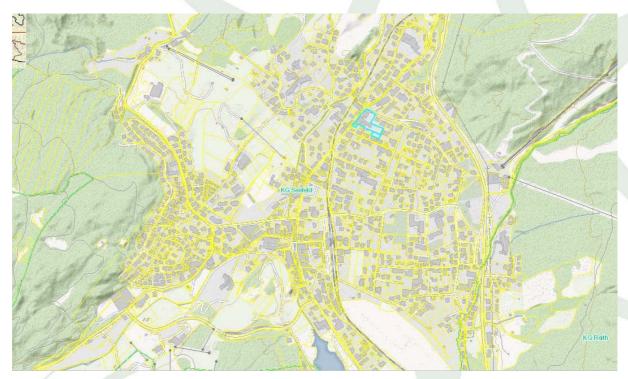


DATA PERIZIA 21/09/2015



Planimetria, terreni 178/4 e 185, Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld Ubicazione rispetto al centro del paese



Planimetria, terreno 178/4 e 185, Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld

Analisi valutativa immobili ubicati in Seefeld – Austria

Hotel Tyrol, Münchner Straße 114 Hotel Alpenhof, Münchner Straße 76

PROPRIETÀ:

DOGANA VECCHIA S.R.L. 31038 PADERNELLO DI PAESE (TV), VIA S. GOTTARDO 24

COMMITTENTE:

C.P. DOGANA VECCHIA S.R.L. VIA SAN GOTTARDO, 24 – FZ. PADERNELLO 31038 PAESE (TV) CF/P. IVA 02998890277

CLIENTE:

STUDIO BIASOTTO & PARTENERS VIA TOLPADA, 1 31100 TREVISO CF/P. IVA 03140470265

ESECUTORE

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES S.P.A. VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI 27 20126 MILANO CF/P. IVA: 13099250154



the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

Executive Summary

Indirizzo Seefeld – Austria

Hotel Tyrol, Münchner Straße 114 Hotel Alpenhof, Münchner Straße 76

Ubicazione Zona: semicentrale

Descrizione Hotel Tyrol, Münchner Straße 114

piano S1-T-1-2 e Sottotetto

Anno di costruzione: metà XX° secolo

Destinazione d'uso: Hotel

Stato manutentivo: mediocre/insufficiente

Hotel Alpenhof, Münchner Straße 76

piano S1-T-1-2-3 e Sottotetto Anno di costruzione: inizi XX° secolo

Destinazione d'uso: Hotel Stato manutentivo: buono

Consistenze Superficie catastale terreno:mq. 8.060.00

Superficie lorda Hotel Alpenhof:

Superficie lorda Hotel Tyrol :mq. 5.450.00

Proprietà Dogana Vecchia Srl, I - 31038

Padernello di Paese (TV), Via S. Gottardo 24 titolare

dell'intera quota 1/1

Valore di mercato con metodo

reddituale € 2.570.000,00

Valore di mercato del terreno

con metodo comparativo

€ 3.170.000,00

Data valutazione 21 settembre 2015

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assumption, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a sé stante.





DATA PERIZIA 21/09/2015

INDICE

A.	Premessa	4
В.	IMMOBILE	8
	VALUTAZIONE	
E.	CONCLUSIONI	. 26
F	ALLEGATI	27

ALLEGATI

1 Principi Generali Utilizzati	
2 MAPPE UBICAZIONALI E STRADALI	 34
3 FOTOGRAFIE	





DATA PERIZIA 21/09/2015

Spettabile

Studio Biasotto & Partners

Via Tolpada, 1 31100 Treviso

Alla c.a.: dott. Pierantonio Biasotto

Milano, 23/10/2015

Oggetto: Valutazione immobiliare Hotel Tyrol - Alpenhof - Seefeld - Austria

A. PREMESSA

1.0 Introduzione

1.1 Incarico

Prelios Valuations & e-Services S.p.A ha ricevuto incarico dal Commissario Giudiziale nella persona del Dott. Pierantonio Biasotto (il "Cliente") per la procedura di Concordato Preventivo di Dogana Vecchia S.r.l., in data 30/07/2015 in merito alla Valutazione immobiliare Hotel Tyrol Alpenhof – Seefeld - Austria. La stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con la proprietà, delle documentazioni trasmesseci, sulla base del sopralluogo effettuato e dei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati di seguito nel corpo della stima.

1.2 Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni alla data del 21/09/2015.

1.3 Standard di valutazione

La proprietà viene valutata in osservanza delle prassi e delle consuetudini internazionalmente riconosciute ed in particolare:

- in conformità con gli IVS 2011 (International Valuation Standars) editi dall'IVSC (International Valuation Standars Council), in vigore dal 15 gennaio 2012;
- in osservanza degli standard di valutazione RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors) e definiti nel manuale "Red Book" - edizione marzo 2012.





DATA PERIZIA 21/09/2015

La valutazione viene approntata sulla base dei Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services S.p.A. (Allegato 1)

La presente valutazione è stata eseguita sotto il controllo dell'Amministratore Delegato di Prelios Valuations & e-Services S.p.A., Giampaolo Corsini, Fellow RICS n. 1193729.

1.4 Sopralluoghi

I sopralluoghi interni ed esterni degli hotel sono stati effettuati in data, 21/09/2015 dalle ore 10.00 alle ore 15.00, dal tecnico incaricato DI(FH) Herbert GARBER, MBA MSc MRICS, perito giurato di nomina pubblica e certificato per la valutazione di beni immobiliari: terreni edificabili, ville unifamiliari, ville bifamiliari, ville a schiera, immobili a destinazione mista (terreni edificabili, immobili di proprietà abitativa), alberghi, centri commerciali, fabbricati con destinazione d'uso commerciale o industriale, locali commerciali, agente immobiliare iscritto presso il Ministero di Giustizia austriaco ai sensi della Legge federale austriaca sulla mediazione in materia di diritto civile (ZivMediatG), gestore immobiliare con licenza rilasciata dall'autorità competente A-6020 Innsbruck, Burgenlandstraße 47, Telefono: 0512-33400, Fax: DW40 gsm: 0650-5708120, e-mail: garber@tirol.com, www.garber.at

Al sopralluogo erano inoltre presenti:

- il signor Mario ZARPELLON, amministratore della ditta ABL Gestion GmbH, Wilhelm-Greil-Str. 9,
 6020Innsbruck, iscritta nel Registro delle Imprese del Tribunale distrettuale di Innsbruck al numero
 FN 418176s
- l'architetto Mario GEAT, Museumstraße 27, 1° piano, 6020 Innsbruck

1.5 Data della valutazione

La data della valutazione è quella relativa al sopralluogo ovvero il 21/09/2015.

1.6 Documentazioni

In fase di sopralluogo il signor Mario Zarpellon ha messo a disposizione i seguenti documenti:

- Distinta del 20/09/2015 con l'importo totale dei lavori di ristrutturazione eseguiti dall'inizio del contratto di locazione (dicembre 2014) fino al 30/04/2015 comprensiva di tutte le copie delle rispettive fatture.
- Dati dell'azienda ABL Gestion GmbH forniti dal revisore dei conti Sybille Regensberger, 6020
 Innsbruck
- Integrazione/modifica del contratto di locazione di un ramo aziendale del 20/10/2014
- Provvedimenti per la ristrutturazione eseguiti dalla decorrenza del contratto di locazione a dicembre 2014 fino a febbraio 2015, contrassegnato dalla dicitura "Costi sostenuti per conto Dogana Vecchia"
- "Previsione presenze" del 21/09/2015 dalla quale è possibile ricavare le cifre di capacità massima di occupazione dall'apertura dell'albergo in data 04/12/2014





DATA PERIZIA 21/09/2015

- Contratto relativo alla locazione di una ramo aziendale stipulato il 30/06/2014
- Contratto relativo alla locazione di un ramo aziendale del 06/10/2014

L'architetto Geat Mario ha messo a disposizione i seguenti documenti:

- Comunicazione sull'avanzamento dei lavori del 08/04/2015 accertati durante i sopralluoghi eseguiti dal 22/01/2015 al 11/02/2015
- Valutazione dell'immobile mediante analisi del valore intrinseco del 30/01/2015 dell'architetto Mario Geat corredata dei relativi progetti, reperiti presso il comune e della documentazione fotografica
- Accertamento dello stato di fatto del 30/03/2015 durante i sopralluoghi in loco dal 22/01/2015 al 11/02/2015 relativi all'Hotel Tyrol & Alpenhof

Il perito disponeva dei seguenti documenti foprniti parzialmente da Prelios Valuations e reperiti durante le fasi di ricerca:

- Indice dei prezzi attuali vigenti sul mercato immobiliare
- Piano regolatore generale e integrativo del comune di Seefeld, piano n. 351, datato 25/04/2002, redatto dall'architetto ingegnere Siegfried Zenz.
- "Il turismo dell'estate 2014" pubblicato dall'Ufficio del Governo regionale del Tirolo, divisione statistica della regione del Tirolo di aprile 2015
- Visura catastale della partita tavolare (PT) 181 del comune catastale 81131 Seefeld, Tribunale distrettuale di Innsbruck
- Contratto di acquisto stipulato tra la venditrice Renate Gasser e l'acquirente Dogana Vecchia S.R.L. del 2 e 3 luglio 2001
- Planimetria dell'attuale immobile TIRIS Servizio dati della regione Tirolo
- Foglio di mappa catastale dell'attuale immobile TIRIS Servizio dati della regione Tirolo
- Statistica dei pernottamenti nel comune di Seefeld dell'Ente del Turismo del comune di Seefeld relativa agli anni 2014 e 2015 fino al 31 agosto 2015
- Documenti reperiti degli atti del Tribunale distrettuale di Innsbruck

Il certificato energetico ai sensi della Legge EAVG/G.U. 137/2006 e della direttiva OIB 6 non è disponibile. Di conseguenza si deve tenere conto di un rendimento energetico totale in base all'età e al tipo di edificio.

1.7 Esclusioni

In accordo con il committente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di due diligence per verificare i seguenti elementi:

Atti di provenienza





DATA PERIZIA 21/09/2015

- Ricerche urbanistico catastali
- Concessioni edilizie
- Esame dello stato manutentivo edile ed impiantistico
- Stato d'inquinamento aereo e del suolo
- Regolarità, liceità ed adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Le attività svolte si limitano all'analisi delle caratteristiche del complesso immobiliare, all'esame formale delle documentazioni trasmesseci di cui al precedente Punto 1.6 e di quelle direttamente reperite dell'esecutore, all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione del valore commerciale.

Le informazioni fornite verbalmente dal committente e dalle parti sono incluse nella perizia e se ne suppone la correttezza.

È possibile esprimere un giudizio dello stato dei luoghi e delle informazioni di cui si è presa conoscenza nel giorno del sopralluogo.

1.8 Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti, relativamente alle informazioni ricevute direttamente dal committente e/o cliente e/o proprietà si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fatteci pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

1.9 Indipendenza

Prelios Valuations non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

1.10 Assumptions

Nell'esecuzione della presente relazione di stima, sono state ipotizzate le seguenti situazioni:

- Regolarità, adeguamento alle normative vigenti e certificazione degli impianti esistenti.
- Insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espressi che limitino la vendibilità e la piena fungibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie, di cui non ci sia stata data evidenza.
- Immobile libero da persone e/o cose ed immediatamente disponibile.

1.11 Limiti della valutazione

- Mercato immobiliare non soggetto a forti oscillazioni.
- Qualità delle informazioni.
- Forte motivazione alla vendita.





DATA PERIZIA 21/09/2015

B. IMMOBILE

2.0 Ubicazione

Ad implementazione della seguente parte descrittiva, vengono unite una serie di mappe identificative dell'ubicazione del bene (Allegato 2).

2.1 Inquadramento

Le proprietà sono site nel Comune di Seefeld (Austria) nel distretto di Innsbruck-Land, Tirolo e ubicate in Münchner Straße 76 e Münchner Straße 114, a circa 30 Km dalla città di Innsbruck.

Il comune si trova a 1.180 m di altezza sul mare ed ha circa 3.350 abitanti.

Provenendo dalla circonvallazione Seefeld Nord e proseguendo per circa 700 m sulla Münchner Straße in direzione sud, si raggiunge l'immobile in prossimità dell'incrocio con la Hermannstalstraße.

La zona pedonale dista circa a 700 m dall'immobile, in prossimità dell'immobile sono presenti il centro sportivo e la sala congressi di Seefeld ed a circa 1Km le piste da sci del comprensorio Rosshütte.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale in zona complessivamente tranquilla. La posizione non permette di godere del panorama delle circostanti montagne, principale attrattiva della zona.

3.0 Descrizione

Gli immobili oggetto di valutazione sono 2 Hotel insistenti su un lotto di terreno di 8.060 mq con aree circostanti adibite ad accesso, parcheggio, area verde; nel giardino è presente una piscina scoperta fatiscente e non utilizzabile.

La descrizione dei due Hotel (Hotel Tyrol e Hotel Alpenhof) è supportata da documentazione fotografica (Allegato 3).

3.1 Generalità - Hotel Tyrol, Münchner Straße 114

L'Hotel Tyrol è un edificio risalente alla metà del XX° secolo, ha una pianta a forma di "L" di dimensioni 60x13 m e 31x40 m circa ed è composto da: un piano interrato, piano terra, due piani superiori e un piano sottotetto sul lato strada.

Nel piano interrato sono presenti i locali tecnici e di deposito, la SPA con piscina, sauna e sala fitness. Al piano terra sono presenti la reception, la sala del caminetto, il bar, la sala dei giochi per i bambini, la sala da pranzo ed il ristorante "La Frasca" (utilizzato per occasioni special); ai piani superiori sono presenti le camere per gli ospiti mentre al piano sottotetto sono presenti alcune camere per il personale.

I garage disponibili vengono usati come depositi di arredamento ed attrezzature non utilizzati.

I parcheggi per gli ospiti si trovano nel cortile retrostante il fabbricato in un'area non asfaltata e priva di coperture.





DATA PERIZIA 21/09/2015

L'edificio è stato adattato e ristrutturato in diverse fasi. Nel 2011 ha avuto luogo una ristrutturazione che aveva lo scopo di adeguamento alle normative dei vigili del fuoco per la prevenzione incendi, corredato dall'impianto di illuminazione di emergenza e l'impianto di allarme (installazione eseguita dalla ditta Fiegl & Spielberger).

3.2 Generalità - Hotel Alpenhof, Münchner Straße 76

L'Hotel Alpenhof è degli inizi del 20° secolo, di dimensioni di 20x20 m circa ed è composto da: un piano interrato, piano terra, tre piani superiori e un piano sottotetto. Nel piano interrato sono presenti i locali tecnici e i depositi, al piano terra un ristorante con funzione di pizzeria e nei piani superiori le camere per gli ospiti.

L'edificio è stato ristrutturato in diverse fasi; di recente (2002) ha avuto luogo una ristrutturazione generale che ha riguardato prevalentemente la facciata con un sistema d'isolamento composito e la sostituzione delle finestre ai piani superiori. Internamente sono stati svolti lavori per adeguato degli impianti elettrici. Nel 2004 è stata completata l'installazione di un impianto di allarme antincendio a cura della ditta PKE.

3.3 Generalità - Terreni

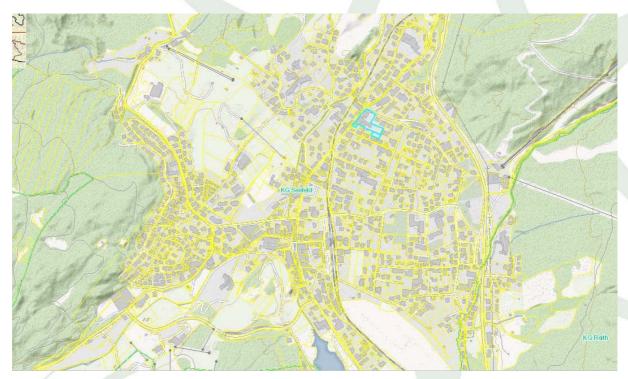
I terreni censiti al catasto con particelle 178/4 e 185 su cui sorgono gli hotel si trovano nella zona a nord del comune di Seefeld lungo la Münchner Straße e sono delimitati a nord dalla Hermannstalstraße. Visto nel suo complesso, il terreno è per la gran parte pianeggiante ad eccezione di una zona con leggero dislivello in prossimità dei garage fino all'inizio dell'Hotel Tyrol.

Nella zona pianeggiante è presente un parcheggio per gli ospiti e personale dell'hotel. Le zone adibite a parcheggio non sono asfaltate e presentano pavimentazione in ghiaia.

Il lotto presenta dislivello di circa 3 m dal confine sud in prossimità dell'Hotel Tyrol delimitato da un muro in forte stato di deterioramento. Ai parcheggi è possibile accedere dalla Münchner Straße attraverso un ingresso dedicato alle autovetture; per gli autobus c'è invece la possibilità di accesso attraverso la Hermannstalstraße.



DATA PERIZIA 21/09/2015



Planimetria, terreni 178/4 e 185, Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld Ubicazione rispetto al centro del paese



Planimetria, terreno 178/4 e 185, Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld





DATA PERIZIA 21/09/2015

3.4 Proprietà

Struttura in muratura con pareti intonacate e tinteggiate, tetto con struttura in legno e manto in fogli di rame per il civico 76 e zincata per il civico 114; vetri esterni isolanti.

3.5 Impianti

I beni in esame sono corredato della seguente dotazione impiantistica:

- Acqua approvvigionamento dell'acqua potabile tramite acquedotto comunale
- Sistema fognario Fognatura locale
- Energia elettrica TIWAG
- Riscaldamento a metano in due sistemi di riscaldamento centralizzati a gas

3.6 Informazioni relative all'attività alberghiera

Si riporta una descrizione dettagliata degli edifici a cura dell'architetto Mario Geat:

Capacità posti a sedere:

- bar hotel (bar diurno) con circa 20 25 posti a sedere
- ingresso hotel con circa 10 20 posti a sedere in zone diverse
- "Stube" con circa 30 posti a sedere
- ristorante/sala da pranzo con circa 160 posti a sedere
- pizzeria nell'Hotel Alpenhof con circa 60 posti a sedere

Capacità delle camere per categoria:

- n. 7 Camere singole con stanze di circa 12 m²;
- n. 21 Camere basic con stanze di circa 16 m² per due persone;
- n. 17 Camere Standard con stanze di circa 22 m² per due o tre persone
- n. 8 Camere Comfort con stanze di circa 30 m² per tre o quattro persone
- n. 6 Camere Superior Alpenhof con stanze di circa 31 m² per tre o quattro persone
- n. 12 Camere Family Alpenhof stanza di circa 40 m² per tre o quattro persone
- n. 2 Camere Family Alpenhof vista panoramica stanza di circa 42 m² per tre o quattro persone

Numero totale camere: 73

Totale posti letto: 182

Impianti per il tempo libero

- piscina al piano interrato dell'Hotel Tyrol con bagno turco, sauna finlandese e rispettive aree relax
- sala fitness e ginnastica

Camere per il personale: 11

Parcheggio: Posti auto scoperti



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

3.7 Stato strutturale e conservativo

L'Hotel Alpenhof è sostanzialmente in buono stato manutentivo evidenziando materiali da costruzione ed elementi costruttivi classificati in alta qualità. Si evidenziano alcuni problemi qui elencati:

- Su alcune camere il pavimento in legno necessita di manutenzione
- Il balcone esposto a sud al primo e al secondo piano presenta grande usura e deve essere riparato
- Una finestra nel tetto è isolata con cartone catramato a base di bitume.

L'Hotel Tyrol, realizzato con finiture di medio livello presente uno stato conservativo considerato mediocre / insufficiente, inoltre, si ravvisano il mancato completamento di opere di seguito elencate e di cui ci è stata data evidenza:

- Ripristino del terreno nel cortile sterrato fino al muro di cinta del terreno a sud verso la proprietà del vicino nella zona della sala da pranzo
- Sostituzione di quattro porte dei garage
- Sostituzione del quadro elettrico del sistema di ventilazione della piscina e dell'hotel
- Realizzazione di un relativo sistema di purificazione dell'acqua per la piscina conforme agli standard odierni e acquisto di filtri dell'acqua secondo i moderni standard
- Cucina da sostituire
- Il rivestimento in legno nella sala da pranzo è fortemente danneggiato
- Al piano interrato i muri interni ed esterni presentano danni e tracce di umidità, ed inoltre le pavimentazioni risultano danneggiate.
- La piscina scoperta non è adeguatamente impermeabilizzata
- Le ringhiere non sono conformi al regolamento edilizio locale
- Le caldaie non sono conformi al regolamento edilizio locale e non devono essere utilizzate
- I muri esterni del locale stireria e una parte del soffitto presentano tracce di umidità
- Nell'area della piscina sono presenti piastrelle danneggiate in più punti, i rubinetti delle docce non sono conformi agli standard odierni, Il pavimento di pietra presenta un forte stato di usura, con pericolo di scivolamento
- La cappa dell'impianto di estrazione dei fumi d'incendio nella tromba delle scale non è conforme all'ordinamento edilizio locale;
- Nella zona del piano sottotetto (area docce) a disposizione del personale sono presenti alcuni gradini piastrellati rotti
- Le ringhiere dei balconi al primo piano superiore sulla facciata a sud sono molto danneggiate e usurate e devono essere sostituite, lo stesso vale per i vari elementi separatori in legno dei balconi tra le camere
- Sulla facciata sud nella zona del camino c'è una crepa di assestamento





DATA PERIZIA 21/09/2015

 Nella camera 118 è presente un danno causato dall'acqua e la parete interna e in parte il soffitto presenta forti tracce di umidità, lo stesso vale per il lato posteriore di questa parete nella camera attigua

Va ricordato che in caso di passaggio di proprietà, sarà necessario un adeguamento alla normativa di prevenzione incendi e barriere architettoniche.

3.8 Interventi di manutenzione

Come già riportato gli edifici dovranno essere sottoposti ad una serie di interventi di manutenzione e adeguamento alle normative vigenti.

Inoltre va precisato che per la parte di edificio Hotel Tyrol **non sussiste una licenza d'uso** e che è stata riscontrata una grande quantità di difetti noti all'autorità amministrativa di prima istanza di Innsbruck, e finché non si procederà all'eliminazione dei difetti esistenti e non si eseguirà l'adeguamento degli impianti tecnici, sembra che ci sia la possibilità di sospensione dell'attività per la parte dell'edificio Hotel Tyrol.

In seguito agli accertamenti eseguiti, l'amministratore della ditta Abl Gestion GmbH, Mario Zarpellon, ha consegnato un plico di documenti relativi ai lavori di riparazione eseguiti dall'inizio del contratto di locazione a dicembre 2014. Questi lavori di riparazione dovevano essere eseguiti urgentemente per potere proseguire l'attività.

Al perito è stata inoltre consegnata una distinta datata 20/09/2015 con l'importo totale dei lavori di riparazione eseguiti dall'inizio del contratto di locazione a dicembre 2014 fino al 30/04/2015 comprensiva di tutte le copie delle rispettive fatture.

Il totale indicato nel plico di documenti e nella distinta del 20/09/2015 relativo a tutti i lavori di riparazione ammonta a:

Hotel Tyrol, Münchner Straße 114, 6100 Seefeld	€	553.700,00
Costi totali arrotondati relativi alle riparazioni pendenti, per lavori di manutenzione per		TOTALE
(€ 8.425.600 + € 2.665.400,00 = € 11.091.000 x 3%) con Interventi descritti al pt. 3.6, per un totale di	€	332.730,00
a cui dovranno essere aggiunti il 3% dei nuovi costi di		
IVA esclusa,	€	220.941,20



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

3.9 Caratteristiche e dati di gestione dell'albergo

Le caratteristiche degli alberghi possono essere considerate come medie e il consorzio turistico nella sua valutazione non ha assegnato nessuna categoria alberghiera all'Hotel Tyrol & Alpenhof.

Di seguito i numeri dei pernottamenti dall'apertura della struttura dal 04 dicembre 2014 - 04 ottobre 2015:

- 1.209 solo pernottamento
- 9.666 pernottamento con colazione
- 14.546 pernottamento con mezza pensione
- 1.676 pernottamento con pensione completa

27.097 pernottamenti

L'attività alberghiera viene esercitata solo stagionalmente (per la stagione sciistica).

4.0 Consistenze

Il terreno rilevato da Visura Catastale è di 8.060 m².

L'Hotel Alpenhof, Münchner Straße 76 ha una superficie lorda di circa 1.870 m², l'Hotel Tyrol, Münchner Straße 114 dispone di una superficie lorda di circa 5.450 m² e questo corrispondente ad un volume edificato di circa 25.000 m³.

Nota:

La suddetta cubatura presenta dunque una densità edilizia maggiore di circa 10.000 m³ di volume edificabile rispetto a quella attualmente consentita dal piano regolatore generale e integrativo del comune di Seefeld in caso di nuova costruzione.

5.0 Situazione urbanistica

Va premesso che nel 2004 il comune di Seefeld ha approvato una variante del piano regolatore individuando un'area notevolmente più ampia come area speciale per "grandi alberghi".

Poiché questo grande progetto alla fine non è andato in porto, il comune di Seefeld ha nel frattempo riassegnato la destinazione d'uso originaria ai terreni identificandoli in ZONA TURISTICA.

Ai sensi dell'art. § 40 comma 4 TROG (Legge del Tirolo sulla pianificazione territoriale), nella zona turistica è consentita l'edificazione per tutti i gli usi ammessi nella zona residenziale mista.

Le esatte disposizioni di costruzione vengono stabilite al momento della presentazione di un progetto edilizio. Al momento si fa riferimento alle indicazioni sotto descritte:

Tipo di costruzione (TC) costruzione aperta, distanza minima di 0,6 volte rispetto all'altezza degli

edifici ai sensi del regolamento edilizio del Tirolo





DATA PERIZIA 21/09/2015

Indice di densità edilizia (IDE)

minimo 0,9, massimo 1,95

Indice di fabbricabilità (IF)

fuori terra 0,35 massimo, sotto terra 0,65 massimo Numero dei piani (PS)

piani superiori 3 massimo

Altezza parete lato grondaia (TR) massimo 10,5 m



Piano di destinazione d'uso, terreno 178/4 e 185, Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld

6.0 Problemi ambientali

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations, la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.





DATA PERIZIA 21/09/2015

7.0 Situazione locativa

La ditta Abl Gestion GmbH, rappresentata dall'amministratore, Mario Zarpellon, ha preso in locazione dalla ditta DOGANA VECCHIA S.R.L., Via San Gottardo 24, 31038 Paese, frazione Padernello, Italia, la gestione dell'albergo per una durata di cinque anni come da contratto di locazione del 30/06/2014 e accordi integrativi del 06/10/2014 e 20/10/2014 con scadenza il 31/10/2019 ed è stato concordato un affitto netto mensile di € 10.000,00 più l'IVA di legge del 20%.

Nell'integrazione e modifica del contratto del 06/10/2014 e del 20/10/2014, il canone è stato rinegoziato come segue:

"A titolo di integrazione dell'articolo 4, comma 1 del contratto di locazione, le parti contrattuali concordano la decorrenza dal 01/11/2014 e la relativa data di scadenza del 31/10/2019."

Inoltre si è proceduto all'introduzione della seguente integrazione:

"6.3.: Dal secondo anno di locazione e per i successivi anni di locazione contrattuali, il canone dovuto dal locatario sarà calcolato come segue:

6.3.1.: un importo fisso pari a € 120.000,00 (centoventimila euro) [canone minimo garantito] più le imposte di legge su base annuale. Detto canone minimo garantito sarà pagato rispettivamente in rate mensili anticipate di € 10.000,00 (diecimila euro) più le imposte di legge, da versare entro il 5 di ogni mese a decorrere dal 01/11/2015.

6.3.2.: un importo variabile, costituito dalla differenza positiva risultante dal canone minimo garantito e dalle seguenti componenti di calcolo (da aggiungere): 18% (diciotto per cento) del fatturato al netto delle imposte di legge (tassa di soggiorno e IVA) realizzato dal locatario attraverso il semplice affitto di camere d'albergo, più il 3% (tre per cento) del fatturato al netto dell'imposta di legge (IVA) realizzato dal locatario attraverso altri servizi offerti nell'ambito dell'attività alberghiera (p. es. il ristorante, [compresa la quota di colazione e/o mezza pensione per le camere vendute con questo tipo di trattamento], bar, area wellness, ecc.). Il calcolo dell'importo variabile viene suddiviso in importi parziali semestrali; il primo con scadenza il 30 aprile e il secondo il 31 ottobre di ogni anno. Il pagamento dell'importo dovuto più le imposte di legge, se previste, deve essere effettuato entro i 30 giorni successivi."

La società locatrice deve inoltre sostenere in prima persona tutti i costi derivanti dalla gestione.

I canoni concordati a decorrere dal secondo anno di locazione, quindi dal 01/11/2015 sono superiori alle condizioni di locazione del mercato per attività simili. Attività stagionali realizzano di regola un cash-flow che varia del 19% sino al 27% al netto di interessi e ammortamento.



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

8.0 Struttura dei prezzi operata dalle due strutture

Il listino prezzi visualizzabile alla pagina http://www.tyrol-seefeld.at/preisliste.html relativi all'anno corrente è adeguato ed esauriente e comprende oltre ai prezzi del pernottamento e colazione anche l'indicazione della mezza pensione per ogni camera.

Di seguito la tabella dei prezzi aggiornati estrapolata dal listino prezzi dell'albergo:

		05-09-2015 09-10-2015	05-12-2015 18-12-2015	19-12-2015 25-12-2015	26-12-2015 30-12-2015	31-12-2015 31-12-2015	01-01-2016 01-01-2016	02-01-2016 08-01-2016	09-01-2016 29-01-2016	30-01-2016 05-02-2016	06-02-2016 12-02-2016	13-02-2016 26-02-2016	27-02-2016 18-03-2016	19-03-2016 29-03-2016	30-03-2016 04-04-2016
Camera singola (a	вв	€ 49.00	€ 63.50	€ 71.50	€ 105.00	€ 105.00	€ 105.00	€ 78.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 78.50	€ 71.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 63.50
persona a notte)	НВ	€ 55.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 115.00	€ 185.00	€ 115.00	€ 88.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 88.50	€ 81.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 73.50
Camera Basic	вв	€ 44.00	€ 53.50	€ 61.50	€ 95.00	€ 95.00	€ 95.00	€ 68.50	€ 53.50	€ 61.50	€ 68.50	€ 61.50	€ 53.50	€ 61.50	€ 53.50
Camera doppia (a persona a notte)	НВ	€ 50.00	€ 63.50	€ 71.50	€ 105.00	€ 175.00	€ 105.00	€ 78.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 78.50	€ 71.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 63.50
Camera standard	вв	€ 49.00	€ 58.50	€ 66.50	€ 100.00	€ 100.00	€ 100.00	€ 73.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 73.50	€ 66.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 58.50
doppia (a persona a note)	НВ	€ 55.00	€ 68.50	€ 76.50	€ 110.00	€ 180.00	€ 110.00	€ 83.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 83.50	€ 76.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 68.50
Camera standard	вв	€ 49.00	€ 58.50	€ 66.50	€ 100.00	€ 100.00	€ 100.00	€ 73.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 73.50	€ 66.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 58.50
tripla (a persona a notte)	НВ	€ 55.00	€ 68.50	€ 76.50	€ 110.00	€ 180.00	€ 110.00	€ 83.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 83.50	€ 76.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 68.50
Camera standard	вв	€ 49.00	€ 58.50	€ 66.50	€ 100.00	€ 100.00	€ 100.00	€ 73.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 73.50	€ 66.50	€ 58.50	€ 66.50	€ 58.50
quadrupla (a persona a notte)	НВ	€ 55.00	€ 68.50	€ 76.50	€ 110.00	€ 180.00	€ 110.00	€ 83.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 83.50	€ 76.50	€ 68.50	€ 76.50	€ 68.50
Camera Comfort	вв	€ 55.00	€ 63.50	€ 71.50	€ 105.00	€ 105.00	€ 105.00	€ 78.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 78.50	€ 71.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 63.50
tripla (a persona a notte)	нв	€ 61.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 115.00	€ 185.00	€ 115.00	€ 88.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 88.50	€ 81.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 73.50
Camera Comfort	вв	€ 55.00	€ 63.50	€ 71.50	€ 105.00	€ 105.00	€ 105.00	€ 78.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 78.50	€ 71.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 63.50
quadrupla (a persona a notte)	НВ	€ 61.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 115.00	€ 185.00	€ 115.00	€ 88.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 88.50	€ 81.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 73.50
Junior Suite Tyrol	вв	€ 62.00	€ 70.50	€ 78.50	€ 112.00	€ 112.00	€ 112.00	€ 85.50	€ 70.50	€ 78.50	€ 85.50	€ 78.50	€ 70.50	€ 78.50	€ 70.50
(a persona a notte)	НВ	€ 68.00	€ 80.50	€ 88.50	€ 122.00	€ 192.00	€ 122.00	€ 95.50	€ 80.50	€ 88.50	€ 95.50	€ 88.50	€ 80.50	€ 88.50	€ 80.50
Camera Superior (a	вв	€ 57.00	€ 66.50	€ 74.50	€ 108.00	€ 108.00	€ 108.00	€ 82.00	€ 66.50	€ 74.50	€ 82.00	€ 74.50	€ 66.50	€ 74.50	€ 66.50
persona a notte)	НВ	€ 63.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 118.00	€ 188.00	€ 118.00	€ 92.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 92.00	€ 84.50	€ 76.50	€ 84.50	€ 76.50
Camera Superior	вв	€ 64.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 115.00	€ 115.00	€ 115.00	€ 89.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 89.00	€ 81.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 73.50
(a persona a notte)	НВ	€ 70.00	€ 83.50	€ 91.50	€ 125.00	€ 195.00	€ 125.00	€ 99.00	€ 83.50	€ 88.50	€ 99.00	€ 91.50	€ 83.50	€ 91.50	€ 83.50
Camera Family per	вв	€ 55.00	€ 71.50	€ 79.50	€ 113.00	€ 113.00	€ 113.00	€ 87.00	€ 71.50	€ 79.50	€ 87.00	€ 79.50	€ 71.50	€ 79.50	€ 71.50
4 persone (a persona a notte)	НВ	€ 61.00	€ 81.50	€ 89.50	€ 123.00	€ 193.00	€ 123.00	€ 97.00	€ 81.50	€ 89.50	€ 97.00	€ 89.50	€ 81.50	€ 89.50	€ 81.50
Junior Suite (a	вв	€ 62.00	€ 78.50	€ 86.50	€ 120.00	€ 120.00	€ 120.00	€ 94.00	€ 78.50	€ 86.50	€ 94.00	€ 86.50	€ 78.50	€ 86.50	€ 78.50
persona a notte)	НВ	€ 68.00	€ 88.50	€ 96.50	€ 130.00	€ 200.00	€ 130.00	€ 104.00	€ 88.50	€ 96.50	€ 104.00	€ 96.50	€ 88.50	€ 96.50	€ 88.50
Camera Family	вв	€ 55.00	€ 71.50	€ 79.50	€ 113.00	€ 113.00	€ 113.00	€ 87.00	€ 71.50	€ 79.50	€ 87.00	€ 79.50	€ 71.50	€ 79.50	€ 71.50
per 5 persone (a persona a notte)	НВ	€ 61.00	€ 81.50	€ 89.50	€ 123.00	€ 193.00	€ 123.00	€ 97.00	€ 81.50	€ 89.50		€ 89.50	€ 81.50	€ 89.50	€ 81.50
Camera Family con	вв	€ 59.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 118.00	€ 118.00	€ 118.00	€ 92.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 92.00	€ 84.50	€ 76.50	€ 84.50	€ 76.50
vista panoramica per 5 persone (a persona a notte)	НВ	€ 65.00	€ 86.50	€ 94.50	€ 128.00	€ 198.00	€ 128.00	€ 102.00	€ 86.50	€ 94.50	€ 102.00	€ 94.50	€ 86.50	€ 94.50	€ 86.50
Suite	вв	€ 62.00	€ 78.50	€ 86.50	€ 120.00	€ 120.00	€ 120.00	€ 94.00	€ 78.50	€ 86.50	€ 94.00	€ 86.50	€ 78.50	€ 86.50	€ 78.50
(a persona a notte)	НВ	€ 68.00	€ 88.50	€ 96.50	€ 130.00	€ 200.00	€ 130.00	€ 104.00	€ 88.50	€ 96.50	€ 104.00	€ 96.50	€ 88.50	€ 96.50	€ 88.50
Camera Comfort	вв	€ 55.00	€ 63.50	€ 71.50	€ 105.00	€ 105.00	€ 105.00	€ 78.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 78.50	€ 71.50	€ 63.50	€ 71.50	€ 63.50
Camera doppia (a persona a notte)	НВ	€ 61.00	€ 73.50	€ 81.50	€ 115.00	€ 185.00	€ 115.00	€ 88.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 88.50	€ 81.50	€ 73.50	€ 81.50	€ 73.50
Camera Superior	вв	€ 57.00	€ 66.50	€ 74.50	€ 108.00	€ 108.00	€ 108.00	€ 82.00	€ 66.50	€ 74.50	€ 82.00	€ 74.50	€ 66.50	€ 74.50	€ 66.50
Camera doppia (a persona a notte)	НВ	€ 63.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 118.00	€ 188.00	€ 118.00	€ 92.00	€ 76.50	€ 84.50	€ 92.00	€ 84.50	€ 76.50	€ 84.50	€ 76.50

Sito internet: http://www.tyrol-seefeld.at/ita/camere.html





DATA PERIZIA 21/09/2015

C. VALUTAZIONE

9.0 Scelta del metodo

Per l'Hotel Tyrol e l'Hotel Alpenhof viene utilizzato il metodo reddituale. A riprova della valutazione è stato utilizzato anche il metodo comparativo per terreni edificabili con potenzialità espresse dallo strumento urbanistico vigente con destinazione residenziale che risulta quella maggiormente premiante per uno sviluppo alternativo dell'area.

9.1 Tasso di capitalizzazione

Nelle perizie più datate ma anche in quelle più recenti della Corte Suprema di Economia e Organizzazione aziendale della Camera dei Consulenti contabili e fiscali (organo austriaco), in caso di applicazione del tasso di capitalizzazione occorre partire dal presupposto che il tasso adottato sia per lo meno in linea con il tasso del mercato finanziario (rendita di titoli fruttiferi).

Come stabilito nella perizia specialistica della valutazione d'impresa numero 74 della Corte Suprema di dicembre 1989, è possibile effettuare aumenti e riduzioni del tasso di capitalizzazione.

Questi aumenti e riduzioni riguardano:

- 1. La capacità di adattamento dell'impresa alle variazioni del valore del denaro
- 2. La sicurezza del ricavi futuri dell'impresa rispetto al mercato finanziario
- 3. La diversa mobilità di investimento
- 4. La responsabilità personale

1) Capacità di adattamento dell'impresa alle variazioni del valore del denaro

Ogni valutazione del valore d'impresa si riferisce a una data di valutazione concreta.

Il valore reddituale è in tal senso il totale dei valori attuali delle future aspettative di ricavo.

I calcoli dei valori attuali (congruenza delle scadenze o ricavi futuri) tengono generalmente in considerazione la differenza di tempo esistente tra la data di valutazione e la scadenza.

Nel calcolo del patrimonio netto ai valori correnti si attua la rettifica delle variazioni del valore del denaro

Lo stesso problema deve essere risolto nel calcolo dei ricavi futuri. Il calcolo dei ricavi futuri avviene mediante un calcolo previsionale.

Il calcolo previsionale si basa su una stima di valori futuri, perciò il fattore di attualizzazione deve essere aumentato di una maggiorazione adeguata per potere calcolare il valore esatto alla data di valutazione⁶.

La maggiorazione viene fissata all'1% dell'investimento comparativo (rendita dei titoli sul mercato secondario).





DATA PERIZIA 21/09/2015

2) Sicurezza dei futuri ricavi dell'impresa rispetto al mercato finanziario

La sicurezza dei futuri ricavi dell'impresa rispetto al mercato finanaziario austriaco va valutata in modo molto critico. La domanda di immobili per il settore alberghiero e gastronomico è classificata al momento come molto scarsa. Anche la situazione reddituale futura delle imprese del settore alberghiero e gastronomico risulta piuttosto incerta.

Per il rischio d'impresa viene fissata una maggiorazione del 3,5% rispetto alla rendita dei titoli sul mercato secondario.

3) Diversa mobilità d'investimento

In base al tipo di investimento (edificio con elevato valore del suolo, elevato valore reale ed elevato capitale vincolato), sussiste una mobilità inferiore d'investimento rispetto a un investimento in titoli a tasso fisso.

Riguardo a un aumento della mobilità rispetto al tasso di capitalizzazione, prevale nella teoria corrente l'opinione che un aumento può trovare applicazione solo nel caso in cui sia probabile una rivendita sicura nel breve termine in modo che sia coperto il rischio di rivendita condizionato dall'aumento di interesse⁷.

Nel presente caso nessuno può attuare detto aumento e di conseguenza l'aumento non ha luogo.

4) Responsabilità personale

Per quanto concerne la responsabilità personale in funzione della forma giuridica dell'impresa, non è possibile effettuare né aumenti né riduzioni dell'investimento comparativo.

