



**Gemeinde Meran**

**Verkauf der Bp. 3356 KG Mais, Gampenstrasse 57**

**Comune di Merano**

**Vendita p.ed. 3356 c.c. Maia, Via Palade 57**



BOZEN,  
BOLZANO, 11.02.2020

DER SACHBEARBEITER  
L'INCARICATO

p.a. Roland Pfeifer

C/051/466/2019

DER GESCHÄFTSFÜHRENDE AMTSDIREKTOR  
IL DIRETTORE D'UFFICIO REGGENTE

Paolo Bega

(mit digitaler Unterschrift unterzeichnet / sottoscritto con firma digitale)

# SCHÄTZUNGSBERICHT

## Gegenstand und Zweck der Schätzung

Das Amt für Schätzungen und Enteignungen wurde von STA AG beauftragt den wahrscheinlichsten Marktwert der Bp. 3356, K.G. Mais zu ermitteln.

Die Immobilie soll abgerissen werden und darauf soll eine neuer Wohnkomplex errichtet werden.

## Grundbuch und Katasterdaten

Nachfolgend sind die Auszüge aus dem Grundbuch, dem Grundkataster und aus dem Gebäudekataster vermerkt:

KATASTRALGEMEINDE MAIS

GRUNDBUCH EINLAGEZAHL 1166/II

Blatt A1 – Grundbuchskörper Bp. 3356

Blatt A2 - \*\*\*keine Eintragung\*\*\*

Blatt B – SÜDTIROLER TRANSPORTSTRUKTUREN AG – Sitz Bozen, 00586190217 – Anteile 1/1

Blatt C – keine Eintragung

## GRUNDKATASTER

| Parzelle   | K.G. | E.Zl.   | Kulturgattung | Fläche [m²] |
|------------|------|---------|---------------|-------------|
| p.ed. 3356 | Mais | 1166/II | Gebäude       | 2.221       |

## GEBÄUDEKATASTER

| Bauparzelle | Baueinheit | Kategorie | Konsistenz [m²] | Ertrag/Wert GIS [€] |
|-------------|------------|-----------|-----------------|---------------------|
| 3356        | 1          | E/1       | -               | 6.973,53 €          |
| 3356        | 2          | A/2       | 124 m²          | 604,25 / 101.514,00 |

## Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Bp. 3356 liegt in Untermais (Gampenstraße) gegenüber von Sportanlagen und umgebend von einer Militärzone. Zurzeit wird die Immobilie als Werkstatt der SAD-busse genutzt.

Die Liegenschaft liegt nicht unweit vom verbauten Stadtteil entfernt. Außerdem befindet sich die Liegenschaft in der Nähe des Bahnhofes Untermais und eine Bushaltestelle. Die Zufahrt zur Bauparzelle ist als optimal zu definieren. Zudem ist der Anschluss an alle primären Infrastrukturen (Strom, Wasser, usw) gewährleistet. Sekundäre Infrastrukturen (Kirche, Geschäfte usw) liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie, welche im Jahre 1951 errichtet wurde, ist in einem schlechten Zustand und somit sehr baufällig.

