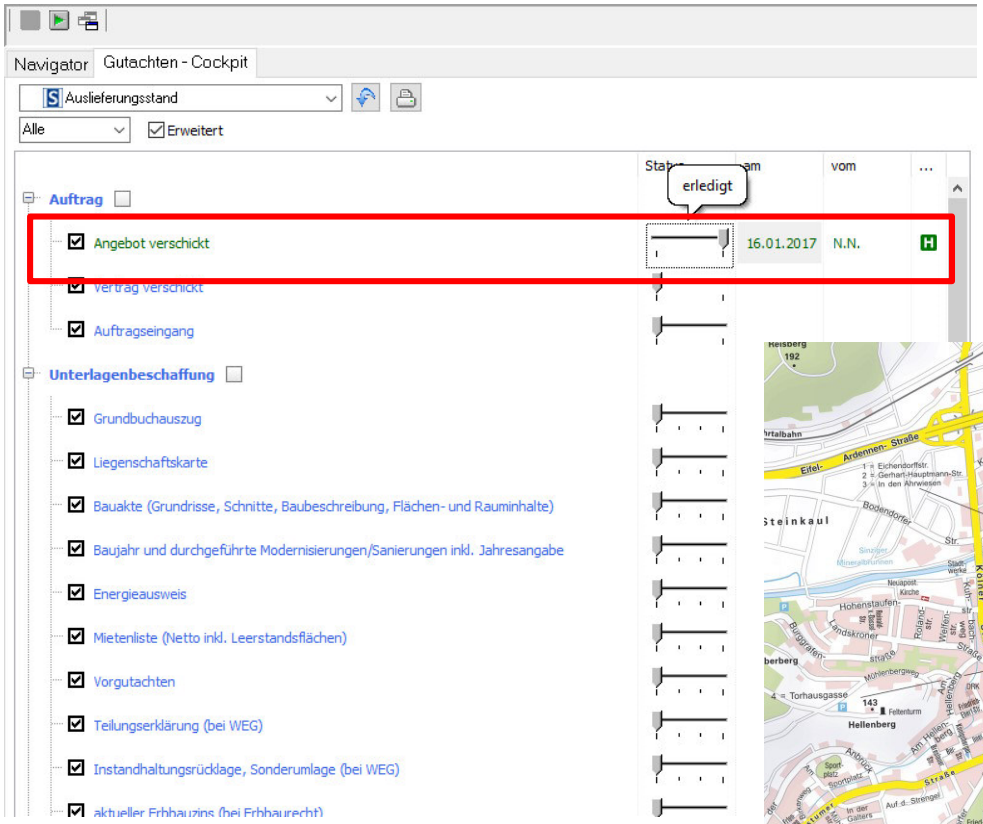
SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

SPRENGNETTER-ProSa 35.0

-Die Neuerungen zur Vorversion-

Neue Highlights wie das Gutachten-Cockpit und die neuen Falk-Karten warten auf Sie.



Software-Edition 1-2017

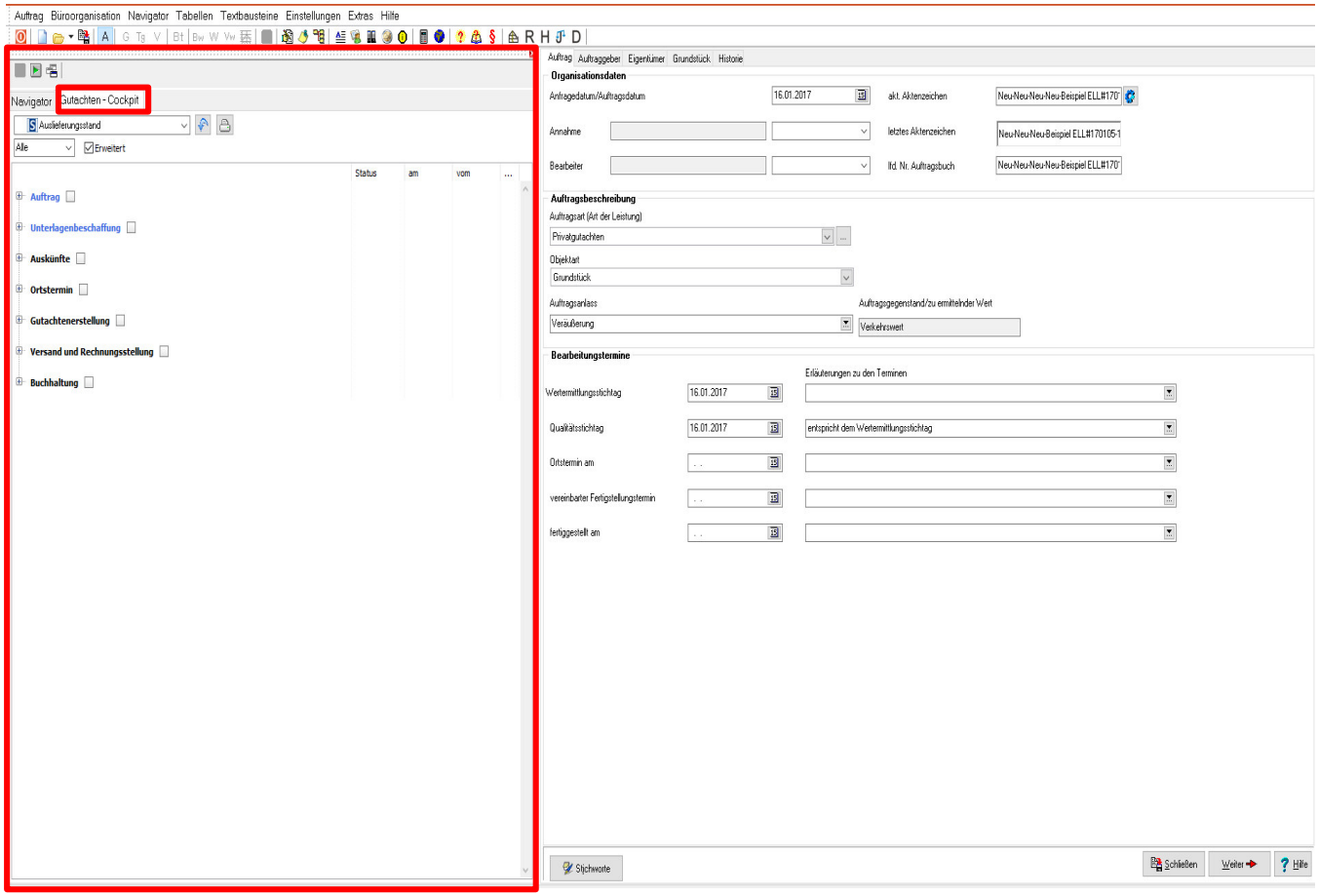
August 2017

Mit diesem Update erhalten Sie neben wertvollen Optimierungen für Ihren Arbeitsprozess die neueste Datenbankaktualisierung sowie eine Aktualisierung des Literaturverzeichnisses. Das Verzeichnis der Rechtsgrundlagen und die in der Software hinterlegten Vorschriftentexte wurden vollständig aktualisiert. Ihre Wertermittlungen beruhen nach der Installation dieses Updates auf den aktuellen Rechtsgrundlagen und Sie verweisen im Gutachtentext auf den aktuellen Stand der Gesetzgebung.

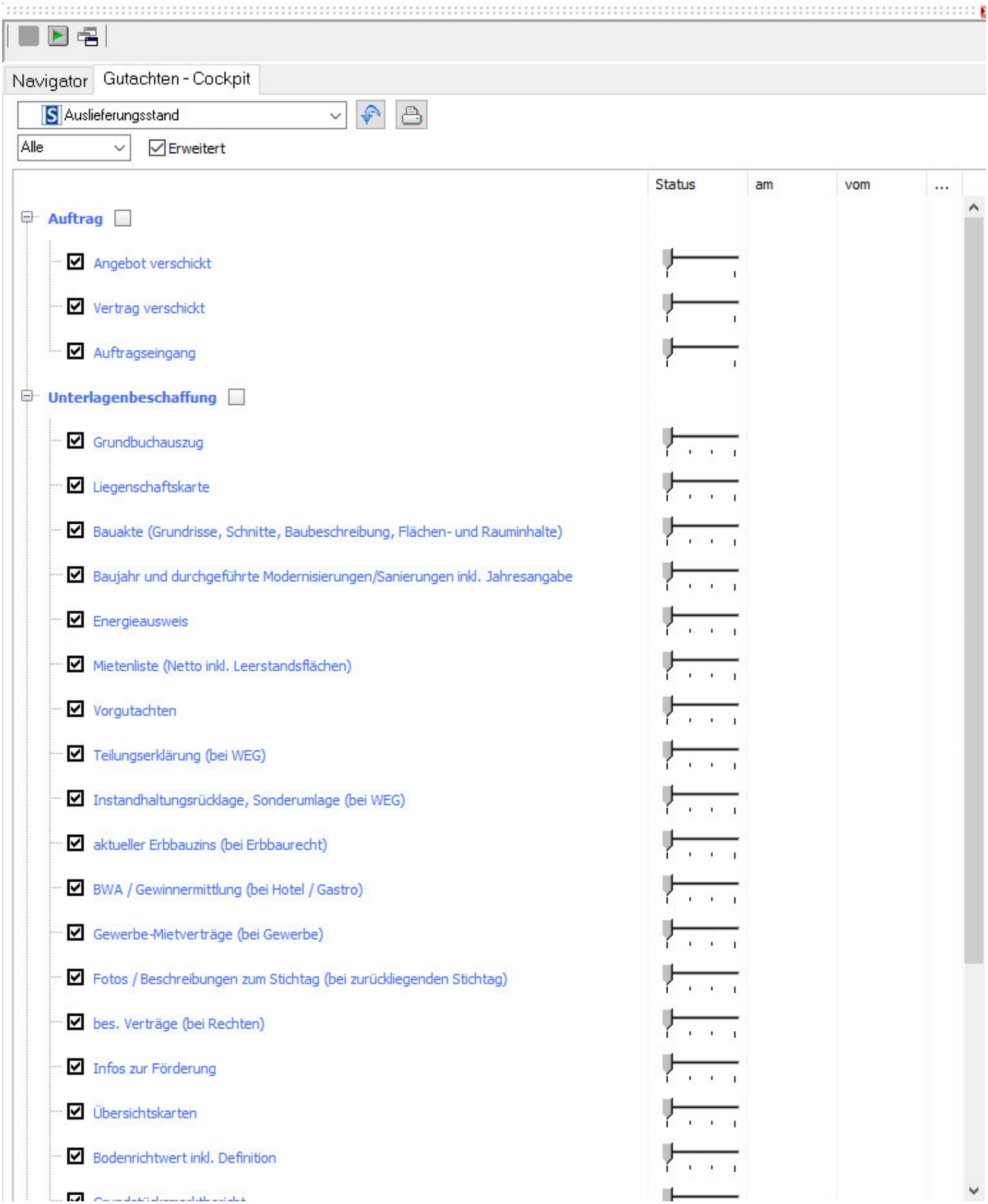
Neben neuen Highlights wie dem Gutachten-Cockpit und den neuen Falk-Karten haben wir zahlreiche Anwenderwünsche realisiert.

Gutachten-Cockpit

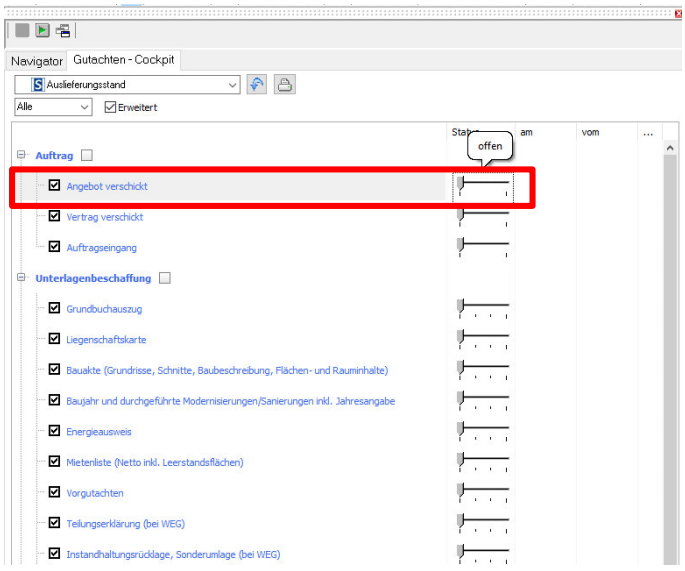
Das Gutachten-Cockpit hilft Ihnen, die Bearbeitung aller im Gutachtenbüro anfallenden Tätigkeiten zu organisieren, zu verwalten und zu kontrollieren.
Das Gutachten-Cockpit deckt die Auftragsabwicklung über die Gutachtenerstellung bis hin zur Buchhaltung ab.
Das Gutachten-Cockpit finden Sie direkt neben dem Navigator.
Über die Schablonenauswahl wählen Sie entweder die Standardvorlage oder Ihre individuelle Schablone aus.

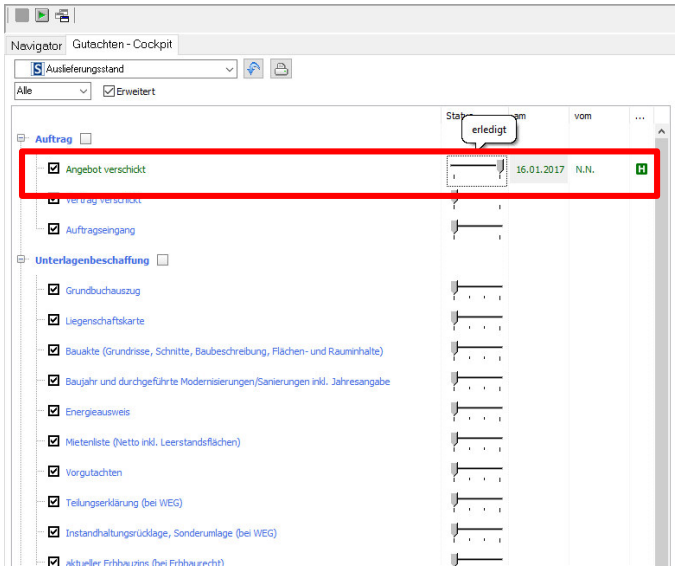


Klappen Sie den Gliederungsbaum auf, verbergen sich dahinter die Arbeitsschritte/Arbeitsaufträge zu dem jeweiligen Gliederungspunkt.

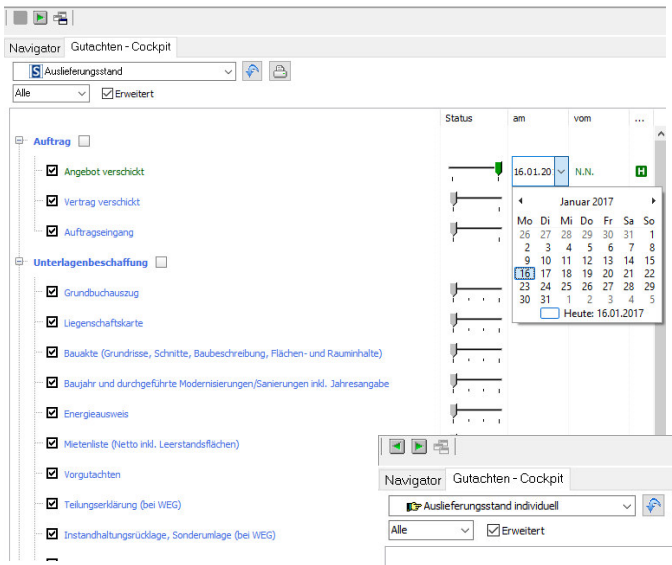


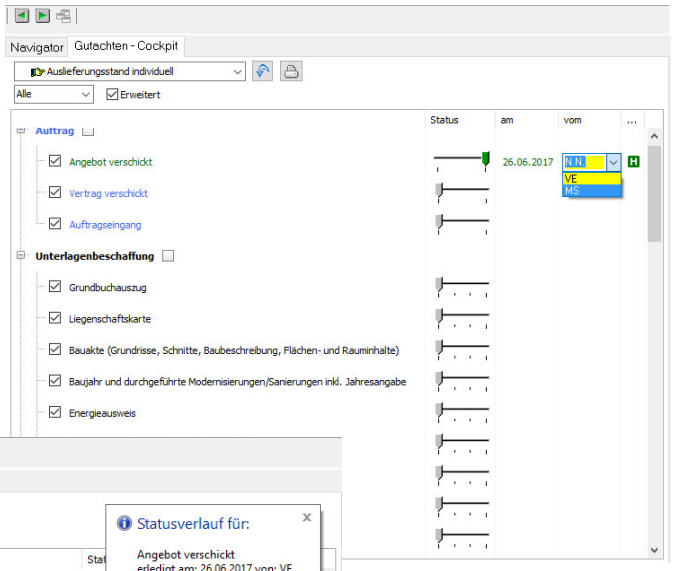
Dabei gibt es zwei Varianten einer Statusanzeige. Einfache ja/nein-Bestätigungen werden in „offen“ und „erledigt“ dargestellt. Automatisch wird das aktuelle Datum angezeigt und der vordefinierte Benutzer eingetragen. Jede Statusänderung wird in der Historie H gespeichert.

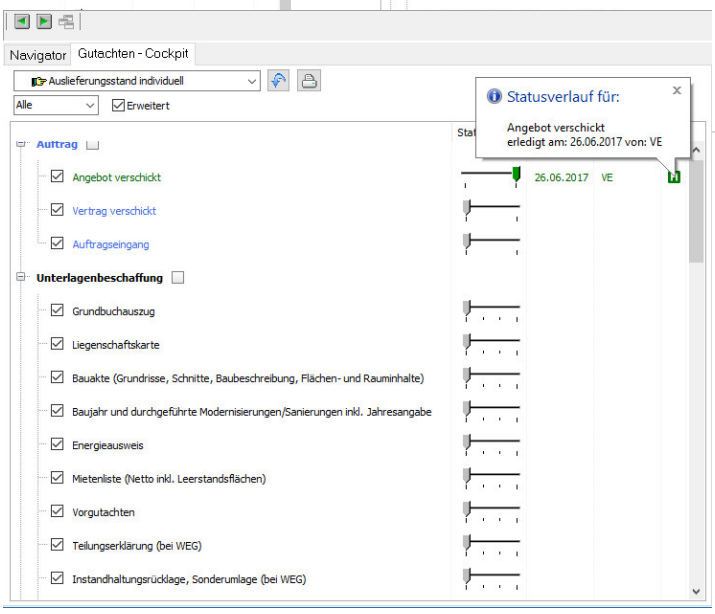




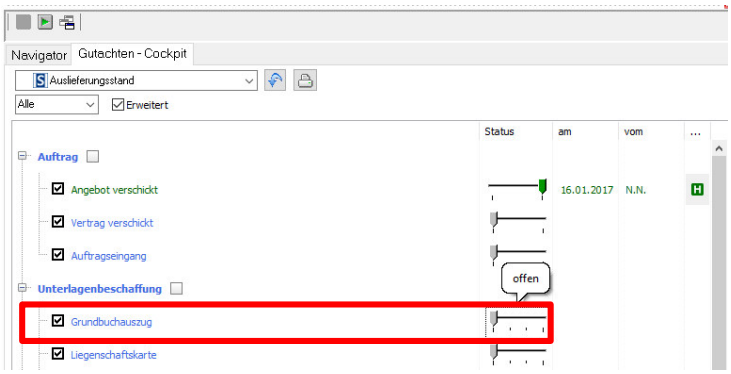
Das Datum kann jedoch individuell verändert werden, genauso wie die Auswahl des Bearbeiters. Außerdem, die angesprochene Historie.