Gli aumenti definiti si muovono all'interno del range standard dei ricavi nel settore del turismo. Il perito firmatario ha redatto la seguente tabella riepilogativa sull'andamento della rendita dei titoli sul mercato secondario sui dati comunicati dalla Banca Nazionale austriaca.

	RMS	RMS	RMS	RMS	RMS	RMS	RMS	RMS
	Repub.	altri enti	altri	costi	costi	costi	dati	dati
	Austr.	pubbl.	costi	acc.	acc.	acc.	rilev.	totali
			acc.	nazion.	nazion.	nazion.	nazion.	
-			nazion.					
2000	5,32	5,32	5,43	5,32	5,65	5,35	6,77	5,36
2001	4,62	4,71	4,76	4,63	4,98	4,66	8,57	4,67
2002	4,4	4,06	4,69	4,4	4,77	4,43	10,67	4,44
2003	3,41	0	4,05	3,42	3,6	3,43	0	3,43
2004								3,43
2005								2,99
2006								3,66
2007								4,26
2008								4,17
2009								3,33
2010								2,48





DATA PERIZIA 21/09/2015

	RMS	S RM	S RMS	RMS	RMS	RMS	RMS	RMS
	Repu Aust			i acc. nazion	costi acc. nazion	costi acc. . nazion.	dati rilev. nazion.	dati totali
2011								2,64
2012								1,49
2013								1,07
2014								0,65

RMS= rendita titoli mercato secondaria

Come valore di partenza, prendiamo il valore medio su cinque anni, dal 2010 al 2014 (emittenti del mercato secondario)

Media

 2010:
 2,48 %

 2011:
 2,64 %

 2012:
 1,49 %

 2013:
 1,07 %

 2014:
 0,65 %

Media 2010 - 2014: 1,666 % arrotondata: 1,66 %

Per il calcolo del valore in contanti utile ai fini della determinazione del valore reddituale si applica il principio dell'equivalenza dei numeratori e dei denominatori.

Se nelle proiezioni riguardo ai futuri proventi societari non si tiene conto delle imposte personali dell'imprenditore, per ottenere un'equivalenza tra numeratori e numeratori. Tali imposte (KEST) non vanno sottratte altresì dai redditi da capitale (SMR).

Questo principio va utilizzato anche quando si intendono stabilire i ricavi previsti per il futuro. I redditi, che aumentano per via dell'inflazione, vengono considerati redditi reali. In questo caso si deve preventivare anche un tasso di capitalizzazione reale (SMR da cui va detratto il tasso d'inflazione).

Il reddito nominale futuro (senza compensazione dell'inflazione) va ora raffrontato con il tasso di capitalizzazione nominale.

La successiva tabella sull'indice dei prezzi al consumo mostra l'andamento del tasso d'inflazione durante gli ultimi cinque anni e relativa media.

Indice dei prezzi al consumo 96 = 100

2010 127,40 2011 131,20 2012 134,80 2013 137,50 2014 139,70





DATA PERIZIA 21/09/2015

Calcolo della media dell'indice dei prezzi al consumo negli ultimi cinque anni (dal 2010 al 2014):

2014/2010 = 139,7/127,4 = 1,09655 x 100 = 109,65 meno 100 = 9,65 diviso per 5 = 1,93

Si utilizza la media sui cinque anni come base, così da poter utilizzare anche la media sui cinque anni del RMS.

Il tasso di capitalizzazione viene così determinato:

Tasso di capitalizzazione	4,23%
+ Aumento rischio d'impresa	+3,50%
+ Aumento variazione del potere d'acquisto	+1,00%
Rendimento sul mercato secondario reale	-0,27%
al netto dell'inflazione (valore medio sui cinque anni)	<u>-1,93%</u>
rendimento sul mercato secondario nominale	1,66%

9.1 Il Metodo reddituale

Nel metodo reddituale, il valore del bene va stimato mediante la capitalizzazione del reddito netto potenzialmente percepibile o percepito per il periodo successivo alla data di valutazione a un tasso adequato e in linea con la vita utile attesa del bene.

In questo caso si devono prendere come riferimento quegli importi che sono stati effettivamente ottenuti dalla gestione del bene (redditi lordi). Il reddito netto si ottiene decurtando dal reddito lordo le spese effettive per la gestione, manutenzione e amministrazione del bene (spese di gestione) e l'ammortamento. L'ammortamento è da detrarre laddove non sia già stato calcolato in sede di capitalizzazione. Quando si determina il reddito netto si deve inoltre tener conto del periodo in cui il fabbricato rimane sfitto e gli eventuali ricavi e costi di liquidazione.

Se i redditi effettivamente percepiti non sono rilevabili a causa dell'assenza di registrazioni, oppure si discostano dai redditi percepibili con una gestione ordinaria del bene, e lo stesso dicasi dei redditi che avrebbero potuto essere percepiti in modo duraturo con una gestione ordinaria del bene e dei costi che avrebbero potuto insorgere a seguito di tale gestione, si possono utilizzare i redditi di beni comparabili ottenibili tramite dati statistici generalmente accettati.

Il tasso per stimare il valore reddituale si basa nel caso di beni di questo genere sulla remunerazione di capitale normalmente ottenibile.

In base al fatturato, viene calcolato l'affitto dell'immobile utilizzando una percentuale alle normali condizioni di mercato (percentuale di affitto). In questo caso si tiene conto, tra le altre cose, degli arredi specifici dell'albergo (mobili ecc...) e delle attrezzature (alberghiere) che servono alla gestione corrente e che non vengono calcolate quando si determina il valore dell'immobile.





DATA PERIZIA 21/09/2015

La percentuale di affitto rimanente (valore di locazione annuale) rappresenta la variabile di output (reddito annuo lordo) del metodo reddituale.

Il metodo di valutazione è da scegliere in base alle motivazioni con cui gli immobili vengono rilevati dai potenziali acquirenti. Nel caso di immobili in cui i potenziali acquirenti sono interessati soprattutto al reddito, si utilizza come metodo di determinazione del valore principalmente quello reddituale.

9.2 Valutazione con metodo reddituale previsionale della struttura alberghiera

Prelios Valuations ha analizzato i documenti contabili da novembre 2014 fino a luglio 2015 e il numero dei pernottamenti effettivi da dicembre 2014 a settembre 2015 sotto forma di elenco.

Nel contratto del 30/06/2014 relativo alla locazione di un ramo aziendale, era stato concordato un canone principale annuale di € 120.000,00 netti più l'IVA di legge del 20%.

Nell'integrazione e modifica del contratto di locazione del 06/10/2014 e del 20/10/2014, il canone è stato rinegoziato a partire dal secondo anno attraverso un importo fisso pari a 120.000,00 € e un importo variabile pari al 18% (diciotto per cento) del fatturato al netto delle imposte di legge (tassa di soggiorno e IVA) realizzato dal locatario attraverso il semplice affitto di camere d'albergo, più il 3% (tre per cento) del fatturato al netto dell'imposta di legge (IVA) realizzato dal locatario attraverso altri servizi offerti nell'ambito dell'attività alberghiera (p. es. il ristorante, [compresa la quota di colazione e/o mezza pensione per le camere vendute con questo tipo di trattamento], bar, area wellness, ecc.).

Il calcolo previsionale verrà eseguito sulla base peritale delle cifre effettive dell'anno passato da novembre 2014 a luglio 2015, il numero dei pernottamenti effettivi da dicembre 2014 a settembre 2015 e del benchmark di strutture alberghiere equiparabili provenienti dall'istituto austriaco Österreichische Tourismusbank (ÖHT), dall'ampia banca dati di propria gestione e dagli indicatori degli istituti bancari.

Inoltre, nel calcolo previsionale si terrà conto dell'attività stagionale della struttura e delle conseguenti spese di personale più basse rispetto a un'attività relativa a un anno intero.

Letti standard	182		
Giornate di piena occupazione5	144		
Pernottamenti annui	26.208		
Prezzo medio netto	34,83		
Ricavi "Pernottamenti", arrotondamento		€	912.825,00
Ricavi "Cucina"		€	22.840,00
Ricavi "Cantina"		€	142.465,00
Ricavi accessori e altri ricavi		€	112.460,00
Totale ricavi		€	1.190.590,00





DATA PERIZIA 21/09/2015

Impiego di materiali	18,00%
Spese personale	34,00%
Costo corrente elettrica	7,00%
Pulizia	1,80%
Manutenzione/riparazioni	6,00%
Telefono, spese postali,	0,80%
Internet	4,00%
Pubblicità, intrattenimento ospiti,	3,00%
ornamenti Amministrazione	3,50%
Tasse e imposte Affitto,	0,50%
leasing, manutenzione	
Acquisti di piccoli utensili	
& altri oneri gestionali	2,00%
	81,10%

Cash Flow II (= GOP)
in percentuale sui ricavi di attività

€ 225.000,00 18,90%

Dalle analisi condotte sull'attività alberghiera, è possibile determinare quanto segue:

- fatturato pari ad arrotondati 1.190.000,00 €
- costi determinati in 965.000,00 €

Il Margine Operativo Lordo è quindi indicabile in 225.000 € che rappresenta il 18,9% del fatturato.

Il MOL ricomprende due componenti di remunerazione:

- il bene immobiliare;
- l'imprenditorialità ricettivo alberghiera;

Sulla base delle risultanze emerse in valutazione risulta un canone massimo esigibile di locazione annuo per il bene immobiliare in esame pari a € 108.800,00.

La residua parte di MOL va a remunerare:

- ammortamenti immobiliari pari al 2,5% annuo del valore di ricostruzione del solo albergo (senza terreno);
- ammortamento degli accessori calcolato nel 6% del valore stimato degli stessi;
- retribuzione figurativa di € 48.000,00/anno;

La capitalizzazione al **4,23**% del canone massimo esigibile pari a € **108.800,00**, determina quindi un valore complessivo delle unità pari a **2.570.000,00**€

Nell'incarico conferitoci non era ricompresa la valutazione dell'attività ricettivo alberghiera, comunque sulla base della nostra specifica esperienza, in merito ai valori sopra espressi,



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

ipotizziamo l'applicabilità di un moltiplicatore "8" sulla retribuzione figurativa, che oggi viene ritenuto il massimo ottenibile sul mercato.

Tale calcolo porta ad un valore capitale del ramo d'azienda alberghiero-ricettivo di € 384.000,00.

Dobbiamo però considerare gli interventi "one shot" necessari e non demandabili per consentire la continuità della gestione alberghiera pari ad € 553.700,00.

Simulando un cash flow attualizzando allo stesso tasso di capitalizzazione utilizzato nell'approccio dei costi distribuiti sui primi due anni di 553.700,00€ e una continuità di retribuzione significativa nel tempo, si arriva ad un breakeven tra i costi da sostenere a breve e la remunerazione imprenditoriale, al quindicesimo anno, elemento che di fatto azzera il valore attuale dell'attività imprenditoriale.

9.3 Metodo comparativo

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto al bene in esame.

La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

9.4 Valutazione del terreno con metodo comparativo

Nel comune di Seefeld negli ultimi cinque anni sono state registrate oltre 30 compravendite di terreni. Si tratta per lo più di cosiddetti terreni dimensione ridotta, di diretta pertinenza di proprietà limitrofe, venduti a prezzi fino a 745,00 €/mq (terreno parziale di 168/4 accordo a 171/6, contratto di acquisto del 20/04/2010). Detti prezzi di acquisto non possono essere tenuti in considerazione ai fini della valutazione con metodo comparativo.

Ai fini della valutazione possono essere considerate tutte quelle compravendite di terreni che prevedono sviluppi per uso residenziale o per uso turistico/alberghiero. In funzione della posizione, forma e grandezza del terreno, i prezzi nel comune di Seefeld si attestano in un range piuttosto ampio che va da 300,00 €/mq a € 570,00 €/mq.

Il comune di Seefeld ha alienato mediante stipula di due contratti in data 19/12/2012 e 02/01/2012 entrambi i lotti 452/137 e 452/141 ubicati in Am Kirchwald al prezzo di 365,00 €/mq e nei contratti è stato specificato che il prezzo di acquisto concordato è ampiamente al di sotto del valore commerciale del bene acquistato e che il comune di Seefeld ha accordato questo prezzo di





DATA PERIZIA 21/09/2015

acquisto solo perché i compratori hanno dichiarato la loro intenzione vincolante di costruire su questo terreno una casa di proprietà nell'arco di due anni e farla diventare la loro residenza permanente.

I valori massimi sul mercato immobiliare privato si registrano invece nella vendita del lotto fondiario 292/4 di grandezza pari a 700 €/mg in Claudiastraße, a una distanza di circa 150 m dal terreno oggetto della valutazione. Questo lotto è stato venduto con contratto di acquisto del 26/02/2015 a 570,00 €/mq

Con contratto del 21/03/2014 e del 12/05/2014, il comune di Seefeld ha venduto a privati a un prezzo di € 450,00/m² il terreno 500/26 di 735 m² di estensione e il terreno direttamente adiacente 500/27 di 1569 mq di estensione ubicati in Wettersteinstraße, all'incrocio con Wiesenweg.

Dalla quantità complessivamente elevata di operazioni immobiliari condotte in zona sul comparto residenziale, si può evincere un valore medio di 460,00 €/mq, valore base di partenza per la valutazione.

A causa della configurazione e della topografia dei terreni da valutare, è necessario un abbattimento del 5%.

Terreno di dimensioni riportate in visura catastale

8.060 mq x 460,00 €/mq € 3.707.600,00

meno abbattimento del 5% a causa della configurazione e topografia - € 185.380,00 - € 352.222,00

Valore arrotondato del terreno 178/4 e del terreno 185,

meno 10% di abbattimento per uno sviluppo non residenziale

Münchner Straße 76 e 114, 6100 Seefeld € 3.170.000,00





DATA PERIZIA 21/09/2015

D. CONCLUSIONI

10.0 Valore

10.1 Valore di mercato comparativo del terreno

Dalla analisi effettuata si perviene a determinare il seguente valore di mercato arrotondato: Euro 3.170.000,00

10.2 Valore di mercato con metodo reddituale previsionale della struttura alberghiera

Dalla analisi effettuata si perviene a determinare il seguente valore di mercato arrotondato: **Euro 2.570.000,00**

Il profilo di potenziale acquirente del bene in esame risulta essere quello dell'investitore locale specializzato in strutture di tipo ricettivo-alberghiero.

Il conseguente valore di acquisto è stato determinato con il criterio reddituale in € 2.570.000,00.

Detto valore risulta inferiore al valore del terreno stimato in € 3.170.000; questo minor valore è dato dalla bassa capacità di remunerazione locativa derivante dalla gestione alberghiera.

Ciò nonostante, riteniamo corretto indicare una stima di mercato del bene in un range che va da quanto stimato col criterio reddituale, alla valutazione del solo terreno, in quanto, quest'ultimo è il valore reale ottenibile in caso di rilascio da parte del gestore.

Pertanto, indichiamo il valore di mercato in un range che va da € 2.570.000,00 a € 3.170.000,00 I documenti forniti rimangono disponibili per la consultazione presso la nostra sede.





DATA PERIZIA 21/09/2015

E. ALLEGATI







DATA PERIZIA 21/09/2015

ALLEGATO 1





DATA PERIZIA 21/09/2015

Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi addizionali e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da Prelios Valuations salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book. I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti ed informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe, infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con un'approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra



RICS the mark of property professionalism worldwide

CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS

DATA PERIZIA 21/09/2015

natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione. Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.





DATA PERIZIA 21/09/2015

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico pertanto ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei comparables è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Nè il report nel complesso nè alcuna sua parte nè gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.





DATA PERIZIA 21/09/2015

Basi della valutazione

1. Valore del Mercato (MV):

Il valore del mercato è definito come segue:

La cifra stimata a cui la transazione della proprietà potrebbe avvenire, al momento della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale, in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo.

2. Valore d'Uso Attuale (EUV)

L'EUV è la base idonea per redigere i report finanziari ed è definito come segue: "la cifra stimata per cui una proprietà può essere transata al momento della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo, considerando che all'acquirente è garantito il possesso di tutte le parti libere della proprietà così come richiesto dalla trattativa e ignorando qualsiasi uso potenziale alternativo e ogni altra caratteristica della proprietà che possa determinare il suo valore immobiliare da una diversa analisi che passi attraverso la ricostruzione e il management nei costi di ripristino".

3. Quota di affitto di mercato (MR)

La quota di affitto di mercato è stabilita come segue: "una consulenza relativa alla miglior cifra di affitto riconoscibile dal mercato al tempo della valutazione assumendo quanto segue: la cifra stimata per la quale una proprietà, o lo spazio all'interno della proprietà, dovrebbero essere affittati alla data della valutazione, a seguito di trattativa tra un locatario ed un conduttore, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale, in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo".

4. Valore di mercato progettato (PMV)

Il Valore di mercato progettato è definito come segue: "Il valore stimato per la quale ci si aspetta che una proprietà venga venduta, ad una data successiva a quella della valutazione e specificata dal valutatore, a seguito di trattativa tra un venditore ed un acquirente, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale, in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo".





DATA PERIZIA 21/09/2015

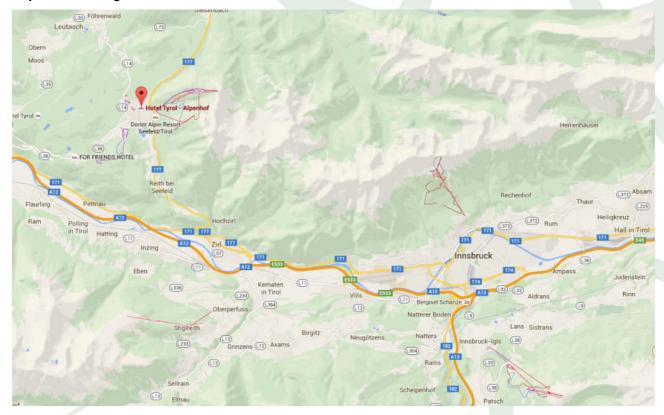
ALLEGATO 2





DATA PERIZIA 21/09/2015

Inquadramento generale

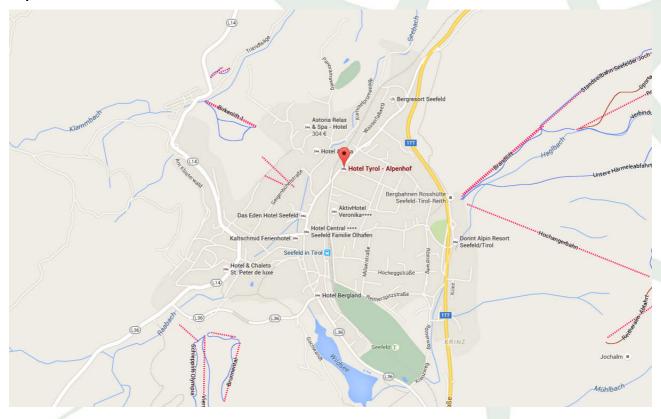






DATA PERIZIA 21/09/2015

Inquadramento di zona







DATA PERIZIA 21/09/2015

ALLEGATO 3





Hotel Tyrol - Ingresso alla reception



Hotel Tyrol - Facciata lungo la Münchner Straße



Hotel Alpenhof - Facciata lungo la Münchner Straße







Hotel Alpenhof dall'incrocio della Hermannstalstraße con la Münchner Straße



Hotel Alpenhof - Vista a nord



Hotel Alpenhof - Vista a est





Parcheggio sterrato nel cortile interno del fabbricato



Accesso al parcheggio sterrato per i pullman



Parcheggio sterrato nel cortile interno del fabbricato





Hotel Tyrol - Cortile sterrato con facciata a sud



Cortile sterrato con muro di cinta del terreno verso il vicino a sud



Sala da pranzo dell'Hotel Tyrol







Cassetta di distribuzione elettrica con regolari salvavita dell'Hotel Tyrol



Centralina telefonica di entrambi gli alberghi



Centralina telefonica di entrambi gli alberghi







Unità server



Quadro elettrico Hotel Alpenhof



Unità server

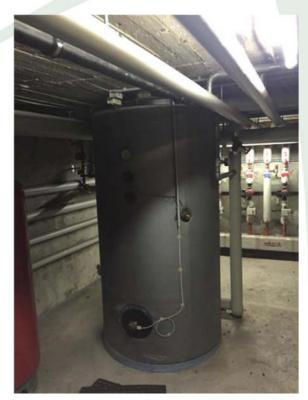


Quadro elettrico Hotel Alpenhof





Locale caldaia Hotel Tyrol



Impianto di purificazione dell'acqua di entrambi gli alberghi









Garage

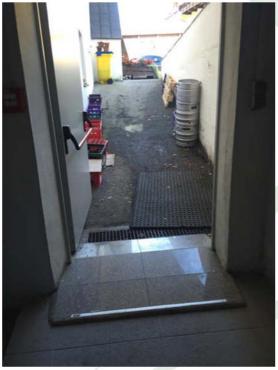


Giardino allestito a parco a sud dell'Hotel Tyrol





DATA PERIZIA 21/09/2015



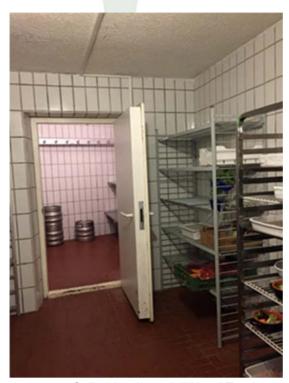
Accesso rifornimento cucina dell'Hotel Tyrol



Celle frigorifere dell'Hotel Tyrol



Celle frigorifere dell'Hotel Tyrol



Celle frigorifere dell'Hotel Tyrol







Ventilazione sala da pranzo e bar



Ventilazione piscina



Impianto di ventilazione e distribuzione dell'aria





DATA PERIZIA 21/09/2015



Bagno turco



Piscina Hotel Tyrol



Centralina sauna Klafs



Piscina Hotel Tyrol





Impianto di riscaldamento Hotel Tyrol



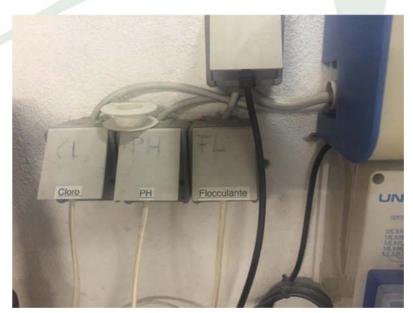
Impianto di riscaldamento Hotel Tyrol







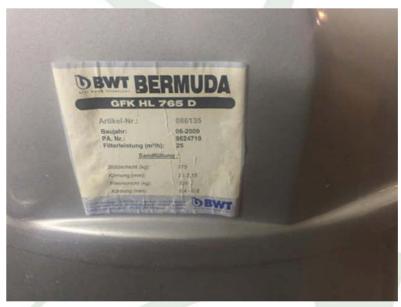
Centralina dell'impianto di depurazione dell'acqua



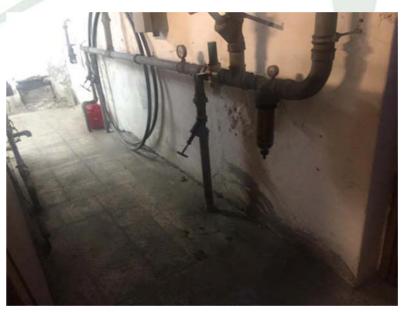
Apparecchi non conformi allo standard odierno relative alla purificazione dell'acqua







Apparecchio di filtrazione dell'acqua della ditta BWT, non conforme allo standard odierno



Locale caldaia dell'Hotel Tyrol





Centralina Panasonic impianto telefonico



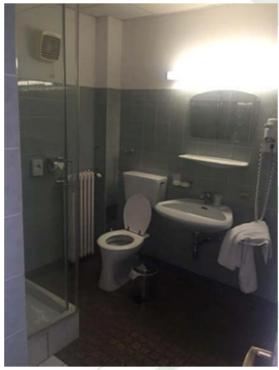
Quadro di controllo



Centralina Panasonic impianto telefonico







Bagno di una camera al 1° piano superiore dell'Hotel Tyrol oramai superato



Doccia aperta verso la camera da letto 108



WC con trituratore - molto spesso ostruito



Dicitura nella camera





DATA PERIZIA 21/09/2015

Difetti dell'Hotel Tyrol & Hotel Alpenhof



Rivestimento in legno dell'attico danneggiato sala da pranzo Hotel Tyrol



Pavimento in legno danneggiato Hotel Alpenhof al piano terra



Copertura mancante vasca da bagno, nel bagno di una camera al piano terra dell'Hotel Alpenhof





Pizzeria al piano terra dell'Hotel Alpenhof, zona bar impianto di spillatura per bevande non a norma



Cucina dell'Hotel Tyrol



Muro esterno danneggiato e con tracce di umidità piano interrato dell'Hotel Tyrol

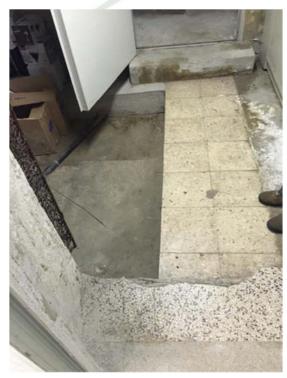




DATA PERIZIA 21/09/2015



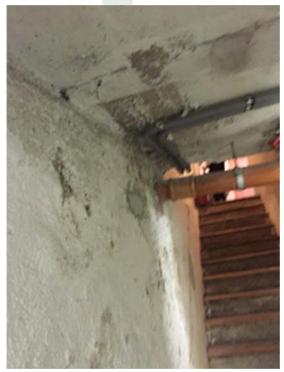
Locale caldaia Hotel Tyrol



Gradini danneggiati nel locale caldaia piano interrato Hotel Tyrol



Locale caldaia Hotel Tyrol



Muro esterno danneggiato tracce di umidità zona locale caldaia Hotel Tyrol

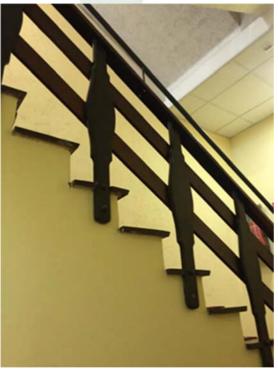




Piscina senza isolamento



Porta del garage danneggiata



Ringhiera non conforme al regolamento edilizio del Tirolo





Caldaie nell'Hotel Tyrol non conformi al regolamento edilizio del Tirolo e che quindi non devono essere utilizzate



Istruzioni per l'uso Nina S relative alle caldaie nell'Hotel Tyrol



Muri interni con tracce di umidità nel piano interrato dell'Hotel Tyrol





Muri interni con tracce di umidità nel piano interrato dell'Hotel Tyrol



Muri esterni con tracce di umidità nel locale stireria





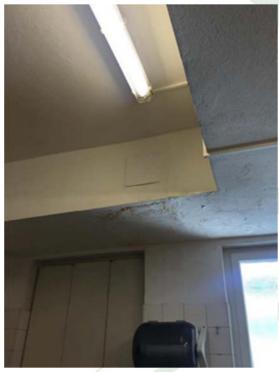
Muri esterni e soffitti con tracce di umidità nel locale stireria



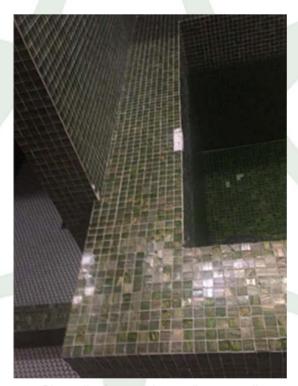
Lavatrici guaste e non funzionanti







Muri esterni e soffitti con tracce di umidità nel locale stireria



Piastrelle danneggiate nella vasca di reazione della sauna



Tracce di umidità e parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol





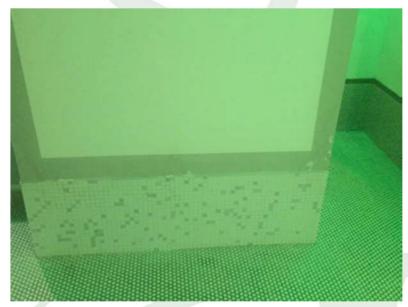


Tracce di umidità e parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol



Tracce di umidità e parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol





Tracce di umidità e parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol



Parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol





Parti di piastrelle mancanti nella piscina dell'Hotel Tyrol





Pavimento in pietra in avanzato stato di usura nella zona della porta a vetri di accesso alla piscina dell'Hotel Tyrol





Locale caldaia Hotel Tyrol



Ringhiere delle scale non conformi al regolamento edilizio del Tirolo per pericolo di caduta dei bambini







Cappa di estrazione dei fumi d'incendio nella tromba delle scale non conforme al regolamento edilizio del Tirolo





Piastrelle rovinate nella zona della doccia/WC dei collaboratori uomini nel piano sottotetto dell'Hotel Tyrol





Balconi danneggiati e in evidente stato di usura dell'Hotel Alpenhof facciata sud



Una finestra del tetto è stata isolata con cartone catramato a base di bitume contro la penetrazione di acqua





Vetri "appannati" nel corridoio dell'Hotel Tyrol

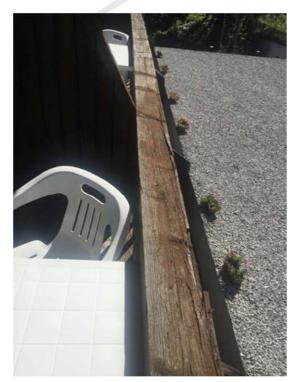


Ringhiere delle scale non conformi al regolamento edilizio del Tirolo per pericolo di caduta dei bambini





Ringhiere dei balconi danneggiati dell'Hotel Tyrol 1° piano superiore





Ringhiere dei balconi danneggiati dell'Hotel Tyrol 1° piano superiore



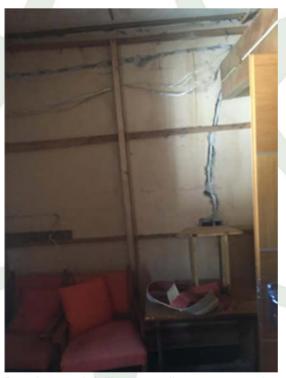




Crepa di assestamento sulla facciata sud dell'Hotel Tyrol



Lato posteriore della parete del danno causato dall'acqua camera 118 nella camera attigua Anche questa evidenzia danni causati dall'umidità che si è staccata dalla parete sulla parete e sul lato inferiore del soffitto



Danni causati dall'acqua nella stanza 118 al 1° piano superiore dell'Hotel Tyrol



Balcone con elemento di separazione in legno tra due camere nella facciata a sud dell'Hotel Tyrol,





Balconi con evidenti tracce di usura sulla facciata sud



Elementi separatori dei balconi in evidente stato di usura



CLIENTE STUDIO BIASOTTO & PARTNERS



DATA PERIZIA 21/09/2015



Balconi con evidenti tracce di usura sulla facciata a sud dell'Hotel Tyrol



Muro di cinta del terreno in evidente stato di abbandono lungo il confine a sud



Muro di cinta del terreno in evidente stato di deterioramento lungo il confine sud

ING. GERHARD BLOCH

ZERTIFIZIERTER GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU UND ARCHITEKTUR, BAUGRÜNDE, WOHNUNGSEIGENTUM, GESCHÄFTE, GRÖSSERE WOHNHÄUSER, INDUSTRIELIEGENSCHAFTEN

A - 6100 SEEFELD, AM KIRCHWALD 366 bloch@sv-bloch.com

TELEFON 05212/2563 FAX 05212/4919 www.sv-bloch.com

An das
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

Seefeld, am 10.08.2018 GZI. 20 E 89/17 b

ERMITTLUNG DES SACHWERTES

der Liegenschaft EZ 181 KG Seefeld

Hotel Tyrol und Hotel Alpenhof
in 6100 Seefeld, Münchnerstraße 76 und 114
Verpflichtete Partei: Firma Dogana Vecchia S.R.L.



Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines	3
1. Auftrag	
2. Lokalaugenschein	
2.1. Unterlagen	
3. Erklärung des Sachverständigen	5
B. Beschreibung	7
1. Grundbuchsstand	
2. Beschreibung der Grundstücke	9
2.1. Maße und Form, Topographie	
2.2. Ver- und Entsorgung	
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	
2.4. Verkehrsverhältnisse	11
2.5. Resümee	11
3. Beschreibung der Baulichkeiten	
3.1. Nutzung bzw. Raumumfang in groben Zügen	14
3.2. Raumumfang	
3.3. Bauliche Ausgestaltung	18
3.4. Detailbeschreibung	
4. Bauzustand und laufende Instandhaltung	86
C. Bewertung	
Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren	87
1.1. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren	
1.2. § 5 LBG - Ertragswertverfahren	
1.3. § 6 LBG - Sachwertverfahren	89
1.4. Verkehrswert	
2. Technische Kenndaten	91
3. Sachwert	
3.1. Wert von Grund und Boden	92
3.2. Neubauwerte - Zeitwerte netto/brutto	
3.3. Zusammenstellung Sachwert	
4. Sachwert	95

A. ALLGEMEINES

1. Auftrag

Der unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck beauftragt, zusammen mit dem SV für Hotellerie und Gastronomie, Mag. Norbert Metzler, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 181 KG 81131 Seefeld sachverständig festzustellen.

Vom SV Mag. Metzler werden Ertragswerte der beiden Hotelobjekte ermittelt und auch der Wert des Unternehmenszubehörs. Vom unterfertigten SV wird der Sachwert der Liegenschaft ermittelt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird von den beiden Sachverständigen in einer gemeinsamen Stellungnahme ausgewiesen.

2. Lokalaugenschein

Zum gerichtlich anberaumten Lokalaugenschein 17.04.2017 war die Geschäftsführerin es Hotels nicht anwesend, sodass dieser Termin verschoben werden musste.

Der Termin für den Lokalaugenschein wurde somit verschoben auf den 02.05.2018.

Hiebei waren anwesend:

Frau Erika Rungaldier – Geschäftsführerin der Pächterin

Herr Lukas Zorzi von der Gemeinde Seefeld – betreibende Partei

Herr RAA Mag. Sebastian Meyer von der RA-Kanzlei Mag. Florian Proxauf für die betreibende Partei

Herr RA Mag. Martin Corazza für die verpflichtete Partei

Herr Mario Zarpellon – Geschäftsführer der Pächterin

Herr Mag. Norbert Metzler, Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie

Der unterfertigte SV Ing. G. Bloch

Die beiden Rechtsanwälte Mag. Meyer und Mag. Corazza nahmen am Lokalaugenschein teil von 10.00 bis 13.00 Uhr.

Anlässlich des Lokalaugenscheines am 02.05.2018 wurde das Hotel Tyrol besichtigt, in einer zweiten Befundaufnahme am 22.05.2018 wurde das nördliche Gebäude Hotel Alpenhof besichtigt.

Zum zweiten Lokalaugenschein waren anwesend:

Frau Erika Rungaldier – Geschäftsführerin der Pächterin

Herr Mag. Norbert Metzler, Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie

Der unterfertigte SV Ing. G. Bloch

2.1. Unterlagen

Von Herrn RAA Mag. Meyer wurde eine Ergänzung/Änderung des Pachtvertrages zur Verfügung gestellt, datiert mit 20.10.2014.

Die beiden Rechtsvertreter erklärten, dass bezüglich des Pachtverhältnisses bereits ein längerer Rechtsstreit besteht und es diesbezüglich schon zwei Entscheidungen gäbe, welche jedoch nicht vorgelegt wurden. Derzeit sei das Verfahren in höchster Instanz.

Auf das Pachtverhältnis bzw. die Berücksichtigung beim Ertragswert geht der SV Mag. Metzler in seinem Gutachten ein.

Von Herrn Zarpellon wurden Brandschutzpläne der beiden Hotelobjekte zur Verfügung gestellt.

Vom unterfertigten SV wurden folgende Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug EZ 181 KG Seefeld vom 30.04.2018
- Lageplan Maßstab 1: 1000
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Seefeld
- Bebauungsplan Gemeinde Seefeld
- Bauakten der Objekte Münchner Straße 76 und 114 sowie eines Garagenobjektes
- Erhebungen beim Waldaufseher von Seefeld
- umfangreiche Kaufpreiserhebungen am Grundbuch

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden an den Tagen der Besichtigung aufgenommen.

3. Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hiefür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können.

Ein Abzug für diese Kosten durch den SV ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich allfälliger Mietverhältnisse muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung dieser Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den unterfertigten SV kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom unterfertigten SV immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.) von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom unterfertigten SV kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft ab 2018 verkauft werden, so wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist.

Wenn ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz und der OIB-Richtlinie 6 nicht vorliegt, ist von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

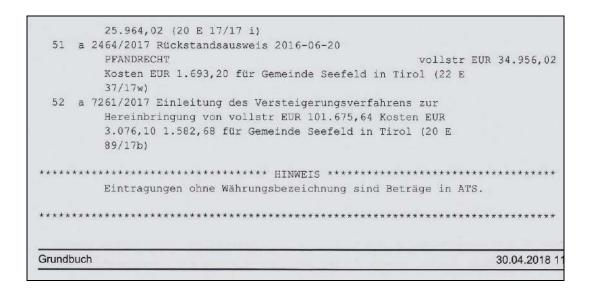
Es muss insbesondere darauf hingewiesen werden, dass es sich hier um ein sehr großes Grundstück handelt mit älteren Baulichkeiten, welche historische gewachsen sind. Ob es in den vergangenen Jahrzehnten einmal zu Problemen im Hinblick auf Kontaminationen von Erdreich oder auch Bauteilen gekommen ist, kann hier nicht berücksichtigt werden bzw. liegen keinerlei Daten vor. Die beiden Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Ob allfällige Mietverhältnisse von Dritten bestehen, konnte nicht erhoben werden bzw. ist dies unbekannt.

B. BESCHREIBUNG

1. Grundbuchsstand

Gutsbestand, Eigentumsverhältnisse etc. siehe nachfolgenden Grundbuchsauszug.

```
PRESENTAL DESCRIPTION STATES SHARED.
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    SERVICE CONTRACTOR AND ADDRESS.
DESTRUMENT PROPERTY.
Decision of Contraction of
The large photographics point thin sharing Making at 11 (1981 at 11 (1981)).
                                                       THE REPORT OF THE PERSON NAMED IN CONTRACT OF THE PERSON NAMED
                   STOR A SHIPTING
                                                                                                                                                                                                                               PERCENT PROPERTY.
                                                                                                                                                                                               - Sta
                  CARL CONTRACTOR
                                                                   12717-1209
                                                                                                                                                                                                          atte mouse
                                                                                CHAIR LUFT
                                                                                                                                                                                                                                   AMERICAN STREET, STANFOLD ST.
                                                                                   TRANSPORT CARE.
                                                                                                                                                                                                                                               BETTERNIE DETRICTOR
                                                                                                                                                                                                                            100
      STREET, STREET
Disposition.
BY PLANT, COMPANIES MANYOUSE
BALL, CLASS BRAILEDON STREAMENT
Bloom Coll Concess Chiernes
 CHARLES THE CONTRACT OF THE CO
                  A CARROTTE MADE ON THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF
                                                CONSTRUCTION OF STREET
                                 IN STREET, THE COURSE OF THE RESIDENCE TO THE RESIDENCE OF THE PARTY O
               IN A SHIRLDRAF TOURSHOOD BY THIS AND IN BUT
 DECOMMENDED OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF 
              THE RESERVE AND ADDRESS.
                                 CORNEL PRINCIPAL BURGALLI
                                 NOTE THE DEPOSITE OF THE PROPERTY AND LINEAR PROPERTY.
                                   a 10-scotter to how terrology and only office experimentally
                                        I SHICKLY MUNICIPAL BOX MARKETON OF TRUNCH PLANTS TRANSPORTED TOWNS
                                                     Blackson extended by statistics
  THE RESIDENCE PROGRAMMENT OF STREET
                                  PERSONAL PROPERTY.
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            The School of the contract of
                                                                 AN IN COLUMN THE PERSON NAMED AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED ADDRESS OF THE PERSON NAMED AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED ADDRESS OF THE PERSO
                                                           DESCRIPTION OF THE OWN-CONTROL ASS.
                                     All belief to service
             ALC: A THERWARD PRODUCTION OF CHICAGO.
                                                         THE STREET
                                                          to 4 to 10 to 10, 10 to 10, 100 to 10, 100, 100 to 10, 100, -- fee
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           1819 (000.040),---
                                                                 Brought County of County or Street Co. Co.
                                 is 7000/2007 with processing and the final
            44 a CONVENIEN Consume Source Contact
                                                                 PERCHASE N
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           WATER SHEET, SHEET, ST.
                                                                 Brig Day Sanda service to Cowage Oats | DE T Tri Albert ...
            AT A DESIGNATION PROPERTY AND ADDRESS OF THE OWNER, A STREET OF THE
                                                                 THE RESIDENCE OF
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                LA PROGRAMMA SERVICE AND ADMINISTRA
                                                                  between $1.0 Mar. th was discussed from and in First 175 B.
                                                                 2003301
            THE R. CONTROL PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF T
                                                                                                                                                                                                                                                     Series Franchis
```



Aus dem Grundbuchsauszug ist zu ersehen, dass mit der Liegenschaft ein Holz- und Streunutzungsrecht verbunden ist. Diesbezüglich wurde mit dem Waldaufseher der Gemeinde Seefeld, Herrn Rudolf Saurwein, Kontakt aufgenommen. Herr Saurwein erklärte, dass mit der Liegenschaft das Holz- und Streunutzungsrecht an zwei Waldteilen verbunden ist, es handelt sich hier um den Teil Nr. 22 auf der Gp. 475/1 und den Teil Nr. 246 auf der Gp. 583/1 beide in der EZ 119 KG Seefeld. Die Werte derartiger Waldteile konnten mit Herrn Saurwein erörtert werden.