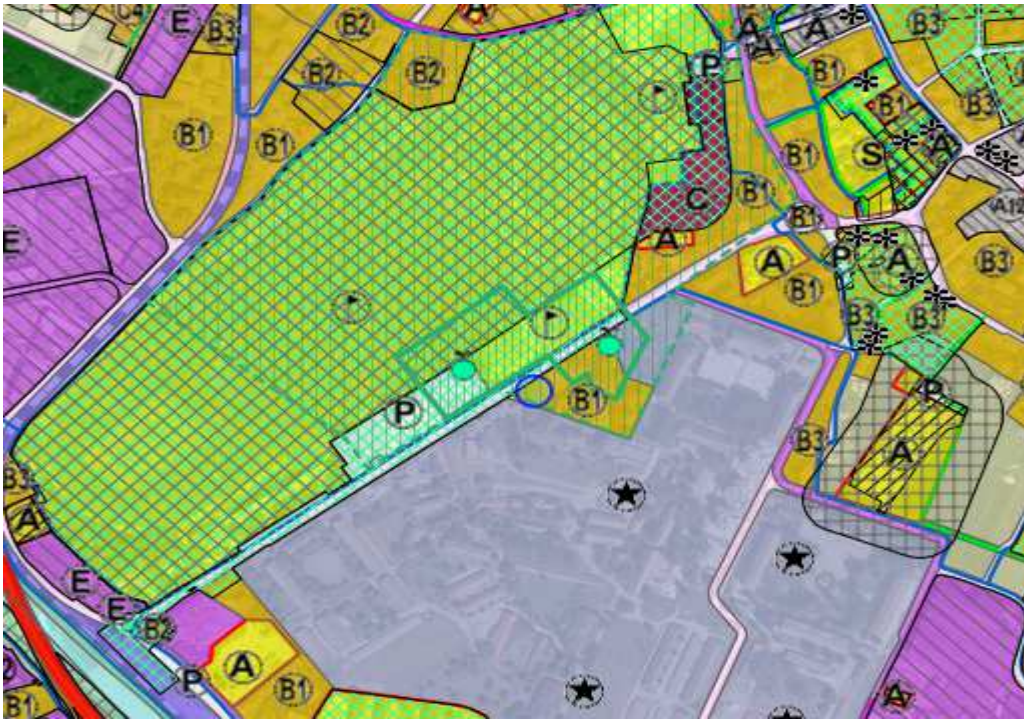
## Orthofoto und Luftbild





## Urbanistische Daten

Laut Flächenwidmungsplan des Bauleitplans der Gemeinde Meran befindet sich die Bp. 3356 KG Mais in einer Wohnbauzone B1



Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Meran:

Wohnbauzone B1 – Auffüllzone

Diese Wohnbauzone umfasst die im Sinne des Artikels 36, Absatz 4 des Landesgesetzes vom 11 August 1997, Nr. 13, gänzlich oder teilweise bebauten Flächen, welche weder eine besondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung noch einen besonderen Wert als Ensemble haben, mit Ausnahme der im Flächenwidmungsplan eigens gekennzeichneten Zonen mit Unterschutzstellung.

Folgende relevante Vorschriften seien daraus zitiert:

Es gelten folgende Bauvorschriften:

1. höchstzulässige Baumassendichte:  $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 35 %
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 16,5 m (LRB Nr.552 vom 12.05.2015)
- „4. Mindestgrenzabstand: 5 m, sofern nicht angebaut oder an der Grenze gebaut wird. Für den Bau an der Grenze muss eine Dienstbarkeit erstellt werden.“ (LRB Nr. 2062 vom 16.06.2003, AB Nr. 30 vom 29.07.2003)
5. Mindestgebäudeabstand: 10 m
6. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 80%
7. Mindestgrünfläche: 25%

8. Abstände für Stützmauern die infolge von künstlichen Erdbewegungen errichtet werden: siehe Art. 1 (Allgemeine Bestimmungen), Absatz k. (Dekret des Landesrates Nr. 15725 vom 24 August 2018, Amtsblatt Nr.37 vom 13.09.2018)

## **Bewertung**

### Kriterium und Methodik der Bewertung

Angesichts der Lage, der spezifischen Eigenschaften, der urbanistischen Bauvorschriften und des Zustandes der zu schätzenden Liegenschaft, hält das schreibende Amt eine Bewertung der Umwandlungsmöglichkeiten für angebracht, gemäß dem Prinzip der bestmöglichen Nutzung (Highest and Best Use – HBU) sowie im „Codice delle valutazioni immobiliari“ beschrieben. Die bestmögliche und ökonomisch sinnvollste Nutzung wird analysiert. Der Marktwert der Liegenschaft wird über den Umwandlungswert ermittelt, d.h. aus dem aktualisierten Marktwert eines veräußerbaren Bauwerks in umgewandeltem Zustand minus der gesamten aktualisierten Umwandlungskosten inbegriffen dem Unternehmergeinn für den Promotor. Die Voraussetzung für eine Bewertung gemäß Umwandlungswert, ist die objektive Möglichkeit zur Umwandlung in ein Bauwerk, das auf den Immobilienmarkt gute Verkaufschancen hat, dass es sich um Objekte handelt für die es regen Austausch am Markt gibt und sich somit die Möglichkeit der Auffindbarkeit von Vergleichbaren Preisen ergibt.