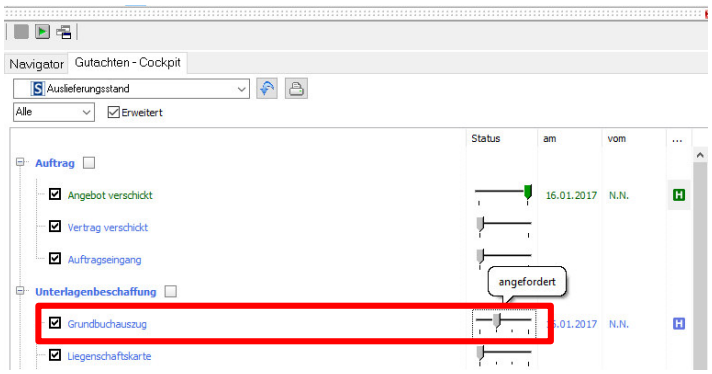


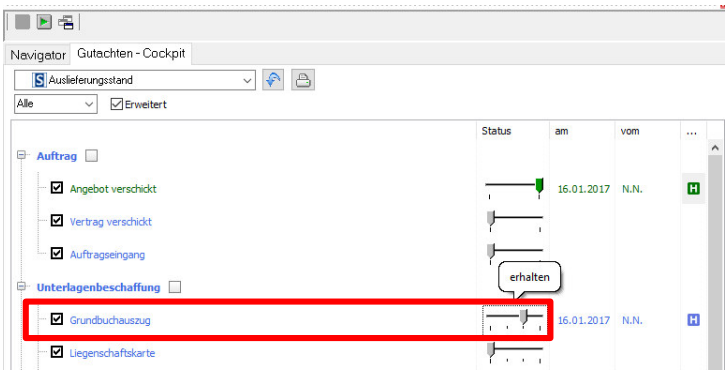


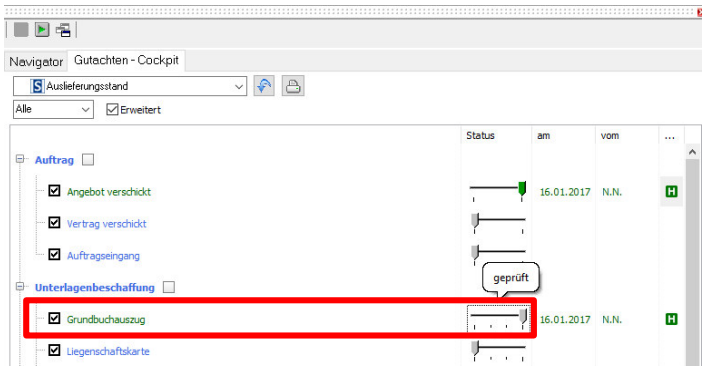


Bei Gliederungspunkten, bei denen zwei Statusstufen nicht ausreichen, wie beispielsweise die Dokumente der Unterlagenbeschaffung, gibt es vier Statusstufen. Die vier Stufen gehen dann von „offen“ über „angefordert“ und „erhalten“ bis hin zu „geprüft“. Mit dem Status „geprüft“ gilt der Arbeitsschritt als erledigt und wird grün gekennzeichnet.



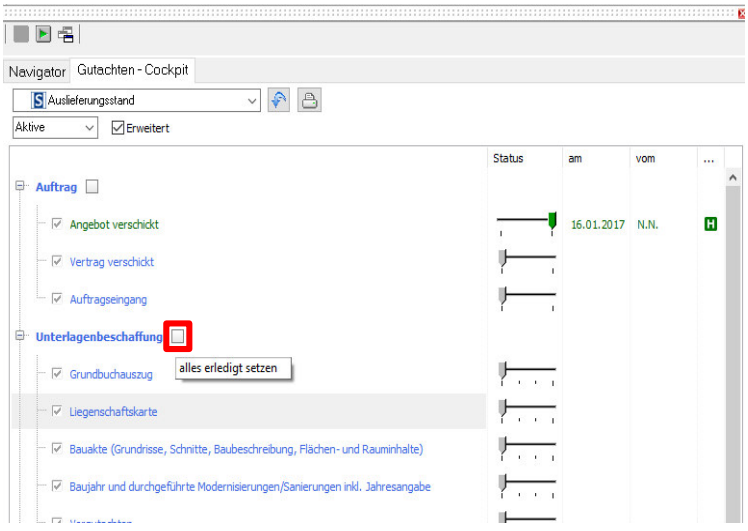


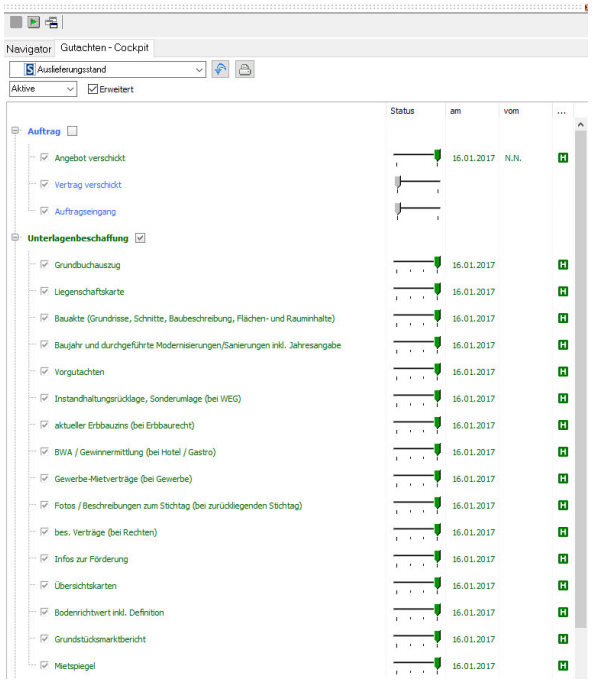




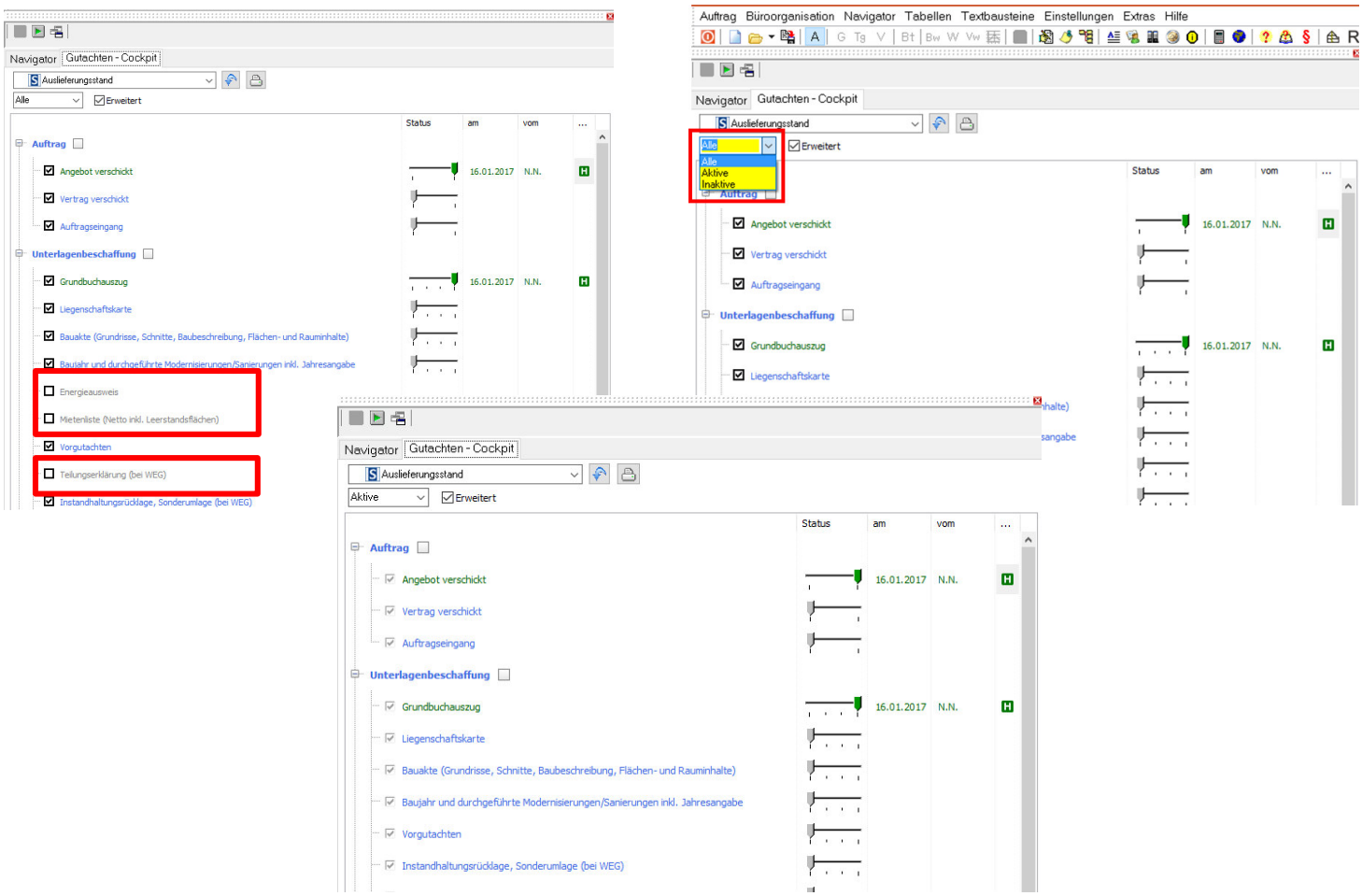
Natürlich müssen Sie nicht alle Punkte einzeln abhaken, wenn Sie bestimmte Unterlagen bereits vorliegen haben.

In diesem Fall setzen Sie mit einem Häkchen in das Kontrollkästchen neben der Überschrift den Haken und markieren damit den gesamten Strang als erledigt.

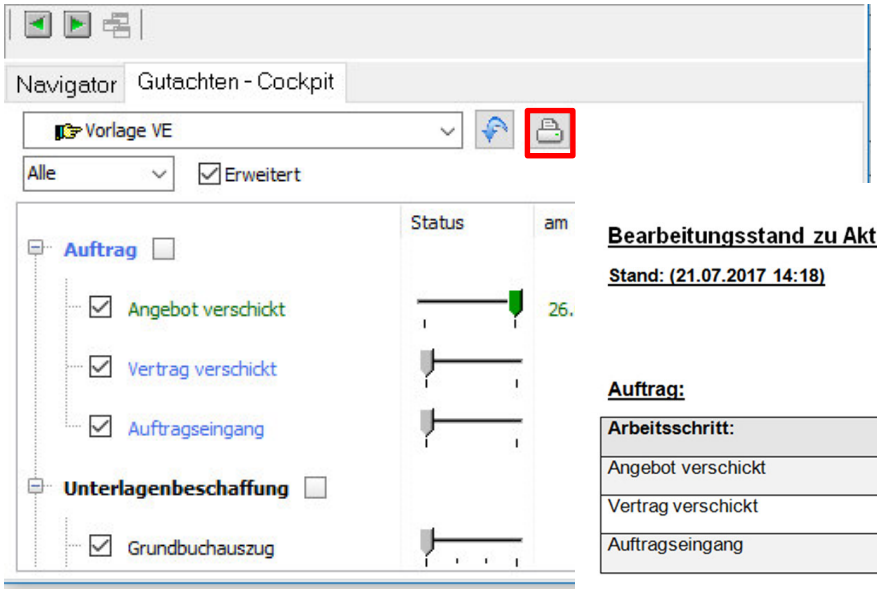




Es wird sicherlich vorkommen, dass Sie einige der Standardeinträge für einen Auftrag einmal nicht benötigen. Diese können Sie einfach für den aktuellen Auftrag ausblenden.



Natürlich können Sie die Checkliste auch für Ihre Akten ausdrucken.



Bearbeitungsstand zu Aktenzeichen: 2017-0010

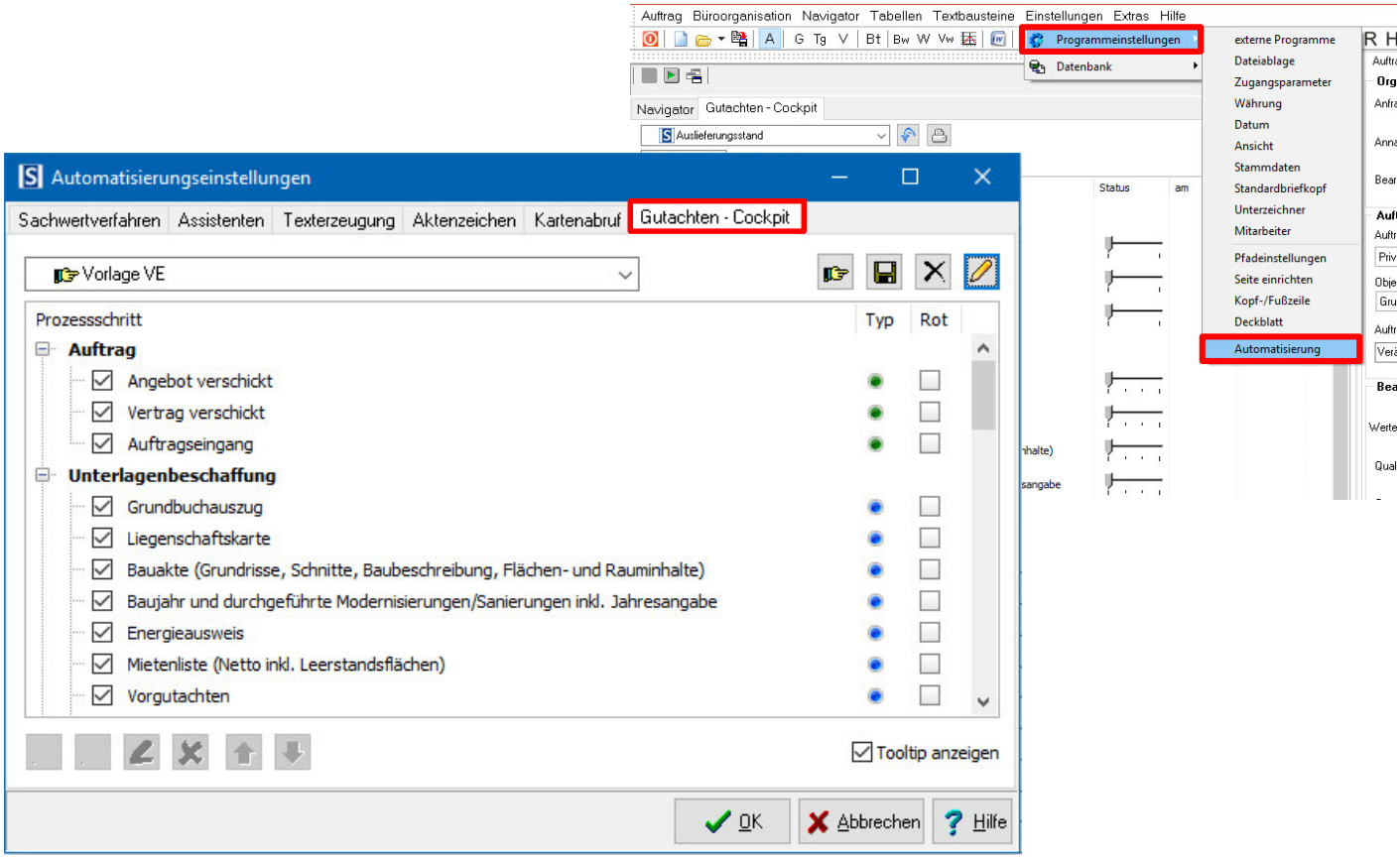
Stand: (21.07.2017 14:18)

Auftrag:

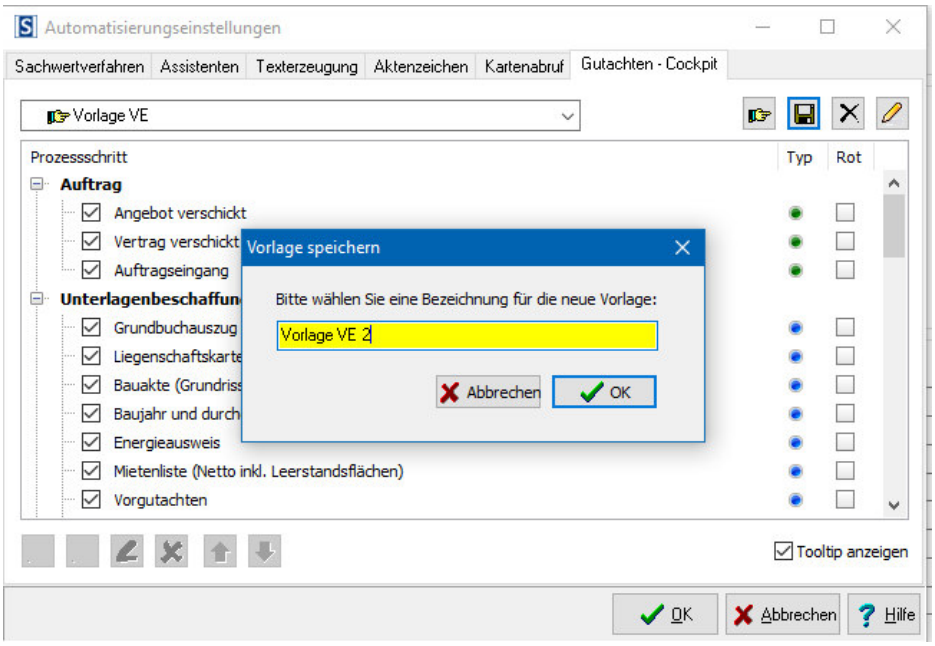
Arbeitsschritt:	Status:	Datum:	Bearbeiter:
Angebot verschickt	erledigt	26.06.2017	VE
Vertrag verschickt	offen		
Auftragseingang	offen		

Möchten Sie sich individuelle Gutachten-Cockpit-Schablonen zusammenstellen oder Punkte dauerhaft umbenennen, können Sie das natürlich mit Hilfe der Automatisierungseinstellungen erledigen.

Rufen Sie dazu über die Programmeinstellung die Automatisierungseinstellungen auf und klicken Sie auf den Reiter „Gutachten-Cockpit“. Hier haben Sie nun die Möglichkeit, über die Schaltflächen Ihre Vorlage individuell zusammenzustellen.



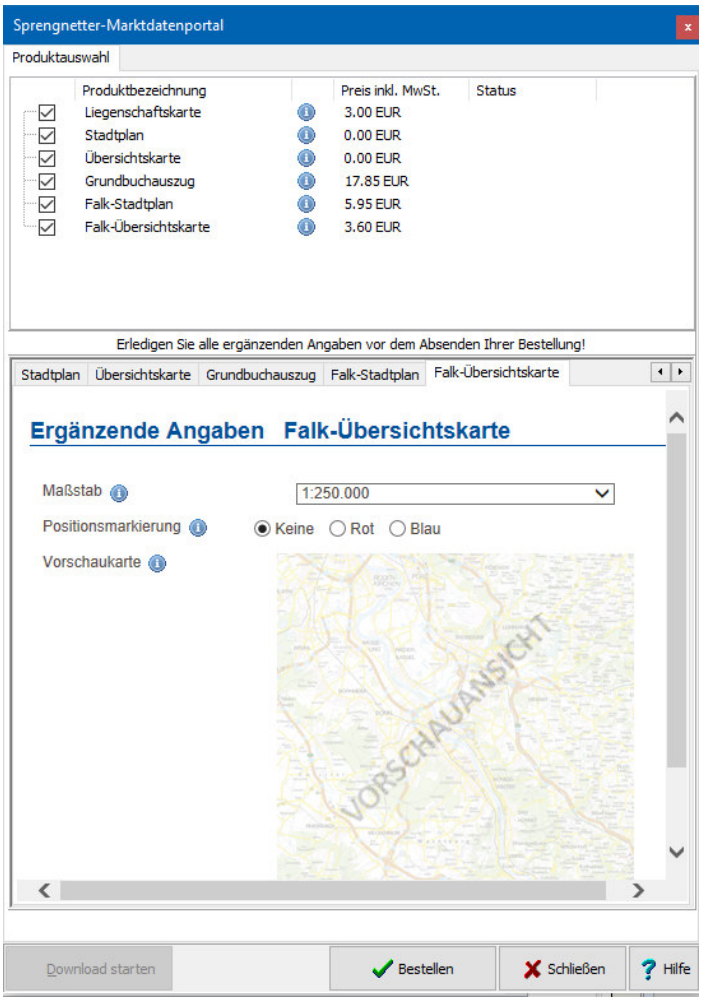
Natürlich lässt sich Ihre Individuelle Liste auch als Vorlage speichern.



