

Sprengnetter ProSa Online-Update

Neue Textbausteine bzgl. der Berücksichtigung der Folgen der Corona Krise im Gutachten

Die Folgen der Corona-Krise können auch den Wert von Immobilien beeinflussen. Ob und inwiefern, dass ist zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht abzusehen. Allerdings wissen wir, dass die aktuelle Situation noch nicht in den aus vergangenen Transaktionen abgeleiteten Marktdaten (wie z.B. den Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätzen) berücksichtigt ist, so dass ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durchgeführt werden muss. Aber auf welcher Grundlage? Sachverständigenverbände empfehlen daher, den aktuellen Umstand zu beschreiben und darauf hinzuweisen, dass der Verkehrswert auf den aktuellen Marktdaten beruht, die im Zeitraum vor der Corona-Pandemie abgeleitet wurden.

Zwei mögliche Textbausteine (einen kurzen und einen langen) stellt Sprengnetter nun in ProSa zur Verfügung. Sie sollten sich als Sachverständige mit der Problematik auseinandersetzen und überlegen, ob bzw. in welcher Form sie das in Ihrem Gutachten berücksichtigen wollen. Aus Sicht von Sprengnetter sollte der Hinweis auf die Corona-Pandemie nicht nur in das Gutachten, sondern auch in dem Übersendungsschreiben zum Gutachten mit aufgenommen werden.

Auch hierfür ist derzeit ein Update in Vorbereitung.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen eine Kurzanleitung zur Anwendung der entsprechenden Textbausteine zur Verfügung.

Rufen Sie zunächst bei der Ermittlung des Verkehrswerts den Erläuterungsassistenten auf:

ProSa - Premium - 36.20.3: Verkehrswertermittlung für das Grundstück

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Verkehrswert Ergebnisübersicht

Bewertungsgrundstück
 Straße, H.Nr.: _____
 Nation: D PLZ: _____ Ort: _____

Bewertungsverfahren/Verfahrensergebnisse

Vorrang	Stützend	Abweichung vom	Zusätzlich	Abweichung vom
Ertragswert	Sachwert	Ertragswert	kein	Ertragswert
575.000,00 €	587.000,00 €	2,1%	€	€

Verkehrswert des Grundstücks
 Sensitivitäts- und Risikoanalyse
 Ableitung des Verkehrswerts aus gewichteten Verfahrensergebnissen
 Auf der Grundlage der angewendeten Bewertungsverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks mit rd. 578.000,00 € geschätzt. (zuvor ermittelter Verkehrswert: 578.000,00 €)

Uheberschutz und Haftungshinweise

Marktwert aus dem Sprengnetter Automated Valuation Model (AVM)
 Wertindikation für lageübliche Objekte
 rd. 577.000,00 €

Az.: 0004-2020 Unterstützungsassistent zur Programmverbesserung aktiviert

ProSa - Premium - 36.20.3: Verkehrswertermittlung für das Grundstück

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Verkehrswert Ergebnisübersicht