Das vorliegende Schätzgutachten folgt für die Festsetzung des Umwandlungswertes die Methodik der Agentur für Einnahmen, wie im “Manuale Operativo delle stime immobiliari”, publiziert im Jahre 2011 von der Agenzia del Territorio, Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi.

“Il procedimento del valore di trasformazione necessita l'individuazione del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e dei costi di trasformazione. La determinazione dell'oggetto "trasformato" avviene secondo il principio del più conveniente e miglior uso (Highest and Best Use – HBU): L'highest and best use (HBU) - come definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati per un immobile. Il HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), urbanisticamente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti (criterio del beneficio economico).”

Im vorliegendem Schätzgutachten wird in Anbetracht des heutigen Rechtsstandes, aufgrund der urbanistischen Möglichkeiten der Bau eines Gebäudes für Wohnzwecke in voller Ausnutzung der soweit bekannten Parameter thematisiert. Es wird der Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Bau eines neuen Wohnkomplexes mit einer höchstmöglichen realisierbarer Wohnkubatur von (2.221m<sup>2</sup> x Bauindex 3,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) insgesamt 7774 m<sup>3</sup> angenommen. Zudem wird eine unterirdische Kubatur für den Bau der Garagen mit 2.800 m<sup>3</sup> angenommen. (=> 40 Garagen zu je 25 m<sup>2</sup> inklusive Manövrierungsflächen, mit einer virtuellen Geschosshöhe von 2,80m ergibt eine Kubatur von 2.800 m<sup>3</sup>)

Vom Gesamtwert des durch die Umwandlung erzeugbaren Bauproduktes (prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione) sind die Gesamten Kosten der Umwandlung, wie die Baukosten inklusive der Nebenspesen und dem Profit des Unternehmers in Abhängigkeit des Marktrisikos abzuziehen. Anschließend werden jeweils die Eingänge (Verkaufswert des Endproduktes) und die Ausgänge (Kosten zur Umwandlung) auf das heutige Datum (das Unternehmen findet in der Zukunft statt) abgezinst.

Der Wert des verbaubaren Grundes entspricht der Differenz der abgezinsten Ein- und Ausgänge.

$$V_T = V_M / q^n - (C + U) / q^n$$

|       |  |
|-------|--|
| $V_T$ | Umwandlungswert (Verkehrswert des Objektes vor der Umwandlung) |
| $V_M$ | Marktwert des umgewandelten Bauproduktes                       |
| $C$   | Kosten   |
| $U$   | Unternehmergewinn  |
| $n$   | Zeit der normalen Umwandlung                                   |
| $q$   | Jahresbetrag = $(1 + i)$                                       |
| $i$   | Diskontsatz  |

Voraussetzung für die Anwendbarkeit eine Bewertung gemäß Umwandlungswert, ist die objektive Möglichkeit zur Umwandlung des Schätzobjektes in ein Produkt, das auf den Immobilienmarkt gute Verkaufschancen hat, dass es sich um Objekte handelt, für die es regen Austausch am Markt gibt und sich somit die Möglichkeit der Auffindbarkeit von Vergleichbaren Preisen ergibt. Daraus ergibt sich, dass der Wert des umgewandelten Bauproduktes mittels Vergleichsschätzung ermittelt wird.