Falk-Karten

Die Falk-Stadtpläne und -Übersichtskarten bieten detailliertere Inhalte und überzeugen durch HD-Qualität. Ihre Vorteile bei der Nutzung der Falk-Stadtpläne und –Übersichtskarten sind vor allem die detaillierteren Inhalte, eine hohe Auflösung, die individuelle Konfigurierbarkeit von Maßstab und Positionsmarkierung sowie die Lizenzierung für die Nutzung in Ihren Gutachten.

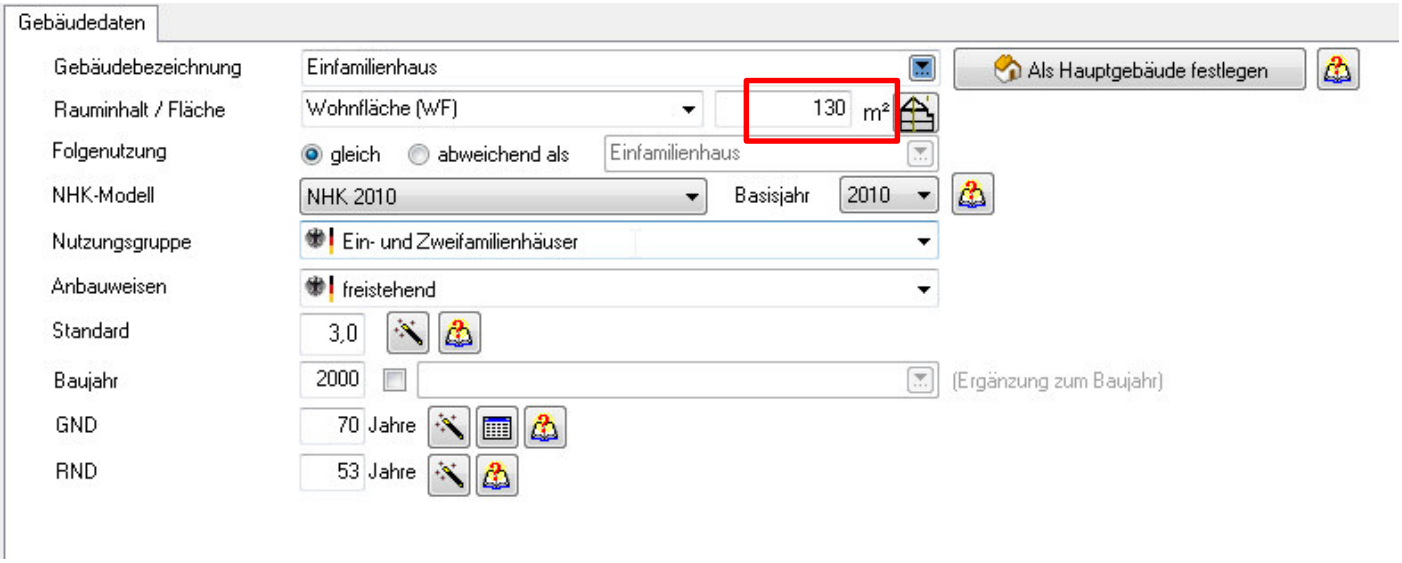
Sie können die Falk-Karten wie gewohnt über die ProSa-Schnittstelle zum SPRENGNETTER-Marktdatenportal abrufen.

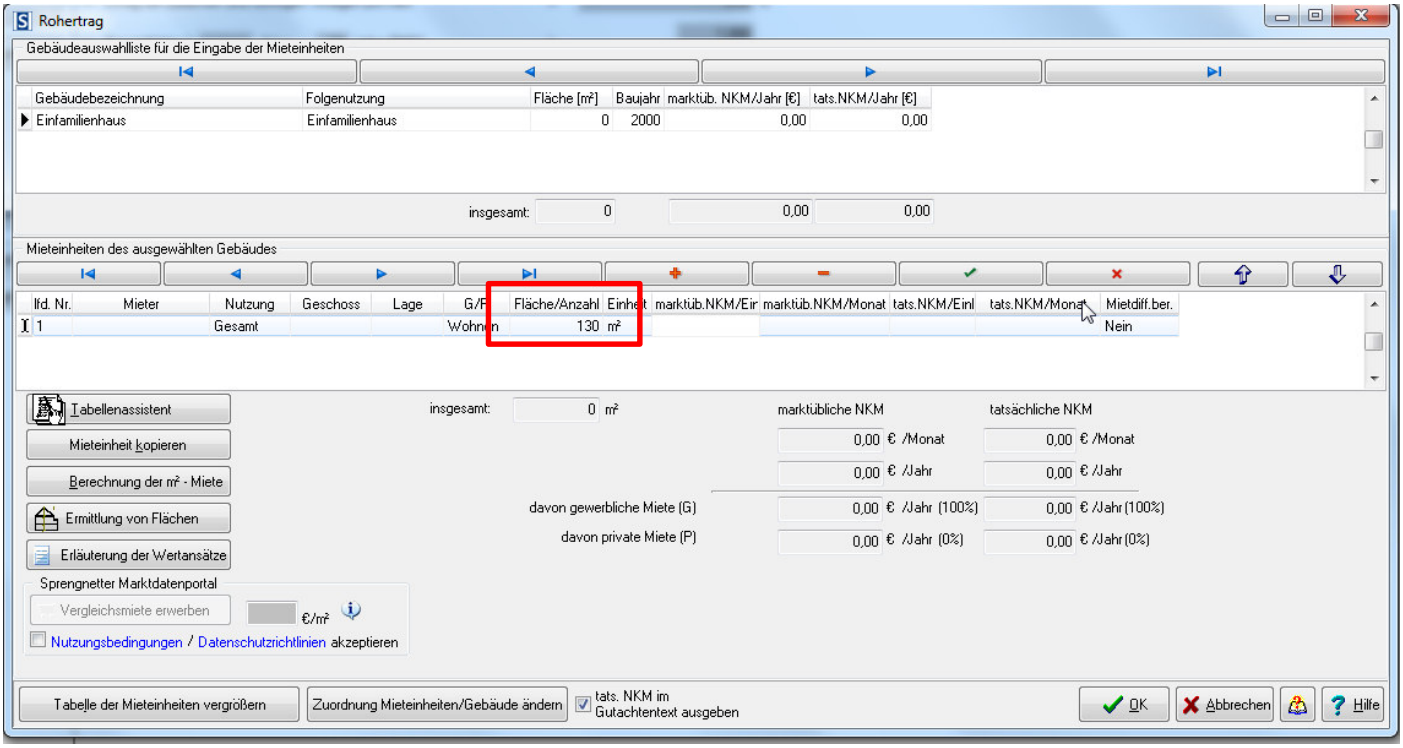


Automatisierung der Wohnflächenübernahme

Wenn Sie ein Objekt für das NHK Modell beschreiben und als Einheit „Wohnfläche (WF)“ auswählen, wird diese Einheit ab Version 35.0 direkt in das Ertragswertverfahren übernommen und als Gesamtfläche hinterlegt.

Der Vorteil für Sie: die doppelte Eingabe der Wohnfläche entfällt.





Ergänzung der WGFZ im Bereich der Bodenrichtwertanpassung

Ab Version 35.0 können Sie im Bereich der Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück auch die WGFZ auswählen. Natürlich wurde die Ausgabe im Gutachtentext an dieser Stelle entsprechend angepasst.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,3
Grundstücksfläche	=	400,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	300,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**360,00 €/m²**	

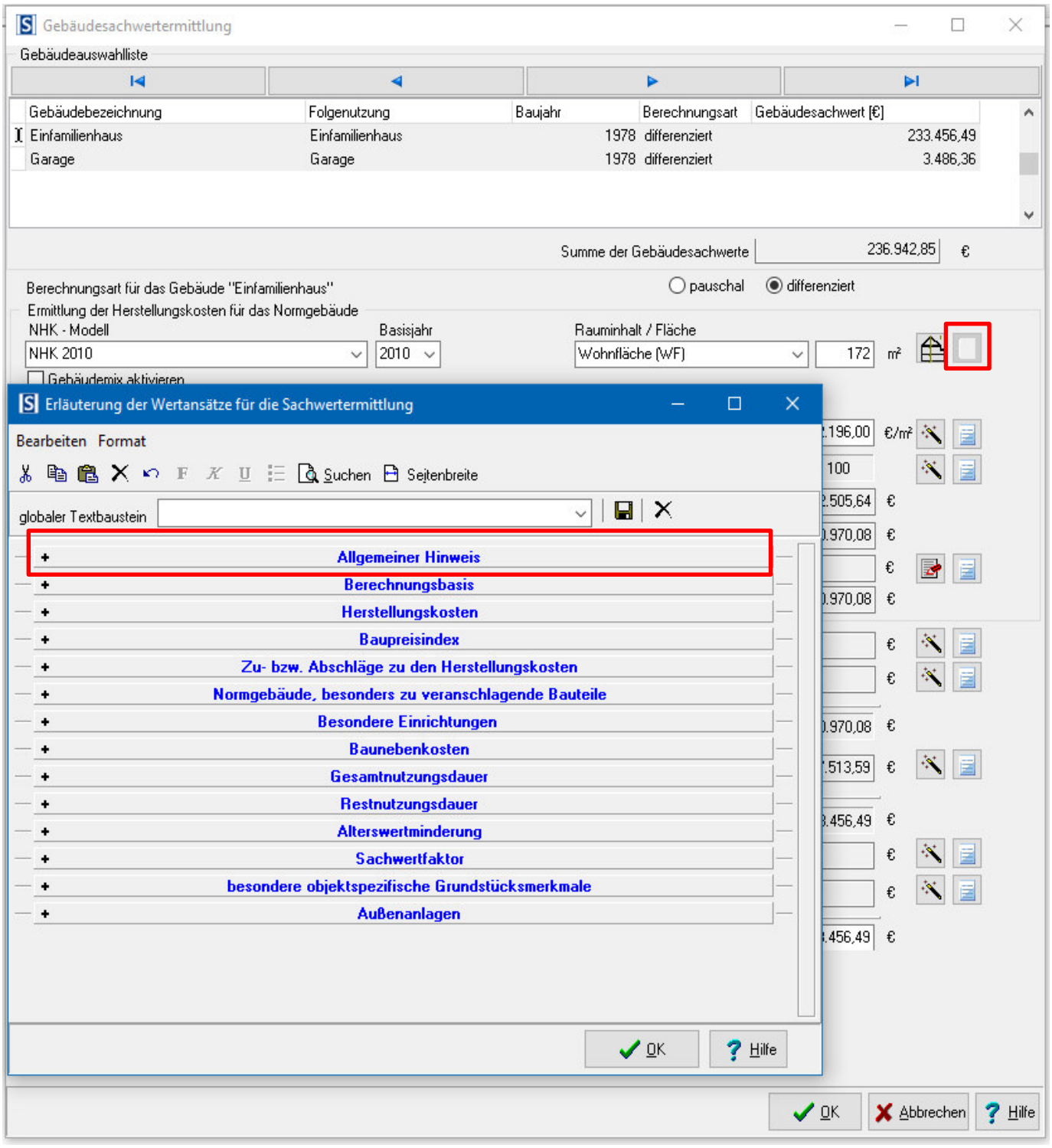
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	02.02.2017	×	1,07	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	385,20 €/m²	
WGFZ	0,3	0,4	×	1,07	
Fläche (m²)	400,00	300,00	×	1,01	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	416,29 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**416,29 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	**416,29 €/m²**	
Fläche	×	300,00 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	**124.887,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	113,00 €	E1
abgabenfreier Bodenwert	=	125.000,00 € rd. 125.000,00 €	

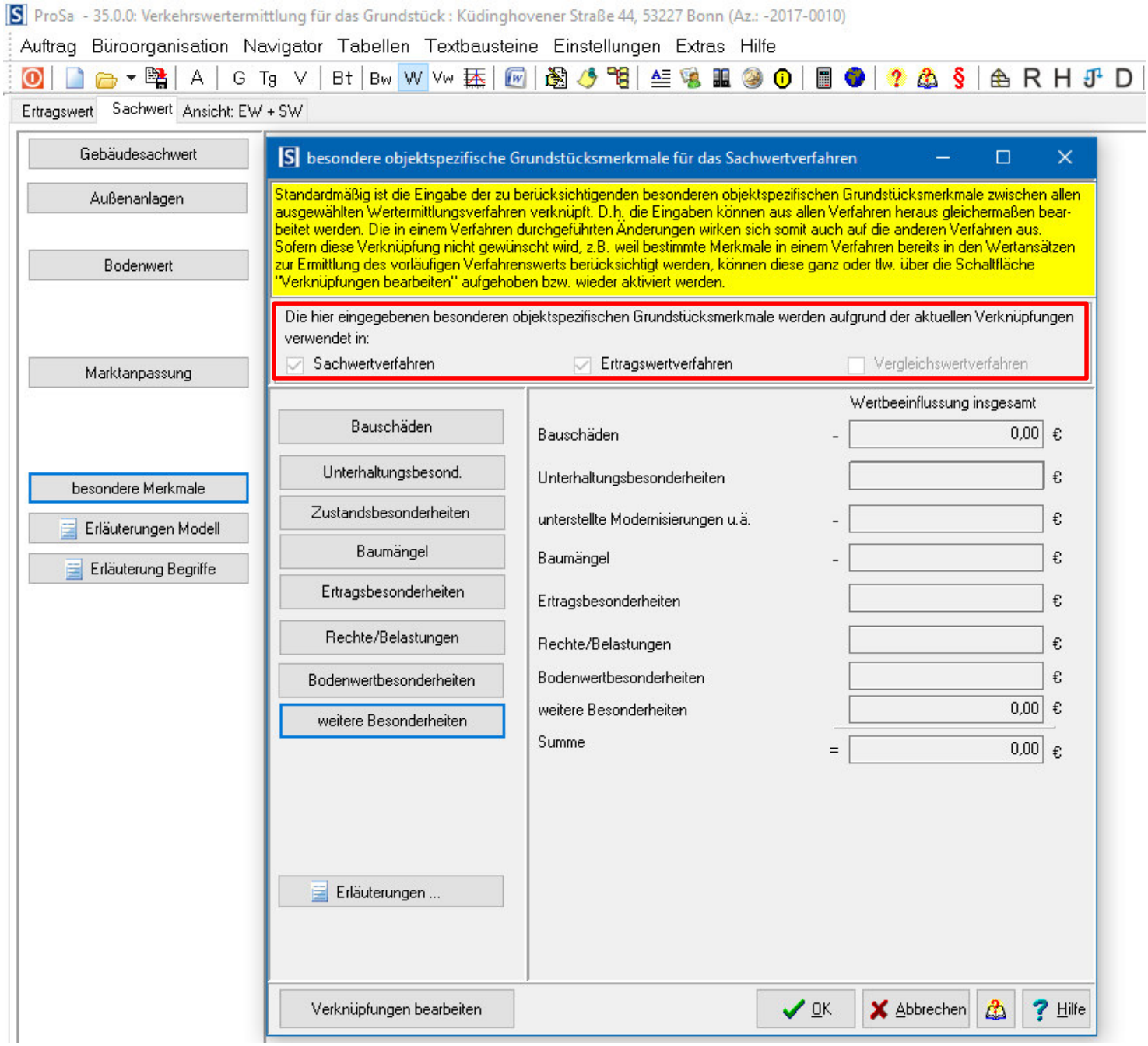
Optimierung der Erläuterung der Wertansätze

Diese Verbesserung hilft Ihnen, Ihr Gutachten noch besser zu strukturieren. Mit dem Einführungspunkt „Allgemeine Hinweise“ können Sie nun ergänzende Angaben zu Ihren Wertansätzen treffen.



Optimierung der Erläuterung zu den boGs

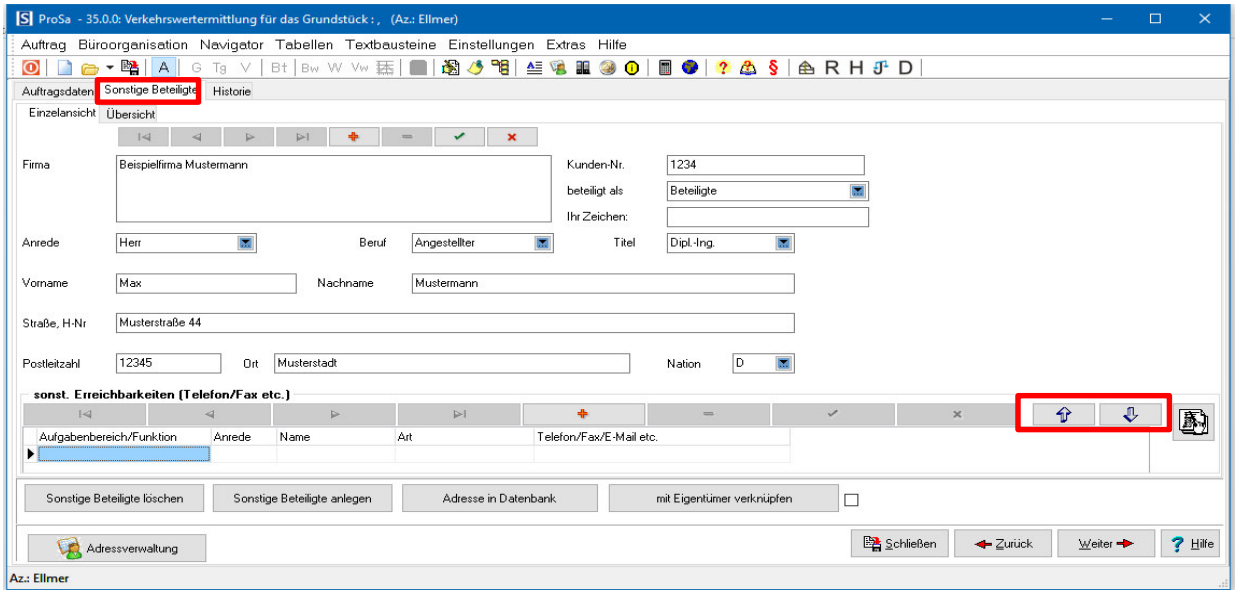
Ab der Version 35.0 können Sie entscheiden, bei welchem Verfahren die Erläuterungen zu den boGs angezeigt werden sollen. Sie können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale so in Ihrem Gutachten nur einmal textlich erwähnen und bei dem zweiten Verfahren auf die entsprechende Textstelle verweisen. Ihr Gutachten wird dadurch übersichtlicher, wodurch Sie Wiederholungen vermeiden.