Herr Saurwein stellte einen Auszug aus der Walddatenbank zur Verfügung, ihm sind die Waldteile genau bekannt, die Summe beträgt 9.247 m2.

Auszug Walddatenbank



Der Wert des Holzbezugsrechtes wurde von Herrn Saurwein angegeben mit ca. € 1,20 bis € 1,30 pro m2 – im Mittel - € 1,25 pro m2.

Dies entspricht bei einer Fläche von € 9.247,00 m2

€ 11.559,00

Da der unterfertigte SV nur für Waldflächen bis zu einer Größe von 5.000 m2 in der SV-Liste eingetragen ist, wird der Wert so wie vom Waldaufseher angegeben hier übernommen. Sollten diesbezüglich Bedenken bestehen, so ist ein entsprechender Sachverständiger im Bereich Forstwirtschaft beizuziehen.

Ob sonstige außerbücherliche Rechte oder Lasten bestehen, ist dem SV unbekannt bzw. konnte dies nicht erhoben werden.

2. Beschreibung der Grundstücke

2.1. Maße und Form, Topographie

Die beiden zusammenhängenden Grundstücke haben eine gänzlich unregelmäßige Grundstücksform mit folgenden durchschnittlichen Ausmaßen:

- in Richtung Ost West ca. 50 bis 55 m im nördlichen Bereich, ca. 125 bis 130 m im mittleren Bereich, im Bereich der Gp. 178/4 ca. 40 m.
- in Richtung Nord Süd ca. 48 bis 50 m im Osten, ca. 30 m im mittleren Bereich, ca. 75 m im westlichen Bereich.

Die Grundstücke sind weitgehend eben, sie steigen gegen Norden hin ganz leicht an mit einem sehr geringen Gefälle. Die Parzellen liegen auf einer Seehöhe von ca. 1.181 bis 1.187 m.

Grundstücksform siehe nachfolgenden Lageplan

2.2. Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung öffentliches Netz
- elektrischer Strom öffentliches Netz
- Telefon öffentliches Netz Telekom
- Abwasserentsorgung öffentliches Netz
- Gasversorgung öffentliches Netz

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seefeld liegt das gesamte Grundstück im Bauland – Tourismusgebiet.

Laut Bebauungsplan bestehen für das Grundstück folgende Vorschriften:

- Bauweise offen
- Grenzabstand 0,6 gemäß TBO
- Baumassendichte mindest 0,9, höchst 1,95
- Bebauungsdichte höchst oberirdisch 0,35, unterirdisch 0,65
- Obergeschoße höchst drei
- Traufenseitige Wandhöhe höchst 10,5 m
- Baufluchtlinien entlang der Münchner Straße und der Hermannstalstraße

2.4. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Norden der Gemeinde Seefeld direkt an der Münchner Straße in jenem Bereich, wo die Hermannstalstraße gegen Osten hin abzweigt. Erreichbar ist das Grundstück somit über zwei öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art. Die Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfes etc. liegt im ortsüblichen und zumutbaren Bereich.



Lage im Ortsgebiet

2.5. Resümee

Es handelt sich hier um zwei zusammenhängende, insgesamt gesehen sehr große Grundstücke, welche im westlichen Bereich mit dem Hotel Tyrol samt Ostflügel und dem Hotel Alpenhof bebaut sind. Ganz an der östlichen Grundstücksgrenze ist noch ein Garagenobjekt, an der nördlichen Grundstücksgrenze ein kleines, untergeordnetes Gebäude – hier ist ein Gastank untergebracht.

Das Hotel Alpenhof ist das nördliche Hotelgebäude, das Hotel Tyrol ist der südliche Baukomplex.

3. Beschreibung der Baulichkeiten

Wie bereits erwähnt, sind auf dem Grundstück 185 zwei Hotelobjekte errichtet, im nördlichen Bereich des Grundstückes der Hotel Alpenhof, im südlichen Bereich das Hotel Tyrol mit einem Betten- und Wirtschaftstrakt gegen Osten hin. Weiters ist noch ganz im Osten ein Garagengebäude und in etwa an der nördlichen Grundstücksgrenze ein kleines Objekt mit Gastanks.

Die beiden Hotelobjekte sind mit einem Verbindungsgang auf Niveau des zweiten Obergeschoßes miteinander verbunden.

Die beiden Hotelobjekte werden nun separat beschrieben und werden diese auch separat bewertet.

So auch das Garagenobjekt ostseitig.

Hotel Tyrol samt Osttrakt

Aus den Bauakten der Gemeinde konnten folgende Bauphasen erhoben werden:

- Aus dem Jahre 1926 konnte ein Protokoll für einen geplanten Umbau ohne Planunterlagen erhoben werden und auch eine Baubewilligung vom 16.08.1928.
- Per Baubescheid vom 01.07.1946 wurde die Errichtung eines Feldstadels, allerdings auf einem anderen Grundstück, baugenehmigt – betrifft nicht diese Liegenschaft.
- Per Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 09.04.1948 wurde die baubehördliche Genehmigung für den Umbau des Hoteleinganges erteilt.
- Per Baubescheid vom 28.02.1949 wurde von der Bezirkshauptmannschaft die bauund gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung eines Zubaues an der Südseite des Hotels (Erweiterung der Eingangshalle mit darüber liegendem Fremdenzimmer und Keller etc.) baugenehmigt.
- Per Baubescheid vom 09.12.1949 wurde von der Bezirkshauptmannschaft die bauund gewerbebehördliche Genehmigung für die Erweiterung der bestehenden Hotelküche erteilt.
- Per Baubescheid vom 31.10.1950 wurde von der Bezirkshauptmannschaft die bauund gewerbebehördliche Genehmigung für den Umbau und den Aufbau sowie einen Zubau an der Küche an der Ostseite baugenehmigt.
- Per Baubescheid vom 02.12.1951 wurde von der BH Innsbruck die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Umbau des gegenständlichen Objektes baugenehmigt, offensichtlich wurden die im Jahre 1950 geplanten Baumaßnahmen nochmals überarbeitet. Im zugehörigen Plan ist das ursprüngliche Stammhaus schon in

seiner wesentlichen Größenordnung dargestellt, wo auch ein Teil des Osttraktes schon gebaut wird. In den Plänen sind schon die Geschoße Kellergeschoß, Erdgeschoß, erstes und zweites Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß dargestellt, die Küche gegen Osten und ein wesentlicher Teil des Osttraktes – Zimmer in den Obergeschoßen.

- Per Baubescheid vom 15.10.1962 wurde von der Gemeinde Seefeld die baubehördliche Genehmigung für einen Speisesaal und einen Küchenerweiterungsbau erteilt.
- Per Baubescheid vom 05.11.1963 wurde von der Gemeinde Seefeld die Genehmigung für einen Hotelerweiterungsbau erteilt Anbau an den Osttrakt bestehend aus EG, zwei OG und Dachraum.

In seiner wesentlichen Größenordnung wurde das Hotel Tyrol also bereits in den frühen 50er und 60er Jahren gebaut.

- Per Baubescheid vom 10.09.1988 wurde der Neubau eines Kellers gegen Osten hin baugenehmigt heute hier Waschküche etc.
- Per Baubescheid vom 01.09.1972 wurde der Neubau des n\u00f6rdlichen Eingangsbereiches samt Unterkellerung genehmigt.
- Per Bescheid vom 17.02.1976 wurde der Einbau einer Ölfeuerungsanlage baugenehmigt.
- Per Baubescheid vom 07.04.1976 wurde die baubehördliche Bewilligung für den Neuaufbau des ersten, zweiten Dachgeschoßes des Südtraktes des Hotels Tyrol sowie einen Verbindungsgang im zweiten Stock baugenehmigt. Für diese Bauführung konnten keine Pläne erhoben werden. Hier handelt es sich um einen Zubau gegen Süden an das bestehende Hotelgebäude und den Verbindungsgang.
- Per Baubescheid vom 16.11.1976 wurde ein Erweiterungsbau an die Hotelhalle gegen Süden hin baugenehmigt.
- Per Baubescheid vom 23.03.1977 wurde die Errichtung einer Begrenzungsmauer zur Münchner Straße hin baugenehmigt.
- Per Baubescheid vom 10.01.1985 wurde ein Zubau an das bestehende Hotel Tyrol gegen Osten hin baugenehmigt. Auf dem im Jahre 1968 genehmigten Anbau von Lagerräumen und Waschküche etc. wurde in der Folge eine Aufstockung gebaut, hier wurden wiederum Räumlichkeiten zur Gästebeherbergung geschaffen.

Aktuelle Pläne wurden in Form von Brandschutzplänen von Herrn Mario Zarpellon zur Verfügung gestellt – Stand August 2014. Aus diesen Plänen wurden letztendlich für das Gutachten die verbauten Flächen digital ermittelt.

Das Hotel Tyrol wurde also in einer Vielzahl von Bauetappen gebaut, wobei die wesentlichen Bauphasen in den frühen 50er Jahren und den frühen 60er Jahren waren. Das Ge-

bäude hat somit seine technische, aber insbesondere wirtschaftliche Lebensdauer im Wesentlichen schon erreicht, wobei zudem anlässlich der Befundaufnahme festgestellt werden musste, dass in den letzten Jahren de facto kaum mehr nennenswerte Verbesserungen vorgenommen wurden. Vor dem Hintergrund von zeitgemäßen Ferienhotels ist hier wohl von einem gänzlich überholten Gastronomiebetrieb auszugehen.

3.1. Nutzung bzw. Raumumfang in groben Zügen

Kellergeschoß

Treppenabgänge, WC-Anlagen Damen und Herren, diverse Gänge und Durchgangsräume, Triebwerksraum für Personenlift, der Aufzug selbst wurde erneuert, Heizraum alt, Kesselraum mit Heißwasserboiler, Hallenbad, zwei Toiletten, kleiner Fitnessraum, Personalraum, Sauna mit Dampfbad – Kaltwasserbecken und zwei Duschen – Schiraum mit Schuhraum und Ausgang ins Freie, Abstellraum unter der Treppe

Keller Nord

Treppenraum, Vorraum, Heizraum (Ex-WC-Anlagen) mit einer Vielzahl von Gasthermen, Abstellraum, Gang, Ausgang zum Parkplatz

Erdgeschoß

Hoteleingang – Windfang – Rezeption mit Hotelhalle, Büro, Abgang ins Kellergeschoß, Gang, Speisesaal (ca. 145 Sitzplätze), Personenlift, Hotelbar (ca. 80 Sitzplätze), Spieleraum, Jägerstube (ca. 30 Sitzplätze), Treppenabgang ins Kellergeschoß, Küche, Personalraum. Kühlraum, Patisserie-Vorbereitungsraum, Gang, Tiefkühlraum, Lieferanteneingang, zwei Magazinräume für Vorräte, Abstellraum, Wäscheraum, Wäschelager, Lagerraum

Erstes Obergeschoß

Zimmer 117: Doppelzimmer

Zimmer 118: Einzelzimmer – an Gäste nicht mehr verkäuflich

Zimmer 119: Doppelzimmer

Zimmer 120: Doppelzimmer

Zimmer 121: Doppelzimmer

Zimmer 122: Einzelzimmer – an Gäste nicht mehr verkäuflich

Zimmer 123: Doppelzimmer

Zimmer 124: Doppelzimmer

Zimmer 125: Doppelzimmer

Zimmer 126: Doppelzimmer

Zimmer 127: Zweibettappartement mit kleiner Küche und zwei Stockbetten

Zimmer 129: Doppelzimmer

Erstes Obergeschoß

Gänge

Zimmer 101: Doppelzimmer zur Nutzung Personal oder Chef

Zimmer 102: Doppelzimmer mit Wohnraum

Zimmer 103: Doppelzimmer mit Wohnraum

Zimmer 104: Doppelzimmer

Zimmer 105: Doppelzimmer

Zimmer 107: Doppelzimmer

Zimmer 108: Einzelzimmer

Zimmer 109: Einzelzimmer

Zimmer 110: Doppelzimmer

Zimmer 111: Doppelzimmer

Zimmer 112: Doppelzimmer

Zimmer 114: Doppelzimmer

Zimmer 115: Doppelzimmer

Zimmer 116: Einzelzimmer

Zweites Obergeschoß

Stiegenhaus

Gänge

Personenlift

Zimmer 217: Doppelzimmer

Zimmer 218: Personalzimmer

Zimmer 219: Doppelzimmer

Zimmer 220: Personalzimmer

Zimmer 221: Doppelzimmer

Zimmer 222: Personalzimmer

Zimmer 223: Doppelzimmer

Zimmer 224: Personalzimmer

Zimmer 225: Doppelzimmer

Zimmer 226: Doppelzimmer

Zimmer 227: Doppelzimmer

Zimmer 228: Doppelzimmer

Zimmer 229: Appartement mit Vorraum und Balkon

Zweites Obergeschoß

Gänge

Treppen etc.

Zimmer 201: Doppelzimmer mit Wohnraum

Zimmer 202: Doppelzimmer mit Wohnraum

Zimmer 203: Doppelzimmer mit Wohnraum

Zimmer 204: Doppelzimmer

Zimmer 205: Doppelzimmer

Zimmer 206: Doppelzimmer

Zimmer 207: Einzelzimmer

Zimmer 208: Doppelzimmer

Zimmer 209: Doppelzimmer

Zimmer 210: Doppelzimmer

Zimmer 211: Doppelzimmer

Zimmer 212: Doppelzimmer

Zimmer 214: Doppelzimmer

Zimmer 215: Doppelzimmer

Zimmer 216: Doppelzimmer

Dachgeschoß

Treppenaufgang Gang

Zimmer 301 bis 313:

Das Dachgeschoß wurde zum Großteil geschlossen, hier keine Brandschutzanlage etc., des Weiteren liegen die Zimmer hier teils in der Mansarde sehr nieder, mit untergeordneter Belichtung und nur sehr mäßiger Ausstattung.

Die Zimmer 301 + 302 werden als Personalzimmer genutzt, die Zimmer 303 + 304 als Gästezimmer.

Hotel Alpenhof

Das nördliche Objekt Alpenhof dürfe aufgrund der Hausnummer älter sein als das Hotel Tyrol (in Seefeld wurden die Hausnummern nach Errichtung der Objekte vergeben). Das Alter des Alpenhofes ist somit unbekannt.

Per Baubescheid vom 28.03.2002 wurde von der Gemeinde Seefeld die baubehördliche Bewilligung für Zimmerumbauten im bestehenden Hotel Alpenhof erteilt. Diverse Änderungen im Inneren wurden per Bescheid vom 03.12.2002 genehmigt. Per Bescheid vom 14.10.2002 wurden ebenfalls diverse Änderungen bei diesem Gebäude genehmigt.

Gegen Norden ist an den Alpenhof ein Eingangsbereich angebaut, dieser Bauteil dürfte in etwa 30 Jahre alt sein, hiefür konnten jedoch keine Bauakten bei der Gemeinde Seefeld erhoben werden (unter Umständen wurden diese falsch abgelegt oder ähnliches).

Von Herrn Zarpellon wurde auch bezüglich des Alpenhofes ein Brandschutzplan zur Verfügung gestellt, welcher im Wesentlichen den heutigen Zustand des Objektes darstellt.

Der Alpenhof besteht aus einem Teilkeller, wobei sich ein ungenutzter Teil des Kellers unter der Münchner Straße, d.h. auf Fremdgrund, befindet. Weiters besteht dieses Gebäude aus einem Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoß sowie einem darüberliegenden Spitzboden. Erschlossen werden die Geschoße über ein Treppenhaus sowie einen Personenlift, welches gegen Osten an das Gebäude angebaut ist.

3.2. Raumumfang

Kellergeschoß

Stiegenabgang Technikraum Lagerraum Heizraum Verteilerraum

Erdgeschoß

Eingangsbereich von Norden her

Bar

Vinothek

Restaurant straßenseitig mit WC Damen und Herren

Eingang Kaminraum Durchgangsraum mit Buffet

Küche mit Lager und Personalraum

Erstes Obergeschoß

Gänge

Stiegenhaus mit Lift

- Ein Dreibettzimmer
- Ein Vierbettzimmer
- Drei Fünfbettzimmer

Zweites Obergeschoß

Gänge

Stiegenhaus mit Lift

- Zwei Dreibettzimmer
- Ein Vierbettzimmer
- Drei Fünfbettzimmer

Verbindungsgang ins Hotel Tyrol

Drittes Obergeschoß

Gänge

Stiegenhaus mit Lift

- Zwei Dreibettzimmer
- Ein Vierbettzimmer
- Drei Fünfbettzimmer

Dachgeschoß

Gang

- Ein Dreibettzimmer
- Ein Vierbettzimmer
- Ein Fünfbettzimmer

Insgesamt verfügen die beiden Hotels über folgende Kapazitäten:

Hotel Tyrol 50 Gästezimmer mit 100 Betten

Hotel Alpenhof 20 Gästezimmer mit 84 Betten (maximal), 63 Regulärbetten

Gesamt 70 Zimmer mit ca. 163 Betten

Garage Ost

Per Baubescheid vom 29.06.1960 wurde an der östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines Garagenobjektes baugenehmigt. Dieses Garagenobjekt ist zu einem Teil unterkellert, ansonsten ein Abstellraum sowie einige Garagenboxen.

3.3. Bauliche Ausgestaltung

Hotel Tyrol

Fundamente und Kellerwände: in Stampfbeton mit Steineinlagen, teils in Stahlbetonbau-

weise

Aufgehende Wände: gemauert, mit verschiedenen Baumaterialien und beidseitig verputzt

Decken: teils Massivdecken, eventuell teils noch Holztramdecken mit Fehl-

böden und Beschüttung

Treppen: teils einläufige, teils zweiläufige Treppen, Personenlift vorhanden

Dach: Satteldachstuhl hart gedeckt

Heizung: Warmwasserpumpenanlage, Wärmeabgabe durchwegs über Radia-

toren, Wärmeerzeuger sind 14 sehr kleine Gasthermen - sehr repa-

raturanfällig

Brauchwasseraufbereitung: über die zentrale Heizanlage

Hotel Alpenhof

Der Alpenhof wurde in etwa im Jahre 2002 generalsaniert und neu ausgebaut, dementsprechend deutlich besser der Zustand dieses Gebäudes.

Fundamente und Kellerwände: in Stampfbeton

Aufgehende Wände: gemauert, mit außenliegendem Styroporvollwärmeschutz

Decken: teils ursprüngliche Holztramdecken, teils erneuerte Decken

Treppen: zweiläufige Stahlbetontreppe, daneben liegender Personenlift

Dach: Satteldachkonstruktion

Heizung: Warmwasserpumpenanlage, Wärmeabgabe über Radiatoren

Brauchwasseraufbereitung: über die zentrale Heizanlage

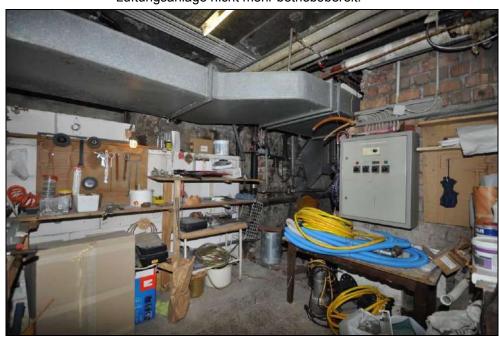
3.4. Detailbeschreibung

Hotel Tyrol Kellergeschoß

Abgang: über eine zweiläufige Massivtreppe mit relativ geringen Auftritten,

mit Teppich belegt.

<u>Lagerraum – Werkstätte:</u> Wände unverputzt, begehbar durch einfache Holztüre, Außenwände mit Natursteinmauerwerk hergestellt, immer wieder unverputzte Wände, Betonhohlkörperdecke unverputzt, eine ehemalige Lüftungsanlage nicht mehr betriebsbereit.





Raum mit Fitnessgeräten: Zementestrich, Wände, Decken verputzt, geweißt, gänzlich überholte Holzisolierglasfenster vor betonierten Lichtschächten, Holztüren mit Glasfüllungen in Stahlzarge.



Zwei WCs



Hallenbad:

ohne natürliches Tageslicht, Boden, Wände auf ca. 0,50 m verfliest, darüber verputzt, geweißt, abgetrennt davon ein Ruheraum.





Dusche innenliegend: wurde von der Firma Avel erneuert.



Durchgangsraum und ein Teestüberl als Durchgangsraum



<u>Dampfbad mit Vorraum:</u> das Dampfbad selbst wurde erneuert, die Technik ist zu erneuern.



Duschen mit Tauchbecken verfliest, alles Standard 70er Jahre, hier ein Sauna eingebaut in Holzbauweise.

Heizraum:

Terrazzoboden, die Wände verputzt, geweißt, Heraklitdecke auf Hohlkörperdecke montiert, bricht teils herunter, die Heizkessel sind nicht mehr in Betrieb – zu entsorgen. Von hier gelangt man in einen Durchgangsraum mit Erdgasanschlüssen.

Heizraum



Technikraum:

Terrazzoboden, Wände, Decken verputzt, gefärbelt, Betonhohlkörperdecke, hier ein Hoval-Heizkessel Baujahr 2000, ein offener Schacht direkt ins Freie mit Stahlplatte abgedeckt, weiters hier die Hauptwasserzuleitung, im rückwärtigen Bereich Filter für das Schwimmbad. Hier noch ein alter Brauchwasserspeicher EHT, vermutlich nicht mehr betriebsbereit. Zugang zum Technikraum durch Metalltür T 30 in Stahlzarge.



<u>Stiegenhaus zur Halle:</u> zweiläufige Betontreppen mit Marmor belegt, Schmiedeeisengeländer.



WC-Anlagen Damen: Boden, Wände verfliest, vier Sitznischen jeweils abgemauert mit Stand-WC und Hochspüler. Es ist hier laut Auskunft von Frau Rungaldier deutlich feucht, Wasser tritt direkt von außen ein.



WCs



WC-Herren



Erdgeschoß

Windfang:

Natursteinboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, jeweils zweiflügelige, elektrisch betriebene Schiebetüren, altes Holzfenster, der Zugangsbereich im Freien mit Porphyrsteinen belegt.

<u>Rezeption – offen zur Halle:</u> Steinbelag, Wände, Decken verputzt, geweißt, Holzkastenfenster, Heizradiatoren.



Büro:

Steinbelag, Wände, Decken verputzt, geweißt, an der Decke Wasserschäden sichtbar – undichtes Dach – im Anschlussbereich zur Erweiterung.



<u>Hotelhalle mit Treppenaufgang ins Obergeschoß:</u> wieder Steinbelag, Wände, Decken verputzt, geweißt, älteres Holzisolierglasfenster, Heizradiator.



<u>Zubau Süd:</u> wiederum Steinboden, ältere Holzisolierglasfenster, Heizradiatoren, eine Ausgangstüre gegen Süden ins Freie.



<u>Büro Rezeption Geschäftsführerin:</u> Holzfüllungstüre, Wände, Decken verputzt, geweißt, älteres Holzisolierglasfenster, Plattenradiator.

Büro



<u>Durchgangsbereich zum Gang Richtung Speisesaal:</u> im Gang wieder Steinboden, Wände, Decken verputzt, geweißt und Abgang in den Keller.



Die Telefonzelle wurde aufgelassen, erneuerter Personenlift vom Keller bis zum dritten Stock führend, Marke Kone, Tragkraft 680 kg oder 9 Personen, Erneuerung 2016, hinter der Rezeption noch ein Chefbüro.

<u>Chefbüro:</u> Teppichboden, Wände, Decken verputzt, gefärbelt, Holzkastenfenster.

Vom Foyer her gelangt man noch in den Schiraum.

<u>Schiraum im Kellergeschoß:</u> eigener Treppenabgang, Wände, Decken verputzt, geweißt, Metalltüre T 30 in Stahlzarge.

Schuhraum



Schiraum



<u>Abstellraum westseitig:</u> Teppichboden, Wände verputzt, geweißt, Betonhohlkörperdecke, in diesem Raum die Telefonanlage.

Abstellraum



Fortsetzung Erdgeschoß

Bar:

Steinboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, dieser Raum drei Stufen tieferliegend als die anderen Räumlichkeiten, große Holzfensterelemente zur Münchner Straße hin – alles überholt.



Ex-Spielraum:

wird als Lager-/Durchgangsraum genutzt, Teppichboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, an der Decke einige Scheinbalken.

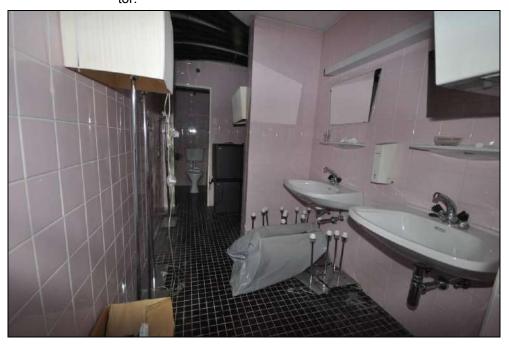
ex Spielraum



<u>Stiegenhaus nordseitig mit Eingangsbereich:</u> große zweiflügelige Holztüre mit Sprossenteilung mit einfacher Kathedralverglasung, zweiläufige Betontreppe in den Keller führend.

Kellerbereich

<u>Wiederum Personal-WCs mit Vorraum:</u> verfliest, Standard 60er Jahre, tiefer Rippenradiator.



Heizraum neu:

im ehemaligen WC Herren eingebaut, hier stehen insgesamt 14 kleine Gasthermen zur Verfügung, der Geschäftsführer erklärt, dass das System nicht zufriedenstellend läuft. Jedes Jahr sind etwa zwei

bis drei Gasthermen kaputt und auszutauschen, alle Gasthermen italienische Produkte. De facto keine Zuluft bzw. ungenügend.



Erdgeschoß

Sogenannte Romantikstube gegen Norden: Klinkerboden, Wände verputzt, geweißt, Tonnengewölbe in Holz eingebaut, Kastenfenster, diese im Gutachten Hütter mit Jägerstube bezeichnet.



Personal-WC: Standard 50er Jahre.



Lagerbereich:

Terrazzoboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, sämtliche Installationsleitungen auf Putz verlegt, alte Pendeltüre zum Küchenbereich, innenliegender Personalraum ohne Tageslicht und Belüftung, PVC-Boden, Wände, Decken verputzt, geweißt, noch alte Elektroinstallation, vermutlich nur zweipolig.



Personalraum ohne Tageslicht



Küche:

Terrazzoboden, Wände auf ca. 1,80 m verfliest, darüber sowie die Decke mit Styroporplatten beklebt, Teilholzfenster, Warmluftheizung.



Küchenbereich







Zwei Durchgangsräume zum Speisesaal

Speisesaal:

Teppichboden, Wände verputzt, gefärbelt, abgehängte Gipsdecke, ältere große Holzfenster sowie gegen Osten hin eine zweiflügelige Ausgangstüre in Kunststoffbauweise.



Patisserie:

Boden, Wände auf ca. 1,80 m verfliest, darüber sowie die Decke verputzt, geweißt, altes Holzisolierglasfenster, Heizung mit den Küchenmaschinen.



Lagerbereich:

Boden, Wände auf ca. 1,90 m verfliest, darüber sowie die Decke verputzt, geweißt, altes Holzfenster, hier durchwegs Holztüren in Futterstöcken mit Ölfarbe gestrichen.

Lager



Kühlraum:

keramischer Bodenbelag, Wände, Decken verputzt, geweißt, Zugang direkt von außen durch eine Metalltüre.

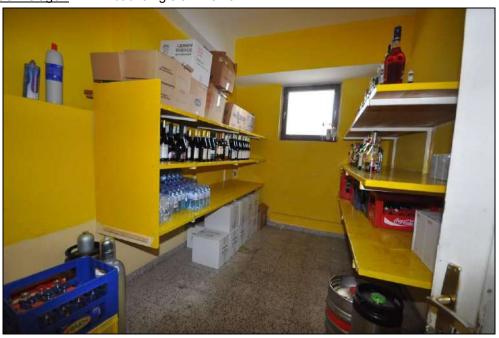


Lagerraum:

Terrazzoboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, alte Holzfenster.



Getränkelager: baulich gleich wie vor.



Kühl- und Tiefkühlraum

Zum Kühlraum erklärt Fr. Rungaldier dass das Aggregat erneuert wurde und im Eigentum der Abel = Pächter steht.



Im östlichen Bereich die

Wäscherei:

Holzfüllungstüre in Futterstock mit Ölfarbe gestrichen, PVC-Boden hat sich teils gelöst, schadhaft, Wände, Decken verputzt, geweißt, deutlich feucht, hohe Luftfeuchtigkeit, alte Holzfenster.

Wäscherei



Wäschelager:

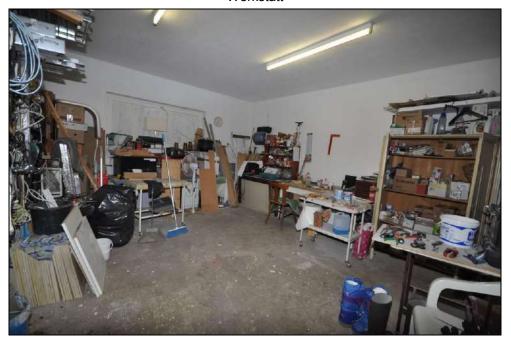
baulich gleich wie vor.



Der Wäscherei vorgelagert noch eine

Betonpflaster, Wände, Decken verputzt, geweißt, Holztüre in Futter-Werkstätte: stock mit Ölfarbe gestrichen und ebenfalls noch vorgelagert ein

Werkstatt



Lager für Putzmittel: baulich gleich wie vor.



All diese Räumlichkeit Wäscherei, Lagerräume, Patisserie im östlichen Zubau.

Erstes Obergeschoß

<u>Aufgang:</u> über eine einläufige Betontreppe mit Holzauflagen.

Gästezimmer: die Zimmer sind alle sehr ähnlich ausgestattet mit Teppichböden,

Wände und Decken teils verputzt und geweißt, teils in Gipskartonbauweise, Holztüren, Balkontüren als Hebe- Dreh-Türen - ältere

Baujahre, etc.

Nasseinheiten: die Bäder und Wcs sind teils sehr klein bis klein, durchwegs ver-

fliest, teils mit Badewannen, teils mit Duschen, alles in teils ver-

schiedenen Ausstattungen bzw. Baujahre.

Nachfolgend nun einige Fotos von diversen Zimmern und Nasseinheiten.





Zimmer und Nasseinheiten

























Zimmer und Nasseinheiten



















Foto Verbindungsgang zum nordseitigen Alpenhof



Treppenhaus im Osttrakt



Zimmer und Nasseinheiten













Zimmer und Nasseinheiten











Gang



Stiegenhaus



Drittes Obergeschoß Hauptgebäude

Gang: geschlossener Bereich, hier einige Zimmer, in diesem Bereich wird nicht mehr vermietet.



Die Zimmer im DG in der Mansarde, teils nur sehr mäßig belichtet und als Personalzimmer nutzbar.

Hier einige Zimmer, Nassräume sowie Zimmer zum Dachraum. In diesem Bereich immer wieder verschiedene Fußbodenniveaus.

Zimmer und Nasseinheiten







Zimmer und Nasseinheiten



















Dachraum Osttrakt



Blick zum Hotel Tyrol von Südwesten



Blick von Süden



Blick zum Speisesaal und zum Osttrakt



Freimauer sanierungsbedürftig



Blick zum Osttrakt von Süden



Blick zum Speisesaal von Osten



Garten



Blick zum Osttrakt von Norden





Blick zum Hotel Tyrol von Nordwesten



Schwimmbad desolat



Garagen



Garten



Alpenhof - nördliches Gebäude

Am Römerweg ist noch ein kleines Gebäude, hier ist der Gastank. Der Gastank ist noch in Verwendung zur Heizung der Küchengeräte, es handelt sich um einen Miettank der Firma Flaga.

Das Hotel Tyrol und der Alpenhof sind durch eine Übergangsbrücke auf Niveau des ersten Obergeschoßes miteinander verbunden.

<u>Durchgang:</u> in Holzbauweise, Holzboden, Wände, Decken mit Holz verkleidet,

einfache Holzfenster.

Oberstes Geschoß = Dachgeschoß

Die Geschoße vom Erdgeschoß bis viertes Obergeschoß werden durch einen Personenlift erschlossen, 8 Personen oder 630 kg, der Aufzug muss überholt werden – Auflage TÜV.

Stiegenhaus: zweiläufige Betontreppe mit keramischen Platten belegt, Wände,

Decken verputzt, gefärbelt, Holzisolierglasfenster vom Stiegenhaus

gelangt man in den Aufzug-Triebwerksraum.

Zimmer westseitig Nr. 43: Holzriemenboden, Wände, Decken in der Mansarde gelegen, Kunststoff-Ausgangstüre zum Balkon, im Zimmer Heizradiator.



<u>Balkon:</u> Holzbauweise, stark abgewittert.

Zugehörige Nasseinheit: mit Vorraum und Badbereich, Boden, Wände auf ca. 1,20 m verfliest, darüber Gipskartonbauweise, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne, Bidet, Waschbecken, Rundrohrradiator.

Nasseinheit



<u>Zimmer 42 – Familienzimmer:</u> baulich wieder gleich wie die anderen Zimmer, hier durchwegs Holztüren in Futterstöcken, im Zimmer Heizradiatoren.





Foto Nasseinheit



Foto Zimmer Süd



Bei den Fenstern ein Wasserschaden sichtbar.

Das Haus selbst mit verzinktem Eisenblech gedeckt, gestrichen.

Zimmer 441: konnte nicht besichtigt werden.

Abstellraum: im Plan als Küche ausgewiesen, keramischer Bodenbelag, Wände,

Decken alles in Gipskartonbauweise, eine Wand verfliest, Küchen-

anschlüsse vorhanden, im Anschluss daran noch ein

Abstellraum



WC:

Boden, Wände auf ca. 1,20 m verfliest, darüber sowie die Decke verputzt, gefärbelt, deutliche Risse im Anschlussbereich Wände zu Decken feststellbar.



Drittes Obergeschoß

Das dritte Obergeschoß ist von Personal belegt, diese Zimmer konnten nicht besichtigt werden, das dritte Obergeschoß soll gleich sein wie das zweite Obergeschoß. Besichtigt wird also das zweite Obergeschoß.

Zweites Obergeschoß

Zimmer 421:

bestehend aus zwei Zimmern und Nasseinheit, in den Zimmern Holzriemenböden, tragende Wände verputzt, geweißt, Zwischenwände in Gipskartonbauweise, Heizradiatoren





Nasseinheit:

mit abgetrenntem WC, im Bad Dusche mit Duschtrennwand, Waschbecken, im abgetrennten WC ein Bidet und ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Rundrohrradiator.

Foto Bad



Balkon ostseitig: Holzkonstruktion deutlich abgewittert, ebenso der Balkon südseitig.



Blick zum Parkplatz Nordost



Blick zum östlichen Gebäudeflügel Hotel Tyrol



Zimmer 22:

im Plan mit 422 beschrieben, Gang, zwei zusammenhängende Zimmer und eine Nasseinheit, wiederum mit abgetrenntem WC und Bidet.





Vorraum und Zimmer wieder gleich wie die anderen Räume mit Holzriemenböden, Zwischenwände in Gipskarton, Holzriemenböden, Heizradiatoren, Kunststofftüren zu den Balkonen hin bzw. ansonsten Kunststofffenster. Holztüren in Futterstöcken.

Foto zum südwestseitigen Zimmer – mit Erker



WC



Zimmer 23: baulich wieder gleich wie die anderen Zimmer.

Nasseinheit: WC mit Bidet, wiederum Bad getrennt, Bad selbst wieder mit

Waschbecken, Einbaubadewanne, vor dem Waschbecken sind durchwegs deutliche Verfärbungen am Wassereinlauf feststellbar,

Rundrohrradiatoren italienische Fabrikate.

Zimmer 24: identisch mit dem Zimmer 23.

Zimmer



Nasseinheit



Die darüberliegenden Zimmer im dritten Obergeschoß ebenfalls identisch wie das gesamte zweite Obergeschoß.

Zimmer 25 nordseitig: wieder mit Vorraum, Nasseinheit und zwei Zimmern.

Foto zum Erkerzimmer



Foto zur Nasseinheit



Foto zum WC mit Bidet



Zimmer 26: am nordöstlichen Gebäudeeck, baulich wieder gleich wie die ande-

ren Zimmer.

Nasseinheit: wieder mit Dusche und Bad sowie einem abgetrennten WC mit Bi-

det, baulich exakt gleich wie die anderen Zimmer, allerdings hier kein Erker, im Übrigen haben nur die beiden Zimmer 422 und 425

Erker.

Stiegenhaus zweites Obergeschoß



Erstes Obergeschoß

Zimmer 16: wiederum Familienzimmer.

Bad: Boden, Wände auf ca. 1,20 m verfliest, die Zwischenwände wieder

in Gipskartonbauweise, durchwegs Holztüren in Futterstöcken, teils Schiebetüren, Einbaubadewanne, Dusche mit Duschtrennwand, Waschbecken, wieder ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und

ein Bidet in einer separat abgetrennten Nische.

Zimmer Nord und Zimmer Nordost: das Zimmer Nr. 11 wird derzeit von einem Mitarbeiter

bewohnt, konnte nicht besichtigt werden.

Zimmer 15: wieder identisch mit den anderen Zimmern, im Bereich des Zugan-

ges noch ein Abstellraum ohne Belichtung, Boden und eine Wand teils verfliest, ansonsten Wände, Decken verputzt, gefärbelt, Holztüre in Futterstock, im Zimmer Nr. 15 keine Duschtrennwand sondern

lediglich ein Duschvorhang.

Beim Zimmer 15 schleift die Türe deutlich am Boden, Boden schon

stark in Mitleidenschaft gezogen.

Zimmer 14 West: wie die anderen Zimmer

Zimmer 12: hier kein Scheckkarten-Schließsystem, zwei Zimmer und eine

Nasseinheit wieder mit Bad und Dusche.

<u>Balkon/Terrasse:</u> die Balkontüren schließen zum Teil schwergängig.

Fotos Zimmer und Nasseinheiten 1. OG







Fotos Zimmer und Nasseinheiten 1. OG







Fotos Zimmer und Nasseinheiten 1. OG



Terrasse



Abstellraum:

Teppich, Wände, Decken in Gipskarton.



Erdgeschoß

Das Erdgeschoß wird mit einem Mitarbeiter, Herrn Antonio, besichtigt.

Pizzeria/Restaurant

<u>Eingangsbereich:</u> von Norden her, einige Stufen höherliegend als das andere Geschoß, Laminatboden.



Windfang:

keramischer Bodenbelag, Wände, Decken verputzt, gefärbelt, Holzfenster, Heizradiatoren, ins Freie führt eine zweiflügelige elektrisch betriebene Schiebetüre.

Abstellraum:

als Durchgangsraum ins Freie, keramischer Bodenbelag, Wände, Decken verputzt, gefärbelt, Schimmelpilzbildung und aufsteigende Feuchtigkeit an den Außenwänden, hier die Hauptwasserzuleitung.



Holzriemenboden, Wände, Decken verputzt, geweißt, teilweise Scheinbalken an den Decken, ein Scheinkamin.



Ein Durchgangsraum mit Pizza-Kochbereich



Gastraum westseitig: Holzriemenboden, Wände, Decken verputzt, gefärbelt, alte Holzverbundfenster, Heizradiatoren, der Fußboden immer wieder teilweise mit Gefälle in verschiedene Richtungen.

Gastraum



WC Herren:

Boden, Wände auf ca. 2 m verfliest, Holztüren in Futterstöcken, eine Nische mit Pissoir, eine Nische mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken im Vorraum.



WC Damen: mit nur einer WC-Sitznische.



<u>Durchgang zum Lift:</u> im mittleren Bereich, Holzboden, Wände verputzt, geweißt, Decke ebenfalls teilweise noch eine Gewölbedecke.



<u>Stube Ost:</u> Holzriemenboden, ein Tonnengewölbe, Holzisolierglasfenster, Heizradiator, hier ein Stubenofen (Funktionsweise?).

Stube



Durchgangsraum mit Buffet



Küche:

auf zwei Ebenen liegend, Boden, Wände auf ca. 2,40 m verfliest, darüber verputzt, gefärbelt, an der Decke ein Wasserschaden sichtbar, innenliegend ein Raum mit Kühlgeräten. Die Küche liegt auf zwei Ebenen.

Von der Küche gelangt man in einen Ausgangsbereich ins Freie, weiters hier noch ein Personal-WC und eine Personal-Dusche.