Die Vergleichsschätzung erfolgt mittels Vergleiches der Preise von ähnlichen Produkten, die letztlich gehandelt (Kauf/Verkauf) wurden, mit der Anpassung in Anbetracht der spezifischen (positive/-negative) Eigenschaften des zu schätzenden Objektes. Die Festsetzung des Verkehrswertes des Bauproduktes erfolgt durch die Analyse des Immobilienmarktes und von Verkaufswerten die aus erfolgten Kaufgeschäften ähnlicher Liegenschaften. Nachfolgend werden die Quotierungen des „Osservatorio del Mercato Immobiliare“ der Agentur für Einnahmen für das 1. Sem. 2019 (letzte verfügbare Daten) bezüglich der Zone in welcher sich die Bp. 3356 KG Mais befindet und zwar in der Zone D2 angegeben.

Zur Festlegung des Marktwertes des umzuwandelnden Bauproduktes wird ein Wert für Wohnungen in Höhe von 3.300,00 €/m<sup>2</sup> angewandt. Es wurde aufgrund der nicht besonders schönen und wertvollen Lage der Bauparzelle, nicht der Höchstwert der Zone D2 zur Bewertung herangezogen. Durch die Umwandlung entsteht eine Bruttowohnfläche von insgesamt 2.951 m<sup>2</sup>. Aus dieser Fläche wird die hypothetische Anzahl der Garagen errechnet, welchen ein wahrscheinlichster Marktwert von 35.000,00 € / Garage zugeschrieben werden.

#### Festlegung Marktwert des umgewandelten Bauproduktes:

- 1) Bruttowohnfläche 2.591 m<sup>2</sup> \* 3.300,00 €/m<sup>2</sup> = 8.550.300,00 € für die Wohneinheiten
- 2) Bruttowohnfläche 2.591 m<sup>2</sup> / 90 m<sup>2</sup> (durchschnittliche Wohnungsgröße) = 29 Wohnungen \* 1,4 Garagen pro Wohnung = zirka 40 Garagen.  
40 Garagen \* 35.000,00 = 1.400.000,00 € für die Garagen

Der Marktwert des umgewandelten Bauproduktes beträgt 9.950.300,00 €

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**Provincia: **BOLZANO .BOZEN**Comune: **MERANO .MERAN.**Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA RESIDENZIALE DELLA STAZIONE, ZONE PRODUTTIVE E ARTIGIANALI COMPRESO IPPODROMO**Codice zona: **D2**Microzona: **3**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia           | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|---------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                     |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili   | Ottimo             | 2900                  | 3500 | L                | 9,7                            | 11,7 | L                |
| Abitazioni civili   | Normale            | 2400                  | 3000 | L                | 8                              | 10   | L                |
| Box                 | Normale            | 1450                  | 1750 | L                | 6                              | 7,3  | L                |
| Posti auto coperti  | Normale            | 1000                  | 1250 | L                | 3,8                            | 4,7  | L                |
| Posti auto scoperti | Normale            | 700                   | 900  | L                | 2,3                            | 3    | L                |

Für die zeitliche Abfolge der Unternehmung wird als Beginn des Umwandlungsprozesses der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zum Ankauf des Baugrundes (Bp. 3356) und als Ende der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages der letzten Einheit des umgewandelten Bauproduktes angenommen. Angesichts der Größe und der Bautypologie wird ein Zeitraum für den Umwandlungsprozess von insgesamt drei Jahren als angebracht erachtet. Innerhalb der Gesamtdauer des Umwandlungsprozesses kann man drei Hauptperioden unterscheiden. Die Vorbereitungsphase vom Ankauf des Grundes bis Beginn der Bauarbeiten, die Bauphase und schließlich die Verkaufsphase. Die analysierten verschiedenen ökonomischen Größen befinden sich also innerhalb der Gesamtzeit.

