



Ministero dell'istruzione e del merito

H028 - STAATLICHE ABSCHLUSSPRÜFUNG DER OBERSCHULE

Fachrichtung: ITCA – BAUWESEN, UMWELT UND RAUMPLANUNG

Fach: BODENKUNDE, WIRTSCHAFT UND SCHÄTZUNG

Führen Sie Teil I der Arbeit und zwei der vorgeschlagenen Fragestellungen aus Teil II aus.

TEIL I

Um auf den Verbrauch des Bodens zu reagieren und um den von einer ehemaligen Ferienanlage am Tyrrhenischen Meer besetzten Grund aufzuwerten, hat die Gemeindeverwaltung ein Projekt zur urbanen Wiederverwendung vorgesehen, mit dem Ziel, öffentliche und private Geldmittel zu vereinen. Hierzu hat sie einen Experten zu Hilfe gerufen, um eine Schätzung des wahrscheinlichsten **Marktwertes des gesamten für die Umwandlung vorgesehenen Komplexes (Grund und bestehendes Bauwerk)** vorzunehmen.

Das Projekt sieht den Abbruch des bestehenden Bauwerkes und die Errichtung eines neuen, gewerblichen und Wohnzwecken gewidmeten Gebäudes sowie private Grünflächen und den Zugang zum freien Strand vor. Zudem soll die durch den Bestand von Zirbelkiefer und mediterraner „Macchia“ charakterisierte Grünfläche wiedergewonnen und als öffentlicher Park genutzt werden. Dieser soll eine Spielfläche, einen Fahrradweg und eine für kulturelle Veranstaltungen nutzbare Freifläche umfassen.

Das abzubrechende Gebäude steht auf einem trapezförmigen Grundstück mit einer Fläche von 36.000 m². Es besteht aus zwei Geschossen und weist eine rechteckige Form auf, dessen lange Seite 120 m, die kurze Seite 10 m und die Höhe 9 m messen. Das Gebäude hat eine tragende Struktur in Stahlbeton, Ausfachungen in Ziegelmauerwerk und ein Flachdach.

Die Zone ist urbanisiert und vorwiegend zu Wohnzwecken bestimmt.

Das neue Gebäude wird aus drei oberirdischen Stockwerken bestehen: Das Erdgeschoss wird von einem kleinen Einkaufszentrum mit einer Gesamtfläche von 700 m² besetzt; im ersten und zweiten Obergeschoss sind 20 Wohneinheiten mit einer Fläche von jeweils 80 m² vorgesehen (die Fläche wurde im Sinne des D.P.R. 138/98, Anlage C berechnet).

Der Strandbereich soll durch die Wiedergewinnung des Zirbelkieferwaldes und durch die Schaffung eines neuen Parkes mit einer Fläche von 30.000 m² revitalisiert werden.

Man berücksichtige, dass die Realisierung des Bauwerkes einen Zeitraum von 2 Jahren einnehmen wird.

Nehmen Sie die erforderlichen fehlenden Daten an, fertigen Sie eine Darstellung des Lageplanes (auch als Freihandskizze) an und bestimmen Sie Folgendes:

1. Die Kosten des Abbruches des bestehenden Gebäudes.
2. Die Kosten der Realisierung des neuen Gebäudes, ausgenommen die Kosten des Grundes.
3. Die Kosten der Wiedergewinnung der Grünfläche, die als Park genutzt werden soll. Man verweise eventuell auf die Preise, die in der folgenden Tabelle angeführt werden.
4. Den Marktwert des neuen Bauwerkes, welches aus Wohnungen und Einkaufszentrum besteht. Man berücksichtige, dass die Wohnungen mit Sicht aufs Meer - je nachdem in welchem Geschoss sie gelegen sind - zu einem Preis zwischen 3.500 €/m² und 4.000 €/m² gehandelt werden, während das Einkaufszentrum mit einem monatlichen Mietzins von 15 €/m² Katasterfläche vermietet werden kann.
5. Den Umwandlungswert des gesamten Komplexes.


Ministero dell'istruzione e del merito
H028 - STAATLICHE ABSCHLUSSPRÜFUNG DER OBERSCHULE
Fachrichtung: ITCA – BAUWESEN, UMWELT UND RAUMPLANUNG