Foto Küche



Personal - WC



Küche - Spülbereich



Kellergeschoß

Abgang: über eine einläufige Betontreppe mit Holzauflage.

<u>Hier ein Technikraum:</u> Betonpflaster, Wände verputzt, geweißt, Betondecke, hier sind die Verteilerstationen für Internetraum und Fernsehanlagen.



Elektroverteilerraum als Durchgangsraum zum Heizraum.

Heizraum:

relativ niedrig, Zementestrich, die Wände verputzt, gefärbelt, Betondecke, Heizleitungen wärmegedämmt, Wärmeerzeuger ist ein Buderus-Kessel, welcher mit einem Olymp-Gasbrenner befeuert wird. Zugang durch Metalltüre T 30 in Stahlzarge.



Abstellraum: feucht, Betonpflaster, Wände verputzt, Betondecke schalrein.



Gegen Nordwesten hin noch ein

<u>Kellerraum:</u> steht nicht in Verwendung, liegt de facto unter der Straße. - Fremdgrund!



4. Bauzustand und laufende Instandhaltung

Auf Grund des durchgeführten Lokalaugenscheines ist festzustellen, dass sich das Hotel Tyrol sowohl in einem technisch als auch insbesondere wirtschaftlich gänzlich überholten Zustand befindet. Derartige Hotelobjekte auf sehr hochwertigen Grundstücken werden immer wieder abgebrochen und durch neue Baulichkeiten ersetzt. Eine sinnvolle Sanierung dieses Bauzustandes ist nur mehr mit ganz wesentlichen finanziellen Mitteln möglich.

Der Alpenhof wurde vor ca. 16 Jahren generalsaniert, der Zustand dieses Objektes ist als gut bis durchschnittlich zu bezeichnen, wobei insbesondere darauf hinzuweisen ist, dass im Erdgeschoß zum Teil niedrige Durchgangshöhen sind und auch hier in absehbarer Zeit noch Handlungsbedarf besteht.

Die Außenanlagen sind durchwegs in sehr mäßigem Zustand, das Freischwimmbad ostseitig desolat, nicht mehr nutzbar.

Das Garagenobjekt Ost weist einen dem Alter entsprechenden Zustand auf – über 50 Jahre alt.

C. BEWERTUNG

1. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren§ 5 LBG: Ertragswertverfahren§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

1.1. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

1.2. § 5 LBG - Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber.

Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in "schlechten Lagen", um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

1.3. § 6 LBG - Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raumund Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hiebei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

1.4. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der SV das rein kalkulatorische, errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser "Nachkontrolle" nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkte Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Gründstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

In diesem Gutachten wird nur der Sachwert der Liegenschaft EZ 181 KG Seefeld ermittelt.

Der Ertragswert und der Wert des Unternehmenszubehörs wird vom SV Mag. Norbert Metzler ermittelt.

Achtung: der Sachwert ist nicht der Verkehrswert!

Der Verkehrswert wird in der Folge von beiden Sachverständigen in einer gesonderten Stellungnahme ausgewiesen.

2. Technische Kenndaten

Von Herrn Zarpellan von der Pächterin ABL-Gestion GmbH wurden Brandschutzpläne der beiden Objekte zur Verfügung gestellt.

Von den Verfassern der Brandschutzpläne wurden diese auch digital zur Verfügung gestellt. Die verbauten Flächen wurden in der Folge aus diesen Grundrissplänen digital ermittelt, die Höhen bzw. mittleren Höhen wurden aus den beim Bauamt erhobenen Planunterlagen erhoben.

Die Maße der Garage ostseitig wurden aus dem Einreichplan 1960 entnommen.

Es konnten somit folgende technische Kenndaten wie verbaute Flächen und umbauter Raum ermittelt werden.

Verbaute Flächen				Umbauter Raum
Hotel Tyre	ol			
KG:	960 m2			3.025 m3
EG:	1.571 m2			5.515 m3
1. OG:	1.045 m2			3.404 m3
2. OG:	1.062 m2			3.336 m3
DG-West:	573 m2			1.319 m3
DG-Ost:	1.062 m2			<u>813 m3</u>
				17.412 m3
Alpenhof	Seefeld			
KG:	145 m2			385 m3
Keller unte	er Münchner Straße	0 m3		
EG:	511 m2			1.504 m3
1. OG:	337 m2			1.079 m3
2. OG:	342 m2			1.001 m3
3. OG:	337 m2			904 m3
DG:	198 m2			<u>535 m3</u>
				5.408 m3
Garage O	st			
KG:	6,6 x 10,34	68,24 m2	GH = 2,80 m	191 m3
EG:	6,6 x 25,00	165,00 m2	GH = 2,95 m	487 m3
DR:		165,00 m2	GH = 0,80 m	<u>132 m3</u>
				810 m3
Kubatur d	gesamt ca.			23.630 m3
	,			======

3. Sachwert

3.1. Wert von Grund und Boden

- Im Oktober 2015 wurde ein Grundstück an der Claudiastraße mit 1.050 m2 verkauft um € 553,00 pro m2.
- Im Feber 2015 wurde ein Grundstück ebenfalls an der Claudiastraße mit 700 m2 verkauft um € 570,00 pro m2.
- Im Juni 2016 wurden zwei Grundstück an der Claudiastraße verkauft, 600 m2 um
 € 583,00 und 227 m2 um € 500,00 pro m2. Hier waren jeweils Käufer und Verkäufer
 dieselbe Person, die beiden Kaufgeschäfte ergeben einen Durchschnittspreis von
 € 560,00 pro m2.
- Im Juni 2016 wurde ein Grundstück östlich des Riehlweges verkauft, mit 1.808 m2 um € 600,00 pro m2.
- Im April 2017 wurde ein Grundstück ca. 230 m östlich des Areals Hotel Tyrol verkauft,
 502 m2 um € 598,00 pro m2.
- Im März 2018 wurde ein ca. 280 m weiter nördlich gelegenes Grundstück mit 926 m2 verkauft um € 551,00 pro m2. Dieses Grundstück ist von der Lage her allerdings deutlich mäßiger einzustufen als das gegenständliche Grundstück.
- Im Jänner 2018 wurde ein Grundstück ca. 450 m gegen Südosten verkauft, 870 m2 um € 460,00 pro m2. Dieser Preis liegt unter dem ortsüblichen Niveau.
- Im April 2018 wurde ein Grundstück am Fuße des Geigenbühels verkauft, 5.516 m2 um € 700,00 pro m2. Die beteiligten Gesellschaften dürften ähnliche Geschäftsführer haben.
- Im April 2018 wurde ein Grundstück ebenfalls am Fuße des Geigenbühels verkauft, mit 4.082 m2 um € 784,00 pro m2. Dieses gut geschnittene Grundstück liegt ca. 250 m nordwestlich der zu bewertenden Liegenschaft und wurde von einem benachbarten Hotelbetreiber erworben.
- Im April 2018 wurde ein Grundstück mit 786 m2 verkauft um € 681,00 pro m2. Dieses Grundstück liegt in etwa 200 m entfernt gegen Osten.

Aufgrund der durchgeführten Erhebungen kommt der unterfertigte SV zum Schluss, dass das gegenständliche Grundstück mit ca. € 600,00 bis € 700,00, im Mittel € 650,00 pro m2, zu bewerten ist.

Wegen der teilweise schon sehr überalterten Objekte ist es notwendig, einen entsprechenden Bebauungsabschlag vorzunehmen.

Grundstück Nr. 178/4 + 185

8.060,00 m² Grundfläche à 650,00 5.239.000,00 10,00 % Abwertung (1) -523.900,00 **Grundstückswert 4.715.100,00**

(1) Abwertung

10,00 % Bebauungsabschlag ca. -523.900,00

Bodenwerte 4.715.100,00

3.2. Neubauwerte - Zeitwerte netto/brutto

Sämtliche nachfolgenden Werte sind netto, d.h. ohne Mehrwertsteuer.

Die beiden Hotelobjekte werden separat bewertet, wobei insbesondere beim Hotel Tyrol ganz wesentliche Abschläge notwendig sind, weil dieses Gebäude de facto kaum bzw. nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Hotels erfüllt.

Im Wesentlichen werden die Gebäudewerte auch vom SV Mag. Metzler für den richtigen Ansatz der Afa beim Ertragswert benötigt.

Hotel Tyrol

Baujahr teils unbekannt, teils 1952, teils 1963, fiktives Baujahr 1973, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 15 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoß ca. 3.025,00 m³	à 240,00	726.000,00
Erdgeschoß ca. 5.515,00 m³	à 460,00	2.536.900,00
1. Obergeschoß ca. 3.404,00 m³	à 520,00	1.770.080,00
2. Obergeschoß ca.		
3.336,00 m³	à 520,00	1.734.720,00
Dachgeschoß Westtrakt ca. 1.319,00 m³	à 220,00	290.180,00
Dachgeschoß Osttrakt ca.		
813,00 m³	à 100,00	81.300,00
Neubauwert		7.139.180,00
<u>Bauwert</u>		
Neubauwert		7.139.180,00
75,00 % lineare Alterswertminderung		-5.354.385,00
15,00 % Abwertung (2)	-1.070.877,00	
Bauwert zum Stichtag 02.05.2018		713.918,00
(2) Abwertung Objektkosten		
15,00 % verl. Bauaufwand, überdurchschnittl.	-1.070.877,00	

Alpenhof

Baujahr unbekannt, fiktives Baujahr - Zeitpunkt der Sanierung 2002, fiktives Alter des Objektes 16 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 44 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoß ca. 385,00 m³	à 240,00	92.400,00
Erdgeschoß ca. 1.504,00 m³	à 460,00	691.840,00
1. Obergeschoß ca. 1.079,00 m³	à 580,00	625.820,00
2. Obergeschoß ca. 1.001,00 m³	à 580,00	580.580,00
3. Obergeschoß ca. 904,00 m³	à 560,00	506.240,00
Dachgeschoß ca. 535,00 m³	à 420,00	224.700,00
Neubauwert		2.721.580,00
Bauwert Neubauwert 27,00 % lineare Alterswertminderung 10,00 % Abwertung (3) Bauwert zum Stichtag 02.05.2018		2.721.580,00 -734.826,60 -272.158,00 1.714.595,40
(3) Abwertung Objektkosten 10,00 % verl. Bauaufwand		-272.158,00
Garage		

Baujahr 1960, Alter des Objektes 58 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, RLD 7 Jahre

Kellergeschoß	d ca.
---------------	-------

191,00 m³	à 180,00	34.380,00
Erdgeschoß ca. 487,00 m³	à 200,00	97.400,00
Dachraum ca.		
132,00 m³	à 80,00	10.560,00

Neubauwert	142.340,00	
Bauwert .		
Neubauwert	142.340,00	
89,00 % lineare Alterswertminderung	-126.682,60	
5,00 % Abwertung (4)	-7.117,00	
Bauwert zum Stichtag 02.05.2018	8.540,40	
(4) Abwertung Objektkosten		
5,00 % verlorener Bauaufwand	-7.117,00	
Gebäudewerte		2.437.053,80

3.3. Zusammenstellung Sachwert

Grundwert	4.715.100,00
Gebäudewert	2.437.053,80

Sachwert der Liegenschaft 7.152.153,80

4. Sachwert

Sachwert der Liegenschaft netto 7.152.000,00

Wert Holzbezugsrecht gerundet 11.600,00

Der beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Beilagen - sind separat gebunden

Grundbuchsauszug vom 30.04.2018

Hotel Tyrol

Brandschutzpläne vom August 2014

Baubescheid Zubau Hotel Tyrol vom 10.01.1985

Baubescheid Begrenzungsmauer vom 23.03.1977

Baubescheid Erweiterung Hotelhalle vom 16.11.1976

Baubescheid Neuaufbau Obergeschoße Südtrakt

Bescheid Ölfeuerungsanlage vom 17.02.1976

Baubescheid Einfriedungsmauer mit Pergola vom 01.09.1972

Baubescheid Anbau Lagerräume vom 10.09.1988

Baubescheid Hotelerweiterung vom 05.11.1963

Baubescheid Speisesaal und Küchenerweiterungsbau vom 15.10.1962

Benützungsbewilligung Umbau Hotel BH Innsbruck vom 09.02.1953

Baubescheid Umbau Hotel vom 02.12.1951

Baubescheid Umbau und Zubauten vom 31.10.1950

Baubescheid Erweiterung Hotelküche vom 09.12.1949

Baubescheid Zubau Süd Eingangshalle vom 28.02.1949

Baubescheid Umbau Hoteleingang vom 09.04.1948

Baubewilligung vom 16.08.1926

Niederschrift 1926

Hotel Alpenhof

Brandschutzpläne vom April 2014

Baubescheid Zimmerumbauten vom 28.03.2002

Baubescheid Änderungen im Inneren vom 03.12.2002

Bestätigung DI Rödlach vom 30.10.2002

Baubescheid diverse Änderungen vom 14.10.2002

Baubescheid Böschungsmauer vom 23.11.1987

Garagen Ost

Baubescheid vom 29.06.1960 samt Plan

ERTRAGSWERT - GUTACHTEN

Zur Liegenschaft EZ 181 KG Seefeld

Hotel Tyrol und Hotel Alpenhof

Münchner Straße 76 und 114 6100 Seefeld



Geschäftszahl: 20 E 89/17 b

touristik beratung

Mag. Norbert Metzler

Dreßlen 780, A-6861 Alberschwende Telefon: 05579/4096, Fax: 4096-4

E-Mail: touristikberatung.metzler@aon.at

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. AUFTRAG	2
2. AUSGANGSSITUATION	4
3. BEFUNDAUFNAHME	
3. 1. Befundaufnahme durch Lokalaugenschein	6
3. 2. Betriebliche Ausgangssituation	12
3. 3. Örtliche bzw. regionale Ausgangssituation	15
3. 4. Betriebliche Preisstruktur	24
3. 5. Betriebliche Kennzahlen	31
4. PROGNOSERECHNUNG	
4. 1. Rechnerische Ermittlung in T€	33
5. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	35
zum Berechnungsverfahren	
6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG	
6. 1. Ermittlungsmethode des Ertragswertes	36
6. 2. Vergleichsweise Bewertung der Sicherheit eines	
Ertragswertes im Vergleich zum Kapitalmarkt	37
6. 3. Kapitalisierungszinssatz	38
6. 4. Berechnung des Ertragswertes	45
7. ERTRAGSWERTERMITTLUNG FÜR	
DAS HOTEL ALPENHOF (ohne Hotel Tyrol)	
7. 1. Vorbemerkung	47
7. 2. Prognoserechnung	48
7. 3. Berechnung des Ertragswertes	51

1. AUFTRAG

AUFTRAGSDATUM: 12. März 2018

AUFTRAGGEBER: Bezirksgericht Innsbruck

Brunecker Straße 3 6020 Innsbruck

GESCHÄFTSZAHL: 20 E 89/17 b

BETREIBENDE PARTEI: Gemeindeamt Seefeld

Klosterstraße 43, 6100 Seefeld

vertreten durch den

RA Mag. Florian Proxauf

Etrichgasse 14, 6020 Innsbruck

VERPFLICHTETE PARTEI: Dottore Pierantonio Biasotto

als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Dogana Vecchia S.R.L., Via Tolpada n.1, I-31100 Trevisio

vertreten durch die

Corazza Kocholl Laimer Rechtsanwälte

IJĠ

Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck

WEGEN: € 101.675,64

AUFTRAGSUMFANG: Erstellung eines Ertragswert-Gutachtens

für die beiden Hotelbetriebe sowie Ermittlung des Unternehmenszubehörs

UNTERLAGEN: • Umsätze der Pächtergesellschaft für

die Wirtschaftsjahre 2014/15,

2015/16 und 2016/17

Preislisten

• Zimmerplan

• Ergänzung/Änderung des Pachtver-

trages vom 30. Juni 2014

 Nächtigungs-, Auslastungs- und Bettenstatistik der Gemeinde

Seefeld – erhoben beim Amt der Tiroler Landesregierung – Abt. Statistik

- Befundaufnahme mit Lokalaugenschein am 2. Mai und 22. Mai 2018 vor Ort
- Benchmarks und Erfahrungswerte des Sachverständigen

AUFTRAGNEHMER:

Mag. Norbert Metzler allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie Firma Touristikberatung A-6861 Alberschwende, Dreßlen 780

2. AUSGANGSSITUATION

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Hotellerie und Gastronomie Mag. Norbert Metzler wurde vom Bezirksgericht Innsbruck mit Beschluss vom 12. März 2018 beauftragt, den Ertragswert der Hotelbetriebe Hotel Tyrol und Hotel Alpenhof in Seefeld sowie den Wert des Unternehmenszubehörs gutachterlich zu ermitteln.

Der Sachwert der Liegenschaft wird vom Sachverständigen Ing. Gerhard Bloch in einem separaten Gutachten ermittelt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird von beiden Sachverständigen in einer gemeinsamen Stellungnahme bzw. Zusammenfassung ausgewiesen.

Der Lokalaugenschein mit Befundaufnahme erfolgte in zwei Etappen und zwar am 2. Mai 2018 und am 22. Mai 2018.

Beim Lokalaugenschein am 2. Mai 2018 waren folgende Personen anwesend:

- Frau Erika Rungaldier Hoteldirektrice der Pächtergesellschaft
- Herr Lukas Zorzi von der Gemeinde Seefeld als betreibende Partei
- Herr RAA Mag. Sebastian Meyer von der Rechtsanwaltskanzlei Mag. Florian Proxauf für die betreibende Partei
- Herr RA Mag. Martin Corazza für die verpflichtete Partei
- Herr Mario Zarpellon Geschäftsführer der Pächtergesellschaft
- SV Ing. Gerhard Bloch
- SV Mag. Norbert Metzler

Die beiden Rechtsanwälte Mag. Meyer und Mag. Corazza waren beim Lokalaugenschein von 10:00 bis 13:00 Uhr anwesend.

Anlässlich des Lokalaugenscheins am 2. Mai 2018 wurde das Hotel Tyrol eingehend besichtigt und eine körperliche Aufnahme des Unternehmenszubehörs durchgeführt.

Beim 2. Lokalaugenschein am 22. Mai 2018 waren folgende Personen anwesend:

- Frau Erika Rungaldier Hoteldirektrice der Pächtergesellschaft
- SV Ing. Gerhard Bloch
- SV Mag. Norbert Metzler

Die Gemeinde Seefeld und ihre Rechtsvertretung Mag. Florian Proxauf haben sich aus kostenökonomischen Gründen und mangels Notwendigkeit zu diesem Termin entschuldigt.

Der Sachverständige hat alle relevanten Räumlichkeiten besichtigt und eine eingehende Befundaufnahme durchgeführt.

Der Sachverständige erklärt sich als nicht befangen zu den Parteien und führt unter Bezugnahme auf den geleisteten Sachverständigeneid nachfolgendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen aus.

3. BEFUNDAUFNAHME

3.1. Befundaufnahme durch Lokalaugenschein

Der Sachverständige verweist auf die detaillierte bauliche Beschreibung samt Raumprogramm des SV Ing. Gerhard Bloch und ergänzt diese unter fachspezifischen Gesichtspunkten wie folgt:

Die Geschäftsfelder des Betriebes sind:

- Beherbergung und Verpflegung von Hotelgästen
- Betrieb einer Pizzeria/Restaurant im Erdgeschoß des Hotel Alpenhof

Nachfolgend werden vom Sachverständigen jene betrieblichen Fakten komprimiert angeführt, welche für die Ertragswertermittlung von Bedeutung sind.

Sitzplatz-Kapazitäten:

- Speisesaal mit ca. 145 Sitzplätzen
- Romantik- bzw. Jägerstube mit ca. 30 Sitzplätzen
- Hotelbar mit ca. 80 Sitzplätzen
- Pizzeria (Restaurant) im Hotel Alpenhof mit ca. 70 Sitzplätzen
- Barbereich im Hotel Alpenhof mit ca. 20 Sitzplätzen
- Stube im Hotel Alpenhof mit ca. 20 30 Sitzplätzen

Zimmer-Kapazitäten:

Hotel Tyrol:

1. Obergeschoß:

Gästezimmer 101	=	Chefzimmer und Durchgang als Fluchtweg
Gästezimmer 102	=	Doppelzimmer mit Wohnraum
Gästezimmer 103	=	Doppelzimmer mit Wohnraum
Gästezimmer 104	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 105	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 106	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 107	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 108	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 109	=	Einzelzimmer
Gästezimmer 110	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 111	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 112	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 114	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 115	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 116	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 117	=	Doppelzimmer mit franz. Bett
Gästezimmer 118	=	Einzelzimmer für Mitarbeiter (nicht vermietbar)
Gästezimmer 119	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 120	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 121	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 122	=	Einzelzimmer für Mitarbeiter (nicht vermietbar)
Gästezimmer 123	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 124	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 125	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 126	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 127	=	Appartement mit kleiner Küche und 2 Stockbetten
Gästezimmer 129	=	Doppelzimmer

Die Gästezimmer Nr. 101 - 116 befinden sich im Nordtrakt und die Gästezimmer Nr. 117 - 129 im Südtrakt.

2. Obergeschoß:

	1	
Gästezimmer 201	=	Doppelzimmer mit Wohnraum
Gästezimmer 202	=	Doppelzimmer mit Wohnraum
Gästezimmer 203	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 204	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 205	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 206	=	Doppelzimmer mit franz. Bett
Gästezimmer 207	=	Einzelzimmer
Gästezimmer 208	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 209	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 210	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 211	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 212	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 214	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 215	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 216	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 217	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 218	=	Mitarbeiterzimmer
Gästezimmer 219	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 220	=	Mitarbeiterzimmer
Gästezimmer 221	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 222	=	Mitarbeiterzimmer
Gästezimmer 223	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 224	=	Mitarbeiterzimmer
Gästezimmer 225	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 226	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 227	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 228	=	Doppelzimmer
Gästezimmer 229	=	Appartement mit Küche

Die Gästezimmer Nr. 201 - 216 befinden sich im Nordtrakt und die Gästezimmer Nr. 217 - 229 im Südtrakt.

3. <u>Obergeschoß = Dachgeschoß:</u>

Gästezimmer 301, 302	=	Mitarbeiterzimmer
		Aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, etc.)
		geschlossen.
Gästezimmer 305 – 313	=	Mitarbeiterzimmer
		Aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, etc.)
		geschlossen
Gästezimmer 303	=	Einzelzimmer
Gästezimmer 304	=	Doppelzimmer

Gästezimmeranzahl total: 50

Regulärbetten (ohne Zusatzbetten): 100

Mitarbeiterzimmer: 9

Freizeiteinrichtungen:

- Freibad (nicht mehr in Betrieb)
- Hallenbad
- Finnische Sauna und Dampfsauna
- Fitnessraum
- Kinderspielzimmer

Parkplätze: ausreichend vorhanden

Zimmer-Kapazitäten:

Hotel Alpenhof:

1. Obergeschoß:

Gästezimmer 11	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 12	=	Familienzimmer für 4 Personen
Gästezimmer 14	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 15	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 16	=	Familienzimmer für 5 Personen

2. Obergeschoß:

Gästezimmer 21	=	Familienzimmer für 4 Personen
Gästezimmer 22	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 23	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 24	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 25	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 26	=	Familienzimmer für 5 Personen

3. Obergeschoß:

Gästezimmer 31	=	Familienzimmer für 4 Personen
Gästezimmer 32	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 33	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 34	=	Dreibettzimmer
Gästezimmer 35	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 36	=	Familienzimmer für 5 Personen

4. <u>Obergeschoß = Dachgeschoß:</u>

Gästezimmer 41	=	Familienzimmer für 4 Personen
Gästezimmer 42	=	Familienzimmer für 5 Personen
Gästezimmer 43	=	Dreibettzimmer

Gästezimmeranzahl total:		
Bettenanzahl (Maximalbelegung):	84	
Angenommene Durchschnittsbelegung (-25 %):	63	

Zusammenfassung der Zimmer-/Betten-Kapazitäten:

	Zimmer	Betten
Hotel Tyrol	50	100
Hotel Alpenhof	20	84 bzw. 63
Total	70	184 (163)

3.2. Betriebliche Ausgangssituation

Der <u>Hotelbetrieb Tyrol</u> wurde in mehreren Bauetappen gebaut, wobei die wesentlichen Bauphasen in den frühen 50-er und 60-er Jahren ausgeführt wurden. Die gewöhnliche Nutzungsdauer in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht liegt in der Regel zwischen 55 und 65 Jahren, sofern keine laufenden Revitalisierungsinvestitionen in das Gebäude und in die Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgenommen wurden.

Anlässlich der Befundaufnahme mit Lokalaugenschein konnte sich der Sachverständige persönlich ein Bild vom derzeitigen Erhaltungszustand und dem Oualitätsstandard machen.

Der Hotelbetrieb weist einen enormen Revitalisierungs- und Adaptierungsbedarf auf und entspricht nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen der Urlaubs- und Feriengäste an einen zumindest guten 3-Sterne-Betrieb.

Der Freizeitbereich im Kellergeschoß mit einem unattraktiven Hallenbad, einer sehr alten finnischen Sauna, etc. ist derart in die Jahre gekommen, dass diesem Bereich jegliche Attraktivität abgesprochen werden muss.

Das Mobiliar und Interieur in der Hotelhalle samt Rezeption sowie in den Speiseräumen ist durchwegs mit alten Möbeln bestückt, die Textilien veraltet und die Atmosphäre wirkt düster und wenig einladend.

Die Gästezimmer sind unterschiedlich eingerichtet und größtenteils veraltet, die Nassräume in den Gästezimmern weisen teilweise noch den Standard der 70-er Jahre aus.

Verschiedene Einrichtungsgegenstände in den Gästezimmern wurden von der Pächtergesellschaft angeschafft und befinden sich in deren Eigentum. (Siehe Bewertung des Unternehmenszubehörs).

Der Hotelbetrieb war bis zum Jahre 2009 laut Mitteilung der Wirtschaftskammer Tirol – Abteilung Tourismus als 3-Sterne-Betrieb klassifiziert und ab diesem Zeitpunkt von der Klassifizierung herausgenommen worden, da auch die Erfordernisse für einen 3-Sterne-Betrieb nicht mehr gegeben waren.

Der Betrieb ist nach dem Wissensstand des Sachverständigen zumindest ab dem Jahre 2012 verpachtet, was in der Regel dazu führt, dass die Pächter

bzw. Pächtergesellschaften nur unbedingt notwendige Reparaturen durchführen, um den Betrieb aufrechterhalten zu können. Ebenso hält sich das Engagement der Verpächter in der Regel sehr in Grenzen, da der erzielbare Pachterlös praktisch keinen Spielraum für größere Investitionen zulässt. Diese Erfahrungswerte des Sachverständigen treffen im gegenständlichen Fall wahrscheinlich zu.

Laut Ergänzung/Änderung des Pachtvertrages vom 20. 10. 2014 endet das Pachtverhältnis per 31. 10. 2019 durch Zeitablauf. Durch den Spruch des OGH vom 21. 3. 2018 dürfte das Pachtverhältnis schon früher beendet werden.

Das innere und äußere Erscheinungsbild des Betriebes entspricht nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen der Gäste und muss als unattraktiv bezeichnet werden.

Positiv hervorzuheben ist der gute Standort des Betriebes in unmittelbarer Zentrumsnähe von Seefeld

Das <u>Hotel Alpenhof</u>, welches mit einem Verbindungsgang mit dem Hotel Tyrol verbunden ist und auch wirtschaftlich mit dem Hotel Tyrol als Einheit zu sehen ist (gleiche Rezeption, Speiseräume, Freizeiteinrichtungen und Parkplätze) weist im Zimmerbereich einen deutlich besseren Qualitätsstandard aus.

Laut Baubescheid vom 28. 2. 2002 wurde von der Gemeinde Seefeld die baubehördliche Bewilligung für Zimmerumbauten im bestehenden Alpenhof erteilt.

Die Gästezimmer wurden generalsaniert (inklusive der Nasszellen in den Zimmern) und weisen noch einen guten Erhaltungszustand aus.

Die Pizzeria im Erdgeschoß präsentiert sich im typisch italienischen Stil und ist über einen separaten Eingang in der Münchnerstraße erschlossen sowie über den Eingangsbereich des Hotel Alpenhof.

Die beiden Betriebe werden als wirtschaftliche Einheit mit einer gemeinsamen Buchhaltung und einer gemeinsamen Bilanz geführt.

Durch den Umstand, dass die Betriebe seit vielen Jahren verpachtet sind, stehen dem Sachverständigen keine betrieblichen Nächtigungszahlen der

verpflichteten Partei zur Verfügung. Von der Pächtergesellschaft werden keine Zahlen zur Verfügung gestellt.

Daher wird sich der Sachverständige bei der Prognoserechnung an den örtlichen Auslastungszahlen orientieren.

3.3. Örtliche bzw. regionale Ausgangssituation

Die Gemeinde Seefeld liegt auf 1.180 m Seehöhe und hat 3.440 Einwohner.

Seefeld liegt rd. 17 Kilometer nordwestlich von Innsbruck und etwa 10 km von der deutschen Grenze entfernt auf dem Seefelder Plateau, das von der Mieminger Kette, dem Wettersteingebirge und der Erlspitzgruppe, dem südwestlichen Teil der Karawanken umgeben ist.

Die Gemeinde Seefeld gehört zu der Tourismusregion Olympiaregion Seefeld, zu welcher neben Seefeld noch die Orte Leutasch, Mösern-Buchen, Reith und Scharnitz dazugezählt werden.

"Seefeld als Mitglied der "Best of the Alps" – ein Zusammenschluss 12 weltberühmter Tourismusdestinationen in den europäischen Alpen steht für gewachsene Strukturen, Lebenskultur, Sport, Events und einen florierenden Tourismus.

Die traditionsreiche Olympiaregion Seefeld besticht mit landschaftlichem Charme, Gastfreundschaft und einem ausgedehnten sportlichen und kulturellem Angebot."

Der nordische Schisport hat in der Olympiaregion Seefeld eine lange Tradition mit 250 km bestens präparierten Langlaufloipen (Skating und klassisch) und zusätzlichen qualitätsüberprüften Spezialloipen (7 barrierefreien Loipen zum Schlittenlanglauf, 2 beleuchtete Nachtloipen und einer Hundeloipe).

Nach dem Jahre 1985 hat die Olympiaregion Seefeld für das Jahr 2019 wieder den Zuschlag für die FIS Nordischen Skiweltmeisterschaften erhalten.

Aber auch der alpine Skisport mit modernen Liftanlagen und das umfangreiche Wander- und Erholungsangebot im Sommer sind positiv zu erwähnen, neben vielen anderen attraktiven Angeboten, die hier nicht einzeln angeführt werden.

Die Gemeinde Seefeld zählt zu den Top-Tourismusorten in Tirol mit rd. 7.200 Gästebetten verteilt auf die verschiedenen Unterkunftsarten.

In der Destinationsstudie der Österr. Hoteliervereinigung vom Jahre 2016 erreicht die Olympiaregion Seefeld im Gesamtranking aller Tourismusdestinationen Österreichs (98) den hervorragenden 6. Rang.

In dieser Studie wurden die Jahre 2012/13 bis 2014/15 hinsichtlich der Indikatoren "Nächtigungen, Auslastung, Marktanteil, Saisonalität und Internationalität" beurteilt und gewichtet.

In der Destinationsstudie 2016 wurde die Olympiaregion Seefeld sogar zum Aufsteiger des Jahres gekürt. (Vergleich der Jahre 2012/13 bis 2014/15).

Nachfolgend die örtlichen Betten-, Nächtigungs- und Auslastungszahlen

(erhoben beim Amt der Tiroler Landesregierung - Abteilung Statistik):

3.3.1. Entwicklung der Gästebetten

Tiroler Tourismusbarometer - Betten nach Unterkunftsarten - Sommersaison

Gemeinde:	Seefeld in Tirol

Jahr	****/***	***	**/*	FEWO Gewerbl.	Gewerbl. Gesamt	Privat nicht Bauernhof	Privat Bauernhof	Privat Gesamt	FEWO Privat	Sonst.	Gesamt
2007	3 267	958	783	522	5 530	376	g	380	1 618	g	7 528
2008	3 346	1 137	590	526	5 599	360	g	364	1 667	g	7 630
2009	3 515	1 156	411	616	5 698	346	g	350	1 544	g	7 592
2010	3 444	1 258	267	618	5 587	346	g	350	1 643	g	7 580
2011	3 269	1 121	427	620	5 437	325	g	329	1 672	g	7 438
2012	3 400	1 215	412	578	5 605	300	g	304	1 613	g	7 522
2013	3 417	1 013	744	582	5 756	265	g	269	1 618	g	7 643
2014	3 409	936	791	596	5 732	249	g	253	1 582	g	7 567
2015	3 178	816	879	618	5 491	222	g	226	1 552	g	7 269
2016	3 234	799	902	600	5 535	201	g	205	1 549	g	7 289
2017	3 305	713	891	628	5 537	175	g	175	1 469	g	7 181

Quelle: Landesstatistik Tirol

Tiroler Tourismusbarometer - Betten nach Unterkunftsarten - Wintersaison

Gemeinde:	Seefeld in Tirol
Gemeinae.	Seelela III III OI

Jahr	****/***	***	**/*	FEWO Gewerbl.	Gewerbl. Gesamt	Privat nicht Bauernhof	Privat Bauernhof	Privat Gesamt	FEWO Privat	Sonst.	Gesamt
2007	3 267	1 001	873	522	5 663	392	g	396	1 629	g	7 688
2008	3 346	1 137	590	526	5 599	360	g	364	1 681	8	7 644
2009	3 515	1 183	432	616	5 746	353	ω	357	1 557		7 660
2010	3 444	1 288	288	618	5 638	358	g	362	1 659	8	7 659
2011	3 413	1 151	446	620	5 630	341	g	345	1 669	g	7 644
2012	3 400	1 245	433	592	5 670	320	g	324	1 616	g	7 610
2013	3 448	1 043	765	582	5 838	277	g	281	1 644	8	7 763
2014	3 399	969	811	604	5 783	261	g	265	1 601	g	7 649
2015	3 179	846	914	618	5 557	234	g	238	1 566	8	7 361
2016	3 242	829	953	600	5 624	213	g	217	1 571	g	7 412
2017	3 265	713	945	626	5 549	197	g	197	1 524	g	7 270

Quelle: Landesstatistik Tirol

Die Bettenentwicklung ist in der 3-Sterne-Kategorie rückläufig und in der 2/1-Sterne-Kategorie stagnierend (seit 2015).

3.3.2. Übernachtungen nach Unterkunftsarten

Tiroler Tourismusbarometer - Übernachtungen nach Unterkunftsarten - Sommersaison

Gemeinde: Seefeld in Tirol

Jahr		****/***	***	**/*	FeWo	GEWERBL.	Privat	Privat	PRIVAT GE-	Cam- ping	FeWo	Sonst.	GESAMT
					Gewerbl.	GESAMT	nicht	Bauernhof	SAMT		Privat		
							Bauernhof						
			Т	Т				T	T	T	T	T	
	2007	342 912	84 141	40 329	16 842	484 224	9 845	g	9 906	g	41 779	g	544 610
	2008	341 179	91 655	13 239	20 138	466 211	10 124	g	10 197	g	43 102	g	527 147
	2009	322 097	81 231	12 517	19 543	435 388	9 782	g	9 810	g	42 428	g	498 254
	2010	332 245	88 274	25 610	20 700	466 829	9 339	g	9 415	g	47 660	g	535 189
	2011	332 575	77 797	26 401	18 793	455 566	8 270	g	8 316	g	43 042	g	517 406
	2012	348 060	90 785	25 096	22 679	486 620	7 860	g	7 906	g	43 000	g	549 036
	2013	360 007	76 915	43 745	23 515	504 182	6 843	g	6 877	g	45 580	g	566 696
	2014	344 790	70 569	45 067	25 548	485 974	6 464	g	6 464	g	46 880	g	545 940
	2015	370 436	72 315	80 563	31 557	554 871	5 555	g	5 555	g	47 025	g	618 064
	2016	351 190	63 970	70 961	31 766	517 887	5 072	g	5 072	g	49 154	g	583 413
	2017	351 533	60 086	78 511	35 979	526 109	5 117	g	5 117	g	50 446	g	596 222

Quelle: Landesstatistik Tirol

Tiroler Tourismusbarometer - Übernachtungen nach Unterkunftsarten - Wintersaison

Gemeinde: Seefeld in Tirol

									Cam-			
Jahr	****/****	***	**/*	FeWo	GEWERBL.	Privat	Privat	PRIVAT	ping	FeWo	Sonst.	GESAMT
				Gewerbl.	GESAMT	nicht	Bauernhof	GESAMT		Privat		
						Bauernhof						
2007	264 787	73 438	43 252	29 748	411 225	16 042	g	16 228	g	69 401	g	506 788
2008	277 077	76 426	25 433	28 258	407 194	15 217	g	15 339	g	75 307	g	509 258
2009	270 069	73 598	19 208	32 518	395 393	15 228	g	15 358	g	72 474	g	494 516
2010	266 914	80 610	13 827	30 741	392 092	13 632	g	13 769	g	76 705	g	493 732
2011	259 783	71 233	21 643	30 202	382 861	12 799	g	12 917	g	72 116	g	479 684
2012	267 194	74 300	19 937	30 474	391 905	11 294	g	11 377	g	72 175	g	486 611
2013	288 226	74 695	30 738	31 591	425 250	11 137	g	11 265	g	79 062	g	525 744
2014	266 810	58 987	41 016	33 894	400 707	11 030	g	11 093	g	75 107	g	497 637
2015	267 507	58 865	62 690	36 944	426 006	9 213	g	9 213	g	70 944	g	515 687
2016	282 524	56 553	64 779	37 810	441 666	8 123	g	8 179	g	72 091	g	531 524
2017	270 843	52 073	65 679	39 089	427 684	7 986	g	7 986	g	68 583	80	514 914

Quelle: Landesstatistik Tirol

Die Übernachtungen in der Sommersaison sind in der 3-Sterne Kategorie rückläufig und in der 2/1-Sterne Kategorie sind die Nächtigungen seit dem Jahre 2015 stark angestiegen. Die Übernachtungen in der Wintersaison sind in der 3-Sterne Kategorie ebenfalls rückläufig und in der 2/1 Sterne Kategorie stagnierend.

3.3.3. Auslastung (in Tagen) nach Unterkunftsarten

TIROLER TOURISMUSBAROMETER - Auslastung (in Tagen) nach Unterkunftsarten - Sommersaison

Gemeinde: Seefeld in Tirol

Jahr	****/***	***	**/*	FeWo Gewerbl.	GEWERBL. GESAMT	Privat nicht Bauernhof	Privat Bauernhof	PRIVAT GESAMT	FeWo Privat	Sonst.	GESAMT
2007	105	88	52	32	88	26	g	26	26	g	71
2008	102	81	22	38	83	28	g	28	26	g	68
2009	92	70	30	32	76	28	ф	28	27	g	64
2010	96	70	96	33	84	27	g	27	29	g	69
2011	102	69	62	30	84	25	g	25	26	g	68
2012	102	75	61	39	87	26	g	26	27	g	71
2013	105	76	59	40	88	26	g	26	28	g	73
2014	101	75	57	43	85	26	g	26	30	g	71
2015	117	89	92	51	101	25	g	25	30	g	84
2016	109	80	79	53	94	25	g	25	32	g	78
2017	106	84	88	57	95	29	g	29	34	g	81

Quelle: Landesstatistik Tirol

TIROLER TOURISMUSBAROMETER - Auslastung (in Tagen) nach Unterkunftsarten - Wintersaison

Gemeinde:	Seefeld in Tirol
ocificiliae.	Jeciela III I II OI

Jahr	****/***	***	**/*	FeWo Gewerbl.	GEWERBL. GESAMT	Privat nicht Bauernhof	cht Bauernhof		FeWo Privat	Sonst.	GESAMT
2007	81	73	50	57	73	41	g	41	43	g	65
2008	83	67	43	54	73	42	ω	42	45	g	65
2009	77	62	44	53	69	43	g	43	47	g	63
2010	78	63	48	50	70	38	ω	38	46	g	63
2011	76	62	49	49	68	38	g	37	43	g	61
2012	79	60	46	51	69	35	g	35	45	g	62
2013	84	72	40	54	73	40	g	40	48	g	66
2014	78	61	51	56	69	42	g	42	47	g	64
2015	84	70	69	60	77	39	ω	39	45	g	69
2016	87	68	68	63	79	38	g	38	46	g	70
2017	83	73	70	62	77	41	g	41	45	g	69

Quelle: Landesstatistik Tirol

Siehe Kommentar bei den Übernachtungen.

In der 3-Sterne- und 2/1 Sterne-Kategorie wurden folgende Auslastungszahlen (2017) erzielt (Durchschnitt der Jahre 2015 – 2017):

	Sommersaison	Wintersaison	Total
3-Sterne-Kat.	84 VBT	70 VBT	154
2/1-Sterne-Kat	86 VBT	69 VBT	155

Der gegenständliche Betrieb wird laut Mitteilung des Tourismusverbandes in der 2-Sterne Kategorie geführt, sodass diese Auslastungszahlen (Vollbelegstage) als Grundlage herangezogen werden.