Die Kosten der Unternehmung und die relativen indirekten Spesen sind folgende:

- *Baukosten für Umwandlung  $C_T$* : Die technischen Einheitsbaukosten erhalten wir aus dem Baukostenindex für öffentliche Bauten nach Typologien, der von der Landesverwaltung periodisch veröffentlicht wird und den Index für Baukostenpreise von Wohngebäuden die laut Erhebungen des ASTAT veröffentlicht werden. Es wird für den Bau der Wohnungen Kosten von 420,00 €/m<sup>3</sup> angenommen. Für den Bau des unterirdischen Volumens werden Kosten in Höhe von 45% der Baukosten der Wohnungen herangezogen, diese ergibt einen Wert von 189,00 €/m<sup>3</sup> (420,00 €/m<sup>2</sup> \* 0,45). Diese Baukosten beinhalten, neben der Errichtung der Garagen, auch sämtliche Kosten für die Errichtung der Kellerräume, Technikräume, Verbindungs- sowie Gemeinschaftsflächen.

Die Abbruchkosten des bestehenden Gebäudes werden in 20,00 €/m<sup>3</sup> festgesetzt.

- *Konzessionsgebühren  $O_U$* :

Laut Mittelung der Gemeinde Meran sind für die angenommene Bebauung folgende Konzessionsgebühren anzunehmen:

*“Se edificio ante 1975, ai sensi della sentenza del CdS 4019/2019, gli oneri per 'urbanizzazione primaria sono dovuti solo per la nuova cubatura mentre si considerano virtualmente pagati quelli relativi alla cubatura preesistente. La secondaria e' dovuta interamente per l'intera cubatura. I contributo sul costo di costruzione e' dovuto solo per la parte di nuova cubatura, perche' si considera virtualmente pagato quello per la cubatura preesistente.*

Quindi:

-urb. primaria dovuta per  $7.700\text{mc} - 1.000\text{mc} = 6.700\text{mc}$

$62,5\%$  del  $10\%$  di  $376\text{€/mc} \times 6.700\text{mc} = 157.450,00\text{€}$

- urb. secondaria dovuta per  $7.700\text{mc}$

$37,5\%$  del  $10\%$  di  $376\text{€/mc} \times 7.700\text{mc} = 106.838\text{€}$

..... che in caso la destinazione originaria dell'immobile in demolizione fosse effettivamente un produttivo, allora il  $60\%$  dei  $1000\text{mc}$  andrebbe convenzionato obbligatoriamente. Stessa cosa vale per il  $60\%$  della nuova cubatura. Cio' significa che il  $60\%$  di  $6700\text{mc}$  va convenzionato e per questo non paga il contributo sul costo di costruzione. Quindi pagherebbe il CCC solo il  $40\%$  della nuova cubatura, salvo ovviamente un eventuale convenzionamento facoltativo. Quindi piu' precisamente di quanto ho scritto sopra: CCC al  $15\%$  per il  $40\%$  di  $6.700\text{mc} = 40\%$  di  $6.700 = 2.680\text{mc} \rightarrow 15\%$  di  $376\text{€/mc} \times 2.680\text{mc} = 151.152,00\text{€}$ .

Gemäß zitierter Mitteilung der Gemeinde Meran sind somit folgende Beträge für die primären und sekundären Erschließungsarbeiten zu entrichten:

primärer Erschließungsbeitrag für  $7.774\text{m}^3 - 1.000\text{m}^3 = 6.774\text{m}^3$

$62,5\%$  del  $10\%$  di  $376\text{€/m}^3 \times 6.774\text{m}^3 = 159.189,00\text{€}$

sekundärer Erschließungsbeitrag für  $7.774\text{m}^3$

$37,5\%$  del  $10\%$  di  $376\text{€/m}^3 \times 7.774\text{m}^3 = 109.613,40\text{€}$

In der gegenständlichen Bewertung werden die Baukostenabgaben (CCC), unter der Voraussetzung, dass  $60\%$  des Bauvolumen konventioniert wird, wie folgt berechnet:

$7.774\text{ m}^3 \times 40\%$  (Freie Kubatur) =  $3.109,60\text{ m}^3 \rightarrow 3.109,60\text{ m}^3 \times (376,00\text{ €/m}^3 \times 15\%) = 175.381,44\text{€}$ .