„Sonstige Beteiligte“ für Privatgutachten

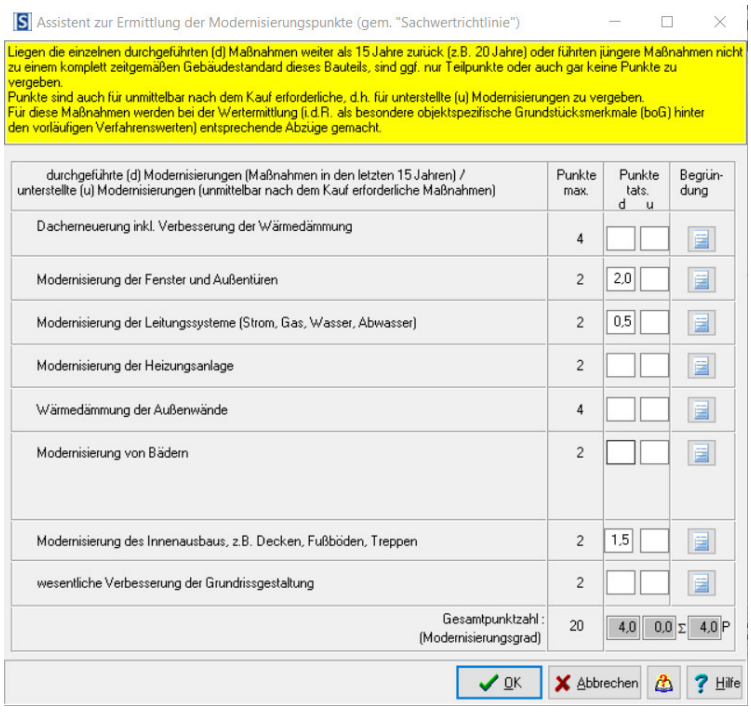
Genau wie bei Gerichtsgutachten können Sie nun auch bei Privatgutachten sonstige Beteiligte berücksichtigen.

Außerdem wurden in der Liste der sonstigen Erreichbarkeiten die Pfeiltasten zum Sortieren ergänzt.



Optimierung der Ausgabe der Modernisierungspunkte

Ab der Version 35.0 wird in der Textausgabe auch angezeigt, wenn keine Modernisierungspunkte vergeben wurden.



Die Ausgabe der Modernisierungspunkte erscheint in der Ausgabe nun genauso wie in der Eingabe.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

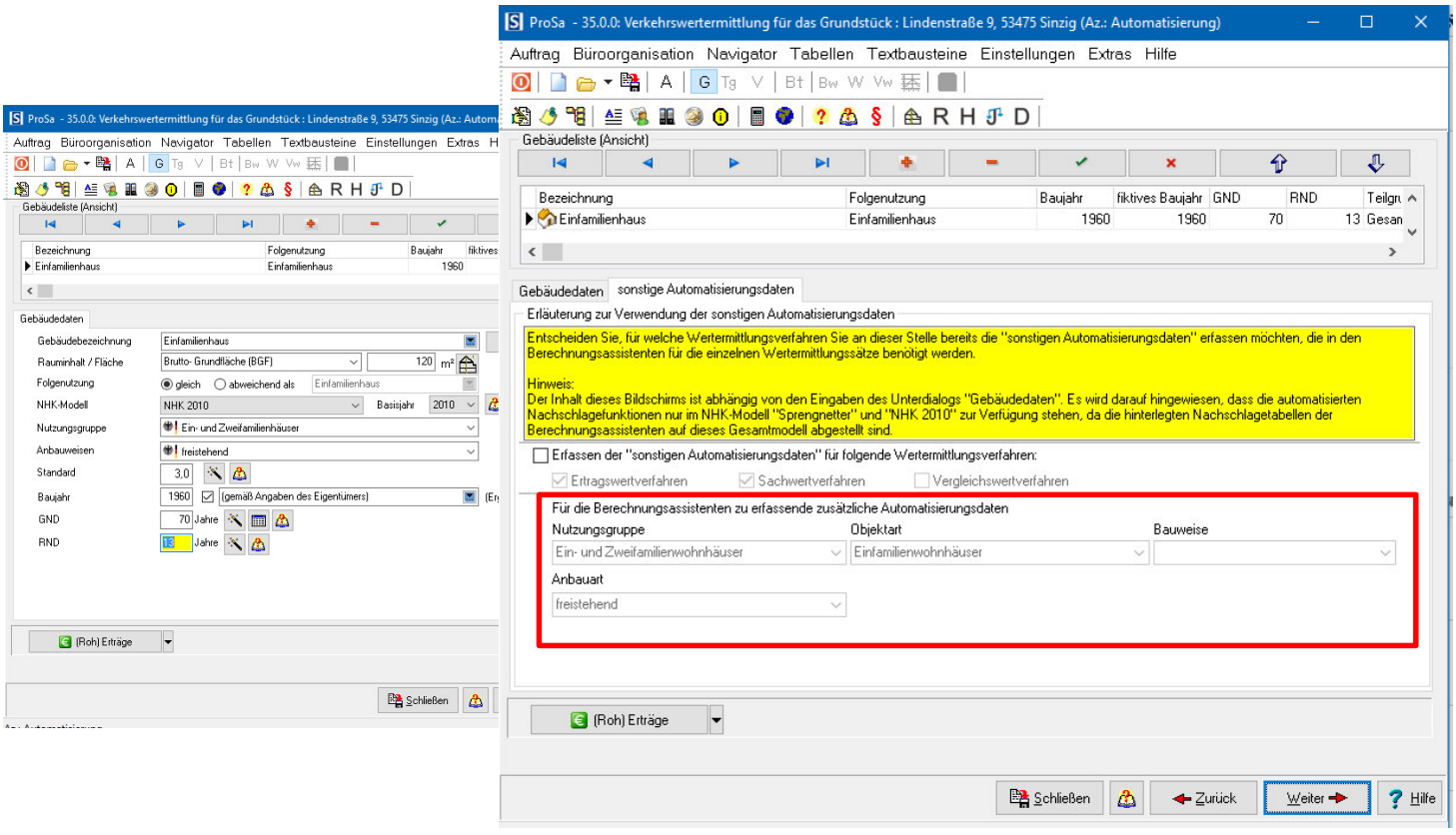
Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig der letzten 15 Jahre)	Punkte (Maßnahmen durchgeführt)	Punkte (Maßnahmen unterstellt)	Begründung
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,5	0,0	
Summe	4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

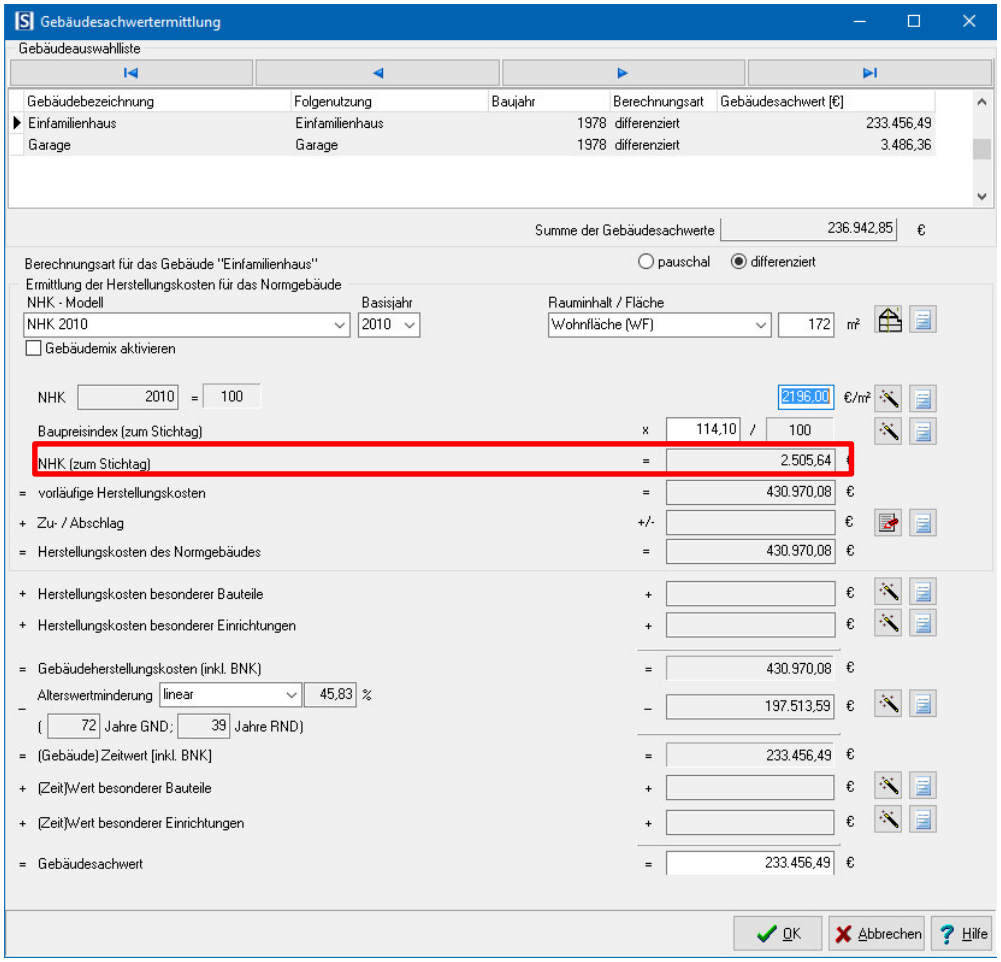
Automatisierungsdaten: Doppelte Eingaben vermeiden

Die Automatisierungsdaten werden nun automatisch aus den Gebäudedaten übernommen. Eine doppelte Eingabe ist nicht mehr nötig.



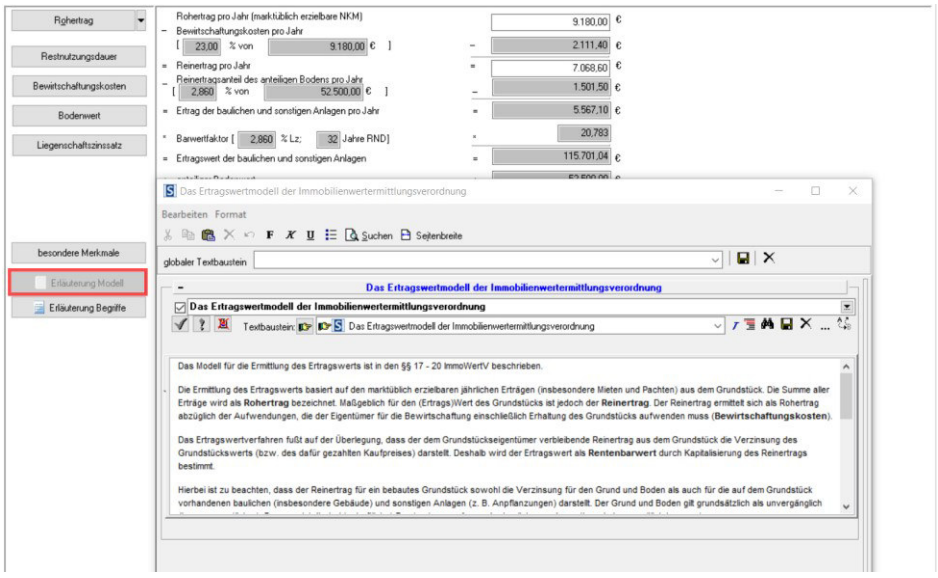
Optimierung der Darstellung des Herstellungswertes

Mit der Darstellung des Zwischenergebnisses ab Version 35.0 wird auch in der Eingabemaske der Wert der NHK zum Stichtag dargestellt.



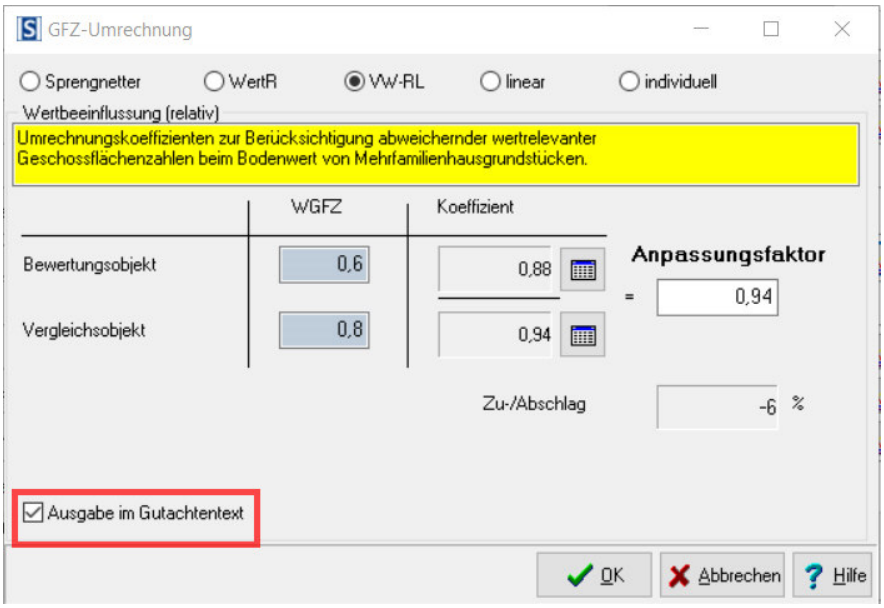
Optimierung des Erläuterungsassistenten

Die Erläuterungen zum Sachwert- und Ertragswertverfahren sind nun im Erläuterungsassistenten integriert.



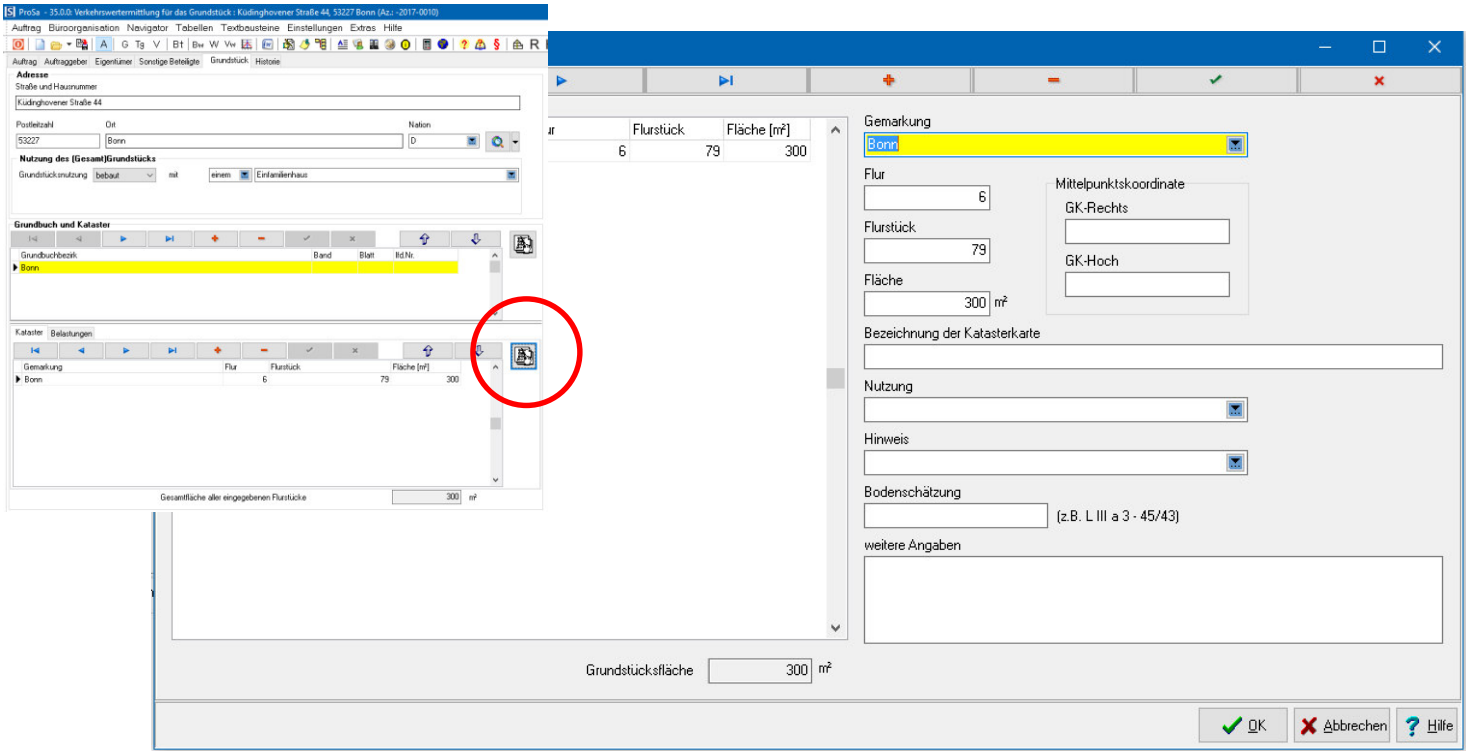
Optimierung der GFZ-Eingabe

Mit der Version 35.0 wird auch der Anwenderwunsch realisiert, u.a. die GFZ-Umrechnung in der Ausgabe nachvollziehbar darzustellen.



Erweiterung Tabellenassistent

Der Tabellenassistent für die Flurstücke wurde um die tabellarische Übersicht der Flurstücke erweitert. Ihr Vorteil: Bei einer geringen Bildschirmauflösung wird nun auch die Summe der Flurstücksflächen im Tabellenassistenten angezeigt.

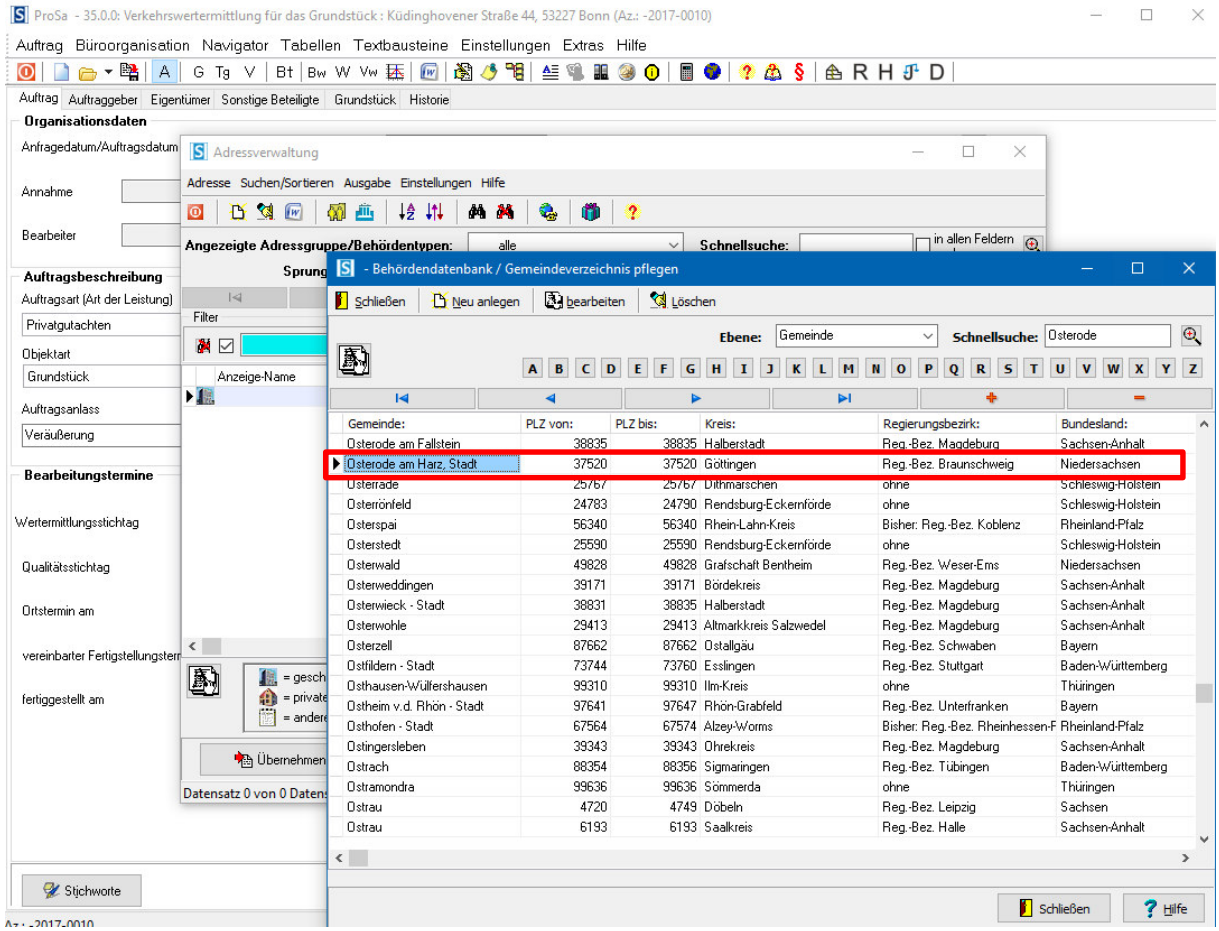


Weitere Änderungen im ProSa-Hauptmodul

- Automatisiertes Überspielen der eingegebenen Adressdaten von ProSa zu ProSa Text.
- Optische Vergrößerung des Fensters der Entwicklungsstufen im Bereich der Bodenwertermittlung.
- Erweiterung des Vergleichswertverfahrens um Erläuterungstexte.
- Optimierung der Ausgabe des Gebäudestandards.
- Textliche Anpassung des Textbausteins: Verfahrenswahl mit Begründung.
- Textliche Anpassung des Textbausteins: Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.
- Warnhinweis, wenn ein bereits vorhandener Textbaustein überschrieben wird.
- U.v.m

Berücksichtigung der Gebietsreform Niedersachsen

In Niedersachsen gab es einen Zusammenschluss zweier Landkreise. Mit der Version 35.0 wird diese Gebietsreform in der Behördendatenbank berücksichtigt. Osterode am Harz und Göttingen werden dabei zu einem Kreis, dem Kreis Göttingen, zusammengelegt.



