW)	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	3.770.000,00 €
	+ Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondereutzungsrechte bezogen auf den Gesamtbodenwert	+ 0,00 €
	= angepasster Bodenwert des Gesamtgrundstücks	= 3.770.000,00 €
	x Miteigentumsanteil (ME-Anteil)	x 22.000 / 1.000,00
	= anteiliger Bodenwert	= 82.940,00 €
Sondereutzungsrechte (aBW)	+ Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondereutzungsrechte bezogen auf den anteiligen Bodenwert	+ 8.294,00 €
	= anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	= 91.234,00 €
	gerundet auf 5 Stellen von vorne ungleich Null	= 91.234,00 €

wird jetzt auch im Rahmen einer Ertragswertermittlung so weiterverwendet.

Vergleichswert | Ertragswert | Ansicht EW + VgW

Rohertrag	Rohertrag pro Jahr (marktüblich erzielbare NKM)	9.775,56 €
Restnutzungsdauer	- Bewirtschaftungskosten pro Jahr [13,34 % von 9.775,56 €]	- 1.304,48 €
Bewirtschaftungskosten	= Reinertrag pro Jahr	= 8.471,08 €
Bodenwert	- Reinertragsanteil des anteiligen Bodens pro Jahr [2,100 % von 91.234,00 €]	- 1.915,91 €
Liegenschaftszinssatz	= Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen pro Jahr	= 6.555,17 €
	* Kapitalisierungsfaktor [2,100 % Lz; 73 Jahre RND]	* 37,174
	= vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 243.681,89 €
	+ anteiliger Bodenwert	+ 91.234,00 €
	= vorläufiger Ertragswert	= 334.915,89 €
marktüb. Zu- oder Abschläge	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+ 0,00 €
besondere Merkmale	= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 334.915,89 €
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterung Modell	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ -86.211,90 €
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterung Begriffe	= Ertragswert	= 248.703,99 €
	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null	= 249.000,00 €

▷ Ertragsbesonderheiten

Die missverständliche Eingabemöglichkeit einer Kappungsgrenze bei der Ermittlung von Ertragsbesonderheiten gewerblicher Mieteinheiten wurde entfernt.

The screenshot shows the 'Modul Mietabweichungen' window with the following details:

- Auftrag:** Aktenzeichen: bw-besonderheit-ProSaTalk, Wertermittlungsstichtag: 27.09.2022, Wertermittlungsart: Verkehrswert
- Objekt:** Straße: Rheinstraße 12, Na/PLZ/Ort: 53489 Sinzig, Bezeichnung: Gesamfläche, Bewertungseinheit: Gesamfläche, Mieteinheiten: 2, davon öffentlich gefördert: 0
- Mieteinheit Nr.: 1:** Bezeichnung: Zweifamilienhaus, EG, Nutzung: Werkstätte, Nutzfläche: 90,00 m², Vertragsart: Gewerberaum-Mietvertrag, vereinbarte Mietanpassung: keine

Nr.	Auswahl	G/P	Gebäude	Geschoss	Lage	Nutzung	Fläche / Anzahl
1	J	G	Zweifamilienhaus	EG		Werkstätte	90,00
2	J	P	Zweifamilienhaus	OG		Wohnung	90,00

Mietdynamik / Kapitalisierung

Angaben zur Kapitalisierung der Ertragsbesonderheit bei der Mieteinheit Nr. 1

Kapitalisierungszinssatz k: 3,00 %

Angaben zur allgemeinen Mietentwicklung für die Mieteinheit Nr. 1

jährlicher Mietanstieg m: 1,00 % (durchschnittlicher jährlicher Anstieg der ortsüblichen Miete)

So können die im Zusammenhang mit Wohnraummieteinheiten ggf. zu berücksichtigenden Kappungsgrenzen nicht versehentlich verändert werden.