3.4. Betriebliche Preisstruktur

Der Sachverständige hat von der Hoteldirektrice die Preisliste für den Winter 2017/18 und für den Sommer 2018 erhalten. Die Preisliste Sommer 2017 wurde von der Homepage heruntergeladen.

Die Preise sind auf Basis "Übernachtung mit Frühstück" und mit "Halbpension" ausgewiesen.

Der Aufpreis für die Halbpension ist mit einem Zuschlag von € 12,00 berechnet.

Weiters werden auch Sonderangebote mit 7 = 6 (7 Tage Urlaub, 6 Tage bezahlen) angeboten, ebenso für die reine Zimmerbuchung ohne Zusatzleistung.

Für Reisegruppen werden deutlich niedrigere Preise als für Privatbucher angeboten. Diese Preis wurden von der Hotelleitung nicht bekannt gegeben.

Die Gruppenpreise liegen im Sommer in der Regel zwischen € 35,00 und € 45,00 für Übernachtung mit Frühstück bzw. Halbpension. Ein beachtlicher Teil der Gästezimmer kann aufgrund der Ausstattungsqualität nur über Gruppenreisen verkauft werden.

Dies ist bei der Berechnung des Jahresdurchschnittspreises zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die Preislisten im Detail angeführt:

Preisliste Sommer 2017

Preisliste Winter 2017/18

Preisliste Sommer 2018



1 Sandananahat Sta Familian

Aufenthalt minimum 3 Tage im Standard-Doppelzimmer mit Stockbett: 2 Eltern + 2 Kinder = bis 9 Jahren bekommen die Kinder 100% Ermäßigung

2_Sonderangebot für Familien_

Aufenthalt minimum 7 Tag im Superior oder im Familien-Zimmer (3 bis 5 Personen) Gutschein für 3 Tage Eintritt ins Olympiabad für die ganze Familie inkludiert

3_Sonderangebot Für Familien_

Aufenthalt minimum 3 Tage: 1 Tennisunterricht für die ganze Familie inkludiert Aufenthalt minimum 6 Tage: 2 Tennisunterrichte für die ganze Familie inkludiert

RECREMENT VERTUGBANKERT FÜR DIE SONGERANGEROTE.

Feliphbyscherboners

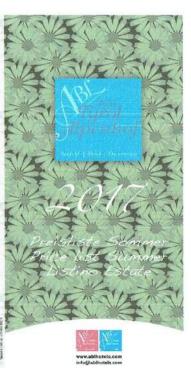
Vom 01 04:206 bis 20:04:206 -Si

Informationers über undere Specialangebete finden Sta-









Reception 24 h, mehrsprachiges Personal Buchung von Transfers und Taxi Info zu Veranstaltungen, Sporthightights und verschiedenen lekalen Aktivitäten - Fahrpläne für Busse und Bahnen

Reichhaltiges Frühstücksbüffet – kalt und warm Nachmittagsjause mit Kaffee, Tee und Süßspeisen Abendessen mit Büffet von Vorspeisen, Nudeln, Suppen, Salate und Cennise, Auswahl von Hauptgenicht und Dessert: beide werden am Tisch serviert

Kindergerichte, vegetarische Gerichte Gala Dinner mit Live Musik und Tanz Bei Halbpension, nach Wahl ein Abendessen in unserem Restaurant oder einmal in unserer Pezeria

Buchen Sie ein "Degustationsmenü" in unserer Stube "La Frasca" (gegen Gebühr)

Hallenbad mit Liegen - Kleiner Fitnessraum Sauna - Dampibad - Teestube zum Relaxen

Spielzimmer für Kinder mit DVD's

Raum mit Tischtennis - Billard Mountairibikes mit Kindersitz und Helm - Fahrradkeller

Für Marna und Baby: Gitterbett, Kinderhochstuhl,

Wickelaksage in der Hotelfoliette Babysittersenrice (auf Anfrage und gegen Bezahlung) Arzt (auf Anfrage und gegen Bezahlung) Ausflöge und Unterhaltung für Kinder wird von der Ski

Schule organisiert (gegen Gebühr)

Internetpoint in der Hotelhalle (gegen Gebühr)

- Kostenfreies W-tan Internet im gesamten Hotel - TV-lnfo mit aktuellem Wetterbericht, Events und verschiedenen Veranstaltungen

Kleine Haustiere gegen Gebühr von € 10,00 pro Tag nur im Hotel Alpenhof (auf Anfrage)

- Interner, unbewachter Parkplatz - Lift - Geräumige Bar

Kurtaxe 2,80 € pro Tag pro Person

Babies bis zu 1.99 Jahren (mit oder ohne Gitterbett) frei

Kinder von 2 bis 6 Jahren -50% Kinder von 7 bis 12 Jahren -30%

Ab 13 Jahren

Reception open 24 h with multilingual staff

Possibility to book transfer and taxi linfo about events, hotel activities and local sport highlights Schedules for buses and trains

Delicious hot and cold breakfast buffet

Afternoon buffet with coffee, tea and sweets Self service buffet of starters, salads, vegetables, pasta and soups, choice of main dish and dessert

both served at the table

Special dishes for kids and vegetarians Gala dinner with live music and dances

Choice your dinner in our restaurant or in our Pizzeria Book in our "Stube la Frasca" a special tasting menu (extra charge)

Indoor swimming pool with beds - Little fitness room - Sauna - Steam bath - Tea & relax room

Playing room for children with videos Table tennis room - Billiards Mountain bikes with helmet and seats for children - Bike deposit

Lawn with deck chairs

For mamas and bables: baby beds with rails, baby high chairs, charging table in the hotel bathroom Baby shiling for nequest, upon extra charge!
Doctor (on request, upon extra charge!
Activities for chifdren organized by the ski school fon request, upon extra charge!

Wireless Internet access in the whole hotel for free TV info with daily weather forecast, events and local activities

Small pets are allowed in the Hotel Alpenhof only

Unguarded interior parking - Lift - Large bar lounge

Tourist tax 2,80 € per person per day

Children up to 1,99 years for free (including baby cot)

Children from 2 - 6 years - 50% Children from 7 - 12 years - 30% From 13 years - 15%

Reception 24 h con personale multilingue
 Possibilità di prenotazione di escursioni, trasferte e taxi-Info su manifestazioni ed attività sportive locali varie

Ricca prima colazione gourmet a buffet, calda e fredda

Buffet pomeridiano con caffe, tè e dotci Cena molto curata con grande buffet di antipasti, primi, zuppe, insalate e verdure, scelta del secondo piatto e dessert

entrambi serviti al tavolo

Piatti per bambini e per vegetanani Gala dinner con musica live e ballo A scelta: una cena nel nostro Ristorante o nella nostra Puzzena

Prenotate un menu di degustazione alla nostra "Stube la Frasca" (a pagamento)

- Piscina coperta con lettini - Piccola palestra Sauna - Bagno turco - Saletta tisane & relax

Sala gochi per bimbi con videoteca Sala ping-pong - Biliardo Parco mountain bike con casco e seggiolini - Deposito biciclette Pvato con sedie sidraio

Per mamme e baby: lettini con spondine, seggioloni,

Fer namine e lango estant con spontanes, espigiocon, fascitation nel bagno comune dell'Hotet Servizio baby sitting (su richiesta ed a pagamento) Assistenza medica (su richiesta ed a pagamento) Escursioni ed intrattenimenti organizzati dalla Scuola Sti

(su richiesta ed a pagamento)

Internet-point nella hall (a pagamento)
 Connessione wi-fi gratuita in tutto (hotel
 TV-Info su meteo ed eventi vari compreso manifestazioni locali

Piccoli animali domestici ammessi (previo accordo) nell'Hotel Abernhof a € 10.00 al giorno

- Parcheegio interno non custodito - Lift - Ampio bar

Tassa di soggiorno 2.80 € al giorno per persona

- Bambini fino a 1,99 ami gratis (compresa la culla) - Bambini da 2 a 6 anni 50% - Bambini da 7 a 12 anni 30%

Zemer für 1 Person Derche oder Badsscrine, W. Hantrochrer, ICD SAF-IV, Telephox, Mildau auf Safe Engis Zemer serfigen über Badica.
Mildau auf Safe Engis Zemer serfigen über Badica.
M. handsper, ICD SAF-IV, telephox, merke auf safe Safe zemen bene a biskoper,
Legistere, merke auf safe Sare zemen bene a biskoper.
Cemins per 1 persona tellen stagsfot, somit con doccia o uskca. Wt. acksigsscopeli, IV SMI ICD, heddron, mindbar e zusünderhe Acture examer florogogen de biskoper.

Common for 2 Promotion Ballocomous order Buckler Mr. Hastrockoes, CD S-GF-VI, Telephone, Medica and S-MC Talige Zemers entirgen niber Budies.

MC, Novelyee, ECD S-KFTV, Despite Common S-MC Zemers (CD S-KFTV, Despite).

Cantera per 2 protones, service con docta o sexca MC Zemers (CD S-KFTV, Despite).

Medica and Common S-MC Zemers (CD S-KFTV).

interests, interest el consistente mente camine camine de la deputir. Baldon liberarier mil. Distrite oder balesanen, 10°C unt fen, 10°D SATIV, Temphon, Militari und Salt Ermelligen de Faciliera de la companio del companio del la compa

Danner für 2/3 Personen auch mit Gittenbert, Begelehrunger mit Webrührneich mit Seln oder Franzeit, Sollen, Norderungen mit Winner dem Berühre. Mit und Gest D. MF W. Feliphone. Recht für 2/3 Persone dem Berühr der Seln der Seln

LEO 361 VI Geoprosis, reseave ser-pere la pr. 27) escepa con possibilit di cuita carrera manmonisti con zinu giorno con carrera predicti del presente con possibilità di cuita carrera manmonisti con zinu giorno con carrera predicti di predicti di cuita carrera manmonisti di cuita carrera manmonisti di cuita con disconsistente della consistente della persona assanza lo scorto in base all'eta.

Scarm of a 2-4 Persone such as Bullytin, Balon, Bederimme on Busin oder Morre, We and fan, (10-5 MT), Vereichen and Seine M Vereichangelin in events Sight over the Bouche one Rivers, Wi, Issambeter, SAT M, Selphon, Beder and Satt Ex-retion 3 Studiest remptate, and the data series of the Section of the Lincoln to 2-4 person, I hady out possible with bactory, believine with show or belief, W. A. all tarrilly, 10.5 SAT Mechanics and Section of the Computing of the belief, W. A. all tarrilly, 10.5 SAT Mechanics and Section is a consequent of our to a section.

is case of balley, conficient according to the upon of states persons one or give becomes up 150 persons benefit of an account one 150 persons benefit of an account one 150 persons benefit of case (as the commissions come or supersons one of come or supersons one of the single service one decide. We, exclusioned the commissions come of supersons one commissions of commissions of commissions of supersons one commissions of commissions of

Terrent de 2/3 Persones (Oppotationer et lividacions et Austributes de Baldermer de 2/3 Persones (Oppotationer et lividacions et Austributes (Opposationer de Santa Soon for 2/3 persone, design room sett wooden foor and with a pit res soft, bethream with shower, W. C. hardryn, K. D.S. M.Y. Kopphone, michar und dischross (C. Carrica per 2/3 persone, con parlement de legio con lette materianade e con dustrio-lette, carrica per 2/3 persone, con parlement de legio con lette materianade e con dustrio-lette, service can discuss. M. casupage, and M. 1994 (D.), stediero, michar e canadrón detennaci.

Somer für 4/5 Persone, Sandentzeren mit Hektholen bestehend aus einem Zerene mit Hektet und Ausschrodt und einem Zerene mit zueit gevennten Beiten, Bedeutrener im Dasche und Warne, W. und Fos, LOD SATTY, Felsphone, Mahae und E. Safe Ex sentim 2. Volkazier werstendt und die wederen Fosseren einstalten die Einsbegage je mach Affatt.

2 YOUGHEST VERSIONED IN ONE OF WESTERN PRINCIPLE OF THE STATE OF THE S

change the full price for 2 previous and melaction according to the age of latther persons on para like.

Causars, per 4 prices of the control of the pice competition of the size that can be the causars of the control of the contro

Preisliste Sammer 2011				2017 2017				.2017 .2017	29.07.17 - 18.08.2017				
Listino Estate	87.8	BB	-	HB	Till	BB	1	HB	REST.	88		HB	
SINGLE ROOM		56,00		68,00	€	62,00	€	74,00	€	70,00	6	82,00	
DUS	€	76,00	€	88,00	€	82,00		94.00	€	90,00	€	102,00	
BASIC ROOM	€	49,00	€	61,00	€	55,00	€	67,00	•	63,00	•	75,00	
STANDARD ROOM		54,00	6	66,00	€	60,00	e	72,00	€	68,00	€	80,00	
APARTMENT		57,00	€	69,00	€	63,00	6	75,00	€	71,00	€	83,00	
COMFORT ROOM	6	60,00	€	72,00	€	66,00	€	78,00	€	74,00	6	86,00	
JUNIOR SUITE TYROL	€	67,00	€	79,00	€	73,00	€	85,00	€	81,00	€	93,00	
SUPERIOR ROOM ALPENHOF	- 6	63,00	6	75,00	€	69,00	E	81,00	€	77,00	€	89,00	
JUNIOR SUITE ALPENHOF	€	70,00	€	82,00	€	76,00	€	88,00	€	84,00	€	96,00	
FAMILY ROOM ALPENHOF	€	61,00	E	73,00	€	67,00	€	79,00	€	75,00	€	87,00	
SUITE 4500 2 persons	€	68,00	€	80.00	€	74,00	€	86,00	€	82.00	€	94,00	
FAMILY ROOM ALPENHOF PANORAMIC	€	65,00	€	77,00	€	71,00	€	83,00	€	79,00	€	91,00	



Das Zimmer ist ab 14:00 Uhr am Anreisetag bis um 10:00 Uhr am Abreisetag verfügbar. Für die Hotelrechnung bevorzugen wir Barbezahlung, eventuell EC-Karte, Bankomat und Kreditkarten (Visa oder Mastercard). Stornierungsgebühren: bis zu 15 Tagen vor dem Anreisetag 0% - von 14 bis 7 Tagen vor der Ankunft 100% der Anzahlung - von 6 bis 3 Tagen vorher 50% des Aufenthalts und von 2 Tagen bis no show 100% des Aufenthalts. Im Falle einer verspäteten Anreise oder vorzeitiger Abreise behält sich die Direktion vor, den diesbezüglichen Betrag in Rechnung zu stellen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. The rooms are available from 2:00 p.m. of the arrival day until 10:00 a.m. of the departure day. For the hotel bill we prefer cash but we accept bankomat and credit cards (Visa or Mastercard), Cancellation penalties: within 15 days prior to arrival 0% - from 14 to 7 days before 100% of the deposit - from 6 to 3 days before 50% of the amount of the stay - from 2 days before to no show 100% of the amount of stay. In case of late arrival or early departure the manegement reserves the right to charge the full amount of the booked stay. Errors and changes excepted. Le camere sono disponibili dalle ore 14:00 del giorno di arrivo fino alle ore 10:00 del giorno di partenza. Per il pagamento del soggiorno accettiamo preferibilmente contanti oppure carte di credito e bancomat (Visa e Mastercard). Penalità di cancellazione: fino a 15 gg prima dell'arrivo previsto 0% - da 14 gg fino a 7 gg prima dell'arrivo sarà trattenuta l'intera caparra - da 6 gg fino a 3 gg prima dell'arrivo sarà conteggiato il 50% del soggiorno e da 2 gg prima fino al no show il 100% del soggiorno. Per l'arrivo posticipato o la partenza anticipata la direzione si riserva la facoltà di addebitare il relativo importo. Salvo errori o variazioni, Preisliste Winter Alpenhol Price list Winter Listino Inverno Hotel Tyrol & Alpenhof
ABL Gestion G.m.b.H. Münchner Str. 114 - A-6100 SEEFELD IN TIROL tel. +43 5212 2221 - fax +43 5212 4311 www.hoteltyrolalpenhof.com - hotel@hoteltyrolalpenhof.com www.ablhotels.com

info@ablhotels.com

unsere Verwöhnleistungen

REZEPTION

- Rezeption 24 h, mehrsprachiges Personal
- Buchung von Transfers und Taxi
- Info zu Veranstaltungen, Sporthighlights und verschiedenen
- lokalen Aktivitäten
- Fahrpläne für Busse und Bahnen

FOOD & DRINK

- Welcome drink
- Reichhaltiges Frühstücksbüffet kalt und warm
- Nachmittagsjause mit Kaffee, Tee und Süßspeisen
- Abendessen mit Büffet von Vorspeisen, Nudeln, Suppen, Salate
- und Gemüse, Auswahl von Hauptgericht und Dessert:
- beide werden am Tisch serviert
- Kindergerichte, vegetarische Gerichte
- Gala Dinner mit Live Musik und Tanz

WELLNESS & RELAX

- Hallenbad mit Liegen
- Sauna Dampfbad

SPORT & FUN

- Spielzimmer für Kinder mit DVD's
- Raum mit Tischtennis
- Billard

- Skistall KINDER

- Für Mama und Baby: Gitterbett, Kinderhochstuhl,
- Wickelablage in der Hoteltoilette
- Babysitterservice (auf Anfrage und gegen Bezahlung)
- Arzt (auf Anfrage und gegen Bezahlung)
- Ausflüge und Unterhaltung für Kinder wird von der Ski
- Schule organisiert (gegen Gebühr)

- Internetpoint in der Hotelhalle (gegen Gebühr)
- Kostenfreies W-Lan Internet im gesamten Hotel
- TV-Info mit aktuellem Wetterbericht, Events und
- verschiedenen Veranstaltungen

HAUSTIERE

- Kleine Haustiere gegen Gebühr von € 10,00 pro Tag nur im
- Hotel Alpenhof (auf Anfrage)
- ... & MORE
- Interner, unbewachter Parkplatz Lift Geräumige Bar

GEGEN GEBUHR

- Doppelzimmer zur Einzelbelegung plus 30% auf den Listenpreis
- Kurtaxe 2,80 € pro Tag pro Person

ERMÄSSIGUNG FÜR KINDER IM ZIMMER MIT 2 ODER 3 VOLLZAHLER:

- Babies von 0 bis 1,99 -100% (inklusive Gitterbett)
- Kinder von 2 bis 6 -50%
- Kinder von 7 bis 12 -30%
- -15% - Ab 13 Jahren

Preise pro-Tag pro-Person inklusive Bedienung und MwSt. Die anfallenden Kurtaxen sind nicht im Preis enthalten. Preise gültig ab einem Mindestaufenthalt von 3 Nächten. Für Aufenthalte von weniger als 3 Nächten behält sich die Direktion vor, einen Zuschlag von 15% auf den Listenpreis zu SINGLE ROOM (12 m²)

Zimmer für 1 Person, Dusche oder Badewanne, WC, Haartrockner, LCD SAT-TV, Telephon,

Minibar und Safe, Einige Zimmer verfügen über Balkon.
Room for 1 person, bathroom with shower or bathtub, WC, hairdryer, LCD SAT-TV, telephone, minibar and safe. Some rooms have a balcony.

Camera per 1 persona letto singolo, servizi con doccia o vasca, WC, asciugacapelli, TV SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte, Alcune camere dispongono di balcone.

BASIC ROOM (16 m²)
Zimmer für 2 Personen, Badewanne oder Dusche, WC, Haartrockner, LCD SAT-TV, Telephone, Minibar und Safe, Einige Zimmer verfügen über Balkon.
Room for 2 persons, bathroom with shower or bathitub, WC, hairdryer, LCD SAT-TV,

telephone, minibar and safe, Some rooms have a barcony.

Camera per 2 persone, servizi con doccia o vasca, WC, asciugacapelli, TV SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte. Alcune camere dispongono di balcone

STANDARD ROOM (22 m²) Zimmer für 2/3 Personen auch mit Babybett, Balkon, Badezimmer mit Dusche oder Badewan-ne, WC und Fön, LCD SAT-TV, Telephon, Minibar und Safe. Ermäßigung für Kinder im Room for 2/3 persons , balcony, bathroom with shower or bathtub. WC and hairdryer, LCD.

SAT-TV, telephone, minibar and safe. Some rooms have a balcony. Reduction for children in

additional bed: see our price list. Camera per 2/3 persone con possibilità di culla, balcone, bagno con doccia, WC, asciugaca-pelli, TV SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte. Riduzione bambini in letto aggiunto come da nostro listino. Alcune camere dispongono di balcone.

Zimmer für 2/3 Personen auch mit Gitterbett, Doppelzimmer mit Wohnbereich mit Sofa oder Fauteuil. Balkon, Badezimmer mit Wanne oder Düsche, WC und Fön, LCD SAT-TV, Telephone, Minibar und Safe. Kinderermäßigung im Zusatzbett siehe unsere. Preisliste.

Room for 2/3 persons plus baby cot if needed; double room with a small living area with sofa or arm chair, balcony, bathroom with bath tub or shower, WC, hairdryer, dressing room, LCD SAT-TV telephone, minibar and safe. Reduction for children in additional beds: see our

Camera per 2/3 persone con possibilità di culla, camera matrimoniale con zona giorno con divanoletto, balcone, bagno con doccia o vasca, WC asclugacapelli, stanza guardiaroba, TV SAT LCD, telefono, minibra e cassaforte. Calcoliamo due quote intere, te attre persone avranno lo sconto in base all'età

APARTEMENT
Zimmer für 3/4 Personen auch mit Babybett, Balkon, Badezinmer nit Dusche oder Wanne, WC und Fon, LCD SAT-TV, Telephon und Safe mit Verbindungstür zu einem Single room mit Dusche oder Wanne, WC, Haartrockner, SAT-TV, Telephon, Minibar und Safe. Es werden 3 Voltzahler verrechnet auch im Falle von Babies, die weitere Person erhaltet die nach Alter entsprechende Ermäßgung; siehe unsere Preisliste, Einige Zimmer verfügen über Balkon.
I room for 3/4 persons, I baby cot possible with balcomy, bathroom with shower or balthub, WC and hairdryer, Lcd SAT-TV, telephone and safe with a connecting door to a single room

with bathroom with shower or bathtub, WC, hairdryer, LCD SAT-TV, telephone, minibar and safe. Some rooms have a balcony. We charge the full price for 3 persons, also in case of

babies, reduction according to the age of further persons see our price list. Camera per 3/4 persone formato da una standard room con possibilità di culta, balcone, bagno con doccia e vasca, WC, asciugacapelli, TV SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte comunicante con una single room con letto singolo, servizi con doccia, WC, asciugacapelli, TV SAT LCD, telefono e cassaforte. Verranno calcolate 3 quote intere anche in caso di bambino e l'ulteriore persona sarà scontata a seconda dell'età come da nostro listino.

barnisho e futerioric persona salar scortiata a seconda dell'eta come da nostro listino. Alcune camere dispongono di balcone.

SUPERIOR ROOM ALPENHOF (31 m²)
Zimmer fiu 2/3 Persone, Doppetzimmer mit Holzboden mit Ausziehsofa und Badezimmer mit Dilsche oder Wanne, WC und Fin, LCD SAT-TV. Telephone, Minibar und EL-Safe. Room for 2/3 persons, double room with wooden floor and with a pull out sofa, bathroom with shower, WC., hairdryer, LCD SAT-TV, telephone, minibar und electronic safe. Camera per 2/3 persone, con pavimento di legno con letto matrimoniale e con divano letto, servizi con doccia, WC, asciugacapelli, TV-SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte elettroni-

FAMILY ROOM ALPENHOF (40 m²)

Zimmer für 4/5 Personen, Familienzimmer mit Holzboden bestehend aus einem Zimmer mit Ehebett und Ausziehsofa und einem Zimmer mit zwei getrennten Betten, Badezimmer mit Dusche und Wanne, WC und Fön, LCD SAT-TV, Telephone, Minibar und EL-Safe, Es werden 2 Vollzahler verrechnet und die weiteren Personen erhalten die Ermäßigung je nach Alter; siehe unsere Preisliste.

Room for 4/5 persons, family room with wooden floor consisting of one room with a double bed and a pull out sofa plus one room with 2 separeted beds, bath room with shower and tub, WC, hairdryer, LCD SAT-TV, telephone, minibar und electronic safe. We charge the full price for 2 persons and reduction according to the age of further persons:

Camera per 4/5 persone, con pavimento di legno composta da una stanza con letto matrimoniale + divano letto ed una con 2 letti separati, bagno con doccia e vasca, Wa asciugacapelli, TV-SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte elettronica. Calcoliamo 2 quote

intere, le altre saranno scontate in base all'età, vedi nostro listino. FAMILY ROOM PANORAMIC ALPENHOF (42 m²)

Zimmer für 4/5 Personen, Familienzimmer mit Holzboden und Erker bestehend aus einem Zimmer mit Ehebet und Ausziehsofa und einem Zimmer mit zwei getrennten Betten, Badezimmer mit Deuten und Wanne, WC und Fen, LCD SAT-TV, Telephone, Minibar und EL-Safe, Es werden 2 Volltzahler verrechnet und die weiteren Personen erhalten die

Example on the property of the room with shower and bathtub, WC, hairdryer, LCD SAT-TV, telephone, minibar und electronic safe. We charge a full price for 2 persons and reduction according to the age of further persons; see our price list,

Camera per 4/5 persone, con pavimento di legno composta da una stanza con letto matrimoniale + divano letto ed una con 2 letti separati ed angolo bovindo "Erker", bagno con doccia e vasca, WC, asciugacapelli, TV-SAT LCD, telefono, minibar e cassaforte elettronica. Calcoliamo 2 quote intere, le altre saranno scontate in base all'età: vedi nostro

Preisliste Winter Price list Winter	2017	02. 10.	12.17 - 03.18 -	22. 03.	12.2017 04.2018	07. 17.	01.18 - 02.18 -	02.12.2018 09.03.2018	23.12.17 -	06.01.2018	03.02.18 -	16.02.2018
Listino Inverno	2018	A	BB		HB	В	BB	HB	C BB	HB	D BB	HB
SINGLE ROOM		€	63,50	€	77,50	€	77,50	€ 91,50	€ 111,50	€ 125,50	€ 85,50	€ 99,50
DZ-EINZELNUTZUNG-DUS		€	79,00	€	93,00	€	96,50	€ 110,50	€ 145,50	€ 159,50	€ 118,50	€ 132,50
BASIC ROOM		€	53,50	€	67,50	€	67,50	€ 81,50	€ 101,50	€ 115,50	€ 74,50	€ 88,50
STANDARD ROOM		€	58,50	€	72,50	€	72,50	€ 86,50	€ 106,50	€ 120,50	€ 79,50	€ 93,50
APARTMENT		€	60,50	€	74,50	€	74,50	€ 88,50	€ 108,50	€ 122,50	€ 81,50	€ 95,50
COMFORT ROOM	Min. 3 pax	€	63,50	€	77,50	€	78,50	€ 92,50	€ 112,50	€ 126,50	€ 85,50	€ 99,50
JUNIOR SUITE TYROL	Max. 2 pax	€	71,50	€	85,50	€	85,50	€ 99,50	€ 119,50	€ 133,50	€ 92,50	€ 106,50
SUPERIOR ROOM ALPENHOR	Min. 3 pax	€	66,50	€	80,50	€	80,50	€ 94,50	€ 114,50	€ 128,50	€ 87,50	€ 101,50
JUNIOR SUITE ALPENHOF	Max. 2 pax	€	74,50	€	88,50	€	88,50	€ 102,50	€ 122,50	€ 136,50	€ 95,50	€ 109,50
FAMILY ROOM ALPENHOF	Min. 4 pax	€	71,50	€	85,50	€	86,50	€ 100,50	€ 120,50	€ 134,50	€ 92,50	€ 107,50
SUITE	Max. 2 pax	€	79,50	€	93,50	€	94,50	€ 108,50	€ 128,50	€ 142,50	€ 101,50	€ 115,50
FAMILY ROOM ALPENHOF PANORAMIC	Min. 4 pax	€	76,50	€	90,50	€	91,50	€ 105,50	€ 125,50	€ 139,50	€ 98,50	€ 112,50

BB = Übernachtung mit Frühstück/Bed and breakfast/Pernottamento e Prima Colazione

HB = Halbpension/Halfboard/Mezza pensione

3 Vollzahler + 4 und 5 Person

3 full paying persons + reduction

3 persone al prezzo pieno + riduzione

HOTEL TYROL & ALPENHOF

Münchner Straße 114 A – 6100 Seefeld in Tirol

Preisliste		25.05.18 - 29.06.2018	30.06.18 - 20.07.2018	21.07.18 -24.08.2018
Sommer 2018		08.09.18 - 07.10.2018	25.08.18 - 07.09.2018	
		A	В	С
SINGLE ROOM	88	57,50 €	63,50 €	71,50 €
	HB	69,50 €	75,50 €	83,50 €
DUS/TSU	88	77,50 €	83,50 €	91,50 €
	HB	89,50 €	95,50 €	103,50 €
BASIC ROOM	BB	50,50 €	56,50 €	64,50 €
	HB	62,50 €	68,50 €	76,50 €
STANDARD ROOM	88	55,50 €	61,50 €	69,50 €
	HB	67,50 €	73,50 €	81,50 €
APARTMENT	BB	58,50 €	64,50 €	72,50 €
	HB	70,50 €	76,50 €	84,50 €
COMFORT ROOM	88	61,50 €	67,50 €	75,50 €
Min. 3 pax	HB	73,50 €	79,50 €	87,50 €
JUNIOR SUITE TYROL	88	68,50 €	74,50 €	82,50 €
Max. 2 pax	HB	80,50 €	86,50 €	94,50 €
SUPERIOR ROOM ALPENHOF Min. 3 pax	BB HB	64,50 € 76,50 €	70,50 € 82,50 €	78,50 € 90,50 €
JUNIOR SUITE ALPENHOF	BB	71,50 €	77,50 €	85,50 €
Max. 2 pax	HB	83,50 €	89,50 €	97,50 €
FAMILY ROOM ALPENHOF Min. 3 pax	BB HB	65,50 € 77,50 €	71,50 € 83,50 €	79,50 € 91,50 €
SUITE	88	77,50 €	78,50 €	86,50 €
Max. 2 pax	HB	89,50 €	90,50 €	98,50 €
FAMILY ROOM ALPENHOF PANORAMIC Min. 3 pax	BB HB	70,50 € 82,50 €	76,50 € 88,50 €	85,50 € 97,50 €

B&B = Übernachtung mit Frühstück / HB = Halbpension

Family room: 3 Vollzahler + 4. und 5. Ermäßigung je nach Alter

Kinder im Zimmer mit 2 oder 3 Vollzahler:

von 0 bis 1,99 -100% von 2 bis 6 -50% von 7 bis 12 -30% von 13 bis 99 -15%

SPEZIALANGEBOTE für folgende Termine:

25.05.2018 - 30.06.2018

08.09.2018 - 07.10.2018

7=6

(1.check-in: 25.05. - last check-in: 23.06.)

(1.check-in: 08.09. - last check-in: 30.09.)

7 Urlaub 6 bezahlen!

Frühbucherbonus:

-15% ab heute bis zum 31.03.2018 -10% vom 01.04. bis zum 30.04.2018

1. ANGEBOT für FAMILIEN

Mindestaufenthalt 3 Tage im Standardzimmer mit Stockbett: 2 Erwachsene + 2 Kinder: Kinder bis 9 Jahren 100% Ermäßigung

2. ANGEBOT für FAMILIEN

Mindestaufenthalt von 7 Tagen im Family- oder Superior room (3 a 5 Person): Gutschein für 3 Tage Eintritt im Olympiabad für die ganze Familie inklusive

3. ANGEBOT für FAMILIEN

im Family room oder Superior (3 a 5 Person):

Mindestaufenthalt 3 Tage: 1 Tennisstunde für die ganze Familie inklusive Mindestaufenthalt 6 Tage: 2 Tennisstunden für die ganze Familie inklusive

Für diese Angebote ist die Verfügbarkeit begrenzt

Die Angebote sind nicht mit anderen Angeboten kombinierbar

3.5. Betriebliche Kennzahlen

Die Hotelbetriebe "Tyrol" und "Alpenhof" sind seit einigen Jahren verpachtet. Die derzeitige Pächterin "ABL-Gestion GmbH" steht seit November 2014 in einem Pachtverhältnis mit der Eigentümergesellschaft.

Dem Sachverständigen stehen keine Bilanzen bzw. Buchhaltungsunterlagen und kein Anlageverzeichnis zur Verfügung, da die Pächtergesellschaft nicht verpflichtet ist, diese dem Sachverständigen zur Verfügung zu stellen.

Mit Schreiben vom 14. Mai 2018 hat der Sachverständige die Hoteldirektrice Frau Rungaldier ersucht, die Bilanzen 2014, 2015, 2016 sowie die Saldenliste 2017 für die Ertragswertermittlung zur Verfügung zu stellen. Diesem Ersuchen wurde leider nicht Folge geleistet.

Laut Pachtvertrag ist die Pächtergesellschaft verpflichtet, die jährlichen Umsätze der Verpächterin bekannt zu geben.

In der Folge wurden diese von der Steuerberatungsfirma Kuster und Stampfer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH in Innsbruck dem Sachverständigen für die Jahre 2015 bis 2017 übermittelt und zur Verfügung gestellt.

Der Sachverständige kann sich daher bei der Ertragswertermittlung nicht an den Bilanzzahlen (Erträge und Aufwendungen) der vergangenen 3 Jahre orientieren und eine Cash-Flow-Ermittlung samt Plausibilitätskontrolle mit Benchmark-Vergleich durchführen, sondern muss eine Prognoserechnung erstellen. Die übermittelten Jahresumsatzerlöse sind jedoch eine brauchbare Grundlage für die Umsatzprognose.

Folgende Betriebserlöse wurden erzielt:

Betriebserlöse 11/2014 – 10/2015	=	1.096.087,54
Betriebserlöse 11/2015 – 10/2016	=	1.038.700,34
Betriebserlöse 11/2016 – 10/2017	=	1.071.740,74

Die Haupterlöse wurden in der Sparte "Logis" erzielt. Diese lagen zwischen T€ 910,00 und T€ 964,00 (ohne Ortstaxe) per anno.

Die Ortstaxe ist ein sogenannter Durchläufer, da die Ortstaxe 1:1 an den Tourismusverband abgeführt werden muss.

Die übrigen erzielten Erlöse (Speisen und Getränke) waren unterdurchschnittlich und in der Summe gering.

Dem Sachverständigen stehen bei der Erstellung der Prognoserechnung aufgrund seiner langjährigen Erfahrung als Berater für die Hotellerie und Gastronomie, Sachverständiger und gerichtlich bestellter Zwangsverwalter von Hotelbetrieben eigene Betriebskennzahlen sowie die Kennzahlen (Benchmarks) der Österr. Hotel- und Tourismusbank (ÖHT) sowie weitere bankinterne Betriebsvergleiche zur Verfügung.

4. PROGNOSERECHNUNG

4.1. Rechnerische Ermittlung in T€

Regulärbetten	163
Vollbelegstage 1)	155
Jahresnächtigungen	25.300
Durchschnittspreis (netto) ²⁾	40,00 €

Erlöse Logis/Beherbergung		
(gerundet)		1.012.00 T€
Erlöse Küche – Pizzeria ³⁾		147,00 T€
Erlöse Keller - Pizzeria		98,00 T€
Erlöse Getränke – Hotelgäste		·
(5 % der Logis)		48,00 T€
Nebenerlöse und Sonstige Erlöse		5,00 T€
Erlöse total		1.310,00 T€
Wareneinsatz	(15,0 %)	196,50 T€
Personalaufwand	(37,0 %)	484,70 T€
Energieaufwand	(6,0 %)	78,60 T€
Reinigung/Mietwäsche	(3,0 %)	39,30 T€
Instandhaltung/Rep.	(5,0 %)	65,50 T€
Telefon, Post, Internet	(0,5 %)	6,55 T€
Werbung, Gästeunterh., Deko	(2,0 %)	26,20 T€
Verwaltung	(5,0 %)	65,50 T€
Steuern und Abgaben	(4,5 %)	58,95 T€
Miete, Pacht, Leasing	(1,0 %)	13,10 T€
GWG	(1,0 %)	13,10 T€
Sonstiger Betriebsaufwand	(2,0 %)	26,20 T€
Cash-Flow II (= GOP)		235,80 T€
in % vom Betriebserlös		18,00 %

¹⁾Als Grundlage für die Berechnung der Vollbelegstage wird die durchschnittliche Auslastung der 1/2-Sterne-Betriebe der Jahre 2015 – 2017 in Seefeld herangezogen. Laut Auskunft des Tourismusverbandes ist der Betrieb mangels Klassifizierung der 1/2-Sterne Kategorie zugeordnet.

²⁾Bei der Ermittlung des Durchschnittspreises wurde berücksichtigt, dass die zugrunde gelegten Vollbelegstage bzw. Jahresnächtigungen nur mit einem sehr günstigen Durchschnittspreis zu erzielen sind.

³⁾Die Küchenerlöse "Pizzeria" waren laut Umsatzbekanntgabe der Pächtergesellschaft sehr gering und nicht plausibel.

Der Sachverständige geht in seiner Berechnung von 70 Sitzplätzen in der Pizzeria aus und setzt den Jahresumsatz pro Sitzplatz mit netto T€ 3,5 fest. (Erfahrungswert für eine Zwei-Saisonen-Betrieb). Dies ergibt einen Jahresumsatz netto von T€ 245,00. Davon werden der Sparte Küche 60 % zugeordnet und der Sparte Getränke 40 %.

Der Cash-Flow II wurde mit einem prozentuellen Wert von 18,0 % ermittelt.

Dieser Wert ist als Mittelwert in der 1/2-Sterne Kategorie anzusehen und ist unter Bedachtnahme der betrieblichen Ausgangssituation (Preisstruktur, Ausstattungsqualität, etc.) als plausibel und nachvollziehbar anzusehen.

5. <u>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN</u>

zum Berechnungsverfahren

Für den Sachverständigen besteht laut Gutachterauftrag die Aufgabenstellung darin, die Bewertung des Hotelbetriebes als Ganzes unter dem Gesichtspunkt der Betriebsfortführung, wie er liegt und steht, vorzunehmen.

Zum Bewertungsstichtag kann daher nur bewertet werden, was vorhanden ist und wie sich die Ertragskraft zu den gegebenen Voraussetzungen darstellt.

Die Ertragskraft eines Betriebes ermittelt sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben.

Der Barwert der zukünftigen Ertragsüberschüsse bildet den theoretisch objektiven Wert des Unternehmens.

Die Schwierigkeit liegt in der Regel darin, aus dem betrieblichen Rechnungswesen eine vollständige und sachlich richtige Überschussrechnung (Ertragsermittlung) abzuleiten und gleichzeitig aus den vergangenheitsbezogenen Betriebszahlen eine Ertragsprognose für die Zukunft zu erstellen, welche betriebswirtschaftlich nachvollziehbar und richtig ist.

Die Grundlage für die Berechnung der Ertragskraft des Unternehmens bildet der sogenannte Cash-Flow, in der betriebswirtschaftlichen Literatur oft auch als Betriebsergebnis II bzw. Brutto-Cash-Flow II bezeichnet.

Der Cash-Flow wurde in der Prognoserechnung mit

€ 235.800,00

ermittelt.

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1. Ermittlungsmethode des Ertragswertes

Unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele leitet sich der Wert des Unternehmens aus seinem nachhaltig erzielbaren Zukunftserfolg ab.

Dieser nachhaltige Zukunftserfolg wird durch die Einflussgrößen

- orts- bzw. regionaltouristische Entwicklungen
- spezielle Marktentwicklung der Branche
- betriebliches Management

bestimmt.

Die quantitativ zu bestimmenden Größen ergeben in Summe den Ertragswert.

6.2 <u>Vergleichsweise Bewertung der Sicherheit eines Ertragswertes im Vergleich zum Kapitalmarkt</u>

Die Prognose zukünftiger Erfolge ist in der Regel mit Unsicherheiten behaftet, die mit der Entfernung vom Bewertungsstichtag zunehmen.

Diesem Risiko wurde insofern Rechnung getragen, als dass die Erfahrungswerte des Sachverständigen als Tourismusberater über vergleichbare Betriebe als Input eingebracht werden.

6.3. Kapitalisierungszinssatz

Im älteren wie im neueren Gutachten des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder ist beim Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes davon auszugehen, dass mindestens zu einem Satz verzinst werden muss, der dem Kapitalmarktzins (Rendite festverzinslicher Wertpapiere) entspricht.

Laut Fachgutachten für Unternehmensbewertung Nr. 74 des Fachsenates vom Dezember 89 können Zu- und Abschläge zum Kapitalisierungszinssatz vorgenommen werden.

Die Zu- und Abschläge betreffen:

- 1. Die Fähigkeit des Unternehmens zur Anpassung an Geldwertänderungen
- 2. Die Sicherheit des zukünftigen Unternehmenserfolges im Vergleich zum Kapitalmarkt.
- 3. Die unterschiedliche Mobilität der Investition.
- 4. Die persönliche Haftung

ad 1) Fähigkeit des Unternehmens zur Anpassung an Geldwertveränderungen

Jede Unternehmenswertermittlung bezieht sich auf einen konkreten Bewertungsstichtag.