Anpassung des Sachverständigenvertrags

Für die Bestellung von Grundbuchauszügen über das Sprengnetter-Marktdatenportal benötigen Sie unter anderem eine Vollmacht bzw. Untervollmacht. Damit Sie problemlos auch mit den Vollmachten bestellen können, die der Sachverständigenvertrag formuliert, wurde diese dahingehend überarbeitet.

Einliegerwohnung bebaute Grundstück.

Zweck des Gutachtens/der Stellungnahme

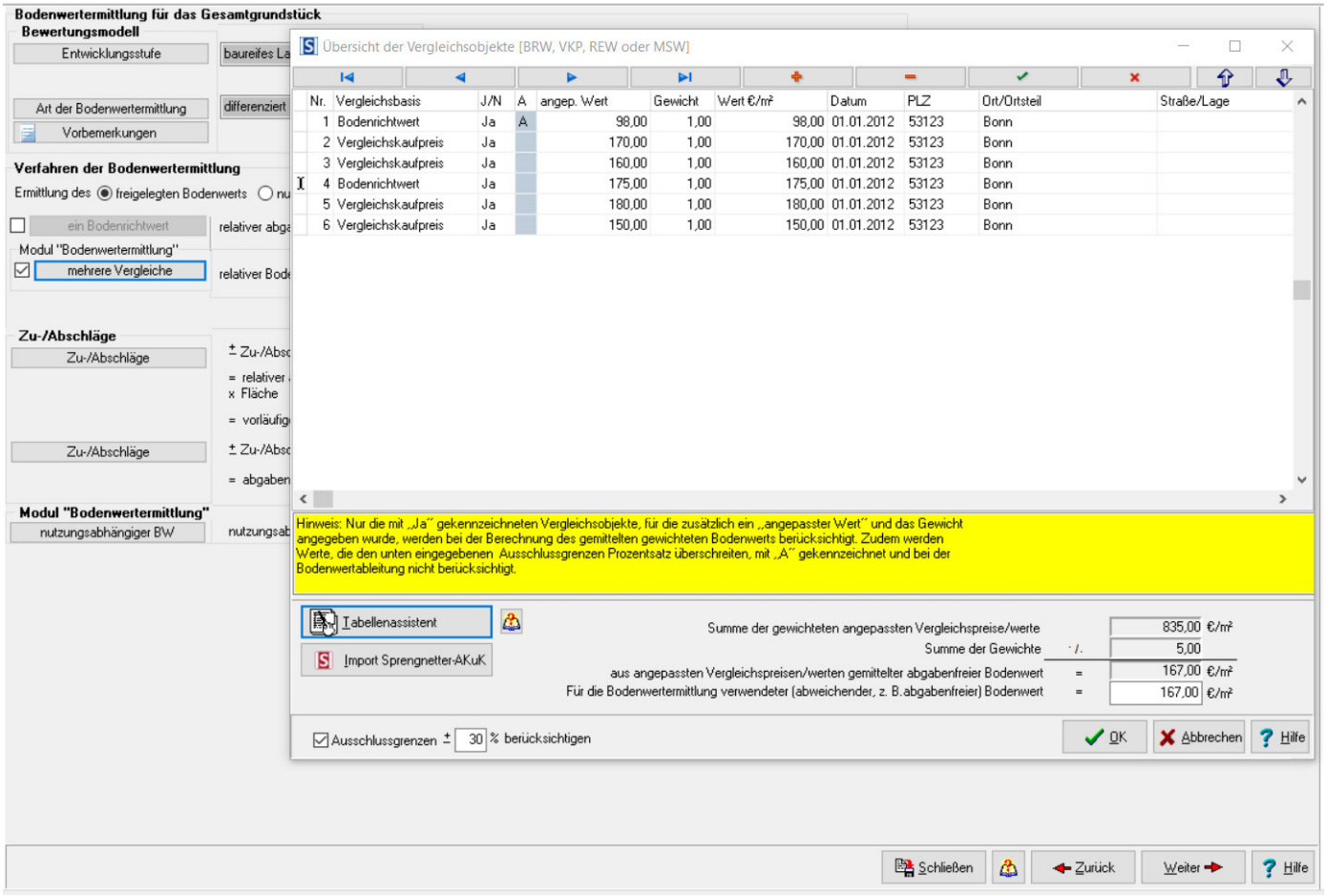
Veräußerung

Der Auftragnehmer und seine Mitarbeiter werden bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z.B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster, Denkmalbuch) zum Zwecke der Gutachtenerstellung über meinen Grundbesitz Einblick zu nehmen und notwendige Kopien zu fertigen bzw. diese anfertigen zu lassen / online abzurufen sowie das Grundstück zu betreten.

Dem Auftragnehmer ist gestattet, Dritte mit der Beschaffung zu beauftragen und hierzu Untervollmachten zu erteilen.

Optimierung der Textausgabe

Im Bereich der Bodenwertermittlung haben Sie die Möglichkeit, auf der Basis mehrerer Vergleiche zu rechnen. In der Textausgabe hierzu werden nun die Ausreißer kenntlich gemacht.



Bodenwertermittlung

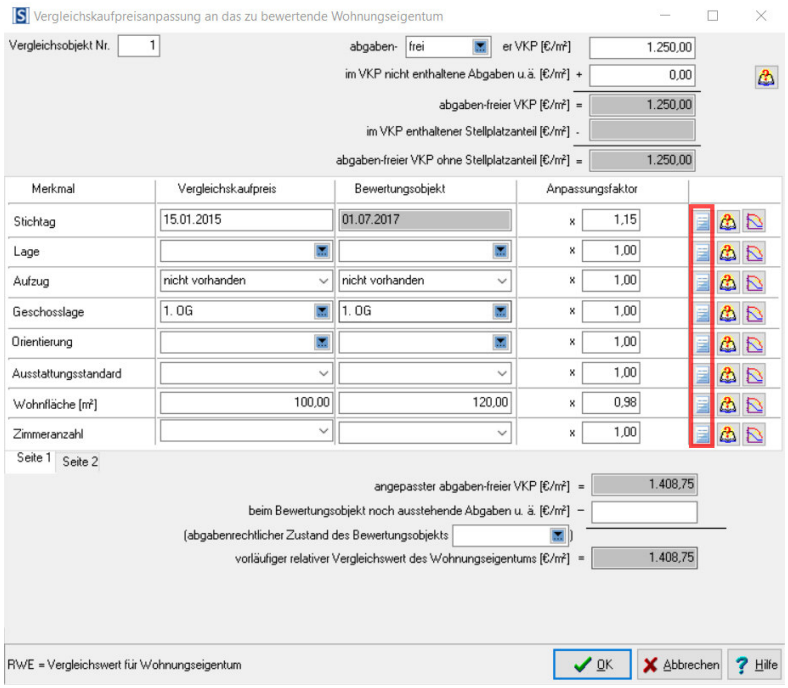
Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → / ↓ Merkmal	Bewertungs-objekt	Vergleichsobjekte: Bodenricht-wert Nr.1 (A)	Vergleichs-kaufpreis Nr.2	Vergleichs-kaufpreis Nr.3	Bodenricht-wert Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	98,00	170,00	160,00	175,00
abgabenrechtlicher Zu-stand	frei	frei	frei	frei	frei
abgabenfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		98,00	170,00	160,00	175,00
Stichtag Anpassungsfaktor	16.07.2017 —	01.01.2012 × 1,00	01.01.2012 × 1,00	01.01.2012 × 1,00	01.01.2012 × 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster abgabenfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		98,00	170,00	160,00	175,00
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster abgabenfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m²]		98,00	170,00	160,00	175,00

Neuerungen im Bereich Wohnungseigentum

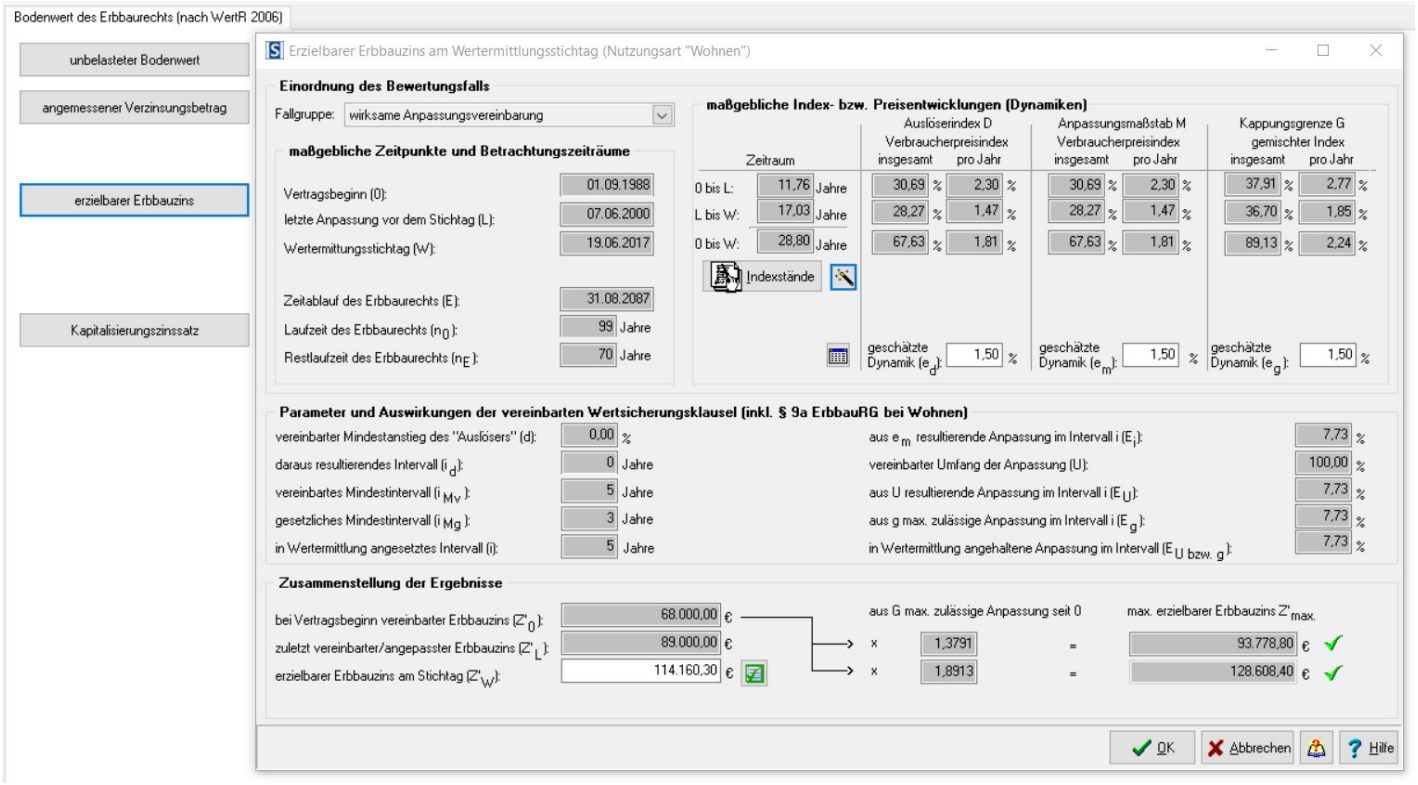
Umstellung auf den neuen Erläuterungsassistenten

Nach und nach werden alle alten Erläuterungsassistenten ausgetauscht. Mit der Version 35.0 wurde der Assistent im Bereich Wohnungseigentum erneuert.



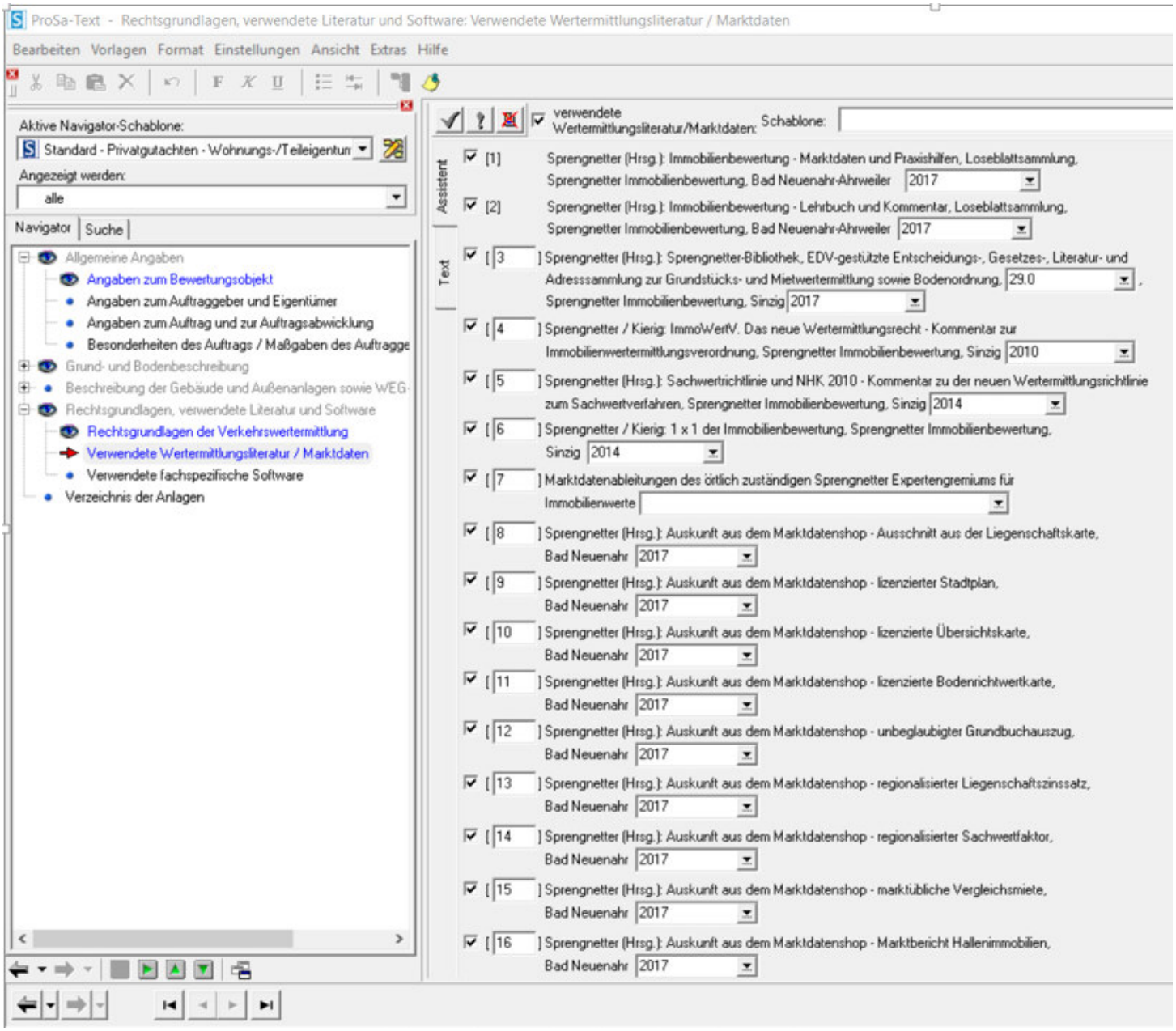
Neuerungen im Bereich Erbbaurecht

Ausgabe des erzielbaren Erbbauzinses im WertR Modell



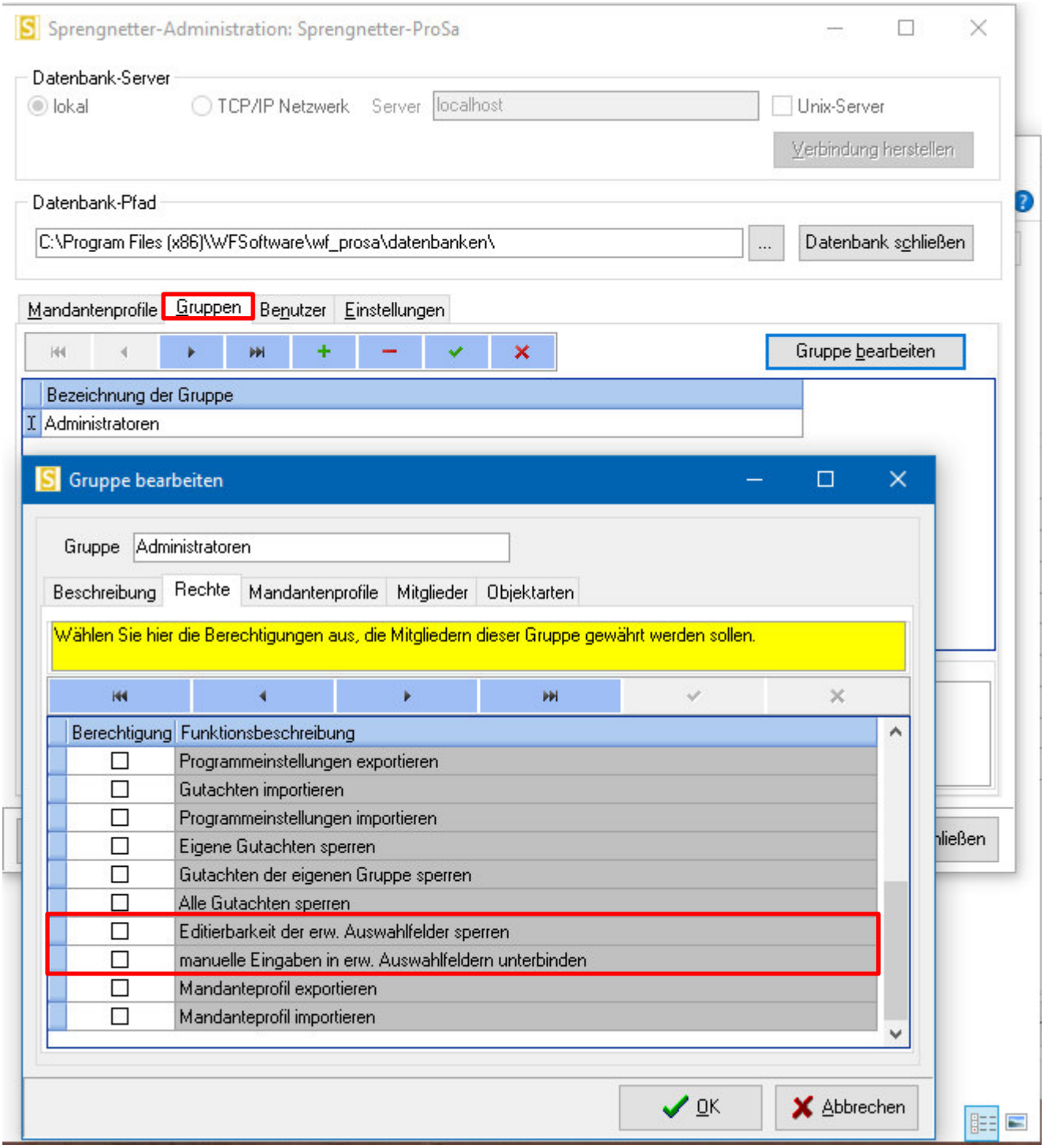
Erweiterung der Vorauswahl zur verwendeten Literatur/Marktdaten

Für Ihre aus dem Marktdatenportal abgerufenen Unterlagen haben wir nun auch die Vorauswahl der verwendeten Literatur/Marktdaten in ProSa-Text erweitert.