Somit ist für die freie Kubatur eine Baukostenabgabe von  $175.381,44\text{ €}$  anzunehmen.

- *Technische Spesen  $S_T$* : Die technischen Spesen enthalten die Projektierungskosten, die Kosten für die Bauleitung und die Kollaudierung und werden in  $11\%$  der Baukosten angenommen.
- *Spesen des Promotors  $S_G$* : Die Spesen des Promotors werden in  $2\%$  der direkten Kosten und der Konzessionskosten angenommen.
- *Spesen für Vermittlung  $S_C$* : Die Vermittlungsspesen für den Verkauf des Bauproduktes durch Immobilienvermittler oder Agenturen wird in  $2\%$  des Verkaufspreises des Bauproduktes festgesetzt.

|  | €/m <sup>3</sup>                       | m <sup>3</sup> | €                   |
|--|--|----------------|---------------------|
| Abbruchkosten Bestand                            | 20,00                                  | 1.000          | 20.000,00           |
| Baukosten für Wohnzwecke                         | 420,00                                 | 7.774          | 3.265.080,00        |
| Baukosten unterirdisches Volumen                 | 189,00 (420,00€/m <sup>3</sup> * 0,45) | 2.800          | 529.200,00          |
| <b>Baukosten für Umwandlung <math>C_T</math></b> |  |                | <b>3.814.280,00</b> |
|  | €/m <sup>3</sup>                       | m <sup>3</sup> | €                   |
| primärer Erschließungsbeitrag                    | 23,50                                  | 6.774          | 159.189,00          |
| sekundärer Erschließungsbeitrag                  | 14,10                                  | 7.774          | 109.613,40          |
| Baukostenabgabe (CCC)                            | 22,56                                  | 7.774          | 175.381,44          |
| <b>Konzessionsgebühren <math>O_u</math></b>      |  |                | <b>444.183,84</b>   |



|  | Abschreibungs - o<br>Steuersatz | Quantität<br>€ | Kosten<br>€         |
|--|---------------------------------|----------------|---------------------|
| Technische Spesen $S_T = 11\% \times C_T$                      | 11%                             | 3.814.280,00   | 419.570,80          |
| Spesen des Promotors $S_G = 2\% \times (C_T + O_U)$            | 2%                              | 4.258.463,84   | 85.169,28           |
| Spesen für Vermittlung $S_C = 2\% \times V_M$                  | 2%                              | 9.950.300,00   | 199.006,00          |
| <b>Verwaltungskosten <math>C_G</math></b>                      |                                 |                | <b>703.746,08</b>   |
| <b>Gesamte direkte und indirekte Kosten für die Umwandlung</b> |                                 |                | <b>4.962.209,92</b> |

- *Finanzierungsspesen  $O_f$* : Die Finanzierungsspesen werden berechnet, wobei ein Teil der Investition von 50% als Kapitalanleihe mit Zinseszinsrechnung mit einem Marktüblichen Zinssatz „i“ von 4,5% berücksichtigt wird.

|                                    |   | Zinssatz i<br>% | Zeitraum<br>bis Ende<br>(Monate) | Kosten<br>€  | Anteil<br>Kosten<br>% | Anteil<br>Anleihe<br>% | €                |
|------------------------------------|---|-----------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| auf<br>Baukosten für<br>Umwandlung | $O_{F1} = 30\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,50%           | 16                               | 3.814.280,00 | 30%                   | 50%                    | 34.583,46        |
|                                    | $O_{F2} = 70\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,50%           | 5                                | 3.814.280,00 | 70%                   | 50%                    | 24.710,26        |
| Auf<br>Konzessions-<br>gebühren    | $O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$      | 4,50%           | 19                               | 444.183,84   | 100%                  | 50%                    | 16.030,46        |
| Auf<br>Verwaltungs-<br>kosten      | $O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,50%           | 16                               | 703.746,08   | 30%                   | 50%                    | 6.380,75         |
|                                    | $O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,50%           | 5                                | 703.746,08   | 70%                   | 50%                    | 4.559,12         |
|                                    |   |                 |                                  |              |                       |                        | <b>86.264,05</b> |