Bewertungsgrundstück
 Straße, H.Nr.: _____

Erläuterungen zum Verkehrswert inkl. Uheberschutz- und Haftungshinweisen

Bearbeiten Format

globaler Textbaustein: _____

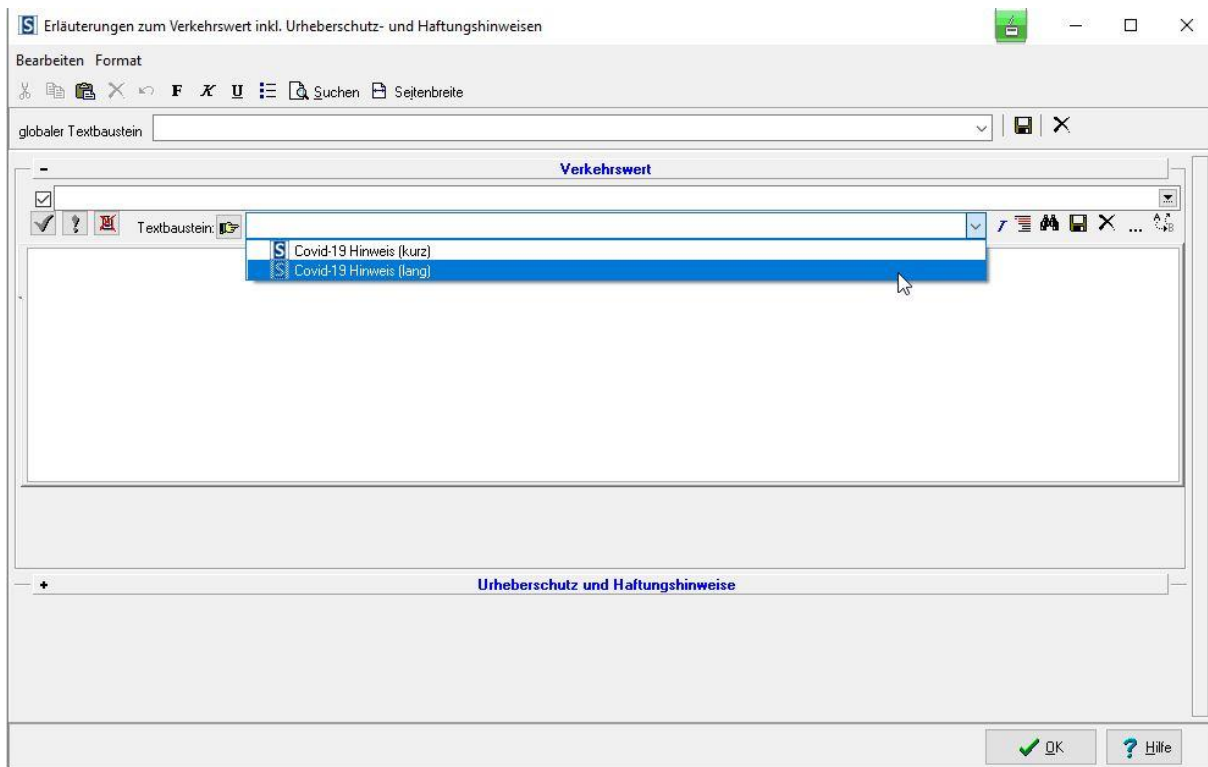
Verkehrswert

Textbaustein: **33**

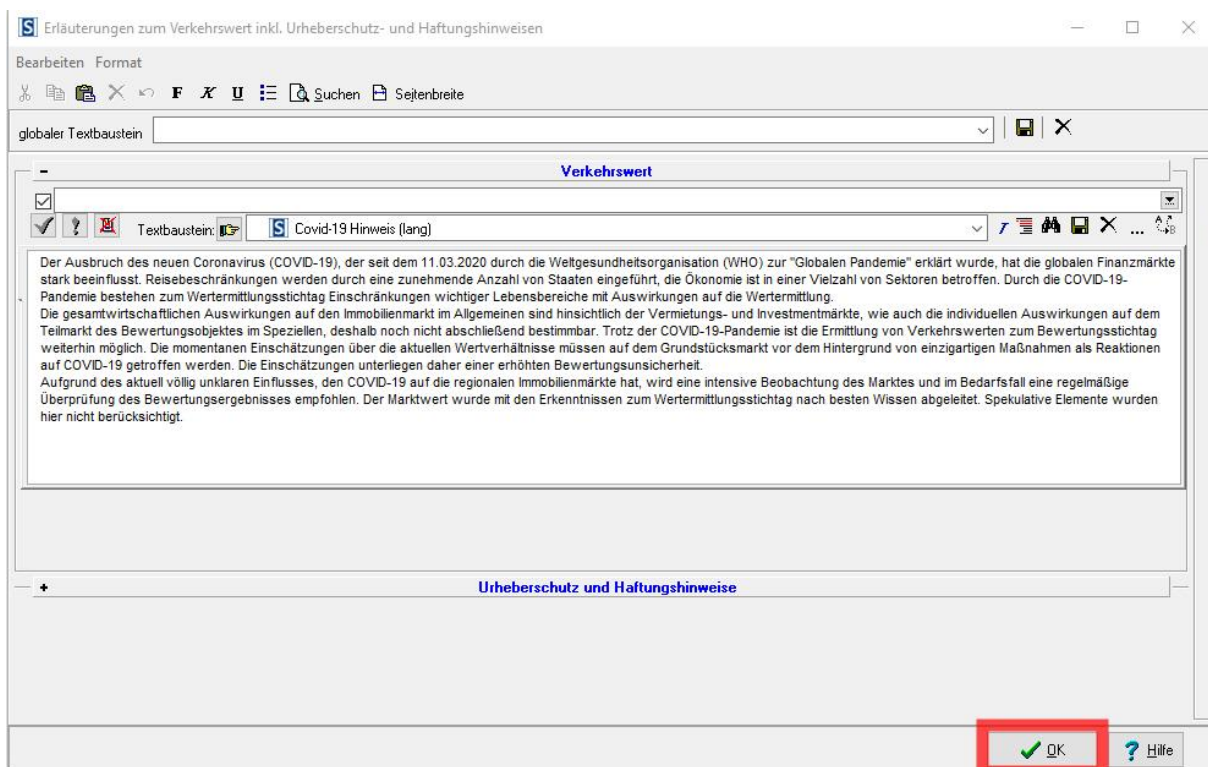
Uheberschutz und Haftungshinweise

Az.: 0004-2020 Unterstützungsassistent zur Programmverbesserung aktiviert

Hier können Sie den Textbaustein markieren und auswählen:



Natürlich können die Erläuterungen wie gewohnt bei Bedarf angepasst und mit OK übernommen werden:



Die Erläuterungen wurden nun erfolgreich hinzugefügt:

ProSa - Premium - 36.20.3: Verkehrswertermittlung für das Grundstück: Bahnhofstr. 37, 53123 Bonn (Az.: 0004-2020)

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Verkehrswert Ergebnisübersicht

Bewertungsgrundstück
 Straße, H-Nr.: Bahnhofstr. 37
 Nation: D PLZ: 53123 Ort: Bonn

Bewertungsverfahren/Verfahrensergebnisse

Vorrang	Stützwert	Abweichung vom Ertragswert	Zusätzlich	Abweichung vom Ertragswert
Ertragswert	Sachwert	Ertragswert	kein	Ertragswert
575.000,00 €	587.000,00 €	2,1%		€

Verkehrswert des Grundstücks
 Sensitivitäts- und Risikoanalyse
 Ablehnung des Verkehrswerts aus gewichteten Verfahrensergebnissen
 Auf der Grundlage der angewendeten Bewertungsverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks mit rd. 578.000,00 € geschätzt. (zuvor ermittelter Verkehrswert: 578.000,00 €)

Urherschutzz und Haftungshinweise

Marktwert aus dem Sprengnetter Automated Valuation Model (AVM)
 Wertindikation für lageübliche Objekte
 rd. 577.000,00 €

Az.: 0004-2020 Unterstützungsassistent zur Programmverbesserung aktiviert

Im Gutachten wird der Textbaustein dann wie folgt dargestellt (hier der lange Textbaustein):

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in xxxxx xxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xx

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
xxxxxxx	x	x
Gemarkung	Flur	Flurstück
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxx	xxx/xxxx

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2020 mit rd.

578.000 €

in Worten: fünfhundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.