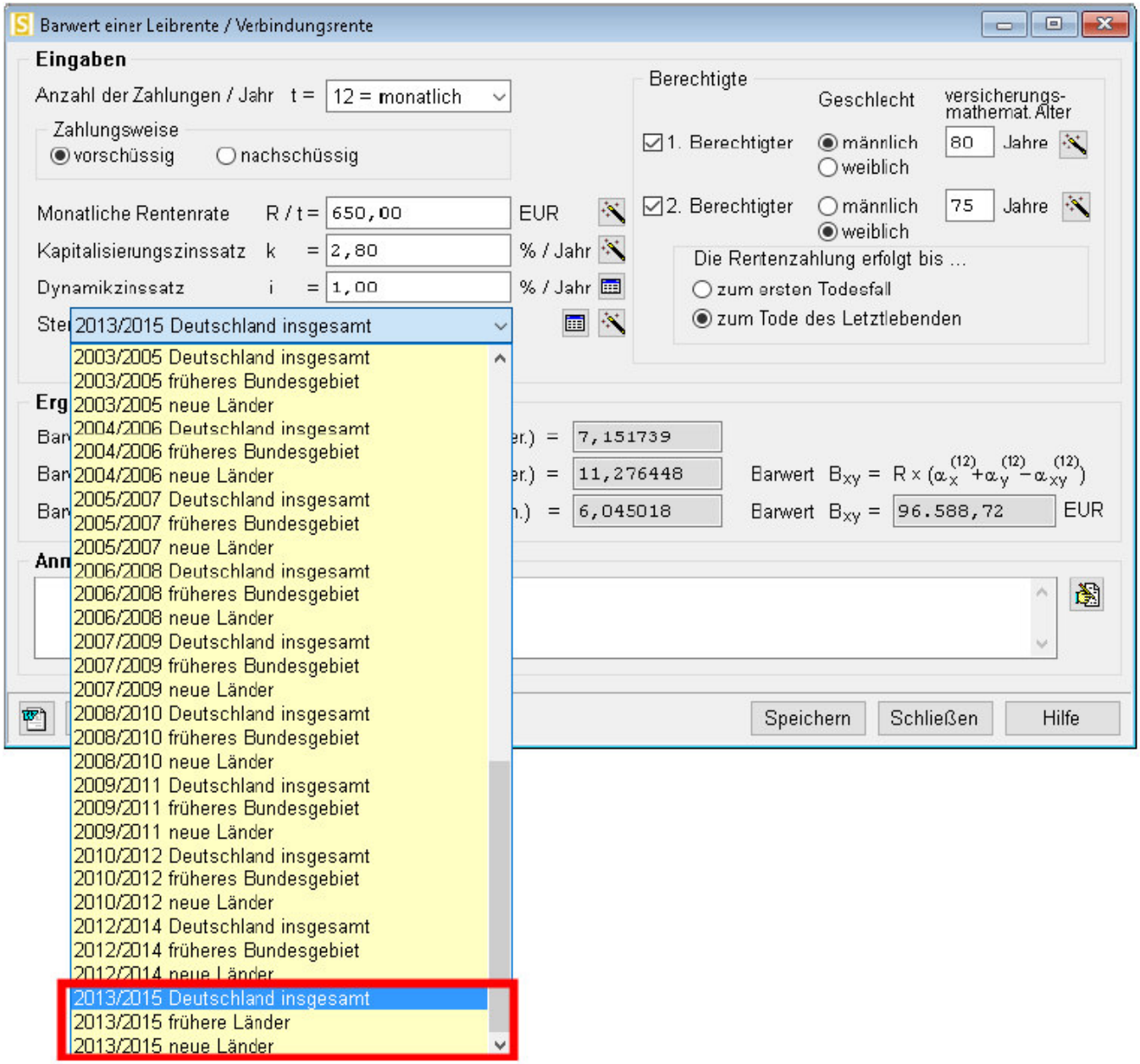


Neue Rechtevergabe für erweiterbare Auswahlfelder

Über das Administrationstool können Rechte in Bezug auf die Gutachtenbearbeitung verwaltet werden. Neu hinzu kommt mit der Version 35.0 die Rechtevergabe in Bezug auf die erweiterbaren Auswahlfelder. Sie können nun bestimmen, welcher Mitarbeiter erweiterbare Auswahlfelder bearbeiten, Inhalte löschen oder hinzufügen darf.



Neue Sterbetafeln 2013/2015 und neue Leibrentenbarwertfaktoren



Berücksichtigung des versicherungsmathematischen Alters

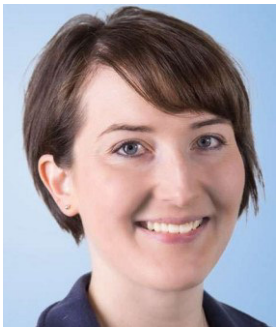
Mit diesem Update steht Ihnen ein Assistent zur Verfügung, der für sie das versicherungsmathematische Alter ermittelt. Das versicherungsmathematische Alter ist zu verwenden, wenn man die Leibrentenbarwerte aus der Absterbeordnung einer Sterbetafel mithilfe der sogenannten Kommutationszahlen des Statistischen Bundesamts ermittelt.

Wir bedanken uns bei allen Anwenderinnen und Anwendern für die Anregungen.

Wünsche und Anregungen von Kunden sind wichtig und tragen einen großen Teil zu einer kundenorientierten Entwicklung bei. Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie Einfluss auf die künftige Entwicklung von ProSa.
Alle Verbesserungsvorschläge werden von uns auf ihre Realisierbarkeit geprüft und priorisiert. Dabei werden Vorschläge besonders priorisiert, die für die Mehrheit unserer Anwender von Interesse sind.
Gerne nehmen wir auch Ihre Anregungen auf. Dazu sollte Ihre Nachricht folgende Informationen enthalten:

- ProSa-Version
- Für welchen Bereich in ProSa ist der Verbesserungsvorschlag
- Screenshots
- Kurze Begründung, was mit dem Vorschlag verbessert werden soll

Verbesserungswünsche schicken Sie bitte an:



Viktoria Ellmer
Produktmanagement Software Immobilienwirtschaft

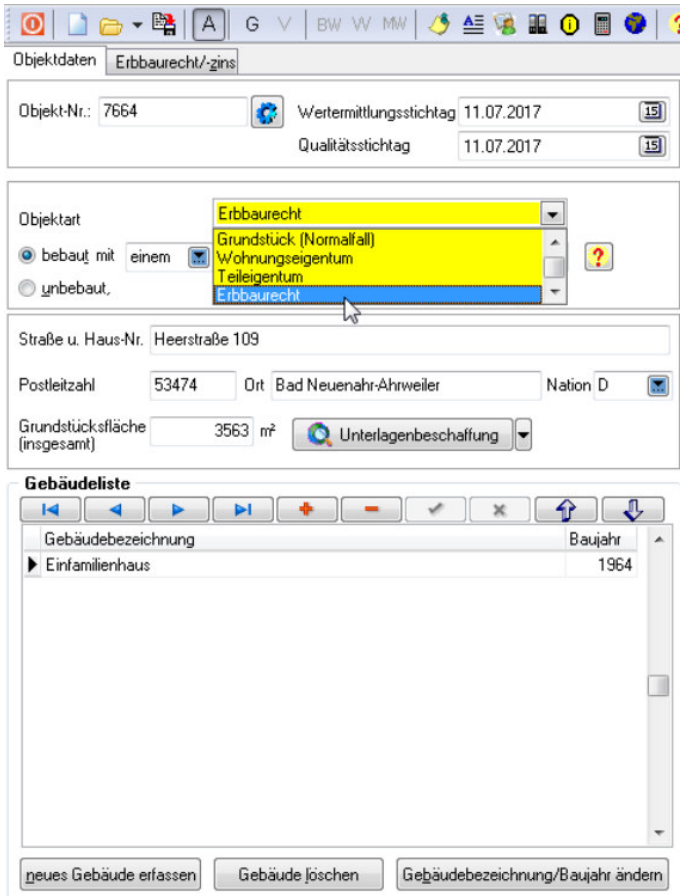
E-Mail: v.ellmer@sprengnetter.de

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

SPRENGNETTER-SmartValue 23.0

-Die Neuerungen zur Vorversion-

Neue Highlights wie die Berücksichtigung von Erbbaurechten oder die neuen Falk-Karten warten auf Sie.



Software-Edition 1-2017

August 2017

Mit diesem Update erhalten Sie neben wertvollen Optimierungen für Ihren Arbeitsprozess die neueste Datenbankaktualisierung sowie eine Aktualisierung des Literaturverzeichnisses. Das Verzeichnis der Rechtsgrundlagen und die in der Software hinterlegten Vorschriftentexte wurden vollständig aktualisiert. Ihre Wertermittlungen beruhen nach der Installation dieses Updates auf den aktuellen Rechtsgrundlagen und Sie verweisen im Ausgabedokument auf den aktuellen Stand der Gesetzgebung.

Neben neuen Highlights wie die Berücksichtigung von Erbbaurechten oder den neuen Falk-Karten, haben wir auch wieder eine Reihe von Anwenderwünschen realisiert.

Erbbaurecht

Ein häufig geäußerter Wunsch von Seiten der Sprengnetter-SmartValue-Anwender ist die Möglichkeit der Berücksichtigung von Erbbaurechten. Diesem Wunsch sind wir nun nachgegangen und haben eine Methode zur Berücksichtigung von Erbbaurechten bei Standardimmobilien in SmartValue eingebaut.
In Anlehnung an das Münchner Verfahren ermittelt SmartValue den Marktwert für das Erbbaurecht unter Berücksichtigung der Verpflichtung des Erbbauberechtigten, einen Erbbauzins zahlen zu müssen. Die Bewertung erfolgt somit **inklusive** der Berücksichtigung des Erbbauzinses. Bei diesem Verfahren wird das Erbbaurecht zunächst wie ein Volleigentum (inkl. Bodenwert) bewertet. Für die aus dem Erbbaurechtsvertrag herrührenden Einschränkungen sind vier Abschläge vorzusehen.

Abschlag 1: „abgezinster Bodenwertanteil“
Dieser Abschlag wird für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts vorgenommen. Hierzu wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts, d.h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungsstichtag, der abgezinste Bodenwert ermittelt.

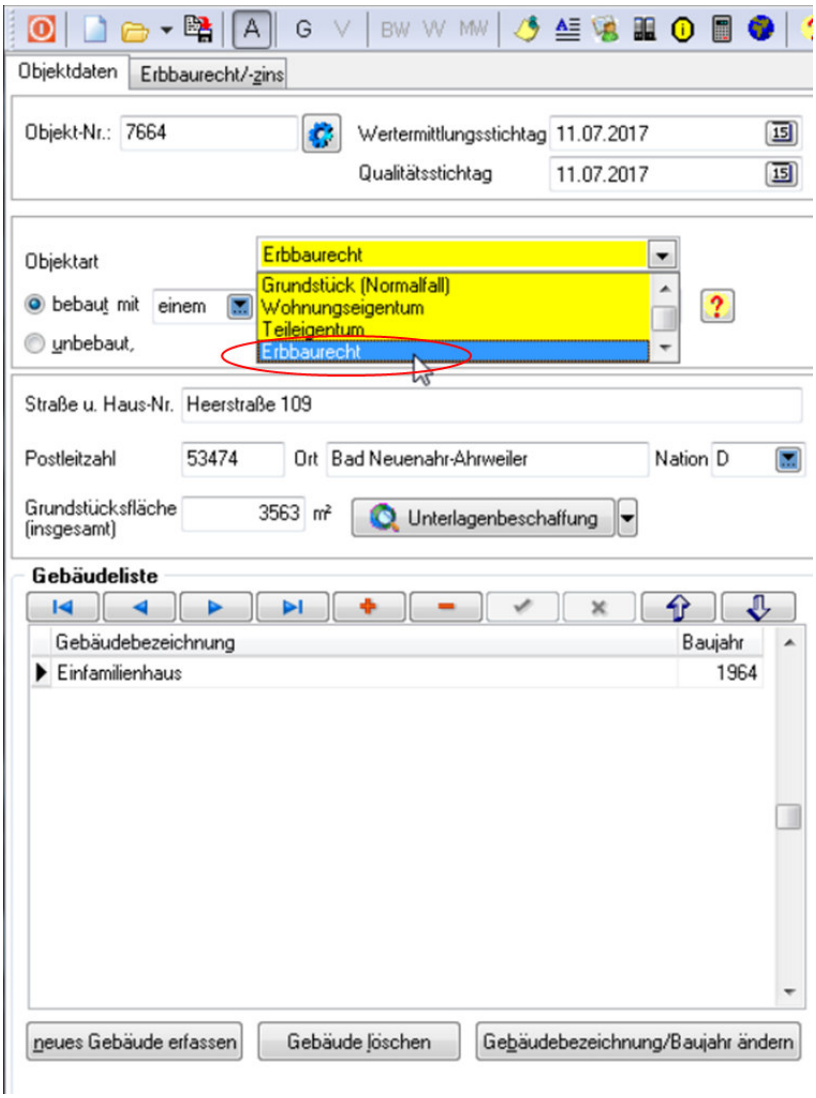
Abschlag 2: „abgezinster Gebäudewertanteil“
Dieser Abschlag wird für den Fall, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt und gleichzeitig das Gebäude ganz oder teilweise am Ende des Erbbaurechts nicht entschädigt wird, vorgenommen.

Abschlag 3: „allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht“
Dieser Abschlag wird zur Berücksichtigung der allgemeinen Nachteile und Einschränkungen des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum sowie der Einwirkungen des Erbbaurechtsgebers, die im Erbbaurechtsvertrag individuell geregelt sind, angesetzt.

Abschlag 4: "Barwert des Erbbauzins"
Dieser Abschlag wird zur Berücksichtigung der Wertminderung durch die zu leistenden Erbbauzinszahlungen während der Restlaufzeit des Erbbaurechts angesetzt. Die Bestimmung der Wertminderung erfolgt durch eine entsprechende Zeitrentenbarwertermittlung.

Wie berücksichtigen Sie das Erbbaurecht im Programm?

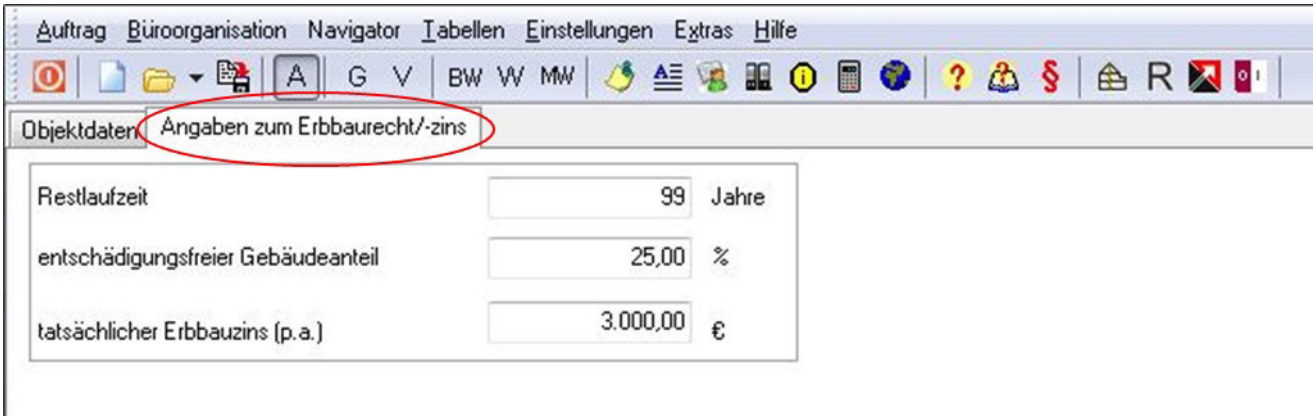
Schritt 1: Wählen Sie im Dropdown-Menü das „Erbbaurecht“ aus



Schritt 2: Geben Sie die notwendigen Angaben für die Abschläge ein. Haben Sie nicht alle Angaben vorliegen, wird von SmartValue automatisch ein Standardwert errechnet und eingesetzt.

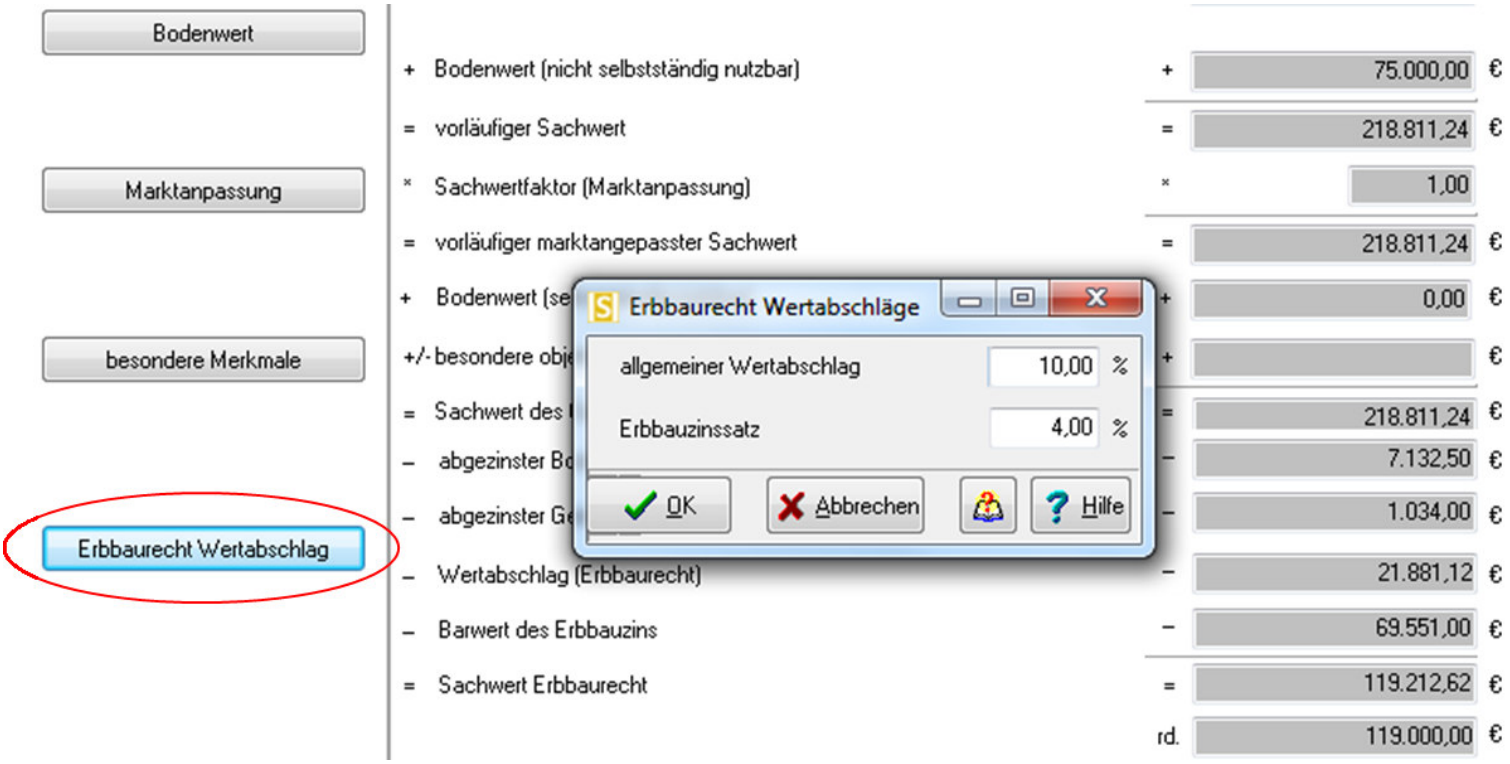
Zur Eingabemaske kommen Sie über zwei verschiedene Wege.