- *Unternehmergewinn  $U$* : Der Unternehmergewinn in Anwendung der klassischen Methodik errechnet sich aus einem Anteil des Marktwertes des umgewandelten Gutes. Dieser Anteil wird in Abhängigkeit von unterschiedlichen Faktoren, die Einfluss auf das gesamte Unternehmensrisiko haben, festgesetzt. Im vorliegenden Fall, nach Einstufung des Risikos in Zusammenhang von Eintrittswahrscheinlichkeit und der Faktoren allgemeine Wirtschaftslage, Sektor des Unternehmens (Bauwirtschaft), örtliche Marktentwicklung, Typologie der Immobilienoperation, ist das schreibende Amt der Auffassung einen Anteil von 12% anwenden zu können:

| Unternehmergewinn $U$                                     | Verkaufswert<br>€ | Anteil p<br>% | €            |
|---|-------------------|---------------|--------------|
| Auf den Marktwert des umgewandelten<br>Bauproduktes $V_M$ | 9.950.300,00      | 12%           | 1.194.036,00 |

- *Ausgaben für das Objekt (Baugrund) der Umwandlung  $O_{FA}$* :

Die indirekten Kosten durch den Erwerb des umzuwandelnden Gutes  $O_{IA}$  beinhalten, Steuerlast (Registergebühr, Hypothekal- und Katastersteuer), Kosten für Beratungen (Urbanistik, Vertragsrecht, Steuerrecht, technische Beratungen u.s.w.), Notarspesen und werden in 11% des Wertes des Objektes vor der Umwandlung (Baugrundwert)  $V_T$  festgesetzt. Die Finanzierungskosten auf den Anteil  $d$  (angenommen 50%) der Kosten (direkt  $V_T$  e indirekt  $O_{IA}$ ) für den Erwerb des Gutes das umgewandelt wird, das durch Verschuldung abgedeckt wird, errechnet man mit einer Zinseszinsrechnung:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \cdot d \cdot [(1+i)^n - 1] = (V_T + 0,11 \cdot V_T) \cdot 0,5 \cdot [(1 + 0,045)^n - 1] =$$

$$V_T(1 + 0,11) \cdot 0,5 [(1 + 0,045)^2 - 1] = 0,05107 \cdot V_T$$

Anschließend ist die Abzinsung der Beträge notwendig, da es darum geht, den Wert des umzuwandelnden Gutes auf das heutige Datum zu bestimmen und nicht auf das Datum der Fertigstellung. Die Abzinsung auf das heutige Datum erfolgt auf die Erträge sowie auf die Kosten. Angewandt wird ein mittlerer Zinssatz für risikofreie Kapitalanlagen von 3% mit einem Steuerabzug (bei nicht qualifizierten Beteiligungen) von 12,5%, somit ein Nettoertrag von 2,6%.

Die Gleichung zur Berechnung des Umwandlungswerts kann wie folgt ausgedrückt werden:

$$V_T = V_M / q^n - [C_T + O_U + C_G + O_F + U] / q^n - (t + f) \cdot V_T / q^n$$

|         |  |
|---------|--|
| $V_T$   | Umwandlungswert (Verkehrswert des Objektes vor der Umwandlung)   |
| $V_M$   | Marktwert des umgewandelten Bauproduktes   |
| $C_T$   | Baukosten für Umwandlung   |
| $O_U$   | Konzessionsgebühren  |
| $C_G$   | Verwaltungskosten  |
| $O_F$   | Finanzierungsspesen auf die Quoten der direkten und indirekten Spesen der Umwandlung, die durch Verschuldung finanziert wurde ( $C_T + O_U + C_G$ )              |
| $U$     | Unternehmergewinn  |
| $t$     | Prozentsatz des Unbekannten $V_T$ entsprechend die Übertragungskosten (indirekte Anschaffungskosten) des umzuwandelnden Vermögenswerts                           |
| $f$     | Prozentsatz des Unbekannten $V_T$ , der den finanziellen Belastungen der direkten und indirekten Anschaffungskosten des umzuwandelnden Vermögenswerts entspricht |
| $n$     | Zeitraum der normalen Umwandlung   |
| $1/q^n$ | Abzinsungsfaktor wenn $q = 1 + i$  |
| $i$     | Kapitalrendite ohne Risiko mit einer Laufzeit, die der der Transaktion entspricht  |