NEWS

UPDATE

Modul Mietabweichungen

Modul Bearbeiten Einstellungen Berechnen

Übersicht aller Mieteinheiten Öffentlich geförderter Wohnraum Frei finanziert Wohnraum Gewerberaum Gebäude Status Datenübernahme aus Hauptmodul

Auftrag
 Aktenzeichen: bw-besonderheit-ProSaTalk Wertermittlungsstichtag: 27.09.2022 Wertermittlungsart: Verkehrswert

Objekt
 Straße: Rheinstraße 12 Bewertungseinheit
 Na/PLZ/Ort: 53469 Sinzig Bezeichnung: Gesamtfläche
 Mieteinheiten: 2 davon öffentlich gefördert: 0

Mieteinheit Nr.: 2
 Bezeichnung: Zweifamilienhaus, OG Nutzung: Wohnung Wohnfläche: 90,00 m²
 Vertragsart: frei finanziert Wohnraum vereinbarte Mietanpassung: keine (§ 558 BGB)

Nr.	Auswahl	G/P	Gebäude	Geschoss	Lage	Nutzung	Fläche / Anzahl
1	J	G	Zweifamilienhaus	EG		Werkstätte	90,00
2	J	P	Zweifamilienhaus	OG		Wohnung	90,00

Mieteinheit Nr.: 2

Mietydynamik / Kapitalisierung

Auftragsbezogene Angaben zur Kappungsgrenze (nur bei Vertragsart "frei finanziert Wohnraum")
 Betrag der Kappungsgrenze: 20,00 %

Angaben zur Kapitalisierung der Ertragsbesonderheit bei der Mieteinheit Nr.2
 Kapitalisierungszinssatz k: 3,00 %

Angaben zur allgemeinen Mietentwicklung für die Mieteinheit Nr.2
 jährlicher Mietanstieg m: 2,00 % (durchschnittlicher jährlicher Anstieg der ortsüblichen Miete)

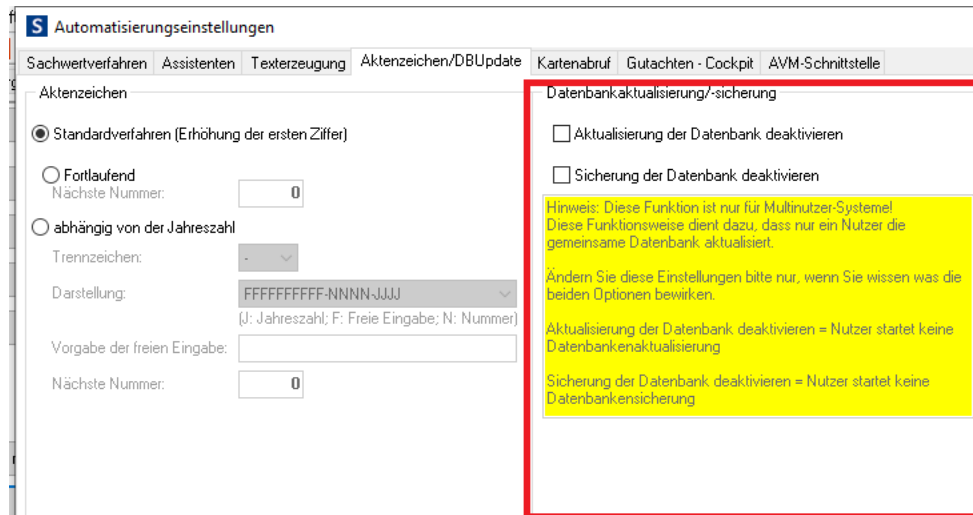
Schließen Zurück Weiter Hilfe

NEWS

UPDATE

▷ Automatisierungseinstellungen

Damit bei der Nutzung von ProSa in „Multiuser-Systemen“ die Datenbankaktualisierung gesteuert von nur einem Arbeitsplatz aus durchgeführt werden kann, sollte auf weiteren Arbeitsplätzen die Option zur Aktualisierung und Sicherung der Datenbank deaktiviert werden.



Zu diesem Zweck wurden die Automatisierungseinstellungen erweitert.

▷ Sonstiges

- Die Ergebnisübersicht wurde optimiert inkl. Textausgabe.
- Die Sterbetafeln können nun aus dem in den Programmeinstellungen konfigurierten Ordner geöffnet werden.
- Die Grafiken für die Gebäudetypen können nun aus dem in den Programmeinstellungen konfigurierten Ordner für die Dateiablage System geöffnet werden.
- Die Ausgabe der Vergleichspreisermittlung im Zusammenhang mit der deduktiven Bodenwertermittlung wurde optimiert.
- U.v.a.m.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 827 3000
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)