Fach: BODENKUNDE, WIRTSCHAFT UND SCHÄTZUNG

Tabelle der Einheitspreise – Tabelle als Anlage für den ersten Teil der Arbeit

BESCHREIBUNG	EINHEITS MAßE	PREIS
Böden		
Schaffung der Wege innerhalb der Grünflächen mittels Steinplatten mit einer Größe von 50x60 cm, auf gestampftem Boden verlegt	m ²	€ 66,70
Liefern und Verlegen von geschnittenen Bordsteinen von ca. 15x20 cm	m	€ 38,00
Schaffung von Wegen innerhalb der Grünflächen mittels Holzschwellen	m ²	€ 70,00
Ausstattung		
Bank mit tragender Struktur in Gusseisen, Länge 185 cm, Höhe 85 cm ca. mit ergonomischer Sitzfläche und Rückenlehne in Holzleisten aus Kiefernholz, welches mit autoclaveHol behandelt wurde	je Stück	€ 678,92
Zylindrischer Müllkorb aus lackiertem, verzinktem Stahl, mit einem Durchmesser von ca. 35 cm, welcher auf einem Pfosten montiert wird	je Stück	€ 132,11
Fahrradständer mit Struktur in lackiertem, verzinktem Stahl mit sechs Plätzen	je Stück	€ 447,10
Springbrunnen aus lackiertem Sphäroguss, komplett mit Wasserhähnen, Höhe 100 cm	je Stück	€ 414,35
Zylindrische Säulenpöller aus Gusseisen, Höhe 110 cm	je Stück	€ 141,00
Ausstattung der Spielfläche		
Schaukel in Struktur aus Holz, welches mit autoclaveHol imprägniert wurde, mit einem Mindestdurchmesser von 14 cm, entsprechend den Normen UNI EN 1176 und UNI EN 1177 mit Gummibrett-Sitzfläche für zwei Kinder	je Stück	€ 1.691,34
Rutsche in Struktur aus Holz, entsprechend den Normen UNI EN 1176 und UNI EN 1177, Höhe 220 cm, in Fiberglas	je Stück	€ 2.885,50
Multifunktionales Spiel in Holz, entsprechend den Normen UNI EN 1176 und UNI EN 1177, bestehend aus Rutsche mit Leiter und überdachtem Turm, Klimmstange und Netz oder Kletterwand, Höhe 220 cm	je Stück	€ 9.115,00
Spiel mit Dämpfungsfeder, in Sperrholz, verschiedene Formen, entsprechend den Normen UNI EN 1176 und UNI EN 1177, mit doppeltem Kindersitzplatz	je Stück	€ 1.050,56
Elastische Antishock-Bodenplatte, bestehend aus entsprechend behandelten, zerfetzten Autoreifen und Polyurethanharzen, welche mit Paste gefärbt wurden und dem Verschleiß und der Witterung standhalten, entsprechend den Normen UNI EN 1176, Stärke 50 mm	m ²	€ 74,47



Ministero dell'istruzione e del merito

H028 - STAATLICHE ABSCHLUSSPRÜFUNG DER OBERSCHULE

Fachrichtung: ITCA – BAUWESEN, UMWELT UND RAUMPLANUNG

Fach: BODENKUNDE, WIRTSCHAFT UND SCHÄTZUNG

TEIL II

Bearbeiten Sie zwei der folgenden Fragestellungen, eventuell auch unter Anwendung der Kenntnisse und Kompetenzen, welche Sie im Rahmen außerschulischer Erfahrungen erworben haben.

1. Zeigen Sie in Bezug auf das im ersten Teil der Arbeit beschriebene Bauwerk, wie im Bereich des Katasters die einzelnen Immobilieneinheiten unterschieden werden, welche die aktuellen Kategorien und welche die Bestandsmaße sind. Zeigen Sie zudem, welche die zukünftigen Kategorien und welche die Bestandsmaße der Immobilieneinheiten sein werden.
2. Erläutern Sie, bezugnehmend auf den im ersten Teil der Arbeit beschriebenen Park, was man unter dem Wert des Allgemeinnutzes einer Umweltressource versteht. Geben Sie die allgemeinen Kriterien seiner Schätzung an, mit welchen Methoden man die erforderlichen Daten der Schätzung nachweisen und welche Bedeutung diese haben kann.
3. Zählen Sie die wirtschaftlichen Aspekte der Güter auf, definieren Sie diese und geben Sie für jeden von ihnen einen typischen Fall an, für welchen eine Schätzung unbedingt erforderlich ist.
4. Zeigen Sie, welche Arten der Erbschaft es geben kann und geben Sie deren grundlegende Aspekte an. Erklären Sie zudem, was man unter Erbfolge versteht, welches deren Bestandteile sind und wie man ihren Gesamtwert bestimmt. Erläutern Sie, was die Pflichtanteile sind und wie sich die frei verfügbaren Teile zusammensetzen.

Dauer der Arbeit: 6 Stunden

Der Gebrauch des Handbuchs für Geometer und anderer technischer Handbücher ist erlaubt.

Der Gebrauch informationstechnischer Hilfsmittel ist nicht erlaubt.

Der Gebrauch wissenschaftlicher und/oder grafischer Taschenrechner ist erlaubt, sofern diese nicht mit einem CAS (Computer Algebra System) oder SAS (Symbolic Algebra System) ausgestattet sind und keine Verbindungsmöglichkeit zum Internet aufweisen.

Der Gebrauch eines deutschsprachigen Wörterbuchs ist erlaubt.

Der Gebrauch eines zweisprachigen Wörterbuchs (Deutsch - Sprache des Herkunftslandes) ist für Kandidatinnen und Kandidaten mit nicht deutscher Muttersprache erlaubt.

Das Schulgebäude darf erst drei Stunden nach Bekanntgabe des Themas verlassen werden.