Der Ertragswert ist in diesem Sinne die Summe der Barwerte der zukünftigen Ertragserwartungen.

Barwertberechnungen (Fristenkongruenz oder künftige Erträge) berücksichtigen grundsätzlich die zwischen Bewertungsstichtag und Fälligkeit liegende Zeitdifferenz.

Bei der Ermittlung des Reinvermögens zu Tageswerten geht es um die Korrektur von Geldwertänderungen.

Dasselbe Problem ist auch bei der Ermittlung künftiger Erträge zu lösen.

Die Ermittlung der künftigen Erträge erfolgt durch eine Prognoserechnung.

Die Prognoserechnung beruht auf geschätzten Wertgrundlagen der künftigen Jahre, daher ist der Abzinsungsfaktor um einen angemessenen Zuschlag zu erhöhen, um den richtigen Wert zum Bewertungsstichtag errechnen zu können. (siehe Geiserich E. Tichy, "Unternehmensbewertung", Linde Verlag 1992 S. 76)

Der Zuschlag wird mit 1 % der Vergleichsveranlagung (Sekundärmarktrendite von Anleihen) angesetzt.

ad 2)Sicherheit des zukünftigen Unternehmenserfolges im Vergleich zum Kapitalmarkt

Die Sicherheit des zukünftigen Unternehmenserfolges ist im Vergleich zum österreichischen Kapitalmarkt sehr kritisch zu beurteilen. Die Nachfrage nach Hotel-Immobilien ist derzeit als sehr gering einzustufen. Auch die zukünftige Ertragssituation der Hotelbetriebe ist mit Unsicherheitsfaktoren behaftet.

Für das Unternehmensrisiko wird ein Zuschlag von 5,0 % zur Sekundärmarktrendite festgelegt.

ad 3) Unterschiedliche Mobilität

Aufgrund der Investitionsart (Gebäude mit hohem Realwert, teure Einrichtung und hohem gebundenem Kapital) besteht eine schlechtere Mobilität der Investition im Vergleich zu einer festverzinslichen Wertpapieranlage.

Hinsichtlich eines Mobilitätszuschlages zum Kapitalisierungszinssatz herrscht in der geltenden Lehre die Meinung vor, dass ein Zuschlag nur zum Tragen kommen darf, wenn ein in absehbarer Zeit erfolgender Wiederverkauf wahrscheinlich ist, sodass durch den Zuschlag ein zinssteigerungsbedingtes Wiederverkaufsrisiko abgedeckt wird. (siehe Adolf Moxter in "Grundlagen ordnungsgemäßer Unternehmensbewertung", Gablerverlag 1983, S. 159 ff.)

Dies kann im gegenständlichen Fall niemandem unterstellt werden, sodass kein Zuschlag vorgenommen wird.

Ad 4) Persönliche Haftung

Für die aus der Rechtsform resultierende persönliche Haftung des Unternehmers kann weder ein Zuschlag noch ein Abschlag von der Vergleichsveranlagung vorgenommen werden.

Die definierten Zuschläge bewegen sich in der üblichen Bandbreite für Ertragswertermittlungen im Tourismus.

Nachfolgend listet der Sachverständige in tabellarischer Übersicht die Entwicklung der Sekundärmarktrendite laut Mitteilung der Österr. Nationalbank auf.

	SMR
	Emitt.
	Gesamt
2004	3,43
2005	2,99
2006	3,66
2007	4,26
2008	4,17
2009	3,33
2010	2,48
2011	2,64
2012	1,49
2013	1,07
2014	0,96
$2015^{1)}$	0,41
$2016^{1)}$	0,04
$2017^{1)}$	0,18

¹⁾Die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB) ist der gesetzliche Nachfolgeindex der mit Ende März 2015 eingestellten Sekundärmarktrendite (SMR)

Der Sachverständige zieht einen fünfjährigen Durchschnittswert von 2013 bis 2017 als Grundlage heran:

Jahresdurchschnitt	
2013:	1,07 %
2014:	0,96 %
2015:	0,41 %
2016:	0,04 %
2017:	0,18 %
Durchschnitt 2013 – 2017:	0,532 %
gerundet	0,53 %

Für die Barwertrechnung zur Ermittlung des Ertragswertes des Unternehmens gilt das Prinzip der Gleichwertigkeit von Zähler und Nenner.

Werden bei den in die Zukunft projizierten Unternehmenserträgnissen persönliche Steuern des Unternehmers nicht berücksichtigt, sind auch die Kapitalerträge (SMR) um solche Steuern (KEST) nicht zu verringern, um eine Zähler-Nenner-Äquivalenz herzustellen.

Dieser Grundsatz ist auch weiterzuführen bei der Festsetzung der in die Zukunft projizierten Erträge. Erträge, die inflationsbedingt steigen, werden als reale Erträge bezeichnet. In diesem Falle ist auch ein realer Kapitalisierungszinssatz (SMR abzüglich Inflationsrate) anzusetzen.

Einem nominalen zukünftigen Ertrag (ohne Inflationsabgeltung) ist nur ein nominaler Kapitalisierungszinssatz gegenüber zu stellen.

Nachfolgende Verbraucherpreisindextabelle zeigt die Entwicklung der Inflationsrate innerhalb der letzten 5 Jahre und die entsprechende Mittelwertberechnung.

Verbraucherpreisindex 96 = 100

2013	137,5
2014	139,7
2015	141,0
2016	142,3
2017	145,2

Mittelwertberechnung des Verbraucherpreisindex

• auf 5 Jahre zurück (2013 - 2017):

$$2017 / 2013 = 145,2 / 137,5 = 1,056$$

$$x 100 = 105,6$$

$$-100 = 5,6$$

$$/ 5 = 1,12$$

Der Sachverständige zieht den fünfjährigen Durchschnittswert als Grundlage heran, da auch ein fünfjähriger Durchschnittswert der SMR bzw. UDRB herangezogen wird.

Daraus folgend wird der Kapitalisierungszinssatz wie folgt ermittelt:

Sekundärmarktrendite bzw. UDRB nominal	0,53 %
abzüglich Inflation (Verbraucherpreisindex 5jähriger Durchschnittswert)	-1,12 %
Sekundärmarktrendite real	-0,59 %
+Zuschlag Geldwertänderung	1,00 %
+Zuschlag Unternehmensrisiko	5,00 %
Kapitalisierungszinsfuß	5,41 %
Gerundet	5,40 %

Der Sachverständige ist bei der Ermittlung des Cash-Flows von einem jährlich gleichbleibenden Durchschnittsbetrag, hochgerechnet und gemittelt, ausgegangen, sodass die Kapitalisierung mit der ewigen Rentenformel erfolgen kann.

235.800,00 €

6.4. Berechnung des Ertragswertes

Cash-Flow

Der Ertragswert errechnet sich als Ergebnis einer mehrphasigen Diskontierung der zukünftigen Periodenerfolge.

Der ermittelte Cash-Flow kann nun kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden.

Der ermittelte Cash-Flow ist noch um die kalkulatorische Abschreibung, den kalkulatorischen Unternehmerlohn sowie um den Mietwert der Unternehmerwohnung zu korrigieren.

Cush 1 low	255.000,00 €
./. kalkulatorische Abschreibung	
- vom technischen Zeitwert des Gebäudes	
(ohne Grund und Boden)	
lt. Gutachten SV Ing. Bloch	
<u>Hotel Tyrol:</u> € 713.918,00	
Restnutzungsdauer lt. GA Ing. Bloch: 15 Jahre	
6,7 % von € 713.918,00	-47.832,00 €
<u>Hotel Alpenhof:</u> € 1.714.595,00	
Restnutzungsdauer lt. GA Ing. Bloch: 44 Jahre	
2,3 % von € 1.714.595,00	-39.436,00 €
- vom Wert des Unternehmenszubehörs	
lt. Wertermittlung des SV Mag. Metzler	
Hotel Tyrol:	
12,5 % von € 37.200,00	-4.650,00 €
Hotel Alpenhof:	
8,0 % von € 24.100,00	-1.928,00 €
Zwischensaldo	141.954,00 €
abzüglich kalkulatorischer Unternehmerlohn	
im Personalaufwand enthalten	-0,00 €
zuzüglich Mietwert der Unternehmerwohnung	
Keine vorhanden	+0,00 €
Zu kapitalisierendes Betriebsergebnis	141.954,00 €

Dies ergibt einen Ertragswert von

<u>Betriebsergebnis x 100</u> = <u>141.954,00 x 100</u> = 2.628.777,70 € Kapitalisierungszinsfuß 5,4

gerundet **€ 2.629.000,00**

7. <u>ERTRAGSWERT-ERMITTLUNG FÜR DAS HOTEL</u> <u>ALPENHOF</u>

(ohne Hotel Tyrol)

7.1. Vorbemerkung

Der Hotelbetrieb Hotel Alpenhof wurde im Jahre 2002 im Gästezimmerbereich einer umfassenden Sanierung (Revitalisierung) unterzogen, sodass die Gästezimmer noch einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Der Sachverständige geht davon aus, dass diese Gästezimmer einer 3-Sterne Kategorisierung entsprechen würden.

Allerdings verfügt das Hotel Alpenhof über keinerlei Freizeiteinrichtungen (Sauna, etc.), ebenso fehlt ein separater Rezeptionsbereich mit Backoffice und Lobbybereich.

Dieser Bereich müsste einrichtungstechnisch adaptiert werden.

Das Frühstück könnte von den Gästen in der Lokalität der Pizzeria eingenommen werden, die Frühstücksküche könnte in der bestehenden Küche integriert werden.

Der Sachverständige geht von der Annahme aus, dass der Hotelbetrieb als "Hotel Garni" geführt wird, sodass den Gästen nur Übernachtung mit Frühstück angeboten wird und die Verpflegung (Abendessen) bei Bedarf über die Pizzeria à-la-carte angeboten werden kann. Dies wäre ein Zusatzangebot, wenn die Gäste nicht außer Haus speisen möchten (kein Zwang!).

Auf der Grundlage dieser Annahme erstellt der Sachverständige folgende Prognoserechnung.

7.2. <u>Prognoserechnung</u>

7.2.1. Rechnerische Ermittlung in T€

Regulärbetten 1)	63
Vollbelegstage ²⁾	140
Jahresnächtigungen	8.820
Durchschnittspreis (netto) ³⁾	57,00 €

Erlöse Logis (gerundet)		503,00 T€
Erlöse Küche – Pizzeria		147,00 T€
Erlöse Keller - Pizzeria		98,00 T€
Nebenerlöse und Sonstige Erlöse		2,00 T€
Erlöse total		750,00 T€
Wareneinsatz	(14,0 %)	105,0 T€
Personalaufwand	(31,0 %)	232,5 T€
Energieaufwand	(6,0 %)	45,00 T€
Reinigung/Mietwäsche	(3,0 %)	22,50 T€
Instandhaltung/Rep.	(5,0 %)	37,50 T€
Telefon, Post, Internet	(0,5 %)	3,75 T€
Werbung, Gästeunterh., Deko	(3,0 %)	22,50 T€
Verwaltung	(5,0 %)	37,50 T€
Steuern und Abgaben	(5,5 %)	41,25 T€
Miete, Pacht, Leasing	(1,0%)	7,50 T€
GWG	(1,0%)	7,50 T€
Sonstiger Betriebsaufwand	(2,0 %)	15,00 T€
Cash-Flow II (= GOP)		172,5 T€
in % vom Betriebserlös		23,00 %

1)

Die Bettenanzahl bei einer maximalen Bettenbelegung liegt bei 84 Gästebetten. Von der maximalen Bettenanzahl nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 25 % vor, sodass 63 Betten als Grundlage herangezogen werden. Der Betrieb verfügt zum überwiegenden Teil über Familienzimmer (6 Dreibettzimmer, 4 Vierbettzimmer und 10 Fünfbettzimmer). Der Bedarf an Mehrbettzimmern mit dieser Bettenanzahl reduziert sich vornehmlich auf die Ferienzeit der Schulkinder, da Erwachsene nicht in Vieroder Fünfbettzimmern mit einer einzigen Nasseinheit (Dusche oder WC) nächtigen. Dies bedeutet, dass außerhalb der Ferienzeit diese Gästezimmer auch als Doppel- oder Dreibettzimmer vermietet werden müssen. Daher ist dieser Abschlag von 25 % sinnvoll und auch notwendig.

2)

Die durchschnittliche örtliche Auslastung in der 3-Sterne-Kategorie (Mittelwert der Jahre 2015 – 2017) beträgt 154 Vollbelegstage.

Aufgrund der Tatsache, dass mit 20 Zimmereinheiten ein reguläres Gruppengeschäft (z. B. Busgruppen) kaum mehr möglich ist und die Zimmerbzw. Bettenbelegung fast nur mehr über Privatgäste (Einzelreisende) erfolgen kann und überdies keinerlei Freizeiteinrichtungen im Hause selbst vorhanden sind, nimmt der Sachverständige einen Abschlag von rd. 10 % vor und setzt die Vollbelegstage mit 140 VBT fest.

3)

Bei der Festsetzung des Durchschnittspreises ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Bettenstruktur der Kinderanteil sehr hoch ist und die Kinderermäßigung und Kinderfreiplatzregelung zu berücksichtigen ist.

Überdies ist zu berücksichtigen, dass die Buchungsplattformen wie booking etc. eine Provision zwischen 12 % und 15 % berechnen.

Eine Belegung der Gästebetten vornehmlich mit Privatgästen ohne Zusammenarbeit mit Buchungsplattformen erscheint in verschiedenen Saisonzeiten (außerhalb der Ferienzeiten) schwierig zu sein.

Auch die verschiedenen preisreduzierten Pauschalangebote und Sonderaktionen schlagen sich auf den Regulärpreis nieder.

Der Sachverständige setzt daher den Durchschnittspreis wie folgt fest:

Die Preisspanne für Übernachtung mit Frühstück liegt in der Sommersaison 2018 (laut Preisliste) zwischen 64,50 € und 85,50 € je nach Kategorie. In der Wintersaison 2017/18 lag diese zwischen 66,50 € und 125,50 € (Weihnachten/Silvester).

Die angegebenen Preise sind Bruttopreise also inklusive Umsatzsteuer.

Die Zeiten mit den höchsten Preisen sind deutlich kürzer als die Zeiten mit den niedrigeren Preisen.

Der gewichtete Durchschnittspreis in der Sommersaison 2018 wird mit € 75,00 brutto und in der Wintersaison 2017/18 mit € 80,00 brutto ermittelt. Die durchschnittliche Bettenauslastung ist in Seefeld in der Sommersaison höher als in der Wintersaison (Verhältnis 55 % : 45 %).

Der Jahresdurchschnittspreis laut Preisliste errechnet sich somit mit € 77,00 brutto.

Berechnung des tatsächlichen Durchschnittspreises für die Prognoserechnung:

Jahresdurchschnittspreis lt. Preisliste brutto	77,00€
abzüglich Umsatzsteuer 10 % (ab 1. Nov. 2018)	-7,00 €
Zwischensaldo	70,00 €
abzügl. 10 % Preisabschlag für Pauschalangebote	
und Sonderaktionen	-7,00€
Zwischensaldo	63,00 €
abzüglich 10 % Abschlag für Kinderermäßigung	
und Buchungsprovisionen	-6,30 €
Durchschnittspreis per anno	56,70 €
Gerundet	57,00 €

Der durchschnittliche Cash-Flow (GOP) in der Drei-Sterne-Kategorie liegt bei 21 % und der Premium-Wert bei 30 %.

Der Umstand, dass die Vermietung der Gästezimmer in Form eines Hotel Garni (nur mit Übernachtung/Frühstück) vorgenommen wird, rechtfertigt den höheren Cash-Flow-Wert von 23 %.

7.3. Berechnung des Ertragswertes

Cash-Flow	172.500,00 €
./. kalkulatorische Abschreibung	
- vom technischen Zeitwert des Gebäudes	
(ohne Grund und Boden)	
2,3 % von € 1.714.595,00	-39.436,00 €
- <u>vom Wert des Unternehmenszubehörs</u>	
lt. Wertermittlung des SV Mag. Metzler	
8,0 % von € 24.100,00	-1.928,00 €
Zwischensaldo	131.136,00 €
abzüglich kalkulatorischer Unternehmerlohn ¹⁾	
€ 3.000,00 x 12 Monate	-36.000,00 €
zuzüglich Mietwert der Unternehmerwohnung	
Keine vorhanden	+0,00€
Zu kapitalisierendes Betriebsergebnis	95.136,00 €

¹⁾Der Sachverständige geht bei der Ertragswertberechnung für das Hotel Alpenhof (ohne Hotel Tyrol) davon aus, dass dieser Betrieb nicht im Rahmen einer Kapitalgesellschaft (GmbH) geführt wird, sondern in Form eines Einzelunternehmens. Daher ist für den Unternehmerlohn ein Wertansatz in Abzug zu bringen.

Dies ergibt einen Ertragswert von

Betriebsergebnis x 100 =
$$95.136,00 \times 100 = 1.761.777,70 \in Kapitalisierungszinsfuß$$
 5,4

gerundet € 1.762.000,00



Mag. Norbert Metzler allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie

Alberschwende, 14. September 2018

BEWERTUNG des Unternehmenszubehörs

Hotel Alpenhof

Münchnerstraße 114 6100 Seefeld

Firma Dogana Vecchia S.R.L.

Geschäftszahl: 20 E 89/17 b

touristik beratung

Mag. Norbert Metzler

Dreßlen 780, A-6861 Alberschwende

Telefon: 05579/4096

E-Mail: touristikberatung.metzler@aon.at

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1	Vorbemerkung zur Feststellung des Zubehörwertes:	. 3
2	Dachgeschoss: 2.1 Gästezimmer 43: 2.2 Gästezimmer 42: 2.3 Gästezimmer 41: 2.4 Abstellraum: 2.5 Flur:	5 6
3	3. Obergeschoss:	7
4	2. Obergeschoss: 4.1 Gästezimmer Nr. 21: 4.2 Gästezimmer Nr. 22: 4.3 Gästezimmer Nr. 23: 4.4 Gästezimmer Nr. 24: 4.5 Gästezimmer Nr. 25: 4.6 Gästezimmer Nr. 26: 4.7 Flur:	8 9 9
5	1. Obergeschoss: 5.1 Gästezimmer Nr. 16: 5.2 Gästezimmer Nr. 11: 5.3 Gästezimmer Nr. 15: 5.4 Gästezimmer Nr. 14: 5.5 Gästezimmer Nr. 12: 5.6 Durchgang: 5.7 Flur:	12 12 13 14 14
6	Erdgeschoss: 6.1 Eingangsbereich: 6.2 Bar: 6.3 Pizzaküche: 6.4 Küchenausgabe: 6.5 Gastraum: 6.6 Stube: 6.7 Küche: 6.8 Weiterer Eingang in den Pizzabereich:	15 16 16 16 17
7	Sonstiges:	19 19

1 Vorbemerkung zur Feststellung des Zubehörwertes:

Die Inventarisierung des Unternehmenszubehörs erfolgte am 2. Mai 2018 und am 22. Mai 2018 vor Ort.

Die Bewertung des Inventars (Unternehmenszubehörs) durch den Sachverständigen erfolgt nach dem Prinzip des Teilwertes. Darunter ist jener Wert zu verstehen, den ein allfälliger Erwerber des ganzen Betriebes im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde, unter der Annahme der Betriebsfortführung ("going concern").

Der Teilwert ist also jener Wert, der nicht auf der persönlichen Vorstellung des Einzelnen über die künftige Wirtschaftsentwicklung beruht, sondern vielmehr auf der allgemeinen Verkehrsauffassung, wie sie in der gegebenen Marktsituation zum Schätzstichtag ihren Ausdruck findet.

Weiters ist bei Inventar- bzw. Unternehmenszubehörschätzungen zu berücksichtigen, dass die Wertminderung des einzelnen Wirtschaftsgutes in der Anfangsphase der betrieblichen Nutzungsdauer höher ist und im Laufe der Jahre verflacht.

Laut Fachgutachten des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder Nr. 45 "Betriebswirtschaftliche Richtlinien für die Ermittlung des Wertes von Unternehmungen "Einzelfirmen und Personengesellschaften" – Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation" – ist das Sachanlagevermögen (Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, etc.) wie folgt zu bewerten:

Ausgangspunkt für die Bewertung bilden die Wiederbeschaffungskosten abzüglich der angemessenen Abschreibungen. Auch die betriebliche Verwendungsmöglichkeit und der Erhaltungszustand der Anlagen sind zu berücksichtigen.

Die Untergrenze für die Bewertung von Sachanlagen bilden in der Regel die Einzelveräußerungswerte (Liquidationswerte) abzüglich der Veräußerungskosten.

Der Sachverständige geht, wie vorhin erwähnt, von einer Betriebsfortführung mit Nutzung der einzelnen Wirtschaftsgüter aus. Daher werden keine Liquidationswerte ermittelt. Laut Liegenschaftbewertungsgesetz (LBG) § 7 ist beim Wertermittlungsverfahren der jeweilige Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Dazu ist der Kommentar im LBG § 7 zu berücksichtigen:

"Der Sachverständige darf sich bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewendeten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen auch korrigieren. Um diese "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse fundiert vornehmen zu können, muss der Bewertungssachverständige kontinuierliche Marktbeobachtung betreiben."

Der Sachverständige ist seit 35 Jahren Unternehmensberater für die Hotellerie und Gastronomie und somit permanent in diesem Markt tätig, sodass die Einschätzung der Marktverhältnisse auf einer langjährigen Erfahrung aufbaut. Dazu ist grundsätzlich festzustellen, dass die Marktverhältnisse für die Verwertung von Unternehmenszubehör (Inventar) in der Hotellerie und Gastronomie schlecht bis sehr schlecht sind.

Anlässlich der Befundaufnahme hat die Hoteldirektrice Frau Rungaldier darauf hingewiesen, dass diverses Inventar im Eigentum der Pächtergesellschaft stehe. Mangels verfügbarem Anlageverzeichnis bzw. Inventarverzeichnis laut Pachtvertrag kann der Sachverständige dies nicht überprüfen bzw. verifizieren.

2 Dachgeschoss:

2.1 Gästezimmer 43:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Bett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Schreibtisch mit seitlichem Kästchen mit Minibar	
- 1 Schlafsofa	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Holzsitzbank	
- Stuhl, Fernsehapparat, Stehlampe und Bilder im Eigentum der Pächtergesellschaft	
- Die Ausführung ist in Zirbenholz.	
- 3 Wandlampen	
pauschal	600,00

2.2 Gästezimmer 42:

- = Familienzimmer für 5 Personen	
- Vorraum:	
- Kleine Wandgarderobe	
- Schlafzimmer:	
- 2 getrennte Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Laden	
- 3 Wandlampen	
- 1 weiteres Schlafzimmer = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Schreibtisch mit seitlichem Kästchen. Darin befindet sich ein Minibar.	
- 1 weiteres Bett mit einem Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank mit 2 Türen	

- 1 Nachttischlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	800,00

2.3 Gästezimmer 41:

- = Familienzimmer für 4 Personen	
- Gästezimmereinrichtung ist identisch wie Gästezimmer Nr. 42, jedoch mit einem Bett weniger	
pauschal	750,00

2.4 Abstellraum:

- 1 Wäschewagen (im Eigentum der Pächtergesellschaft)		0,00
- 1 Wäscheregal in einfacher Metallausführung		10,00
- 2 Stühle	à 10,00	20,00

2.5 Flur:

_	10 einfache Wandlampen	à 5,00	50,00
---	------------------------	--------	-------

3 3. Obergeschoss:

3.1 Gästezimmer 31, 32, 33, 34, 35, 36:

 Diese Gästezimmer können nicht besichtigt werden. Laut Frau Rungaldier sind diese identisch mit Gästezimmer 21 26: 		
- 2 Dreibettzimmer	à 600,00	1.200,00
- 1 Vierbett-Familienzimmer	à 750,00	750,00
- 3 Fünfbett-Familienzimmer	à 800,00	2.400,00
	pauschal	4.350,00

3.2 Flur:

- 13 Wandlampen	à 5,00	65,00
-----------------	--------	-------

4 2. Obergeschoss:

4.1 Gästezimmer Nr. 21:

- = Familienzimmer für 4 Personen	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 Schreibtisch mit seitlichem Kästchen mit Minibar	
- 1 Wandgarderobe	
- 4 Wandlampen	
- Minibar und Fernsehapparat sind im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- 1 weiterer Schlafraum:	
- 2 separate Betten	
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau	
- 2 Nachtkästchen	
- 4 Wandlampen	
pauschal	750,00

Die Tresore in den Zimmern sind alle im Eigentum der Pächtergesellschaft. Das Gästezimmer Nr. 21 ist vollständig identisch mit dem Gästezimmer Nr. 31.

4.2 Gästezimmer Nr. 22:

- = Familienzimmer für 5 Personen	
- Vorraum:	
- 1 Kleiderschrank mit 2 Türen mit seitlich angebauter Garderobe und Kofferablage	
- 2 Wandlampen	
- Schlafzimmer:	
- 1 Einzelbett mit Nachtkästchen	
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau	
- 1 weiteres Einzelbett mit einem Nachtkästchen	
- 2 Wandlampen	

- 2 Nachttischlampen	
- 1 weiteres Schlafzimmer:	
- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 weiteres Bett an der Wand	
- 1 Schreibtisch mit darunter liegendem Kästchen für die Minibar	
- 1 weiteres Nachtkästchen	
- 3 Nachttischlampen	
- 2 Wandlampen	
pauschal	800,00

4.3 Gästezimmer Nr. 23:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Doppelbett mit 2 Nachtkästchen	
- 1 zusätzliches Bett mit Nachttischlein	
- 1 Schreibtisch mit seitlich angebautem Schränklein	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 eingebaute Garderobe	
- 1 Kofferablage	
- 1 kleine Wandgarderobe	
- 2 Nachttischlampen	
- 4 Wandlampen	
pauschal	600,00

4.4 Gästezimmer Nr. 24:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Doppelbett mit 2 Nachttischlein	
- 1 separates Bett mit Nachttischlein	
- 1 Schreibtisch mit seitlich angebautem Kästchen	
- 1 Kleiderschrank mit 2 Türen	
- 1 kleine Wandgarderobe	

- 3 Wandlampen	
- 2 Nachttischlampen	
pauschal	600,00

4.5 Gästezimmer Nr. 25:

- = Familienzimmer für 5 Personen	
- Vorraum:	
- 1 Wandlampe	
- 1 kleine Garderobe mit 3 Haken	
- Schlafzimmer:	
- 2 getrennte Betten	
- 2 Nachttischlein	
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 2 Wandlampen	
- 2 Nachttischlampen	
- 1 weiterer Schlafraum:	
- 1 Doppelbett mit 2 Nachttischlein	
- 1 Kofferablage	
- 1 weiteres Bett	
- 1 Schreibtisch mit darunter liegendem Kästchen	
- 3 Wandlampen	
- 3 Nachttischlampen	
pauschal	800,00

4.6 Gästezimmer Nr. 26:

- = Familienzimmer für 5 Personen	
- Schlafraum = 1 Doppelzimmer:	
- 2 Nachttischlein	
- 1 Schreibtisch mit seitlich angebautem Schränklein	
- 1 Kofferablage	
- 1 kleine Wandgarderobe mit 3 Haken	

- 4 Wandlampen		
- 2 Nachttischlampen		
- 1 kleiner Tisch		
- 2 Holzstühle		
- 1 weiteres Schlafzimmer:		
- 3 Betten		
- 2 Nachttischlein		
- 1 Kleiderschrank mit 2 Türen		
- 1 weiteres Nachttischlein		
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau		
- 4 Wandlampen		
	pauschal	800,00

4.7 Flur:

- 12 einfache Wandlampen	à 5,00	60,00
--------------------------	--------	-------

Die Gästezimmer im Hotel Alpenhof wurden im Jahr 2002 / 2003 renoviert.

5 1. Obergeschoss:

5.1 Gästezimmer Nr. 16:

- = Familienzimmer mit 5 Betten	
- Vorraum:	
- Offener Kleiderschrank	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Wandlampe	
- 1 Schlafzimmer = Dreibettzimmer	
- 1 Doppelbett mit 2 Nachttischlein	
- 1 weiteres Bett	
- Schreibtisch mit seitlich angebautem Kästchen	
- 2 Nachttischlampen	
- 3 Wandlampen	
- 1 weiteres Schlafzimmer:	
- 2 Betten (getrennte Betten)	
- 1 einfacher Schreibtisch	
- 2 Nachttischlein	
- 3 Wandlampen	
pauschal	800,00

5.2 Gästezimmer Nr. 11:

- Ist identisch mit dem Gästezimmer Nr. 16	
- = Familienzimmer mit 5 Betten	
- Im Vorraum befindet sich auch noch eine Wandlampe.	
pauschal	800,00

5.3 Gästezimmer Nr. 15:

- = Familienzimmer mit 5 Betten	
- Vorraum:	
 Kleiderschrank 2-türig mit seitlich angebauten 2 Ablagefächern für Kofferablage, etc. 	

- 1 kleine einfache Wandgarderobe	
- 1 Wandlampe	
- 1 Schlafzimmer:	
- 2 getrennte Betten	
- 1 Nachtkästchen	
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau	
- 3 Wandlampen	
- 1 weiteres Schlafzimmer:	
- 2 Betten mit 2 Nachttischlein	
- 1 weiteres Bett	
- 1 Kleiderschrank mit 2 Türen	
- 1 Schreibtisch mit seitlich angebautem Kästchen	
- 2 Nachttischlampen	
- 2 Wandlampen	
- Im Nassraum befindet sich noch ein weiteres Nachttischlein.	
pauschal	800,00

5.4 Gästezimmer Nr. 14:

- = Dreibettzimmer	
- Vorraum:	
- 1 kleine eingebaute Garderobe	
- 1 Wandlampe	
- Schlafraum:	
- Mit 2 Betten und 2 Nachttischlein	
- 1 weiteres Bett	
- 1 Schreibtisch mit seitlich angebautem Kästchen	
- 1 weiteres Nachttischlein	
- Kofferablage	
- Kleiderschrank 2-türig	
- 2 Nachttischlampen	
- 3 Wandlampen	
pauschal	600,00

5.5 Gästezimmer Nr. 12:

- = Familienzimmer mit 4 Betten		
- Vorraum:		
- Kleine Garderobe		
- 1 Wandlampe		
- Schlafzimmer:		
- 2 getrennte Betten		
- 1 Kleiderschrank mit 3 Schiebetüren		
- 1 einfacher Schreibtisch ohne Unterbau		
- 2 Nachttischlein		
- 3 Wandlampen		
- 3 Nachttischlampen		
- 1 weiteres Schlafzimmer:		
- Doppelbett mit zwei Nachttischlein		
- 1 Kleiderschrank 2-türig		
- 2 Nachttischlampen		
- 3 Wandlampen		
pa	auschal	750,00

Von hier aus gelangt man wieder in das Stammhaus Hotel Tyrol über einen Durchgang.

5.6 Durchgang:

- 6 gepolsterte Fauteuilstühle	à 50,00	300,00
- 3 Teetische	à 40,00	120,00
- 4 geschmiedete Wandlampen 3-flammig	à 20,00	80,00

In diesem Flur im 1. Obergeschoss

5.7 Flur:

- 9 einfache Wandlampen	à 5,00	45,00
-------------------------	--------	-------

6 Erdgeschoss:

Hier befindet sich die Pizzeria / Restaurant.

6.1 Eingangsbereich:

-	2 Wandlampen 4-flammig	à 25,00	50,00
-	- Die gesamten Tische und Stühle sind zusammengestellt und noch nicht am jeweiligen Platz aufgestellt, sodass ich nur die Anzahl erfassen kann.		
-	9 Barhocker	à 20,00	180,00
-	5 Stühle mit Holzlehne, Sitzfläche und rückseit gepolstert	ige Lehne à 25,00	125,00
-	21 Stühle, Sitzfläche und rückseitige Lehne ge Im Eigentum der Pächtergesellschaft	polstert.	0,00
-	4 Tische (höhergestellt) mit Holzplatte und Eisenuntergestell	à 30,00	120,00
-	15 Tische mit normaler Höhe mit Holzplatte un Eisenuntergestell	d à 30,00	450,00
-	7 Tische mit Holzplatte und 4 Holzfüßen als Un	terbau	
		à 20,00	140,00
-	7 Wandlampen geschmiedet, 2-flammig	à 20,00	140,00
-	1 abgehängte Deckenlampe geschmiedet, 8-fla	ammig	80,00
-	1 weitere Wandlampe in der gleichen Ausführuflammig	ng, 6-	40,00

Von diesem Lokalteil ausgehend geht man über eine Stiege auf das tiefere Niveau. Hier befindet sich die Bar.

6.2 Bar:

- Barverbau mit 4 Ausziehladen und einer Türe gekühlt	500,00
- 1 Touchscreen Registrierkasse, Marke unbekannt	100,00
- 1 Kaffeemaschine 2-gruppig, Einspänner	300,00
- 1 Kaffeemühle	50,00
- 1 rückseitiges Holzkästchen	30,00
- 1 abgehängtes Flaschen- bzw. Gläserbord	100,00

- 10 Barhocker, Sitzfläche gepolstert (im Eigentum der Pächtergesellschaft)	0,00
- 4 große Weinfässer, welche als Tische verwendet werden, mit einer darauf liegenden Tischplatte in Holzausführung	600,00
- 8 einfache Barhocker, nicht gepolstert à 15,00	120,00
- 1 altes Kästchen als Besteckschublade und Ablage für Gläser und dgl.	30,00
- Diverse Dekorationsgegenstände, welche sich im Eigentum der Pächtergesellschaft befinden.	0,00

Rückseitig dieser Bar ist der Küchenbereich.

6.3 Pizzaküche:

- Pizzaofen mit Untergestell (im Eigentum der Pächtergesellschaft)	0,00
- 1 Pizzaschrank	200,00
- Darüber liegend ein Kühlmöbel für Normbehälter	100,00
- 1 fahrbarer Wagen in Niro-Ausführung	25,00
- In der L-Form weiterführend befindet sich ein Kühlverbau	200.00
mit 2 Türen	200,00
- 1 weiteres Niroschränklein mit 2 Ausziehladen	80,00

6.4 Küchenausgabe:

 Im Bereich der Küchenausgabe befindet sich noch ein weiterer kleiner Schrankverbau in L-Form 	80,00
- 1 Registrierkassa mit Touchscreen, Marke unbekannt	100,00
- Bondrucker	25,00

6.5 Gastraum:

- 2 Holzgarderoben gedrechselt	à 50,00	100,00
- 7 Wandlampen	à 20,00	140,00
- 2 abgehängte Deckenlampen 5-flammig	à 40,00	80,00
- 1 abgehängte Deckenlampe 8-flammig		80,00
- 1 Ablagekästchen in Holz gedrechselt		50,00
- 1 Hackstock		35,00

- 1 Vitrine mit aufgesetztem Bord. Hier befindet sich ein elektrisch drehbarer Grill.	200,00
- Vis-à-vis noch ein Tisch	30,00
- Die Platten sind in Resopal.	
- 1 Wurstschneidemaschine, Marke unbekannt	35,00
- 4 Wandlampen geschmiedet, 2-flammig à 20,00	80,00

Die Gaststube war nicht möbliert. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Tische und Stühle im Eingangsbereich (Pkt. 6.1.) zum Gastlokal gehören.

Von hier aus gehe ich noch in eine alte Stube.

6.6 Stube:

- Eckbankverbau in Holzausführung, Sitzfläche und rückseitige Lehne nicht gepolstert pauschal		200,00
- 2 Tische wie schon erwähnt mit Holzplatte Eisenuntergestell	und à 30,00	60,00
- 2 große alte Holztische mit 4 gedrechselten Holzfüßen		
	à 45,00	90,00
- 1 Holzbank		30,00
- 1 abgehängte Deckenlampe		25,00
- 3 einfache Wandlampen, 3-flammig	à 15,00	45,00

6.7 Küche:

Ruche:			
	Spülbereich mit einer Geschirrspülmaschine mit Zulauf und Spülbecken mit Handbrause in Niro-Ausführung		
	Vis-à-vis ein Niroschrank mit zwei Schiebetüren, beheizbar als Tellerwärmer		
-	Daneben mit 2 Türchen, nicht beheizt		
-	Darüber liegendem Wandbord mit 2 Türchen		
-	1 Eiswürfelautomat Marke Migel		
	1 Kühlmöbel mit 4 Ausziehladen uns 1 Türchen in Niroausführung		
-	Darauf befindet sich eine Wurstschneidemaschine		
	Vis-à-vis ist ein Niroschrank mit Aufsatz als Speiseausgabebereich, beidseitig bedienbar, vorne mit 2 Schiebetüren, ebenfalls 2 Schiebetüren und aufklappbarem Bord		
-	Küchenblock:		

-	1 Nudelkochgerät Marke Lotus	
-	1 Gasherd 4-flammig	
-	Daneben ein Gasgrill	
-	Daneben eine Pommes Friteuse	
-	1 Nirotisch mit darauf befindlichem kleinem Kombidämpfer	
-	Vis-à-vis befindet sich wieder eine Spülbereich mit eingebautem Spülbecken und einem weiteren Spülbecken und darunter liegenden Türchen, Ausziehladen, Arbeitstisch als Gesamtverbau	
-	1 Mikrowellenherd klein	
-	1 Wandbord in Niro mit 2 Schiebetüren	
-	Seitlich von der Küche ist noch ein kleiner Raum mit einem Tiefkühlschrank Marke Hildebrand Surfrigo	
-	1 weiterer Kühlschrank in Niroausführung Marke DALMEC Refrigaration	
-	1 Eistruhe Marke Schöller. Ich nehme an, dass diese leihweise zur Verfügung gestellt wurde.	
-	Im Küchenbereich befindet sich noch eine Teigknetmaschine.	
-	1 weiterer kleiner Lagerraum	
-	1 Nirotisch unten offen	
-	1 weiteres Nirokästchen, beheizbar mit 2 Schiebetüren	
-	Dunstabzugshauben sind im Wert des Gebäudes enthalten	
	pauschal	3.500,00

Beim Kücheninventar ist zu vermerken, dass laut Frau Rungaldier einige Geräte nicht im Eigentum der Besitzgesellschaft, sondern im Eigentum der Pächtergesellschaft sind. Sie kann jedoch nicht im Detail sagen welche und wie viel.

Dieser Wert ist daher mit einem Unsicherheitsfaktor versehen. Die Pächtergesellschaft muss einen konkreten Nachweis erbringen, welche Gegenstände konkret in ihrem Eigentum stehen.

6.8 Weiterer Eingang in den Pizzabereich:

-	Vorraum:	
-	1 fahrbarer einfacher Kleiderständer	20,00

7 Sonstiges:

7.1 Geschirr, Besteck, Glas:

- Kein Zeitwert	0,00	
Rein Zeitweit	0,00	

7.2 Tischwäsche:

- = Mietwäsche	0,00
----------------	------

7.3 Kochgeschirr:

	- = im Eigentum der Pächtergesellschaft	0,00	
--	---	------	--

Wert des Unternehmenszubehörs netto	24.115,00
gerundet	24.100,00
zuzüglich 20 % USt.	4.820,00
Wert des Unternehmenszubehörs brutto	28.920,00



Mag. Norbert Metzler allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie

Alberschwende, 14. September 2018

BEWERTUNG des Unternehmenszubehörs

Hotel Tyrol

Münchnerstraße 76 6100 Seefeld

Firma Dogana Vecchia S.R.L.