Daraus folgt:

$$V_T = V_M / q^n - \frac{[C_T + O_U + C_G + O_F + U] / q^n}{1 + (t + f) / q^n}$$

Zusammengefasst:

|  | zum Zeitpunkt<br>der Lieferung € | Monate<br>seid<br>Beginn | $f = 1/q^n$ | Wert zum<br>heutigem<br>Zeitpunkt |
|--|----------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Marktwert des umgewandelten Bauproduktes $V_M$   | 9.950.300,00                     | 24                       | 0,94996     | 9.452.386,99                      |
| <b>Aktualisierter Marktwert des umgewandelten Bauproduktes <math>V_M</math></b>                    |                                  |                          |             | <b>9.452.386,99</b>               |
| Baukosten für Umwandlung $C_T$ 30%   | 1.144.284,00                     | 8                        | 0,98303     | 1.124.865,50                      |
| Baukosten für Umwandlung $C_T$ 70%   | 2.669.996,00                     | 19                       | 0,96017     | 2.563.650,06                      |
| Konzessionsgebühren $O_U$  | 444.183,84                       | 5                        | 0,98936     | 439.457,72                        |
| Verwaltungskosten $C_G$ 30%  | 211.123,82                       | 8                        | 0,98303     | 207.541,05                        |
| Verwaltungskosten $C_G$ 70%  | 492.306,42                       | 19                       | 0,96017     | 473.001,12                        |
| Finanzierungsspesen $O_F$  | 86.264,05                        | 24                       | 0,94996     | 81.947,40                         |
| Unternehmergewinn $U$  | 1.194.036,00                     | 24                       | 0,94996     | 1.134.286,44                      |
| <b>Aktualisierte Umwandlungskosten <math>C_i = C_T + O_U + C_G + O_F + U</math></b>                |                                  |                          |             | <b>6.024.749,29</b>               |
| Indirekte Anschaffungskosten Übertragungskosten Baugrund $O_{IA}$                                  | 11% $V_T$                        | 0                        | 1,00        | 11% $V_T$                         |
| finanziellen Belastungen Anschaffung Baugrund $O_{FA}$   | 5,11% $V_T$                      | 24                       | 0,94996     | 4,85% $V_T$                       |
| <b>Aktualisierten Anschaffungskosten Baugrund <math>O_{IA} + O_{FA} = V_T ((t + f)/q^n)</math></b> |                                  |                          |             | <b>15,85% <math>V_T</math></b>    |

Wenn:

$$V_T = V_M / q^n - \frac{[C_T + O_U + C_G + O_F + U] / q^n}{1 + (t + f) / q^n} = (9.452.386,99 - 6.024.749,29) / 1,1585 =$$
$$= € 2.958.685,97 €$$

**Abschließend:**

Zweck der Schätzung war die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der Immobilie Bp. 3356, K.G. Mais zum heutigen Zeitpunkt. Das Amt für Schätzungen und Enteignungen ermittelt aufgrund vorangegangener Überlegungen, der erfolgten Ermittlungen und Annahmen, einen wahrscheinlichsten Marktwert zwecks Versteigerung von gerundet.

**2.960.000,00 €**

Es wird zudem noch festgehalten, dass sich gegenständliche Bewertung auf ein Umwandlung des Baukörpers in Wohnungen bezieht, wobei 60% des Bauvolumens einer Konventionierungspflicht unterliegen.

Bozen, 11.02.2020