Sie haben die Möglichkeit, über die Kopfzeile auf den Reiter „Angaben zum Erbbaurecht/-zins“ zu klicken und dort die Angaben einzugeben.



Alternative können Sie unter dem Eingabeassistenten auf der rechten Seite den Button „Angaben zum Erbbaurecht/-zins“ klicken und Ihre Angaben eingeben.

Schritt 3: In Ihrer Berechnung finden Sie nach erfolgreicher Installation des Updates die Schaltfläche „Erbbaurecht Wertabschlag“. Klicken Sie auf die Schaltfläche, um weitere Angaben zu tätigen. Auch hier werden von SmartValue Standardwerte errechnet und eingetragen, wenn Sie keine Angaben tätigen.

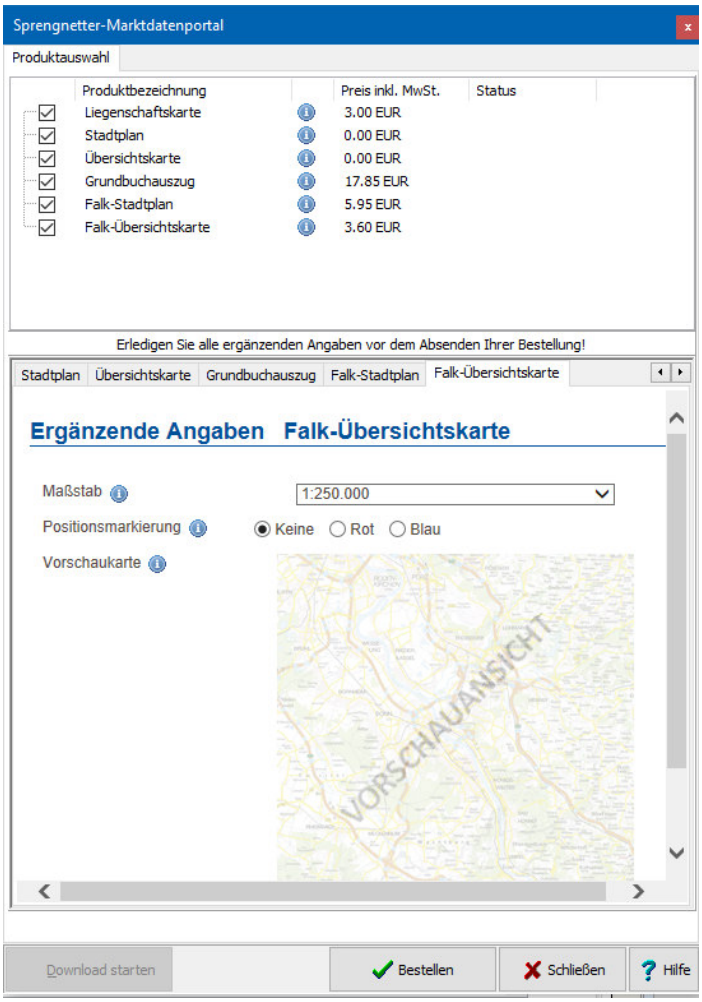


Die vier Abschläge werden im Verfahren jeweils getrennt vom Marktwert des Volleigentums abgezogen. Ergebnis ist der Marktwert des Erbbaurechts

Falk-Karten

Die Falk-Stadtpläne und -Übersichtskarten bieten detailliertere Inhalte und überzeugen durch HD-Qualität. Ihre Vorteile bei Nutzung der Falk-Stadtpläne und –Übersichtskarten sind vor allem die detaillierteren Inhalte, eine hohe Auflösung, die individuelle Konfigurierbarkeit (Maßstab, Positionsmarkierung) sowie die Lizenzierung für die Nutzung in Ihren Gutachten.

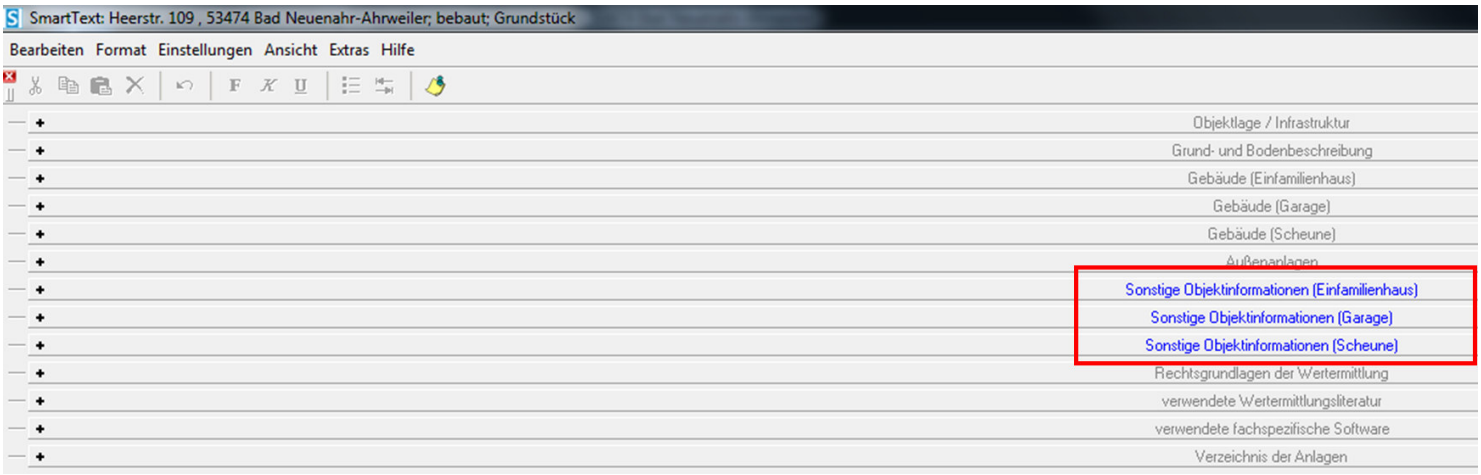
Sie können die Falk-Karten wie gewohnt über die SmartValue-Schnittstelle zum Sprengnetter- Marktdatenportal abrufen.

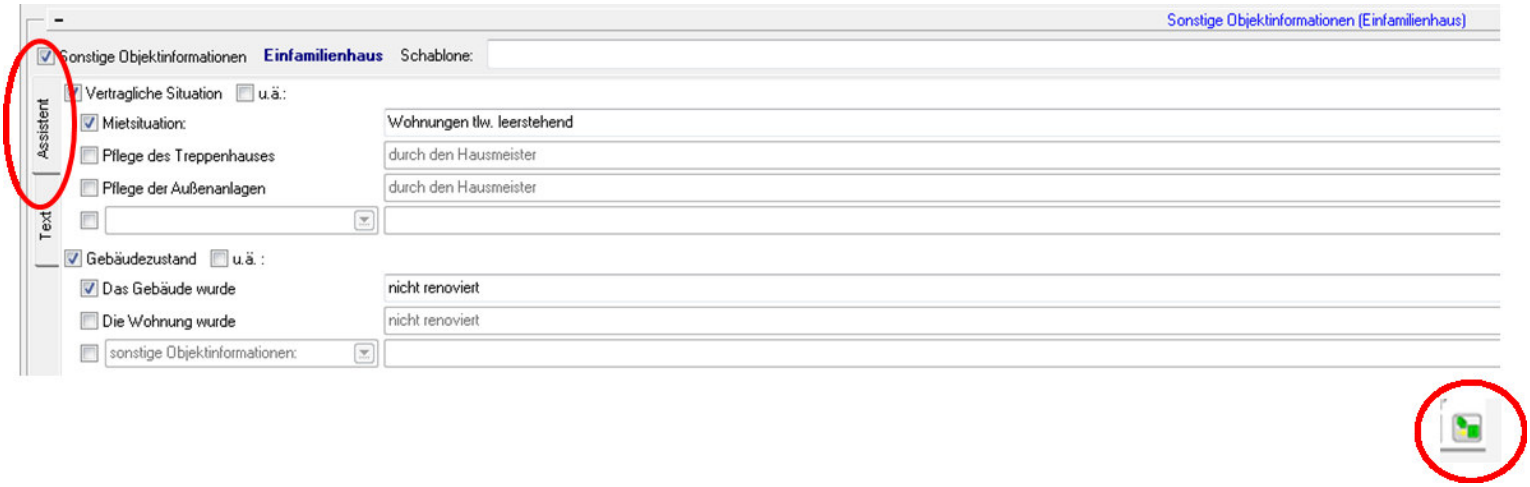


Optimierung der Textausgabe

Ab der Version 23.0 werden in SmartText die Gebäudetypen bei den sonstigen Objektinformationen mit in das Word-Dokument übernommen. So kann man immer genau erkennen, welche Information zu welchem Gebäude gehört. Gerade bei mehreren Objekten ist dies von Vorteil.

Dazu klicken Sie in den sonstigen Objektinformationen auf den Assistenten und fügen Ihre Beschreibung ein. Anschließend muss der grüne Button unten rechts in dem Fenster der sonstigen Objektinformationen getätigt werden, um die Gebäudetypen abschließend in das Word-Dokument zu übertragen.





Im Word-Dokument erscheint jetzt neben den sonstigen Objektinformationen das dazugehörige Gebäude.

Sonstige Objektinformationen Einfamilienhaus

Vertragliche Situation:

- Mietsituation: überwiegend zu ortsüblicher Miete vermietet
- Pflege der Außenanlagen durch die Mieter

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde nicht renoviert

Sonstige Objektinformationen Garage

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde nicht renoviert

Sonstige Objektinformationen Scheune

Vertragliche Situation:

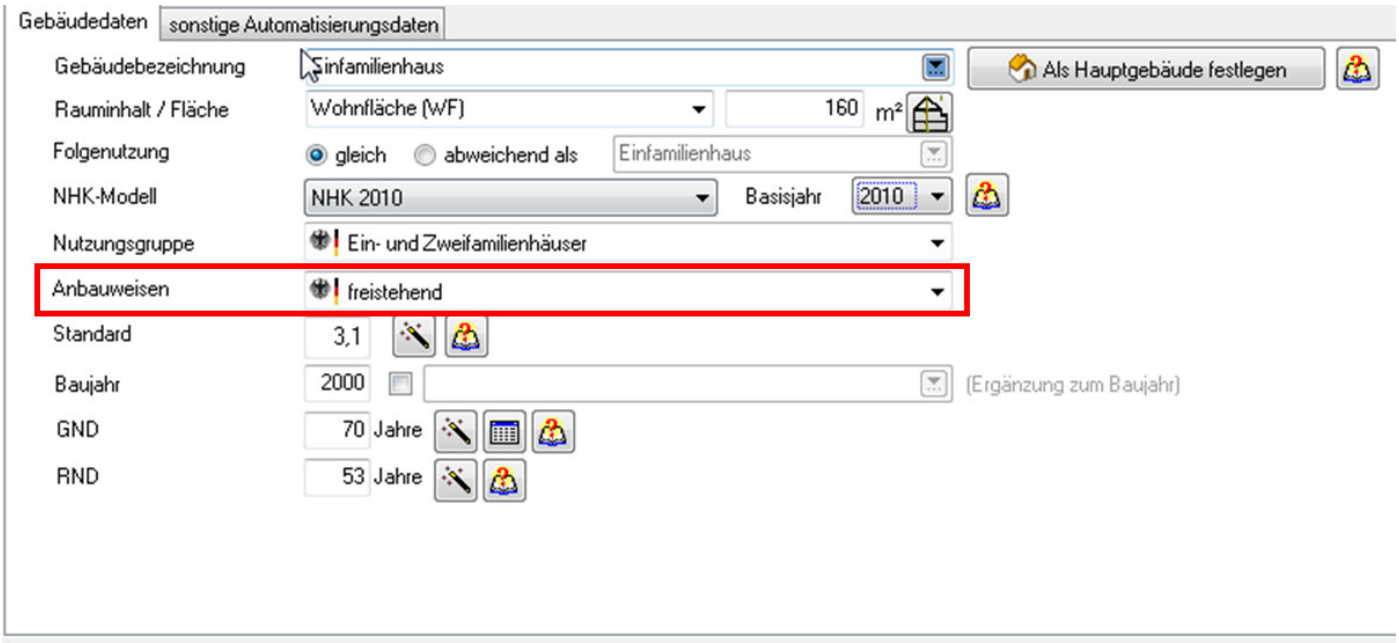
- Pflege der Außenanlagen durch die Eigentümer

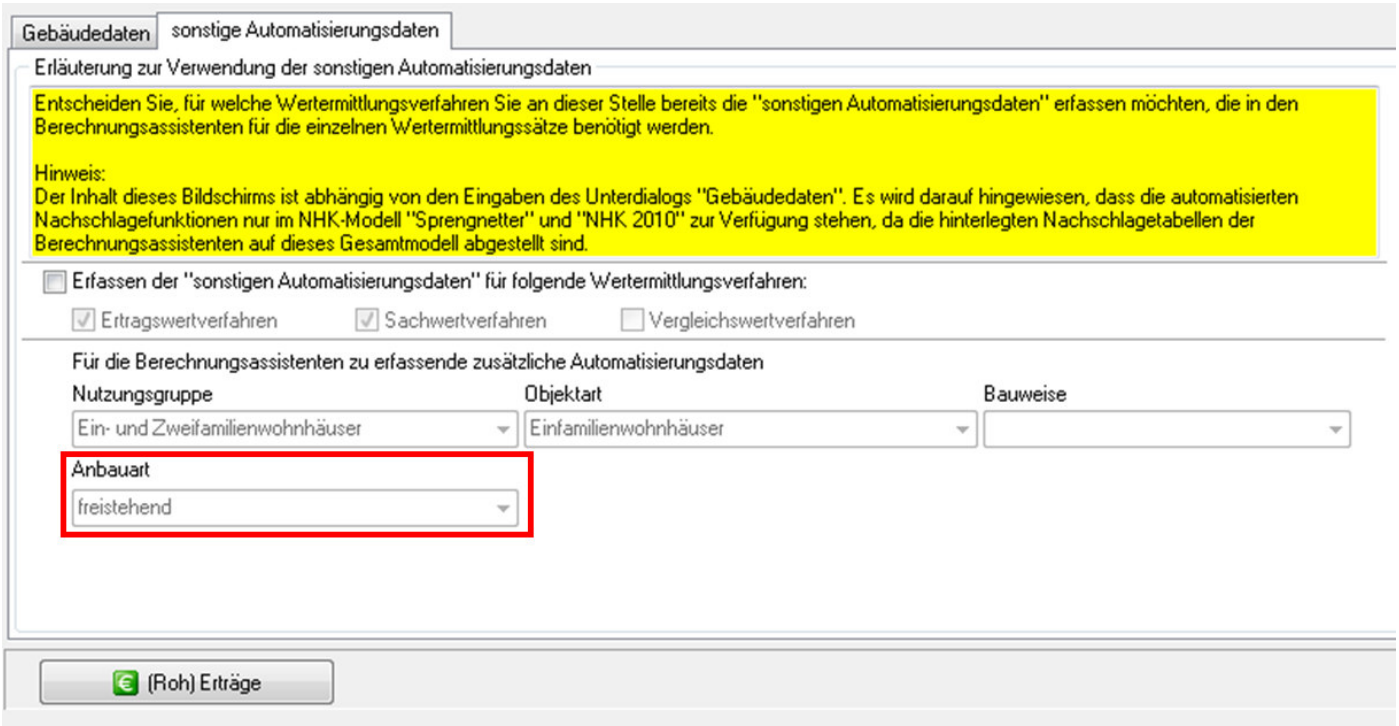
Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde nicht renoviert

Automatisierungsdaten müssen nicht mehr doppelt erfasst werden

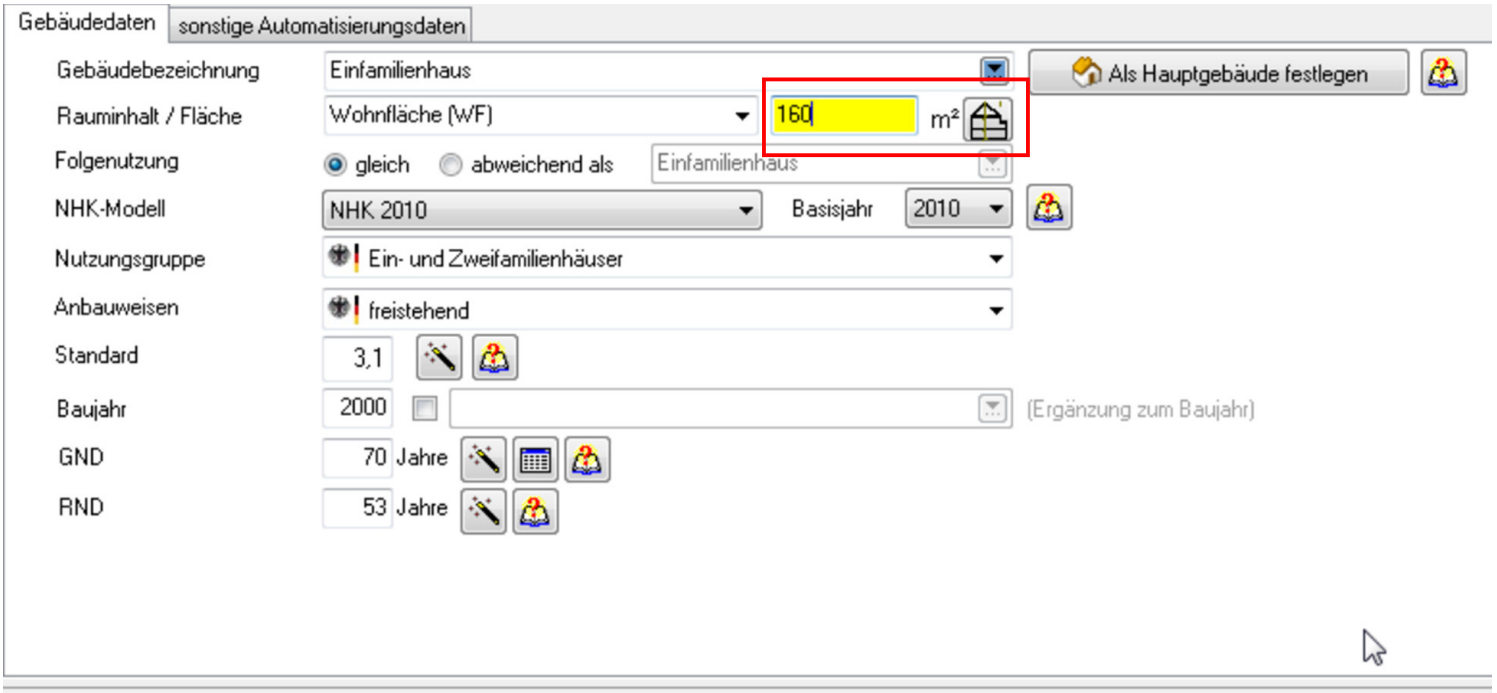
Ihre Arbeitsprozesse werden schlanker, da Sie sich die doppelte Eingabe der Anbauart ersparen. Nach Eingabe der Anbauart in der Objektbeschreibung übernimmt SmartValue diese in den folgenden Automatisierungsdaten.