Geschäftszahl: 20 E 89/17 b

touristik beratung

Mag. Norbert Metzler

Dreßlen 780, A-6861 Alberschwende

Telefon: 05579/4096

E-Mail: touristikberatung.metzler@aon.at

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1	Vorb	emerkung zur Feststellung des Zubehörwertes:	4
2	Kelle	ergeschoss:	6
	2.1	Fitnessraum:	. 6
	2.2	Hallenbad:	
	2.3	Vorraum zum Hallenbad:	
	2.4	Saunabereich:	
	2.5	Allgemeine WC-Anlagen:	
	2.6	Stiegenbereich:	
_			
3		eschoss:	8
	3.1	Eingangsbereich:	
	3.2	Lobbybereich:	
	3.3	Büro:	
	3.4	Buchhaltungsbüro:	
	3.5	Chefbüro:	. 9
4	والملا	ergeschoss:	1 ∩
_	4.1	Schiraum:	10
	4.2	Barbereich:	
	4.3	Kinderspielraum:	
	4.4	Romantikstube:	
	4.5	Speisesaal:	
	4.6	Küche:	
	4.7	Ablageraum:	
	4.8	Trockenlager:	
	4.9	Getränkelager:	
		Lagerraum für Reinigungsmittel:	
		Werkstatt:	
		Waschküche:	
	4.13	Wäschelager:	14
5	1 0	bergeschoss:	1 5
J	5.1	Gästezimmer 101:	
	5.2	Gästezimmer 101:	
	5.3	Gästezimmer 103:	
	5.4	Gästezimmer 103:	
	5.5	Gästezimmer 105:	
	5.6	Gästezimmer 106:	
	5.7	Gästezimmer 107:	
	5.8	Gästezimmer 108:	
	5.9	Gästezimmer 109:	
		Gästezimmer 110:	
	5.11	Gästezimmer 111:	19
	5.12	Gästezimmer 112:	19
	5.13	Gästezimmer 114:	20
	5.14	Gästezimmer 115:	20
	5.15	Gästezimmer 116:	21
	5.16	Gästezimmer 117:	21
		Gästezimmer 118:	
		Gästezimmer 119:	
		Gästezimmer 120:	
		Gästezimmer 121:	
		Gästezimmer 122:	
		Gästezimmer 123:	
		Gästezimmer 124:	
	5.24	Gästezimmer 125:	23

	5.25	Gästezimmer 126:	
	5.26		
	5.27	Gästezimmer 127:	4
	5.28	Flur:	5
_	2 -	۵۲.	_
6		tage:25	
	6.1	Flur:	
	6.2	Gästezimmer 218:	
	6.3	Gästezimmer 217:	
	6.4	Gästezimmer 218, 220, 222, 224:	
	6.5	Gästezimmer 219:	
	6.6	Gästezimmer 221:	
	6.7	Gästezimmer 223:	
	6.8	Gästezimmer 226:	
	6.9	Gästezimmer 225:	
	6.10	Gästezimmer 228:	
	6.11	Gästezimmer 227:	
	6.12	Gästezimmer 229:	
	6.13	Gästezimmer 216:	
	6.14	00000	
		Gästezimmer 214:	
	6.16		
	6.17		
	6.18	Gästezimmer 210:	
	6.19	Gästezimmer 209:	
		Gästezimmer 208:	
	6.21		
	6.22		
	6.23		
		Flur:	
		Gästezimmer 201:	
	6.26	Gästezimmer 202:	4
	6.27	00000	
	6.28	Gästezimmer 204:	5
7	э г	hana.	_
/		tage:	
	7.1	Gästezimmer 301 und 302:	
	7.2	Gästezimmer 303:	
	7.3	Gästezimmer 304:	2
8	Sons	stiges:37	7
J	8.1	Geschirr, Besteck, Glas:	
	8.2	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	11./	VVCIDLUE	

1 Vorbemerkung zur Feststellung des Zubehörwertes:

Die Inventarisierung des Unternehmenszubehörs erfolgte am 2. Mai 2018 und am 22. Mai 2018 vor Ort.

Die Bewertung des Inventars (Unternehmenszubehörs) durch den Sachverständigen erfolgt nach dem Prinzip des Teilwertes. Darunter ist jener Wert zu verstehen, den ein allfälliger Erwerber des ganzen Betriebes im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde, unter der Annahme der Betriebsfortführung ("going concern").

Der Teilwert ist also jener Wert, der nicht auf der persönlichen Vorstellung des Einzelnen über die künftige Wirtschaftsentwicklung beruht, sondern vielmehr auf der allgemeinen Verkehrsauffassung, wie sie in der gegebenen Marktsituation zum Schätzstichtag ihren Ausdruck findet.

Weiters ist bei Inventar- bzw. Unternehmenszubehörschätzungen zu berücksichtigen, dass die Wertminderung des einzelnen Wirtschaftsgutes in der Anfangsphase der betrieblichen Nutzungsdauer höher ist und im Laufe der Jahre verflacht.

Laut Fachgutachten des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder Nr. 45 "Betriebswirtschaftliche Richtlinien für die Ermittlung des Wertes von Unternehmungen "Einzelfirmen und Personengesellschaften" – Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation" – ist das Sachanlagevermögen (Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, etc.) wie folgt zu bewerten:

Ausgangspunkt für die Bewertung bilden die Wiederbeschaffungskosten abzüglich der angemessenen Abschreibungen. Auch die betriebliche Verwendungsmöglichkeit und der Erhaltungszustand der Anlagen sind zu berücksichtigen.

Die Untergrenze für die Bewertung von Sachanlagen bilden in der Regel die Einzelveräußerungswerte (Liquidationswerte) abzüglich der Veräußerungskosten.

Der Sachverständige geht, wie vorhin erwähnt, von einer Betriebsfortführung mit Nutzung der einzelnen Wirtschaftsgüter aus. Daher werden keine Liquidationswerte ermittelt. Laut Liegenschaftbewertungsgesetz (LBG) § 7 ist beim Wertermittlungsverfahren der jeweilige Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Dazu ist der Kommentar im LBG § 7 zu berücksichtigen:

"Der Sachverständige darf sich bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewendeten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen auch korrigieren. Um diese "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse fundiert vornehmen zu können, muss der Bewertungssachverständige kontinuierliche Marktbeobachtung betreiben."

Der Sachverständige ist seit 35 Jahren Unternehmensberater für die Hotellerie und Gastronomie und somit permanent in diesem Markt tätig, sodass die Einschätzung der Marktverhältnisse auf einer langjährigen Erfahrung aufbaut. Dazu ist grundsätzlich festzustellen, dass die Marktverhältnisse für die Verwertung von Unternehmenszubehör (Inventar) in der Hotellerie und Gastronomie schlecht bis sehr schlecht sind.

Bitte beachten:

Anlässlich der Befundaufnahme hat die Hoteldirektrice Frau Rungaldier darauf hingewiesen, dass diverses Inventar im Eigentum der Pächtergesellschaft stehe. Mangels verfügbarem Anlageverzeichnis bzw. Inventarverzeichnis laut Pachtvertrag kann der Sachverständige dies nicht überprüfen bzw. verifizieren.

2 Kellergeschoss:

2.1 Fitnessraum:

- 3 Hometrainer Geräte, Funktionsfähigkeit kann nicht	
überprüft werden. Die Geräte sind im Eigentum der	
Pächtergesellschaft. Somit keine Bewertung.	0,00

2.2 Hallenbad:

- 14 Liegen	
- 4 Plastikstühle	
- 1 Plastiktischlein	
- 7 weitere Plastikstühle	
- 2 runde Plastiktische	
- Die Liegen und Stühle befinden sich im Eigentum der Pächtergesellschaft.	0,00

2.3 Vorraum zum Hallenbad:

- 8 Metallspint, absperrbar	à 15,00	120,00
	·· = - / · ·	,

2.4 Saunabereich:

- 1 finnische Sauna, sehr alt	kein Zeitwert	0,00
- 1 Kaltwasser-Tauchbecken	kein Zeitwert	0,00
- Dampfsauna (im Eigentum der Päch	tergesellschaft)	0,00

2.5 Allgemeine WC-Anlagen:

- Herren-WC:	
- 2 Waschbecken	
- 2 Seifenspender	
- 2 Handtuchspender	
- 1 Abfalleimer	
- 2 Wandspiegel	
- 1 Garderobe mit 5 Haken	

- Eingebauter Sitzbank	
- Vis-à-vis ein Wandspiegel	
- 1 Wandlampe oberhalb der beiden Waschbecken	
- 3 Deckenlampen	
- Im vorderen Bereich befinden sich noch absperrbare Spint in Holz-Metallausführung.	
- Damen-WC:	
- 2 Waschbecken	
- 2 Seifenspender	
- 2 Handtuchspender	
- 1 Abfalleimer	
- 1 Spint mit 8 Einheiten wie im Herren-WC	
- 2 Neo-Wandröhrenlampen	
- 1 Deckenlampe	
 Die Spints sowohl im Herren-WC als auch im Damen-WC gehören der Pächtergesellschaft. 	
- Im Vorraumbereich der WCs sind noch	
- 2 Stühle	
- 1 Ablagetischlein	
- 2 Wandlampen, jeweils 3-flammig	
pauschal	70,00

2.6 Stiegenbereich:

_	2 Wandlampen, jeweils 9-flammig	à 20,00	40,00
-	1 Wandteppich als Dekoration		50,00

3 Erdgeschoss:

3.1 **Eingangsbereich:**

<u> </u>		
- Rezeptionsverbau in Holzausführung mit seitli eingebauten Schlüsselfächern	ich	400,00
- 1 Bürotisch		50,00
- 1 Bürostuhl		15,00
- 1 Ziertisch		100,00
- 1 Wandspiegel		5,00
- 2 Wandlampen 2-flammig	à 5,00	10,00
- 1 Stehlampe		10,00
- 1 alte Mühle als Ziergegenstand		70,00
- 2 Wandlampen in der Rezeption	à 5,00	10,00
- 1 Deckenlampe		5,00

3.2 Lobbybereich:

•	
 2 neue Fauteuilstühle im Eigentum der Pächtergesellschaft 	0,00
- 1 runder Teetisch	50,00
- 1 Stehlampe	10,00
- 1 Wandkästchen	50,00
- 1 weiterer Ziertisch	100,00
- 2 Fauteuilstühle à 4	10,00 80,00
- 1 runder Teetisch	50,00
- 1 Sitzbank in Holzausführung	70,00
 1 Stehuhr in alter schöner Ausführung als Dekorationsgegenstand 	500,00
- 1 Ziertruhe	500,00
- 1 alter Holzkasten in einfacher Ausführung	200,00
- 1 Stehlampe	10,00
- 5 runde moderne Fauteuilstühle und 1 runder Tisch im Eigentum der Pächtergesellschaft	0,00
- Unterer Bereich der Hotellobby:	
- 1 alter Schreibtisch als Ziertisch	500,00

- darüber liegend ein großer Fernsehapparat Flat-TV		100,00
- 3 Fauteuilbänke 2-teilig	à 100,00	300,00
- 8 Fauteuilstühle	à 50,00	400,00
- 1 ovaler Teetisch		70,00
- 1 viereckiges Ablagetischlein		20,00
- 1 weiterer ovaler Teetisch		70,00
- 1 runder Ziertisch		100,00
- 4 Wandlampen 7-flammig	à 50,00	200,00
- 3 Wandlampen 5-flammig	à 40,00	120,00
- Die Lampen sind jeweils geschmiedet und re aufwendig gemacht.	elativ	
- 1 Schuhputzmaschine		30,00
- 3 weitere Wandlampen 2-flammig in Messin	gausführung	
	à 10,00	30,00

3.3 Büro:

-	Die Büroeinrichtung befindet sich im Eigentum der	
	Pächtergesellschaft.	0,00

3.4 Buchhaltungsbüro:

-	Einrichtung ebenfalls im Eigentum der Pächtergesellschaft	0,00
---	---	------

3.5 Chefbüro:

- Rezeption (rückseitig)	
- Die Möblierung ist sehr alt.	
- Diverse Büroschränke, Ablageschränke, Regale	
- Computeranlage, etc. ist im Eigentum der Pächtergesellschaft	
pauschal	100,00

Von der Lobby aus geht ein Stiegenabgang in einen Kellerraum.

4 Kellergeschoss:

4.1 Schiraum:

- Die gesamte Einrichtung ist ebenfalls im Eigentum der	
Pächtergesellschaft.	0,00

Ich gehe von der Lobby in den Barbereich.

4.2 **Barbereich:**

- Barthekenverbau mit Ausnahme der Gläserspülmaschine Marke May Way sind alle anderen Geräte im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- Kleine Gläserspülmaschine	
- Sitzbänke jeweils 3-teilig in roter Skyausführung, jeweils ca. 2,5 m Länge	1.000,00
- 8 Wandlampen 7-bzw. 6-flammig in gleicher Ausführung wie in der Hotellobby	
- Der Billiardtisch ist im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- 1 Wand-Zierteppich	50,00
- Vorraum zur Hotelbar:	
- 1 Wandzierspiegel	25,00
- 1 runder Teetisch	50,00
- 2 Fauteuilstühle à 40,00	80,00
- 1 Dekorationstisch	50,00
- 1 kleines Kästchen mit 2 Ausziehladen	40,00
- 2 Wandlampen 4-flammig à 15,00	30,00
- 2 Wandlampen 2-flammig à 10,00	20,00
- 1 weitere Lampe 2-flammig	10,00
- 2 Wandlampen 3-flammig à 15,00	30,00

4.3 Kinderspielraum:

- Liegt neben der Hotelbar.	
- 20 Fauteuilstühle	
- 8 Barhocker	

- Einfache Holztische mit 4 Beinen, aufeinander gestapelt, können daher nicht einzeln abgezählt werden.	
- Diese Gegenstände gehören in die Bar.	
pauschal	1.000,00

4.4 Romantikstube:

- Die Tische und Stühle sind aufeinander gestap können daher nicht einzeln gezählt werden.	pelt und	
- Pauschal bewerten		800,00
- 1 Sitzbank, Sitzfläche und Sitzlehne gepolster	t, ca. 8 lfm	400,00
- 5 abgehängte Deckenlampen	à 10,00	50,00
- 1 große abgehängte Deckenlampe 5-flammig		20,00
- 2 Wandlampen	à 10,00	20,00

4.5 Speisesaal:

- Die Stühle im Speisesaal sind im Eigentum der Pächtergesellschaft.	0,00
- 59 einfache Holztische mit 4 Holzfüßen und Tischplatte aus Spanholz à 25,00	1.475,00
- 1 einfacher Buffetverbau in Holzausführung	100,00
- 1 Tisch mit eingebautem Warmwasserbad	60,00
- 4 abgehängte Deckenluster à 100,00	400,00
- 12 Wandlampen in gleicher Ausführung wie die abgehängten Deckenluster à 25,00	300,00

4.6		
	- Küchenblock	
	 Gasherd mit drei großen Kochplatten, seitlich 5 Gasplatten offen mit Backrohr und umliegendem Ablagefach, zwei seitlichen Türchen, eingebautes Warmwasserbad 	
	- Arbeitstisch mit vier Ausziehladen mit eingebautem ((elektrisch)	Grill
	- 1 Hackstock	

-	1 weiterer Arbeitsschrank mit einem Türchen und zwei Ausziehladen und darüber liegendem Ablagebord, seitlich davon eine Doppel Pommes Fritteuse	
-	1 Pastakocher 2-teilig	
-	1 Konvektomat mit darunter liegendem Edelstahlgestelle	
_	1 Handmixer	
-	1 Arbeitstisch mit 3 Ausziehladen	
-	1 weiterer Arbeitstisch mit 5 Ausziehladen und darunter liegendem Ablagefach	
_	1 alter Herd, nicht mehr in Betrieb	
-	1 offenes Ablagetischlein	
-	Darüber liegend ein Wandkästchen mit 2 Türchen und Lade. Darauf befindet sich die Wurstschneidemaschine (nicht im Eigentum der Besitzgesellschaft)	
-	1 kleiner Spülbereich:	
-	Doppelwaschbecken, daneben liegend ein Ablagetisch	
-	1 weiteres Spülbecken 2-teilig	
-	1 Kartoffelschälmaschine	
_	1 Ablageregal in Stahlausführung	
-	2 Tellerwärmeschränke in der Mitte liegend ein weiterer Schrank	
-	1 weiterer Ablageschrank mit 2 Schiebetüren	
_	1 weiterer Schrank mit 2 Schiebetüren	
_	1 Kühlschrank Marke Liebherr	
_	2 weitere Schränke mit jeweils 2 Schiebetüren	
_	1 Wandbord	
-	1 Salamander Marke Bartscher	
-	Im Vorbereitungsraum für die Kellner für Brot, Wasser und so weiter, der von der Küche in diesen Raum führt, ist noch ein Niroschrank mit drei Ausziehladen und darunter liegendem Ablagefach.	
_	1 Spülbecken	
-	In der Küche befindet sich noch ein kleines Eckkästchen (unten offen) für die Ablage.	
_	Spülbereich:	
-	Geschirrspülmaschine mit Zu- und Ablauftischen	
_	Spülbecken mit Handbrause	

 Geschirrrückgabe auf einer Niroplatte 1 Niroschrank mit 2 Schiebetüren Patisserie: 1 Kühlschrank 1 Niro-Arbeitsschrank mit 3 Schiebetüren und 3 Ausziehladen, daneben etwas tiefer gesetzt, ein Schränklein mit einem Türchen. Darauf befindet sich das
 Patisserie: 1 Kühlschrank 1 Niro-Arbeitsschrank mit 3 Schiebetüren und 3 Ausziehladen, daneben etwas tiefer gesetzt, ein
 1 Kühlschrank 1 Niro-Arbeitsschrank mit 3 Schiebetüren und 3 Ausziehladen, daneben etwas tiefer gesetzt, ein
- 1 Niro-Arbeitsschrank mit 3 Schiebetüren und 3 Ausziehladen, daneben etwas tiefer gesetzt, ein
Ausziehladen, daneben etwas tiefer gesetzt, ein
Rührwerk (funktionsfähig, jedoch sehr alt).
- 1 weiterer Arbeitstisch mit Ausziehladen und Ablagefach, mit seitlich angebautem Spülbecken
- 2 kleinere Kühlschränke Marke Liebherr
- 1 weiterer Arbeitstisch mit drei Ausziehladen und Eistiefkühltruhe Marke Liebherr
- 1 Küchenwaage
- 1 Servierwagen
- Die vorhin erwähnten Kühlschränke sind im Eigentum der Firma Fohrenburg.
pauschal 15.000,0

4.7 Ablageraum:

- 2 Ablagetische in Niroausführung mit darunter liegendem offenen Ablagefach à 100,00	200,00
- 1 Niro-Doppelspülbecken mit darunter liegenden Ablagebereich mit zwei Türchen	150,00
- 1 weiterer Ablagetisch in Niro-Ausführung, unten offen, mit Ablagefläche	100,00
- 1 Wandbord in Niroausführung	40,00
- 1 Tiefkühlzelle, Marke unbekannt	500,00
- 1 Waage, an der Wand montiert	70,00

4.8 Trockenlager:

-	2 einfache Wandregale in Metallausführung	à 10,00	20,00
-	1 sehr alte Tiefkühltruhe k	ein Zeitwert	0,00

4.9 Getränkelager:

- 2 einfache Holzregale kein Zeitwert	0,00
---------------------------------------	------

4.10 Lagerraum für Reinigungsmittel:

- Einfaches Holzregal (kein Zeitwert)	0,00
- Einfaches Holzregal (kein Zeitwert)	0,00

4.11 Werkstatt:

	· Vis-à-vis	
-	Diverses Werkzeug und Kleinmaterial (kein Zeitwert)	0,00

4.12 Waschküche:

- Wäschemangel (Bügelmaschine)	400,00
- Die Waschmaschinen und Trockner sind nicht mehr	0.00
funktionsfähig, daher kein Zeitwert.	0,00

4.13 Wäschelager:

- Die gesamte Wäsche (Bettwäsche, Tischwäsch Frotteewäsche) ist Mietwäsche, daher nicht im	•
 Die Bademäntel sind im Eigentum der Pächtergesellschaft. 	0,00

5 1. Obergeschoss:

5.1 Gästezimmer 101:

- = Cherzimmer and Durchgang als Fluchtweg 0,00	- = Chefzimmer und Durchgang als Fluchtweg	0,00
---	--	------

5.2 Gästezimmer 102:

<u></u>	3(2)	
-	= Doppelzimmer mit Wohnraum	
-	Im Eingangsbereich	
-	Wandgarderobe mit darunter liegendem Schrank als Kofferablage	
-	1 einfacher Wandspiegel	
-	1 Deckenlampe	
-	1 Wandlampe 2-flammig	
-	1 eingebauter Kleiderschrank mit 2 Schiebetüren	
_	1 Schreibtisch	
_	1 Hocker	
_	1 Stuhl (im Eigentum der Pächtergesellschaft)	
_	1 weiterer Hocker	
_	1 kleines Tischlein	
-	1 Schlafsofa 2-teilig (im Eigentum der Pächtergesellschaft)	
-	1 abgehängte Deckenlampe	
_	Schlafraum:	
_	1 Kommode mit 4 Ausziehladen	
_	1 Wandspiegel	
_	1 Doppelbett mit links- und rechtsseitigem Nachtkästchen	
_	2 Wandlampen	
_	Nassraum:	
	1 Haarföhn	
	Ansonsten keine bewertbaren Gegenstände.	
	pauschal	300,00

5.3 Gästezimmer 103:

- = Doppelzimmer mit Wohnraum	
- Vorraum:	
- 1 eingebauter Kleiderschrank mit zwei Schiebetüren	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 darunter liegendes Kästchen wie vorhin	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Wandlampe	
- 1 Wandkästchen mit 5 Ausziehladen	
- 1 Tischlein	
- 1 Hocker	
- 1 kleiner Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- Schlafraum:	
- 1 Doppelbett mit links- und rechtseitigem Nachtkästchen	
- 2 Wandlampen	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kommode	
- 1 Fauteuilstuhl	
- Einrichtung identisch im Stil wie vorhin	
- Nassraum	
- 1 Haarföhn	
pauschal	300,00

5.4 Gästezimmer 104:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- Links- und rechtsseitig ein Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Kleiderschrank mit 4 Türen	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Garderobeständer	

- 2 Wandlampen		
- 1 Deckenlampe		
- Einrichtung anders, in Weiß gehalten		
	pauschal	200,00

5.5 Gästezimmer 105:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 1 rundes Tischlein	
- 1 Stuhl	
- 1 Kästchen	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

5.6 Gästezimmer 106:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Garderobe	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Kleiderständer	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kleiderschrank mit 3 Türen	
pauschal	200,00

5.7 Gästezimmer 107:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 kleine Kommode	
- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Garderobe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Deckenlampe	
- 1 runder Wandspiegel	
- 1 eingebauter Kleiderschrank mit 3 Türen	
- Einrichtung wiederum anders als vorhin. Die Einrichtungen sind unterschiedlich, aber alle alt.	
pauschal	200,00

5.8 Gästezimmer 108:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Stuhl	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 Kleiderständer	
- Sehr kleines Doppelzimmer, wird als Einzelzimmer verwendet. Einrichtung sehr einfach, kein Zeitwert.	0,00

5.9 Gästezimmer 109:

- = Einzelzimmer	
- 1 Bett	
- 1 Nachtkästchen	
- 1 Schreibtisch	

- 1 Stuhl	
 Mit Ausnahme des Kleiderschranks mit zwei Schiebetüren und 1 Kästchen. Die übrigen Einrichtungsgegenstände sind im Eigentum der Pächtergesellschaft. 	
- 1 Deckenlampe	
pauschal	50,00

5.10 Gästezimmer 110:

- = Doppelzimmer	
- Die gesamte Einrichtung wurde von der Pächtergesellschaft erneuert.	
- Bewertbar nur die Deckenlampe und zwei Wandlampen	20,00

5.11 Gästezimmer 111:

- = Doppelzimmer	
- Doppelbett mit zwei Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandkästchen	
- 1 runder Tisch	
- 1 Hocker	
- 1 Kleiderständer	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- Eingebauter Kleiderschrank mit 3 Türen	
- Wiederum andere Einrichtung	
paus	schal 200,00

5.12 Gästezimmer 112:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Wandgarderobe	

- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

5.13 Gästezimmer 114:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 rundes Tischlein	
- 1 Stuhl	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Wandgarderobe	
pauschal	200,00

5.14 Gästezimmer 115:

- = Zweibettzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Wandspiegel	
pauschal	200,00

5.15 Gästezimmer 116:

- Die Einrichtung befindet sich im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- 1 Deckenlampe	5,00
- 1 Wandlampe	5,00
- 2 Matratzen à 20,0	00 40,00

5.16 Gästezimmer 117:

- = Doppelzimmer mit französischem Bett	
- 1 Bett grand lit (160)	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kleiderschrank, eingebaut, 2-türig	
- 3 Wandlampen	
- 1 Ablagebord	
- Dies ist auch ein Doppelzimmer, kann aber auch als Einzelzimmer verwendet werden.	
pauschal	150,00

5.17 Gästezimmer 118:

- = Mitarbeiterzimmer	
- Identisch wie Gästezimmer Nr. 122 (Personalzimmer)	
kein Zeitwert	0,00

5.18 Gästezimmer 119:

- = Doppelzimmer	
- Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	

- 3 Wandlampen		
- 1 Wandbord für den Fernsehapparat		
	pauschal	200,00

5.19 Gästezimmer 120:

- = Doppelzimmer	
- Die gesamte Einrichtung ist im Eigentum der	
Pächtergesellschaft.	0,00

5.20 Gästezimmer 121:

- = Doppelzimmer	
- Die gesamte Einrichtung ist ebenfalls im Eigentum der Pächtergesellschaft.	0,00
Pachtergesenschaft.	0,00

5.21 Gästezimmer 122:

- = Mitarbeiterzimmer		
	kein Zeitwert	0,00

5.22 Gästezimmer 123:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 angebaute Nachtkästchen = Wandbord	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	
- 3 Wandlampen	
- 1 Wandspiegel	
pauschal	200,00

5.23 Gästezimmer 124:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	

- 1 Wandgarderobe	
- 1 Kleiderschrank 6-türig	
- 1 runder Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 offenes Schränklein mit darunter liegender Minibar	
- 1 Ausziehkommode	
- 1 Schlafsofa	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

5.24 Gästezimmer 125:

- = Doppelzimmer	
- Doppeizittittet	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Wandgarderobe	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kästchen mit 4 Türchen	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Stuhl	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

5.25 Gästezimmer 126:

- = Doppelzimmer	
- Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	

- 1 offenes Schränklein für die Minibar	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 2 Stühle	
pauschal	200,00

5.26 Gästezimmer 129:

- = Doppelzimmer	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Kommode mit 3 Ausziehladen	
- 1 Stuhl	
- 1 Wandspiegel	
- 2 Wandlampen	
- 1 Deckenlampe	
pauschal	200,00

5.27 Gästezimmer 127:

-	= Appartement mit kleiner Küche	
-	Im Eingangsbereich befindet sich	
-	1 Wandschrank mit Türchen	
-	1 Kleiderständer	
-	1 offene Kommode für die Minibar	
-	1 Stuhl	
-	1 Wandlampe	
-	1 Deckenlampe	
-	Schlafzimmer:	
_	1 Doppelbett mit 2 Nachtkästchen	
-	1 Kommode	
-	1 Kleiderschrank 2-türig	
-	2 Wandlampen	
-	1 Deckenlampe	
_	Im Vorraumbereich befindet sich noch eine Kommode.	
-	Hier befindet sich noch eine kleine Küche. Die Türe ist geschlossen und sie ist für Gäste auch nicht verwendbar.	

|--|

5.28 Flur:

- Im Flur dieser Etage befindet sich noch ein kleiner Sitzbereich:		
- 4 kleine Fauteuilstühle	à 20,00	80,00
- 1 Tischlein		15,00
- 1 Ziertischlein mit einer Glasplatte		50,00

6 2. Etage:

6.1 Flur:

- 2 einfache Fauteuilstühle	à 20,00	40,00
- 1 runder Tisch		25,00
- 1 kleine Zierkommode		100,00
- 1 weiterer Fauteuilstuhl		20,00
- 1 normaler Stuhl		10,00
- Im Eckbereich 1 kleine Zierkommode		100,00

6.2 Gästezimmer 218:

- = Mitarbeiterzimmer	
- Einrichtung kein Zeitwert	0,00

6.3 Gästezimmer 217:

- 1 Deckenlampe		
- 2 Wandlampen		
- Sehr einfache Ausstattung		
	pauschal	200,00

6.4 Gästezimmer 218, 220, 222, 224:

-	Sind Mitarbeiterzimmer	
-	Einrichtung kein Zeitwert	0,00

6.5 Gästezimmer 219:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 eingebauter Kleiderschrank 2-türig	
- 1 eingebauter Kleiderschrank 1-türig	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- Einrichtung sehr einfach	
pauschal	120,00

6.6 Gästezimmer 221:

- = Doppelzimmer		
- 2 Betten		
- 2 Nachtkästchen		
- 1 Wandgarderobe		
- 1 Kleiderschrank mit 5 Türchen		
- 1 Wandbord – Ablage für den Fernsehapparat		
- 1 Kommode		
- 1 Deckenlampe		
- 2 Wandlampen		
- Einrichtung sehr einfach	pauschal	120,00

6.7 Gästezimmer 223:

- = Doppelzimmer		
- 2 Betten		
- 2 Nachkästchen		
- 1 runder Tisch		
- 2 Stühle		
- 1 Wandspiegel		
- 1 Kommode		
- 1 Kleiderschrank offen, ohne Türen		
	pauschal	200,00

6.8 Gästezimmer 226:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 offenes Kästchen mit darunterliegender Minibar (nicht im Eigentum)	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Kommode	
- 1 Bett	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Deckenlampe	
- 1 Wandlampe	
- Eingebauter Kleiderschrank mit 5 Türen	
pauschal	300,00

6.9 Gästezimmer 225:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	

- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Schreibtisch	
- 1 Wandspiegel	
- 1 offene Kommode	
- 1 Stuhl	
- Schlafsofa im Eigentum der Pächtergesellschaft	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

6.10 Gästezimmer 228:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Stuhl	
- 1 Kleiderschrank 3-teilig	
- 1 Ablagebord	
- 1 Wandbord für Fernsehapparat	
- 1 Deckenlampe	
- 3 Wandlampen	
- Schlafsofa ist im Eigentum der Pächtergesellschaft	
pauschal	200,00

6.11 Gästezimmer 227:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	

- 1 Kommode	
- 2 Stühle	
- 1 Ablagetischlein	
- 1 Deckenlampe	
- 4 Wandlampen	
pauschal	200,00

6.12 Gästezimmer 229:

- = Appartement	
- Vorraum:	
- Kleiderschrank 3-türig	
- 1 offene Kommode mit darunter liegender Minibar (nicht im Eigentum)	
- 1 Schlafsofa (nicht im Eigentum)	
- 1 Deckenlampe	
- 1 Wandlampe	
- Schlafzimmer:	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Küche abgesperrt, nicht in Verwendung, auch nicht für Gäste	
pauschal	400,00

6.13 Gästezimmer 216:

- = Doppelzimmer	
- Die gesamte Einrichtung ist im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- 1 einfache Deckenlampe	5,00

6.14 Gästezimmer 215:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Tischlein	
- 2 Stühle	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Deckenlampe	
- 1 Wandlampe	
pauschal	200,00

6.15 Gästezimmer 214:

- Zimmereinrichtung ist größtenteils im Eigentum der Pächtergesellschaft.	
- Lediglich 1 Kleiderschrank 3-türig	30,00
- 1 Wandspiegel	5,00
- 1 Deckenlampe	5,00

6.16 Gästezimmer 212:

- = Doppelzimmer		
- 1 Doppelbett		
- 2 Nachtkästchen		
- 1 Kleiderschrank 3-türig		
- 2 Stühle		
- 1 Wandgarderobe		
- 1 Wandspiegel		
- 1 Deckenlampe		
- 2 Wandlampen		
	pauschal	200,00

6.17 Gästezimmer 211:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 2 Stühle	
- 1 Tisch	
- 1 Kleiderschrank 4-teilig	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

6.18 Gästezimmer 210:

- = Doppelzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank mit 2 Schiebetüren	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

6.19 Gästezimmer 209:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Tischlein	

- 2 Stühle	
- 1 Kleiderschrank 4-türig	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Kleiderständer	
pauschal	200,00

6.20 Gästezimmer 208:

- = Doppelzimmer	
- Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 offene Kommode mit darunter liegender Minibar (nicht im Eigentum)	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Kleiderschrank 3-teilig	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
- 1 Wandspiegel	
pauschal	200,00

6.21 Gästezimmer 207:

- = Einzelzimmer	
- 1 Bett	
- 1 Tischlein	
- 1 Stuhl	
- 1 Kommode	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 Garderobeständer	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	

- 1 Wandlampe	
pauschal	150,00

6.22 Gästezimmer 206:

- = Doppelzimmer mit grand lit Bett 160 cm breit	
- Auch als Einzelzimmer verwendbar.	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 4-türig	
- 1 kleines Tischlein	
- 1 Wandgarderobe	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	150,00

6.23 Gästezimmer 205:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kleiderschrank 2-türig	
- 1 weiterer Kleiderschrank, kleiner, mit 2 Türen	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kommode	
- 1 Schränklein offen	
- 1 Tisch (gehört der Pächtergesellschaft)	
- 1 Stuhl (gehört der Pächtergesellschaft)	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

6.24 Flur:

- 1 2-er Fauteuil	100,00
- 1 1-er Fauteuil	50,00

6.25 Gästezimmer 201:

- = Doppelzimmer mit Wohnraum	
- Vorraum:	
- Kleiderschrank eingebaut mit 2 Schiebetüren	
- 1 Garderobe	
- 1 Kofferablage als Truhe	
- 1 Wandspiegel	
- Schlafzimmer:	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Wandspiegel	
- 2 Wandlampen	
- Wohnzimmer:	
- 1 Auszieh-Schlafsofa	
- 1 Schreibtisch	
- 1 Stuhl	
- 1 Kommode	
- 1 Deckenlampe	
pauschal	400,00

6.26 Gästezimmer 202:

- = identisch mit Gästezimmer 201		
	pauschal	400,00

6.27 Gästezimmer 203:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Bett	
- 1 Tisch	
- 1 Stuhl	
- 1 Deckenlampe	
- Vorraum:	
- 1 Garderobe mit einer Kofferablage als Truhe ausgeführt	

- 1 Kleiderschrank mit 2 Schiebetüren	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Wandlampe	
- Schlafzimmer:	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Kommode	
- 1 Stuhl	
- 1 Wandspiegel	
- 2 Wandlampen	
pauschal	300,00

6.28 Gästezimmer 204:

- = Doppelzimmer	
- 2 Betten	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 Tisch	
- 2 Stühle	
- 1 Kleiderschrank 3-türig	
- 1 Wandeckbord	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Deckenlampe	
- 2 Wandlampen	
pauschal	200,00

7 3. Etage:

7.1 Gästezimmer 301 und 302:

_	Sind Mitarbeiterzimmer	
-	Einrichtung kein Zeitwert	0,00

7.2 Gästezimmer 303:

- = Einzelzimmer		
- 1 Bett		
- 1 Schreibtisch		
- 1 Tischlein		
- 2 Stühle		
- 1 Wandspiegel		
- 1 Deckenlampe		
- 1 Wandlampe		
- 1 eingebauter Kleiderschrank mit 2 Türen		
	pauschal	150,00

7.3 Gästezimmer 304:

- = Dreibettzimmer	
- 1 Doppelbett	
- 2 Nachtkästchen	
- 1 weiteres Bett	
- 1 großer Kleiderschrank mit 2 Schiebetüren	
- 1 Wandspiegel	
- 1 Kommode	
- 1 weiterer Wandspiegel	
- 1 Hocker	
- 1 Stuhl	
- 3 Wandlampen	
pauschal	300,00

8 Sonstiges:

8.1 Geschirr, Besteck, Glas:

- kein Zeitwert 0,00

8.2 Wäsche:

- Bettwäsche, Tischwäsche, Frotteewaren	
- = Mietwäsche	0,00

Bitte beachten:

Bei der Bewertung der Gästezimmer sind jeweils auch die Matratzen und die Kopfpolster und Bettdecken enthalten.

Wert des Unternehmenszubehörs netto	37.200,00	
zuzüglich 20 % USt.	7.440,00	
Wert des Unternehmenszubehörs brutto	44.640,00	



Mag. Norbert Metzler allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hotellerie und Gastronomie

Die beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

ING. GERHARD BLOCH

AM KIRCHWALD 366

A - 6100 SEEFELD

MAG. NORBERT METZLER

HOF 18

A-6861 ALBERSCHWENDE

An das
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

Seefeld, am 18.09.2018 GZI. 20 E 89/17 b

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

der Liegenschaft EZ 181 KG Seefeld Hotel Tyrol und Hotel Alpenhof in 6100 Seefeld, Münchner Straße 76 und 141

Verpflichtete Partei: Firma Dogana Vecchia S.R.L.

Die beiden Sachverständigen haben gemäß dem erteilten Auftrag des Bezirksgerichtes Innsbruck getrennt ihre Bewertungsgutachten erstellt. Vom Sachverständigen Bloch wurde der Sachwert der Liegenschaft ermittelt, vom Sachverständigen Mag. Metzler wurde der Ertragswert ermittelt und auch der Wert des Zubehörs.

Bei der Ertragswertermittlung stellte sich heraus, dass der Ertragswert für die gesamte Liegenschaft deutlich unter dem Grundstückswert liegt. Dies ist vor allem auf den überaus schlechten und mäßigen Zustand des Hotel Tyrol zurückzuführen. Dieses Gebäude ist sowohl technisch, aber insbesondere auch wirtschaftlich im Hinblick auf einen Hotelbetrieb als gänzlich überholt und nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Die beiden Sachverständigen sind der Meinung, dass eine wirtschaftliche Sanierung des Hotel Tyrol nicht mehr zielführend ist, während der Alpenhof für sich alleine noch als Gastronomiebetrieb weiter führbar wäre, wobei dann, einige Investitionen anstünden wie z.B. Einbau einer Rezeption mit Hotellobby, Einbau einer Frühstücksküche z.B. für Hotel Garni etc.

Es wurde daher vom SV Mag. Metzler ein separater Ertragswert nur für den Alpenhof ermittelt. Weiters wurden die Zubehörgegenstände für Hotel Tyrol und Alpenhof getrennt aufgenommen und bewertet.

Die Einzelwerte wurden wie folgt ermittelt – alle Werte netto.

Sachwert netto laut Gutachten Ing. Bloch	€7	,152.000,00
Wert Holzbezugsrecht	€	11.600,00
Zubehör Hotel Tyrol	€	37.200,00
Hotel Alpenhof	€	24.100,00
Sachwerte netto gesamt	€7	,224.900,00
Ertragswert gesamt laut Gutachten Mag. Metzler	€2	,629.000,00

Der aus diesen Werten ableitbare Verkehrswert liegt deutlich unter dem Grundstückswert von € 4,715.100,00 – wie im Gutachten Bloch ausgewiesen.

Daher wurde vom SV Mag. Metzler noch der Ertragswert allein für den Betrieb Alpenhof ermittelt wie folgt:

Ertragswert netto laut Gutachten Mag. Metzler

€ 1,762.000,00

Die beiden Sachverständigen sind der Meinung, dass der Alpenhof wegen des doch wesentlich besseren Zustandes als das Hotel Tyrol erhaltenswürdig ist, während das Hotel Tyrol vor dem Hintergrund von wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur mehr noch zu schleifen ist.

Es werden nun nachfolgend zwei Werte ermittelt, einmal der Verkehrswert der Alpenhofes, welcher sich aus dem anteiligen Sachwert und dem Ertragswert für den Alpenhof errechnet und zum zweiten der Grundstückswert des südseitigen Grundstückes, welches mit dem Hotel Tyrol und dem Garagenobjekt Ost bebaut ist.

Nach einer Schleifung dieser Baulichkeiten wäre es durchaus möglich, dieses große Grundstück entweder in mehrere kleinere Grundstücke aufzuteilen oder auch einer Bebauung als Gesamtes zuzuführen.

Für den Alpenhof wird eine Grundstücksfläche von ca. 2.600 m2 benötigt, dies wurde aufgrund der Kubaturen sowie der Vorgaben aus dem Bebauungsplan ermittelt.

Die überirdische Kubatur des Alpenhofes beträgt ca. 5.023 m2, bei einer Baumassendichte von maximal 1,95 entspricht dies ca. 2.576 m2 erforderlicher Grundstücksfläche.

Ca. 2.600 m2	á € 650,00	€ 1,690.000,00
- 5 % Bebauungsabschlag	-	- <u>€ 84.500,00</u>
Anteiliger Grundstückswert Alpenhof		€ 1,605.000,00
Gebäudewert netto laut Sachwertguta	achten Bloch Seite 94	€ 1,714.595,00
		€ 3,320.095,00
Sachwert Alpenhof samt unterstellter	Grundfläche von 2600 m2	€ 3,320.000,00
Zubehör Alpenhof laut Gutachten Met	tzler	€ 24.100,00
Sachwert Alpenhof gesamt - gerunde	t	€ 3,344.000,00
Ertragswert Hotel Alpenhof laut Gutad	chten Mag. Metzler	€ 1,762.000,00

Wie aus der obigen Aufstellung ersichtlich, liegt der Sachwert doch deutlich über dem Ertragswert.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse stellen die beiden Sachverständigen seit Jahren fest, dass das Hauptaugenmerk bei Hotelliegenschaften wohl beim Ertragswert liegt, allerdings auch dem Sachwert eine gewisse Bedeutung zukommt.

Da im Westen von Österreich also meist neben dem alleinigen Ertragswert für den allfälligen Käufer einer Hotelliegenschaft auch der Sachwert von Relevanz ist, erfolgt eine entsprechende Gewichtung der beiden Werte "Sachwert und Ertragswert" um zum Verkehrswert zu gelangen.

Im Westen von Österreich (Vorarlberg und Tirol) zählt nicht nur der alleinige Ertragswertgedanke sondern ist für einen Käufer auch von Interesse was die Bausubstanz und das Grundstück letztendlich (von der technischen Seite) wert sein kann.

Die beiden SV sind der Meinung, dass eine Gewichtung von 4 : 1 zugunsten des Ertragswertes marktkonform ist.

```
(1 x Sachwert + 4 x Ertragswert) : 5 = Verkehrswert

(1 x € 3,344.000,00 + 4 x € 1,762.000) : 5 = \qquad € 2,078.400,00

Abschlag für diverse anstehende Investitionen und Unsicherheiten

bezüglich Investitionbedarf bei einem Eigentümerwechsel

Abschlag geschätzt ca. 10 % \qquad - € 207.840,00

€ 1.870.560,00
```

Anteiliger Verkehrswert Hotel Alpenhof samt 2.600 m2 Grund

€ 1,871.000,00.