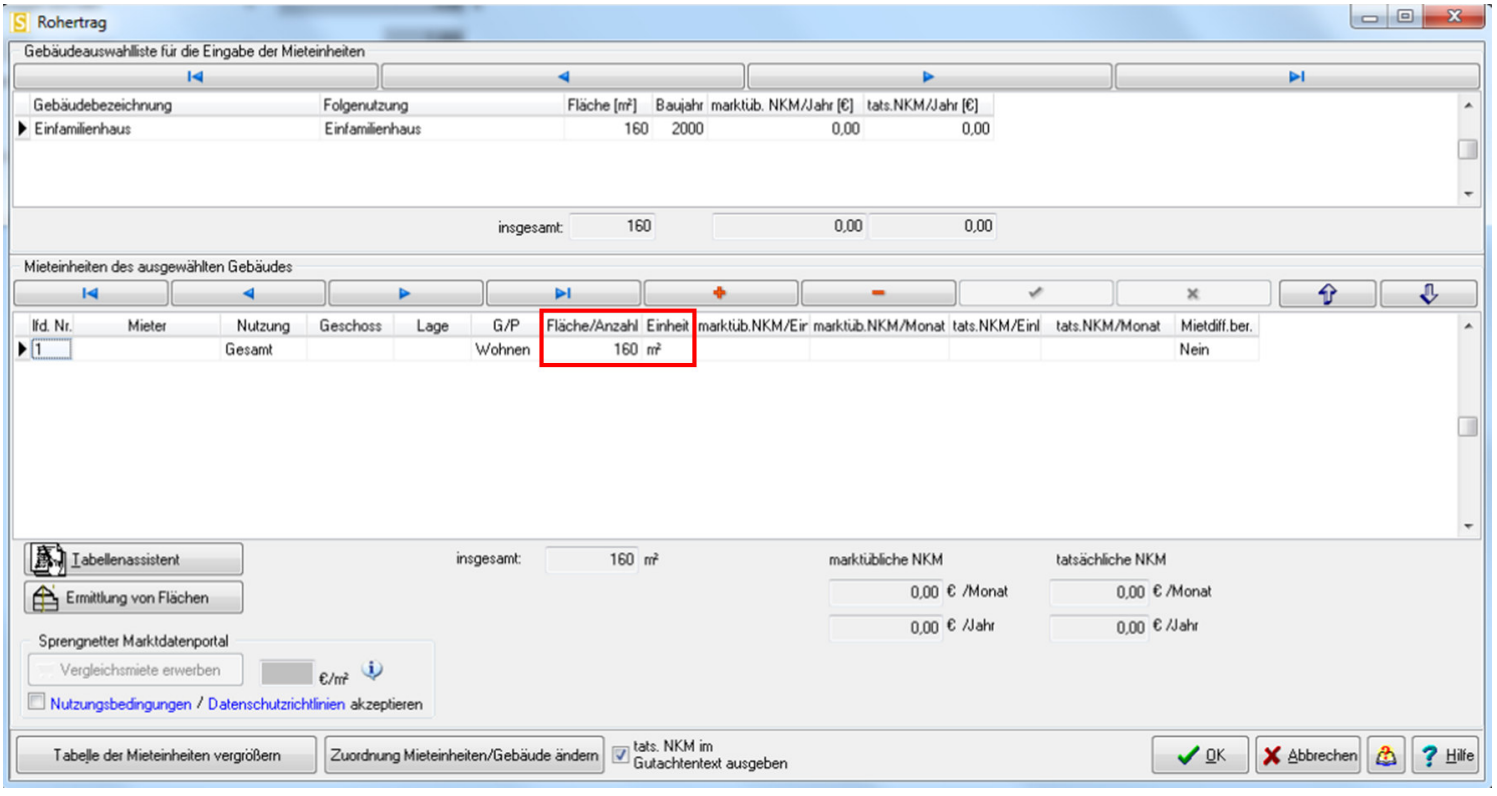




Automatisierung der Wohnflächenübernahme

Wenn Sie ein Objekt für das NHK-Modell beschreiben und als Einheit „Wohnflächen (WF)“ auswählen, wird diese Einheit ab Version 23.0 direkt in das Ertragswertverfahren übernommen und als Gesamtfläche hinterlegt.

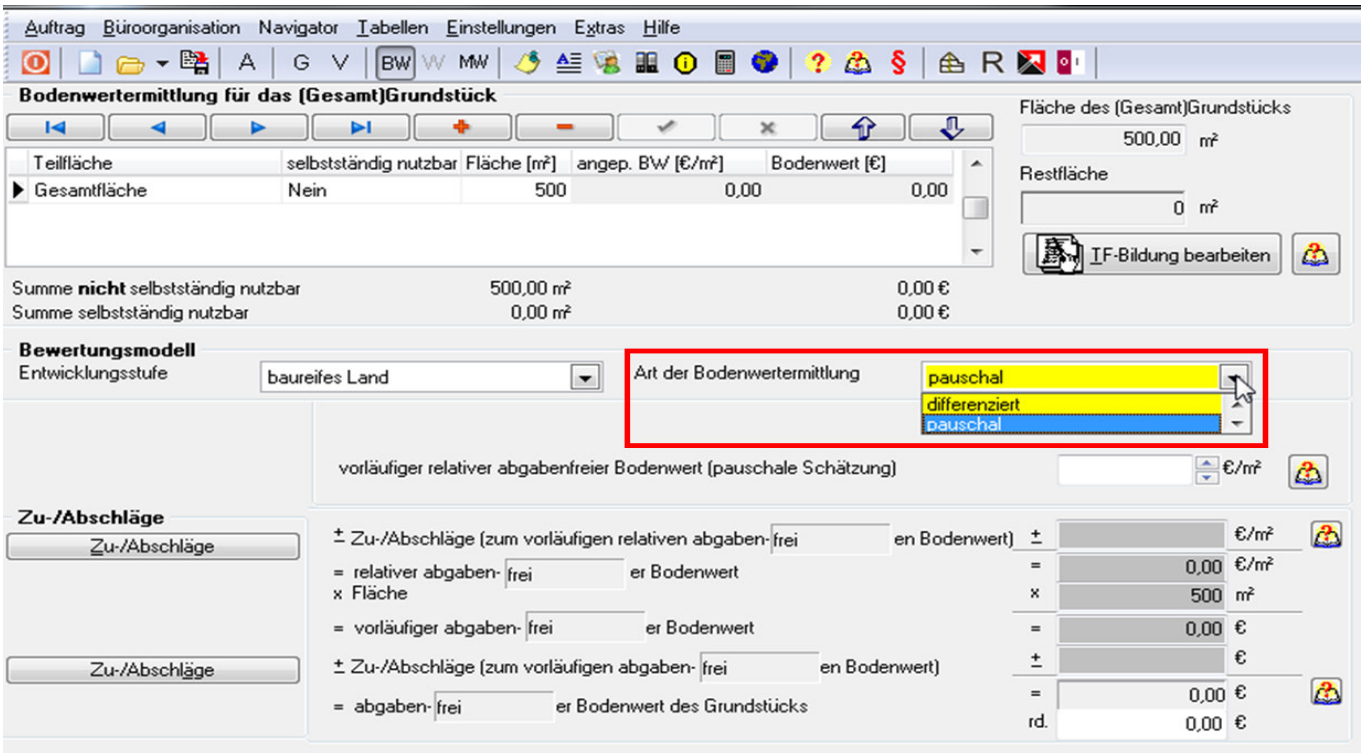


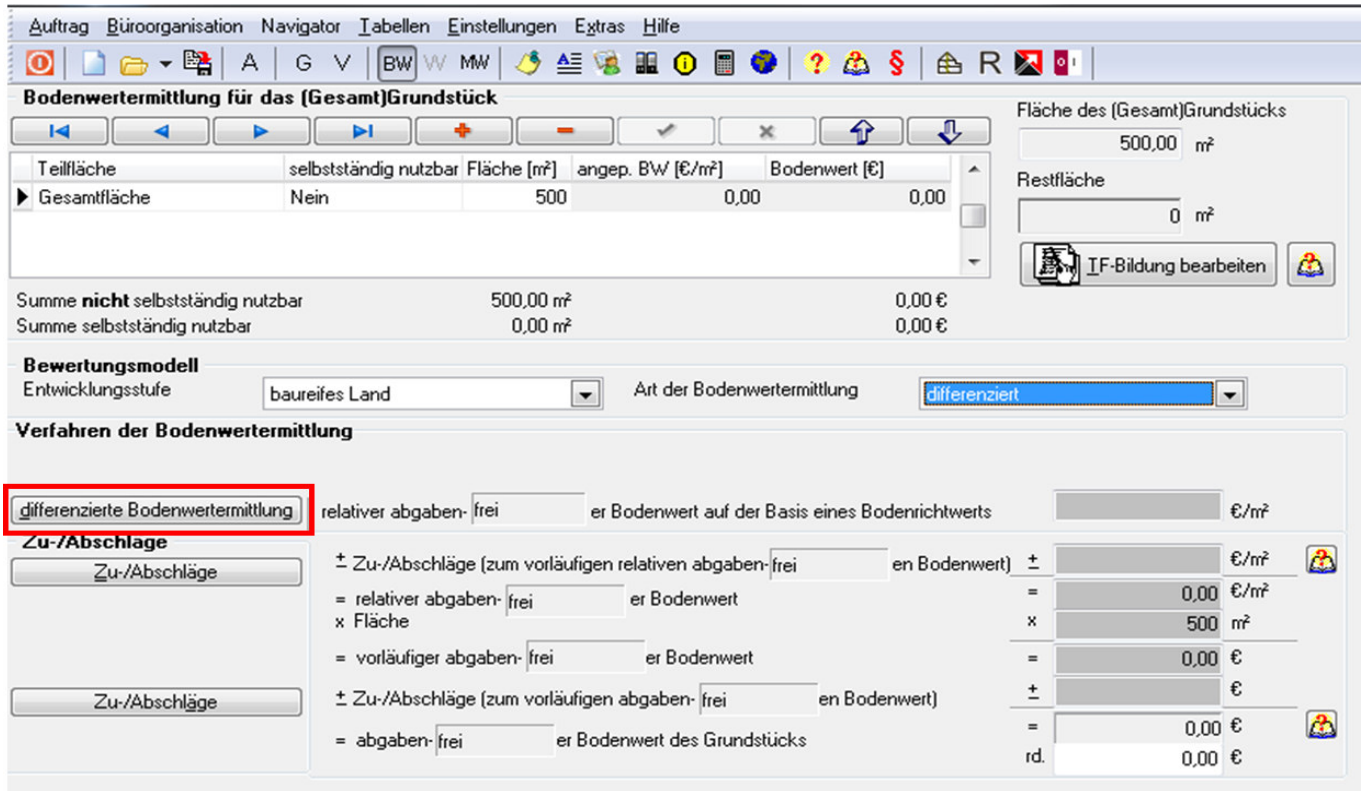


Damit entfällt für Sie die doppelte Eingabe der Wohnfläche.

Optimierung der Begriffsbezeichnung bei der Bodenwertermittlung

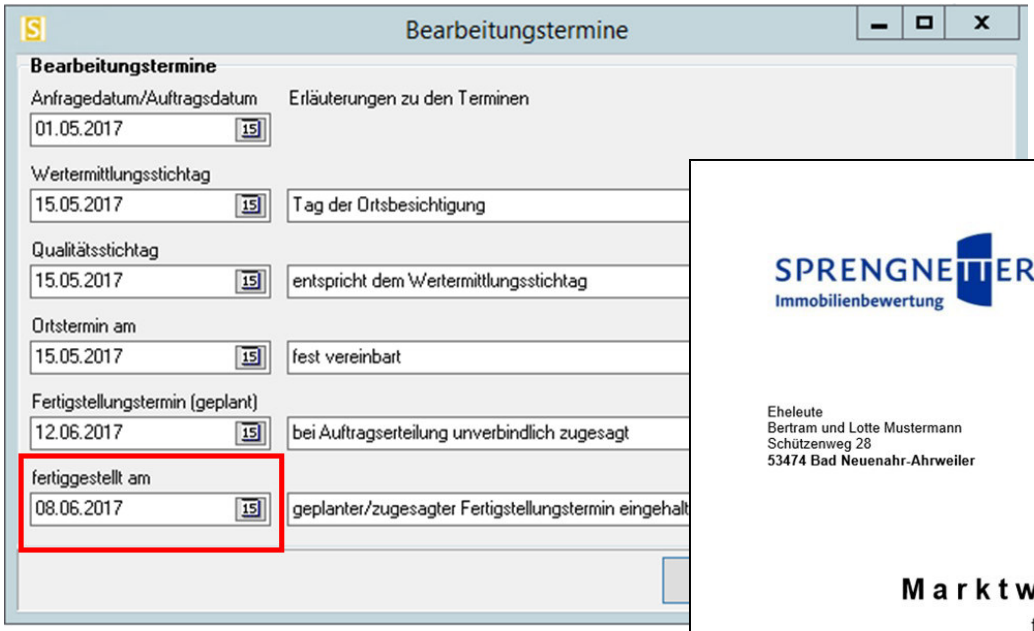
Damit der Einstieg in die Bodenwertermittlung für Sie transparenter wird, haben wir ein Dropdown-Menü aus der Art der Bodenwertermittlung erstellt sowie die folgenden Schaltflächen klarer formuliert.





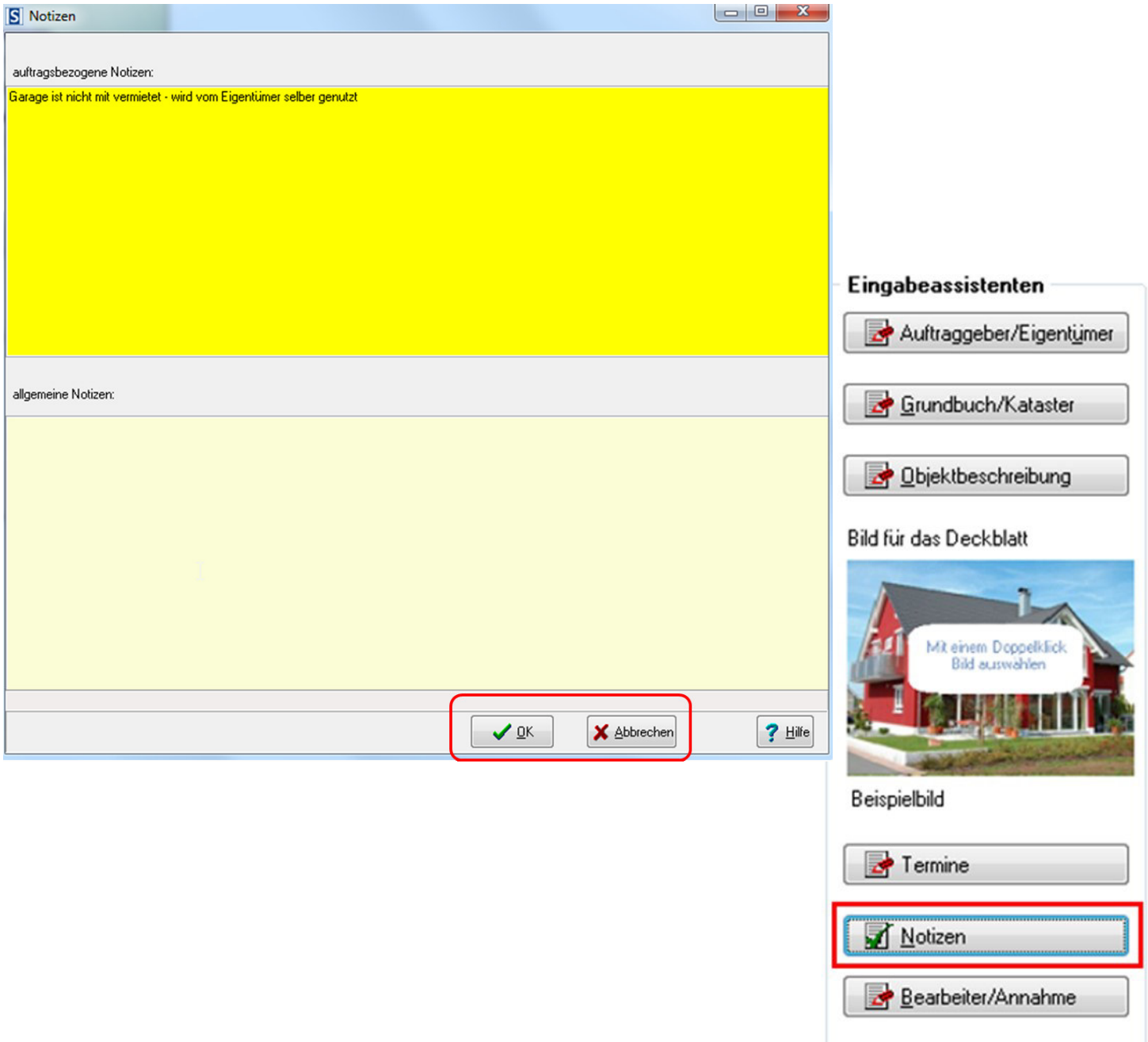
Optimierung der Datumsausgabe

Nach erfolgreicher Installation des Updates, wird das Datum auf dem Deckblatt der Wertermittlung von SmartValue an das Datum der „Fertigstellung“ gekoppelt.
In SmartValue kann man im Dialog „Termine“ das Fertigstellungsdatum eintragen. Dieses wird dann auf dem Deckblatt erscheinen. Falls dort kein Datum eingetragen wurde, übernimmt SmartValue das Datum, an dem der Anwender auf den Export zu Word geklickt hat.
Hinweis: Wenn Sie ein individuelles Deckblatt (Word-Dokument) angefertigt haben und die Kopplung an das Fertigstellungsdatum wünschen, müssen Sie das Datumsfeld auf Ihrem Deckblatt mit Datum: @FERTIGSTELLUNGSDATUM austauschen, damit die Funktion wirksam wird.



Optimierung des Dialogfeldes „Notizen“

Im Bereich der Notizen haben sie nach Installation des Updates die Möglichkeit, die Schaltflächen „OK“ oder „Abbrechen“ zu drücken. Des Weiteren wird nach Eingabe der Notizen die entsprechende Schaltfläche zum Aufrufen der Notizen grün abgehackt.



Weitere Neuerungen

- SmartValue überprüft automatisiert, ob die Deckblattvorlage mit einem Fotoplatzhalter eingestellt ist.
- Bei der Berechnung von landwirtschaftlichen Flächen passt sich die Eingabemaske automatisch an.
- Nach Installation des Updates rundet das System bei Wohnungseigentum immer auf markante Zwischenwerte auf und rechnet dann mit den gerundeten Werten weiter.
- Die zu unterstellenden Modernisierungsmaßnahmen werden standardmäßig ausgeblendet. Es besteht jederzeit die Möglichkeit diese wieder einzublenden.
- U.v.m.

Wir bedanken uns bei allen Anwendern für die vielen Anregungen und Weiterentwicklungsvorschläge!

im Auftrag
Thomas Mußhoff (Leiter Softwareentwicklung) und
Michaela Schütz (Produktmanagement Software Immobilienwirtschaft)

August 2017
Sprengnetter Immobilienbewertung