Das darin enthaltene Zubehör liegt entsprechend dem prozentuellen Anteil aus dem Sachwert bei € 16.000,00

Verkehrswert Alpenhof ohne Zubehör

€ 1.855.000,00

Zu diesem Wert ist noch der verbleibende Grundstückswert abzüglich Abbruchkosten für Hotel Tyrol und Gargenobjekt hinzuzurechnen.

Gesamtfläche 8.060 m2 – 2.600 m2 (Alpenhof) = verbleibende Fläche 5.460 m2

5.460 m2	á € 650,00	€ 3,549.000,00
Abzüglich 5 % für allfällige Erschließu	ıngs-/Wegflächen	
als Dienstbarkeiten		- <u>€ 177.450,00</u>
		€ 3,371.550,00
Abzüglich Abbruchkosten		
Kubatur Hotel Tyrol und Garage Ost	ca. 18.222 m3 á € 25,00	€ 455.550,00
+ 10 % Reserve für Unvorhergeseher	nes	€ 45.555,00
		€ 501.105,00
Für die Abbruchkosten werden daher	€ 500.000,00 angesetzt.	
Grundstückswert Hotel Tyrol		€ 3,371.550,00
abzüglich Abbruchkosten - geschätzt		- <u>€ 501.105,00</u>
		€ 2,870.445,00

Verkehrswert Grundstück Hotel Tyrol

€ 2,870.000,00

Das Zubehör für das Hotel Tyrol kann bei einem Abbruch des Hotelobjektes wohl nur mehr noch zu einem Zerschlagungswert bei Einzelverwertung veräußert werden, die SV sind der Meinung, dass dieser
Zerschlagungswert bei knapp 50 % somit €
liegt.

Zusammenstellung der Werte

Verkehrswert Alpenhof ohne Zubehör	€ 1,855.000,00
Verkehrswert Grundstück Hotel Tyrol abzüglich Abbruchkosten	€ 2,870.000,00

Verkehrswert EZ 181 KG Seefeld € 4.725.000,00

Verkehrswert Zubehör Alpenhof	€	16.000,00
Verkehrswert Zubehör Hotel Tyrol	€	20.000,00
Wert Holzbezugsrecht	€	11.600,00

Die beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

SV Ing. Gerhard Bloch

SV Mag. Norbert Metzler



20 E 89/17 b

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Brunecker Straße 3 6020 Innsbruck

Tel.: +43 5 76014 342 908

BESCHLUSS

SACHWERTBEKANNTGABE

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Parteivertreten durchGemeindeamt SeefeldMag. Florian ProxaufKlosterstraße 43Rechtsanwalt6100 Seefeld in TirolEtrichgasse 14

6020 Innsbruck Tel.: 0512/359 059

(Zeichen: Gem-Seefeld/Dogana44)

Verpflichtete Partei vertreten durch

Dogana Vecchia S. R. L. Dottore Pierantonio Biasotto

Münchnerstraße 114 Via Tolpada, 1 6100 Seefeld in Tirol I - 31100 Treviso

Firmenbuchnummer 341793m Italien

dieser vertreten durch

Corazza Kocholl Laimer Rechtsanwälte OG

Maximilianstraße 9 6020 Innsbruck Tel.: 0512/58 29 00

wegen: EUR 101.675,64 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Die zu versteigernde Liegenschaft wurde mit Stichtag 2. 5. 2018 vom gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Gerhard Bloch, Am Kirchwald 366, 6100 Seefeld, geschätzt.

Der ermittelte Sachwert lautet wie folgt:

GB 81131 Seefeld EZ 181 1/1 Anteil BLNr. 1

Bezeichnung der Liegenschaft: Hotel Tyrol & Hotel Alpenhof

Sachwert: € 7,152.000,00 netto

zuzüglich € 11.600,00 Holzbezugsrecht

Das schriftliche Gutachten liegt beim Bezirksgericht Innsbruck zur Einsichtnahme während der Amtsstunden auf. Begründete Äußerungen, Ergänzungen, Richtigstellungen oder Verbesserungen hinsichtlich des Schätzwertes sind dem Gericht binnen einer Frist von 2 Wochen nach der Zustellung schriftlich bekanntzugeben.

Der Liegenschaftsschätzwert wird nach Vorliegen des diesbezüglichen Gutachtens des Sachverständigen Mag. Metzler mit dessen Ertragswertberechnung bekanntgegeben.

Hinsichtlich der gelegten Kostennote des Sachverständigen wird der gerichtliche Auftrag, die ordnungsgemäße Ausführung und die rechtzeitige Geltendmachung des Gebührenanspruchs bestätigt. Gemäß § 144 EO war wie oben vorzugehen.

Bezirksgericht Innsbruck Abt. 20, am 21.09.2018

Dr. Andreas Platzgummer
Richter

Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 GOG

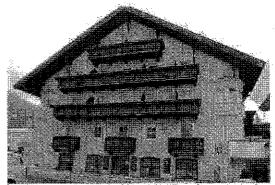


Alfonso Vescutini stehitetto • Piero Bortolla ingegnere Marzio Pieser architetto • Cristina Nopiani geometra • Paolo Pregapese architetto 31043 Mona di Livenze (TV) - Bargo Aleundra • 7 • 1010422-708013 • 188 6422-861687 • p.1, 0318161026

HOTEL TYROL & ALPENHOFF MÜNCHNER STR. 114 – A 6100 SEEFELD IN TIROL

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI

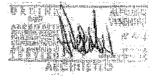




Motta di Livenza, li 08.02.2015

Il tecnico

Arch. Alfonso Vesentini



INDICE

Sommario

1	Pro	0 messa $\frac{1}{2}$
2	Ϊ¢	omplesso ricettivo
	21	Ubicazione acompanio como montante mantante de la como montante de la como de
	2.2	Il fabbricato Tyrol4
	2.3	Il fabbricato Alphenhoff
	2.4	L'annesso
3	\$- mi2	to di manutenzione degli arredi e delle attrezzature6
5	Pro	prietà degli arredi e delle attrezzature7
6	Co	ntratto di affitto d'azienda7
7	Sti	DB name and a management of the control of the cont
o	.	1

RELAZIONE

1 Premessa

Il sig. Savino Boldrin, in qualità di Presidente del C.d.A. della società Dogana Vecchia S.r.l. avente sede in Padernello di Paese (TV) Via San Gottardo n. 24, ha conferito al sottoscritto arch. Alfonso Vesentini di Motta di Livenza (TV), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso, l'incarico di stimare con equità e imparzialità le attrezzature e gli arredi di un albergo, di proprietà della stessa società, ubicato in Austria. Concluse le indagini preliminari e compiuti i sopralluoghi del caso, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Il complesso ricettivo

L'Hotel Tyrol e Alpenhoff, è composto da due unità facenti parte di un'unica struttura, configurabile per qualità ad una struttura a quattro stelle, anche se oggi non ha la classificazione ufficiale rilasciata dall'ente preposto. Ha una capienza di 168 posti letto suddivisi in 69 camere. L'intera struttura è composta di due corpi di fabbrica uniti da un corridoio di collegamento situato al primo piano, insistenti su di un lotto di terreno esteso per 4.800 mq circa adibito anche ad ampio parcheggio e così suddivisi:

- un fabbricato denominato Tyrol a cinque livelli: 4 fuori terra e 1 interrato
- un fabbricato denominato Alpenhoff a sei livelli: 5 fuori terra e un 1 seminterrato
- un annesso adibito a magazzino e garage, posto al confine della superficie scoperta.

2.1 Ubicazione

La struttura ubicata a 700 metri dal centro storico, a transito pedonale, si trova lungo una delle vie principali, la Münchner Strasse al n. 114, della cittadina di Seefeld nel Tirolo austriaco.

2.2 Il fabbricato Tyrol

È costituito da un caseggiato antico e storico, da sempre adibito a struttura ricettiva e identificato come uno dei primi alberghi della cittadina. L'edificio è articolato
su quattro piani fuori terra e uno interrato, collegati da una scala interna e un
ascensore.

La struttura è così ripartita:

- piano interrato composto da più vani adibiti al deposito attrezzature sciistiche, sala giochi, magazzini, centrale termica a metano composta da più caldaie che serve tutto il complesso alberghiero e la SPA Benessere composta da sauna, bagno turco, piscina riscaldata, aree per il relax e servizi igienici;
- piano terra composto da più vani adibiti a: hall-reception, uffici, bar, salotti, due sale colazioni, cucina, area bimbi, guardaroba, cassaforte, spazio pub, lavanderia e locali manutenzione ed attrezzature, scale e ascensore. Fanno parte di questi ambienti le attrezzature e gli arredi inventariati nell'allegato n, 1
- primo piano composto da 25 camere per gli ospiti, numerate dal 101 al numero
 129. Non vi sono le camere n.101, 113, 118 e la 128
- secondo piano composto da 24 camere al secondo piano dal numero 201 al numero 229. Non vi sono le camere n.213, 218, 220, 222 e la 224
- per un totale di 49 camere.
- terzo piano, chiuso al pubblico, adibito a spazi tecnici e a magazzino;

le cui attrezzature e arredi sono inventariate nell'allegato n. 2:

Tutte le camere sono dotate degli accessori richiesti ad identificare un albergo a quattro stelle quali: televisore, cassetta di sicurezza, frigobar, telefono, ecc. Le finiture della struttura si rifanno al vecchio stile austriaco. Le attrezzature e arredi sono in discrete condizioni, ma richiedono interventi di manutenzione o di sostituzione, in particolare nella zona dei servizi igienici.

Si rilevano:

- al piano terra arredi in stile quali: salotti e corpi illuminanti, tappeti e suppellettili, il bancone in legno della reception e del bar con piano in marmo;
- nelle camere, vedi inventario allegato n. 2:
- nei corridoi vi sono arredi quali: sedute, tavolini, cassapanche e corpi illuminanti

2.3 Il fabbricato Alphenhoff

È costituito da un caseggiato di recente ristrutturazione (anno 2002) adibito a struttura ricettiva. Si posiziona nella parte retrostante la reception ma sempre lungo la strada principale L'edificio è articolato su cinque livelli fuori terra e uno seminterrato, collegati da una scala interna e da un ascensore.

La struttura e le camere sono così ripartite:

- piano seminterrato, raggiungibile da due ingressi autonomi percorrendo alcuni scalini, è composto da locali adibiti a pizzeria, ristorante, cucina, stube, bar/birreria, servizi igienici, spazi per il personale, magazzini per prodotti alimentari e attrezzature e il vano della scala e dell'ascensore, le cui attrezzature e arredi sono inventariate nell'allegato n, 3:
- piano terra con una sala attualmente non utilizzata;

- primo piano con 5 camere così numerate A11, A12, A14, A15 e A16;
- secondo piano con 6 camere così numerate: A21, A22, A23, A24, A25 e A26;
- terzo piano con 6 camere, così numerate: A31, A32, A33, A34, A35 e A36;
- piano con mansarda e sottotetto 3 camere così numerate: A41, A42, A43,

 per un totale di <u>20 camere</u> le cui attrezzature e arredi sono inventariate

 nell'allegato n. 4:

Tutte le camere sono dotate degli accessori richiesti a un albergo a quattro stelle (televisore, cassetta di sicurezza, frigobar, telefono, ecc.). Il grado di finitura della struttura è buono e si tifa allo stile classico montano del luogo in legno.

2.4 L'annesso

Si tratta di un edificio a un piano a livello terra, adibito a garage e magazzino in cui sono ricoverate le attrezzature per la gestione della parte scoperta e quanto necessario per i servizi e la gestione dell'hotel, così come inventariate e descritte nell'allegato 1;

3 Stato di manutenzione degli arredi e delle attrezzature

Riassumendo, le due strutture Tyrol e Alpenhoff, sono dotate di 69 camere (49 Tyrol e 20 Alpenhoff) per un totale di 168 posti letto di cui 5 singole e le rimanenti doppie o a più letti. Le camere si differenziano per le caratteristiche degli arredi e delle attrezzature: la prima unità necessita di interventi di rinnovo mentre la seconda, già rinnovata, è più corrispondente ad un livello di buona qualità, quale l'albergo ambisce ad essere. Alcune dotazioni sono state aggiunte o sostituite dalla società di gestione, che con l'acquisto di divani letto, ha portato il totale dei posti letto a 184. Le camere sono state attrezzate, sempre dalla società di gestione, di

nuovi televisori, sostituendo i vecchi, di proprietà della società Dogana Vecchia Srl, depositati in un magazzino all'interno della struttura.

Relativamente alle 49 camere del Tyrol, nei prossimi anni si dovrà programmare la sostituzione di alcune dotazioni ed arredi nelle camere, soggetti a rapida usura come: materassi, minifrigo, poltrone, copriletto, tappeti e tendaggi. Si ritiene che la reintegrazione di questi elementi, giudicata necessaria, possa comportare una spesa nei prossimi dieci anni pari a € 400.000,00 circa, tale cifra comprenderà anche il rifacimento dei bagni. (€ 8.000,00 a camera per le 49 camere pari a € 400.000,00 circa). L'arredo potrà incidere per un valore a camera di circa 4.000,00.

4 Costi per ordinaria manutenzione dei beni mobiliari locati.

I costi per la manutenzione ordinaria del bene, sia della componente mobiliare che di quella immobiliare, sono quantificabili attorno a € 12.000,00 annui.

5 Proprietà degli arredi e delle attrezzature.

Le attrezzature e gli arredi sono di proprietà della società Dogana Vecchia S.r.I. ad esclusione di alcune componenti sostituite e/o aggiunte dalla parte conduttrice.

6 Contratto di affitto d'azienda

L'Hotel, nella sua componente mobiliare, è gestito dalla società ABL GESTION GMB II con sede in Münchnerstr Str 114 - 6100 Seefeld, in forza di due contratti di affitto di ramo di azienda stipulati in data 30.06.2014 (1° contratto - con decorrenza 01.11.2014 fino al 31.10.2015) e 20.10.2014 (con appendice di proroga del termine di scattenza al 31.10.2019).

Le manutenzioni ordinarie sono a carico dell'affittuario e le manutenzioni straordinarie a carico del concedente Gli adeguamenti eseguiti e da eseguirsi sui beni di proprietà sono imputabili, come richiesto, agli enti preposti. La parte concedente è gravata dell'onere del logorio e del deperimento d'uso dei beni strumentali.

La gestione ha ritenuto opportuno sostituire o aggiungere alcune attrezzature ed arredi, per non dequalificare la struttura ricettiva, per cui solo i beni di proprietà della parte concedente, rinvenuti nella struttura sono stati oggetto della presente stima.

Alle attrezzature sostituite quali: sedie, televisori, tavoli, accessori vari, di proprietà della parte concedente, non è stato attribuito nessun valore, perché fuori uso. Tali attrezzature sono state depositate e rinvenute in un locale dell'albergo.

7 Stima

Le attrezzature e gli arredi delle camere del Tyrol, sono in parte da sostituire e quindi ad oggi il valore unitario delle 49 camere è minimo e mediamente valutato in €.967,00 per un totale €. 47.395,00, come meglio specificato nell' allegato n. 1.

Le attrezzature e gli arredi delle camere dell'Alpenhoff, sono in buono stato, a seguito dell'intervento avvenuto recentemente e quindi per i futuri dieci anni non
necessitano di sostituzioni. Il valore unitario attuale, degli arredi e delle attrezzature delle 20 camere è mediamente valutato in €.1.808,00 per un totale €. 36.175,00,
come meglio specificato nell' allegato n.4.

Cili arredi e le attrezzature delle parti comuni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione. A questi vengono dati i seguente valori:

- €. 64.730,00 per il Tyrol come meglio specificato nell' allegato n. 1;
- €.12.720,00 per l'Alphenhoff come specificato nell' allegato n. 3.

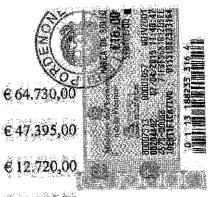
Riassumendo i valori delle attrezzature e degli arredi risultano così ripartiti:



- camere Tyrol

- parti comuni Alphinoff

- camere Alphinosf



€36.175,00

sommando £ 161.020.00

In un albergo a quattro stelle, come l'Hotel Tyrol & Alpenhoff dovrebbe essere identificato, i beni mobili incidono mediamente per il 10% del valore totale del complesso ricettivo, essendo l'immobile valutato in € 5.000.000,00 circa le attrezzature e gli arredi alberghicri dovrebbero ammontare a € 500.000,00 circa. (10% del valore immobiliare).

Til valore delle parti mobili inoltre assumono una valutazione differente se posti a
dimora e quindi funzionale all'albergo o se portati fuori della struttura.

8 Conclusioni

A evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, può concludere come segue:

- il valore delle attrezzature e degli arredi, componente mobiliare, dell'Hotel Tyrol & Alpenhoff è di € 161.020,00 che si arrotonda a € 160.000,00 quale
 prezzo di realizzo fuori dalla struttura alberghiera.
- no funzionali e parte integrante all'attività. Rispondono ancora oggi alle esigenze di questa categoria e producono un reddito soddisfacente. Pertanto se valutate nell'insieme del valore immobiliare e tenuto conto dell'attività funzionante ed in corso, la quale, alla proprietà produce un reddito dovuto all'affitto
 del bene, pagato con la gestione, la componente mobiliare, dell'Hotel Tyrol &

Alpenhoff, può essere valutata ad oggi in di € 320.000,00.

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 08.02.2015

Il tecnico

Arch. Alfonso Vesentini

AND SECOND OF THE PARTY OF THE

N 347 / Fasar



TRIBUNALE DI PORDENONE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA



L'anno 2015, il giorno ________ del mese di aprile, avanti il sottoscritto è comparso l'architetto Alfonso Vesentini nato il 01.10.1955 a Malles Venosta (BZ) e residente in Motta di Livenza Sottoportico del Toresin n. 1, identificato a mezzo di patente di guida U1C258305H rilasciata dall'ufficio MIT-UCO in data 20.02.2014, il quale chiede di asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede.

A tal fine il comparente, previa ammonizione sulle responsabilità di legge che con l'atto assume, ha pronunciato la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito

AM ON INVESTIGATION

IL DIRETTORE AMM. VO

ALLEGATI

- 1) Înventario attrezzature ed arredi spazi comuni Tyrol
- 2) Inventario attrezzature ed arredi camere Tyrol
- 3) Inventario attrezzature ed arredi spazi comuni Alpenhoff
- 4) Inventario attrezzature ed arredi camere Alpenhoff
- 5) Planimetrie del complesso alberghiero
- 6) Documentazione fotografica



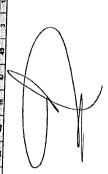
INVENTARIO ATTREZZATURE ED ARREDI SPAZI COMUNI HOTEL TYROL

NATOTI SCRIVINI TANOLO	DVANO POLITRONGINA
EPTON SCRIVING INCO DESTABLISTO ENGLY POINT SCRIVING FOR COURT OF COURT	SOUNCE COLUMN SOUNCE S
EETTON SCHOOLE EETTON COUNTY EETSON	SECULO TO TO TO THE TOTAL SECULO TOTAL SEC
EPTION TOTO TOTO	SCHOOL STOCKHOLD TELEVICE WHICH AND ANALOGY PANCE SPECIAL WHEEL STOCKHOLD THE STOCKHOL
RNET POINT GCGONNIN GOOD DISTAIRDNIE A RIDDON DISTAIRDNIE RIDDON DISTAIRDNIE RIDDON DISTAIRDNIE RIDDON DISTAIRDNIE A DA FRANZO TAVOLO GUADAO RIMA 7 CCICHAM CONTEST CONTRAIRD RIMA 2 A DA FRANZO TAVOLO A PRINCO TAVOLO A PRINCO TAVOLO	SCHOOL WORKER WORK STOCKED TO SULVEY THE TOTAL STOCKED STOCKED TO SULVEY STOCKED STOCK
FRIET POINT SCROWNING COORDEST COO	SCHOOL SCHOOL SCHOOL SCHOOL STREET STREET SCHOOL SCHOOL SCHOOL STREET SCHOOL SC
FOOD DESTABLING A STABLE AND STAB	COMPOSA, SEDA COMPOSA, SEDA MASO LIVERO DIVERO CONTROL DIVERDO METRO CONTROL DIVERDO CONTROL D
SPICE CARDINETO PECONINETO PECONINETO PECONINETO PECONICO	SOUTH ON SECULO SECULO WISO WEST OF SECULOS SECUENTES SECULOS SECULOS SECULOS SECULOS SECULOS SECULOS SECUENTES SECULOS SECUENTES SECULOS SECULOS SECUENTES SECULOS SECULOS SECULOS SECUENTES
MOONO CAMPACE ANISON NEEDEN NE	TUPPETO MOSTELETO SPECCHIC MISCO AVERNO CALLORO VERTINGETA CON PETETO CALLORO
SECULO CHARGE A WIND SECULO	SCHELLO TIVOLO POLITICALENA INVESTO VINCOLO L'ANDIO PER PETER CONTROLLE DI SCHELLO TIVOLO POLITICALENA DI CONTROLLE DI CON
II COSPTI SPECIOLO TO CONCONCOLONO TO CONCONCOLONO TO CONCONCOLONO TO CONCONCOLONO TO CONCOLONO TO CONCOLONO	SCHOOL TAYOU POLIBORIUM TAYOUR POLIBORIUM TAYOUR TA
II COSPITI SPECCHO BANCOLE CULLETO CIRRIO CANABOCHE LI MOCCHANO CONTINUENTI CANABOCHE LI MOCCHANO CONTINUENTI CANABOCHE CANABOCH	Science Theory Parameters (Company Conference Conferenc
TANGONE COUNTRY COUNTRY TANGONE TANGONE	SCHOOL TAYOLO POLTBORION TAYOLO PARTO ATTACASANSI QUAGETIOPER COMPETORE STREETOR CONTROL MARION CONTROL TAYOLO CONTROL TAYON CONTROL TAYOLO CONTROL TAYON CONTROL TAYO
ANONE CONTROLLED OR REG. LANGECORE RANCORNAL PER CHACOLO E ERREPARED COURN CORPETA CONTROLO AD AD AD AD AD AD AD AD AD A	SCHELC TANCO FOLITIONEN TAPETO ATTACOONNIN CAMERTOPER CONFESSOR MAJORIA AMERICA MATERIAL STREET CONFESSOR AMERICAN MATERIAL STREET CONFESSOR AMERICAN MATERIAL STREET CONFESSOR AMERICAN MATERIAL STREET CONFESSOR AMERICAN STREET
DA FPSANZO TANGO GUIDAN CORRA PERBIRRA TANGO GUIDAN CORRA PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DE LA PORTA DE LA PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DEL PORTA DE LA PORTA DEL PORTA DEL PORTA DEL PO	SCURETO TANCO PALTREMENTO TAYON DESCRIPTION OF THE CONTROL OF THE
A DA PRANCO TAVOLOGIADRO A DE PRANCO TAVOLOGIADRO TO CICHA COMPETA COMBANDO TO CICHA COMPETA COMBANDO TO CICHA COMPETA COMBANDO TO CICHA COMPETA COMBANDO TO CICHA COMBANDO TO	Solution
A DA PRACCO TAVO CAUGOS AD AD AD AD AD AD AD AD AD A	Composition Controlled Co
INIA 1 CUCINA COMPETATO CONTRACO INIA 2 COUTINA CONTRACTO CONTRACTO INIA 2 LA CONTRACTO CONTRACTO CONTRACTO INIA 2 LA CONTRACTO CONTR	50 82 2 V LABETRE 114 STATE ST
COUNT COURTER CONTRACTOR COUNT COURTER CONTRACTOR LANGER CONTRACTOR AND COURT COURTER CONTRACTOR AND COURT CONTRACTOR AND COURTER CONTRACTOR AND COURTER CONTRACTOR AND	SONOTA MICCHAN STREET TEACHER DOMOGRAPHY LAWSTONIE TANKED TO STREET THE SHARE SHARES THE THE SHARES THE THE THE SHARES THE THE SHARES THE
CUCIN COMPLETA CONTRAMO TAGORIO TAGOR	
MZO TAVOLO TAVOL	
TWOLO	CHOREN FORM TANANCOGENE FORM ENVIRON SCHAPAUNEE HE STORY HOS STORY
TAYOLO	SCO STANDARD TOWN TOWN ASSESSMENT AND ASSESSMENT AND ASSESSMENT AS
TAVOLO	Asymoto Fosta
N.PZ. 3 V 5 V	
STUBE TAVORO QUADRO TONDO	TOWLD ASSERVEDED PARLACAMENTO LAMPICATE ASSERTATION FORTHCAMOLE VETWETTECON
12	14 C S C 3 C 6 C 8 C
LAVANDERIA ASCIUGATRICI NDUSTRIK FERRODA	
N.PZ. 2 V 2 V	3 7 1 2
MANUTENZIONE SPACCALEGNA , TAGLAERS	THE CHARLEST OF CHARLESTOPE POLITICIPATION MITTERS AND A SHARLESTURING STATES AND A SHARLESTURING STAT
N.PZ.	
GIOCHI	GUARDAROBA ZONA BIMBI
E TAVOLOPING PONG	CASANORTE PARALA MARCO SEDELANDE TAVECCOM POTITIONIEM NATIONEM TOPOSTICI BANKO TOPOSTICI DANNO TOPOSTICI DANO TOPOSTICI DANO TOPOSTICI DANO TO
N.P.Z.	8 7 1 5 1



Q
III.
FRE
CAN
ARREI
盗記
ZATŪ
TRE
RIOA
VENT
Z

V SYLOTTO	1				Ţ		J	T	T	Γ	1		Ş	_	Ç.	7	À	7	ा	7	Ţ	7	୍ଧୀ	7	Т	T	Т	F	Т	T			7	şJ	T	7	1.5		ET		ı	179	-	T
OTTOJAS AG	L					1	7	+		Ľ	0	0	٥	1	9	9		9	90000	٥		1	0	۰	-	1			0	0	٥	0	٥		9	9	0	0	0		٥١٥	0	-	
CITO TAR A MARKET	Γ			T	T	1	T	1		°	2000	7	1	7	Ħ	7	2	1	1		+	1	+	-	-	P	╄		H	3	4			4	-	Ļ	Ý	Н	1	اه	L	.0	٥	4
TAVOLINO	H		+		100	1		\vdash		-	٥	+			1		0		اد	0	1	1	٥	9		•	٥	0	۰	0	•		٥	9	, doz	•	0	٥	٥,	0	ŀ	0	٥	0
WOBILETTO	Н			9	·	-		0	0	-		-			1	1	1	7	1	-	-	25 A. S.	- -			2	Н	200	Ц	4	0	dy .	- -		0	٥	20156	0	0	2	-	4.1	٥	0.20
OTIBA (QN949A	-	90 30	- 6	1	9	0	٥	0		9	٠,	1	ء اد	2	,		•	-	•	,	-		ŀ	0	0	0	o	0	0	0	۰		Ù		0	-	0	0	9	0	٥	0	٥	
atana4 A oloan	9	۰,	-	1	100	٥	0	-	0	0	٠,	٠,	٦	,	-		٠		-		Ŀ	0	0	0	o	0	٥	0	۰	Control of the last			0	-	0	-	0	0	9 0	0	0	7 O.	0	
ONAVIO	•	- -	-	-	0	0	0	٥	0	٠,	٠	ا	-	U		6	-	0	-	0		E165.24 mile		1	۰	0	۰	0		٥,	,		0.00	0	0.00	0	0	0	0	0.0	٥	0	0	0
OINAGAGMAL	-	-	9	0	1	-	. Para	-	7	7		ŀ	-	•	-	0	Ŀ	0	Ŀ	N. 316.20	-	· - Z		****	2	100 S 100 S	-		7	7	,	~	2	2	2	-	0	- 0	-	- O	٥		٠,	
ояпаўр	1	10	0	٥	0	٥	0	٥	,	,	٥	0		1.03 ×	7	0	٥	0 ->>	٥	544 1 5568	7	2	-	7	۰	0	2	9	*	1	Of the Paris	, n	· 0	-		7	,			0.00	٩		٥	
ANIONORITOR	1.		٥	2	0	٥		,	٠		~	0	٥	10 grad	0	. 0	0	36.20cm	o	. 0		1. March	-	A CONTRACTOR	0	,	-	,	,		0	0	0	7		2		0	٥	0	•		ļ	†
TELEFONO (ATBIRGORG RO ON)		-	-	-	17 18 18 18	-	٥,		-		-	1	-	San Belli	-	Sec. 22.	-	100 Carlotte	-	1.00	-	0.00	-	10 K	- -		-	-		-	100 C	-		-		130	-	1	-		- -	-	of the last	ļ.
OFIENDIABITO A PARETE	100	٥	0	۰	300	٥,	0	,	-	Section Livery	-	100	۰	100	•		۰	100	-		-		-		- .	-	.0			-	350, 6000	-) 0	- 0			0	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		۰	2000	-	Share Co	-
Анаітта88АЭ ⇔	2	-		-	,	,	1	100	٥	10 1 Page 1	0	•	-		0		0		7	١.	-	v .	,	,	,		0	-	000000	٥	0	-		2	-	2000		0			>	-	2.00	ŀ
AINAVIROS	Section District	٥	-	٥,	-	,		9	0		٥	0	٠,		-	١.	-	1	,		,		2000	-		0	0		0	•	0	,	ا د	,0	-	0	0	0		 		0	0	0
o appiv		2	2	٠,	,	0		0	2	7	-		7	,	,		-	۷,۰	,		-		- CA CO	,	2	2	2	2	S. C. S.	~	7	1	4 0	, 7	2	0	2	2	200	-	2	2	0	-
CEBTINO	-	-	7	,	-	-	-	10 m	-	O LONG	-		1000					. .		-	200	-		-	0.00	-	4.1	-		-			-	100 Sept.	-	100		200	- -	L	2500 600	,		1
ITTEGAÇADIDBA -		-	†		-	100	-	2 1 x	-	1		-	200	-	2000		200	-		-	0	-	(S)	-	1	-		-		-			-	100	-	Sec. 1983	-			-	3.00 E			-
CENTE BAGNO	1	-	-		-		-	<u>.</u>	-	-		-		-	10000	0		-	-	-	20 CONT.	-		-	1	-		-			-		-	200	-		-	-	100		100	_	200	-
ВРОИО			-	Ĺ		1	-	-		-		-	1000	-		-		-		-	200			-				-		- 1			-	Section Control	_].			100		1000	1		
SPECCHIO A. PARETE	,	0	-	100	-	0	0	 	 	-			0	0			0	0	100	-	0	-	7	7		-	- -				_	Section 1	0	- 0					900					ļ
Aonad		0	0	0		٥.	-	,		-	-	o	- 0	0	0	٥	0	0	0	٥			2010	_						0	٥	0.0		Till the same	+			\vdash	Section .		+	100 X	-	ľ
Adaywa	_	2	2	2		,	,,		2	2		-	3	_	310000	- 2	3.5	4	2	*	,	,,	2	-	, ,		╀			100	H	2	+	,		-	200	Н	50 04	-	1	500	-	,
RUOLABA		0	0	0	٥,		0		0	0	0	-	0		93.00	1		-					70 V					0		Sec. 200	Î				200 4500	[2	Н	3	7	+	100	H	-
CASSAFORIE	_	0	-						0	-	100	-		+										1				0	0	0		١,			(A)		0	\parallel	1	1000	+	0	H	2 400 - Sec.
OldAMPA	L		_			+	-	-	1.00	_	Ä	1							1.							2		(No.)	Ĺ						COC 6200	ľ	0	+			ľ	0	Н	Harry Co.
(ATEMPORA NO ON)	_						18.0	_	300	-				2000	V 1405 / 100 V I	2000			1	-	1	100 N 100 N		2007	-	2	_	2500 250 V		0.00			100	-	1000	-	1000	7	1		L	\$500 S	2	0.00
RABODIRA (ATBIRRORY IO OH)			1	-		-								-6 GO 5000	I		ľ	- 100 miles	1	1000		1000		100		1340		1. Oak				1	See Section				\$100 m	1	-	1	_	2000 Sept	1	*
	-	1			0						1			1000					-			1000	Ľ	To a second			+		+		1	1	1	F	Sec. 1	1			-	Se 65.54	-		-	?
OJOVAT ~ ~	-	-	-	-	5 1 V 10	Н		+	+		ľ		ľ		\vdash	-		6	-		-	100	۳	0	Н	+	9	1	-	1	200	0	0	٥	1	°	-	0		0	0	9	0 «	٥
		-	1000	\vdash		+		+	-		-	100	F	200	L	Acres to a	Ľ		-		-	1500 S	2	1.00	4					1		-	1		0				-	-	-	-	- 2	
Опосомовию	+	╀	1	Н	3. 3.	4	1	-	1		L		L	14. 24.	0		L	31 (1)	L		-	-	-	4	7	7	1	1	1	1	2	2	2	7	7	7 0	1	2	2	2	7	1	18	
o α α cobeH1V.	ŀ	L	L	Н	4	4	4	+	1		~	2	2	2	-	7	2	2	2	2	~	~	7	~	7	1	1	ľ	1	ľ	2	2	2	7	7	1	1	2	7	2	1	4~	97	
ONIDSUD 4 0 4		4	7	4	7	1	1	'		*	4	4	4	*	7	*	7	4	7	*	4	4	1	٥	1				1	4	7	4	4	*	•		4	4	4		1	4	181	
N w MATERASO.	2	2	2	2	-	7	1	2	7	2	2	2	7	2	4	+	4	4	4	7	1	1	-		1	1	1	1	2	2	2	7	2	7	1	2	~	2	2	7	1	2	88	
01131	٥	٥	٥	۰,			0	0	0	٥	٥	•	~	١	-		٥	7			,	ا	1	-		0	-	0	0	٥	0	-	٥		-	0	٥		ا،	9		0	8	
OTTEJ	-	-		-	-	-	-	-		•	-	- -	٥,	- -	-		-	-	-	1		1		1	-	-	0	-	1	-		-	-		-	-	-			-	-	1 1	44	
CANERA 22 33													1								200	٤	202	1	202	200	207	203	209	210	2	7 7	215	216	217	219	122		3 6	127	228	ន្ទ	Tot Pz	
<u> </u>	흔	<u>ğ</u> [3 2	12	Ξ	12	7	Ë	2	È		3 2	į	1	į		9 6		18	L		L	L				Ц		1	1	1	L	L	L		1	1			1			



Th

INVENTARIO ATTREZZATURE ED ARREDI SPAZI COMUNI ALPENHOFF

			NOTE
SECUL.	100 100	L'AMPROSA V L'AMPROSE L'AMPROSE L'AMPROSE L'AMPROSE L'AMPONE L'AMPONE	Selection Taylounic Scheep Taylounic Scheep Taylounic
INVOCATOCOLO SEDIA L'AMPRILUEDO L'AMPRILUEDO SEDIAMA L'AMPRILUEDO L	SET LAMPOURD SET 2 COLDECTOR 2 SETT SOCIETY 2 FOUND CONTRACTOR 2 COLDECTOR 2 COLDECTOR 3 COLDECTOR 3		THORE CHARMS CELL, JUNIONOPER, SO THE PROPERTY OF THE PROPERTY
CRANTE 1 ATA STRADA BIOLA NA NA ROMROBA	NPZ NPZ	RISTORANTE 2 DISINFECHO N.P.Z ZOMA, ASCENSORI N.P.Z RETROBAR N.P.Z	BAR. N.P.Z. ENTRATA PARCHEGGIO. N.P.Z.





	The second second
JOFF	
ALPENHOFF	1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
: HOTEL	San
CAMERE	
INVENTARIO ATTREZZATURE ED ARREDI CAMERE HOTEL ALPENHOFF	and Comment
JRE ED /	
REZZATL	Section Control of Section 1999
NO ATTR	Complete States
VENTAF	Company of the Company
Z	Carried Control
	ACCIDIO POPULAR CONT
	Same Street Community to
	CONTRACTOR PRODUCTION

MERA	A11	A12	4	3	माहर	A21	A22	A23	A24	62.5	A26	A31	(32	(33)	A34 >	A35	A36	(A.41)	A42	A43	Tot P7
LETTO MATRIMONIALI	1	1.	17	7	5	1	-	-	-	7	-	1	1	10	<u>-</u> Z	1		11 1	-	1	20
BINGOLI LETTO	3	- 2	3 ×	3.0	7	2	က	2	7	Y	ဗ	3	8	∑2 V	2	3	2 /	150	ဗ	7	23
O&EARBITAM	S	7	1.8	2.4	5.5	4	5	4	٦,	9	5	5	8	14.	2.4	. 5	4	V 4 V	S	4	60
спасіио	10	8	10	10 V	202	8	10	8	80	12	t Ot	-01	10	8.	8	10	8	78	10	80	184
АТЯВНОО	5	4	5	5 V	3	4	s	4	4	₹9	5	. 5	, 5	14.5	4	. 8	7 7	₩	5	*	92
TTAPAT	4	3	3	3.7	5	3	2	2	က	3:	6	4	1 8 /	2.0	2.5	3	4,	1.47	3	3	En .
соморіио	2	4	2	2.7	2	3	7	2	7	7	4	2	2	2.0	ر. د:	2	4	11.4	2	7	٤
OJOVAT	2	2	2	2.5	δ. 2.	2	2	S	-7	2	2	2.	7 2	> 1	7	2	2	2.7	2	T.	36
OTTERVOS	2	.2	0	1.3	12	2	3	13. 13. 13.	0	<u>.</u> ک	-		. 2	0	Ž	2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	-	2	2	0	26
RABODIRA (ATAIRACRA IQ ON) BROSIVALET	-	A 1973 No.	1	1	2		-		-	7	-	્યા	-	/	?		-	<u>`</u>	1	12 (27 de)	8
(ио бі РЯОРЯІЕТА)	-	ুন কৰা ভূত	-	≥	D _x	100 AND 100	-		-	>	-	1.0	-	7	5		-	Z	1	10 10 1 To	200
OIDAMAA	H	. 2	-	2.1	7	学 をはま	-	30.481.0	-	2	-	1.0 L	-	> -	-	1	-	2	1	1	26
ЭТЯОЧА68А 0	_	-1	-	1.7	}	TA CONTRACTOR	-		-	7	-	1.	-	\ -	>	1	-	5	1	100	06
AUOLABA AUA9MAJ	L	0.60	2		2		L		60	2	-	200	۷	3	L.		6		5	3	7.7
ataraga Adnaq	3	. 9	4	. 8	200	9	9	3	2	À	5	5	9	35	L	5	_	7	9	3	90
8 PECCHIO	_	1 0	1	>	2	0	٦	0	┞	2	۲	1.0	7	2.	3		Ļ	1.7		0	- 40
A PARETE: OHDDB99	L	0	0	2	5	1913	1	0	0	0	0	1	0	1 0	l	0	,	3	0		Corto and Co
SPECCHIO A	L	N.	<u> </u>	- S	2	100	-	1000	-	7		100	1	7:	3	13/20/20	7	2	_	1.52 50.1	200
LENTE BAGNO	<u> </u>		_	2	7	0	-		-	2	-	1000	7	\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \	5	1000	_	2	_		40
CESTINO	H	1.00	L	1.	2	* N	_	10000	-	5	-	# 100 Miles	E	>	2	1	Ľ	7			2
BEDIA	┞	18 C 18	2	5	7	100 miles	2	N. 100 100	Ľ	1	1	機能が開発	7	7	5	1	Ļ	>	L	100 B	24
AINAVIROS	\vdash		L		-	S 80 %	-			THE REAL PROPERTY.	L	200	_		L		L		L		40
ARBITTERRAC	-	歌を選問	L	\$2.50 K	L	1000			L	SEC. 25.			L		L		-		L		C
OTIBAIDNESSA BTERAS				K	_	東京を	L		L		L	Sept. 20	L		_	新教教教	L		L	1200	6
TELEFONO (ATAIRROPS IQ ON	L		-	1		100000		関係をはな	L			素を	_			医	_		-	2000	•
ANIONOSTION	┡	2	(1		STATE OF		100 April 200	L	15 min 15	L	ないと	L	September 1	L		_			2000	•
ORGAUG		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-	V	1	ない		100 E	L		L	No.	L		L		L				A (C)
ОІЯАФАЯМА	L	100000000000000000000000000000000000000	L		L	報信の大			L	The state of	L		L		L		_				0.00
ONAVIC		2000				Contraction of							L				L		L	S. S. S. S. S.	
äτäክA9 A OldAβ		Value of the last						100 Car.		N. Carlot		動物を		Section 1							•
опаліонача		110 Acs / S		2000				\$2000 PM		3000	-			15	-		-		-		
NOBILETTO		TANK TO	Ī	100		70.6		100 miles			Ī	100000	Ī,	3.							
ΟΝΙΠΟΆΨΙ	1	1000	T	2077				3 600 800			T	23(0)(0)	T	2000	T		T		l	in State of	
OLDAMRA OTTOJAS AC	1	1000	t	2000000		100000		1000000	t	0000		100000	T	が大学	l				İ		
	ű	10	1	12		100	1			100		133	1	123	1	180	1	133	1	10,	

* </ hope supply <1 making

N