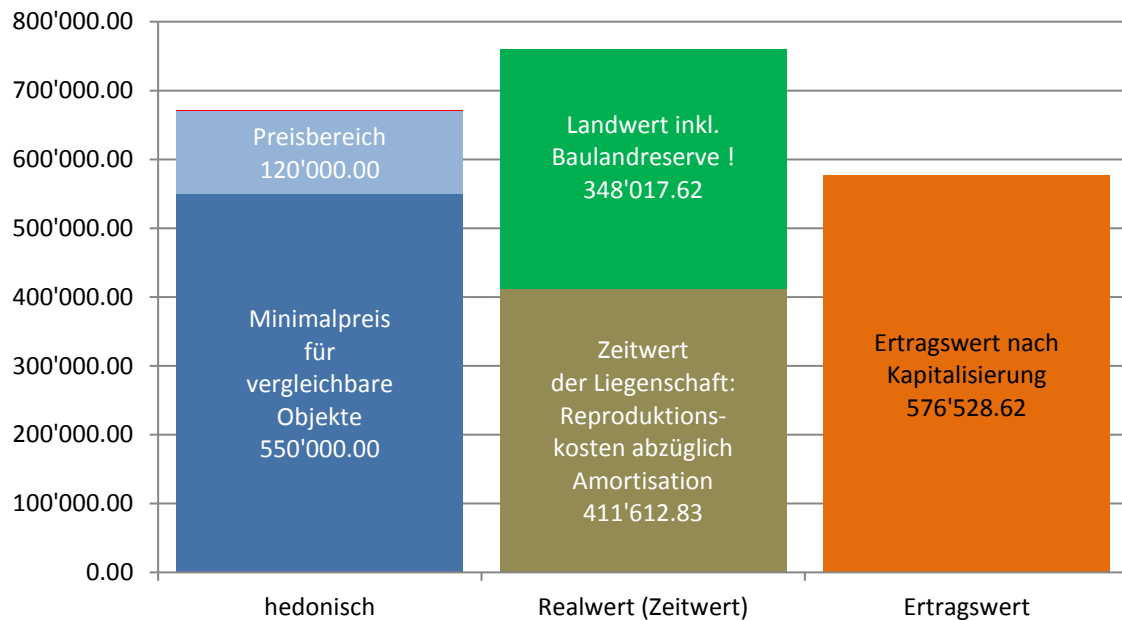


# Verkehrswertschätzung

typisches Tessinerhaus mit Baulandreserve

**Objekt** Mappale xxxx Gemeinde xxxxxx

**Auftraggeber**



**Bezugsjahr der Schätzung** **2016**  
 Hauptbaujahr resp. angenommenes Hauptbaujahr **1975**  
 Besichtigungsdatum 11.01.2016

Wert per **11.01.2016**

**Verkehrswert** **CHF 576'000.-**

CH 6574 Vira Gambarogno

17.02.2016

Der Experte

Martin Keller

**Basis und Dokumente für die Schätzung:**

Besichtigung  
 Grundbuchauszug

**Bei Besichtigung anwesend:** Besitzer

## Rechtliche Vorbehalte:

Die Gültigkeit der Schätzung ist usanzgemäss zeitlich beschränkt. Sobald sich wertbeeinflussende Faktoren (rechtlicher oder wirtschaftlicher Natur) verändern oder die Unterlagen für andere Zwecke oder Personen genützt werden, übernimmt der Schätzer keine Verantwortung.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Bauvorhaben bewilligt wurden und die entsprechenden Baugesetze eingehalten sind.

Gleichzeitig vertraut der Schätzer den erhaltenen Ausführungen, Informationen und Unterlagen und dass ihm nichts vorenthalten wurde das den berechneten Wert beeinflussen könnte.

Der Schätzer bestätigt, den Auftrag nach bestem Wissen und Gewissen und mit absoluter Unabhängigkeit sowie nach den Vorgaben des SVS (Swiss Valuation Standards) ausgeführt zu haben. Methodische Ausnahmen (zum Beispiel Amortisationszeiten bei historischen Gebäuden, etc.) sind unter dem entsprechenden Punkt der Schätzung ausdrücklich erwähnt und begründet.

Trotz aller Sorgfalt und Professionalität ist es nicht möglich, den Faktor ""Mensch"" und das persönliche Empfinden bei einer derartigen Bewertung vollständig auszuschliessen.

Der Schätzer bestätigt ausdrücklich, vollständig unabhängig zu sein und keine weitere Wertermittlungsinteressen zu verfolgen. Er hat in dieser Sache keine vorgängige Auftragsverhältnisse gehabt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Zweck, Auftrag Methodik, Annahmen, Vorbehalte	3
Kurzbeschreibung, Grundbuchdaten, Grundstückbeschreibung und Lage	4
Demodierung und Nachhaltigkeit	5
Flächen, Volumen	6
Reproduktionskosten	7
Technische Entwertung	8
Zeitwert des Hauses, relativer Landwert	9
Balandpreise gemäss kantonaler Statistik	10
Substanzwert, Kapitalisierungssatz	11
Ertragswert/Nutzwert	12
Verkehrswertberechnung, wirtschaftlicher Mehr- oder Minderwert	13

**Zweck der Schätzung und Auftrag:**

Die Liegenschaft wurde von xxxxx im Jahre 1975 erworben und dann renoviert. Es war das Ferienhaus der Familie.

Im Rahmen einer Schenkung (Grundbucheintrag vom 4.12.2015) wurde es nun dem Sohn übergeben.

Herr xxxxx benötigt einen Verkehrswert zum Wertausgleich mit einem Geschwister. Es wurde ausdrücklich vereinbart, dass kein „spekulativer“ Wert ermittelt wird, da kein Verkauf der Liegenschaft ansteht

**Methodik und Bewertungsannahmen:**

Die Bewertung wird gemäss Usanzen auf der Basis des effektiven Nutzwertes, erhöht um einen konsumtiven Mehrwert (Liebhabermehrwert) vorgenommen.

Die heutige und auch zukünftige Nutzung wird als Ferienhaus sein.

Theoretisch wäre allerdings (nach entsprechenden Investition in thermische Isolation und ggf. einer Potenzierung der Heizanlage) eine ganzjährige Nutzung möglich.

Diese Option wird für diese Berechnung nicht verfolgt.

**Die Baulandreserve wurde beim Realwert mit eingerechnet. Es muss darauf hingewiesen werden, dass dies ein spekulativer Wert ist. Zweitwohnungsbauten sind nicht mehr erlaubt und als Erstwohnsitz ist Mergoscia nur beschränkt attraktiv.**

**Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:**

Sehr gefälliges und gut strukturiertes Gebäude mit offenen Räumen, viel Licht und gefälligem Ausbau. 3 Nasszellen.

Grosse Aussenfläche (Terrasse vor dem Wohnbereich) mit Pergola.

Sicht auf den Stausee.

Zahlreiche Stützmauern, teilweise allerdings hoher Sanierungsbedarf dieser Natursteinmauern Dach Piode und im Bereich des Anbaus Zementziegel.

Das Grundstück von insgesamt 2771 m<sup>2</sup> liegt in der Bauzone. Theoretisch ist die Ausgliederung von 2 bis 3 Baugrundstücken möglich. Es muss natürlich dabei beachtet werden, dass durch die Teilung des Grundstücks der Wert der zu schätzenden Liegenschaft geringer wird.

Bei der Berechnung wird die Aufteilung analog der Steuerschätzung vorgenommen :

Bebautes Land resp. Landanteil, der für das Gebäude und seine direkte Umgebung funktional ist: 603 m<sup>2</sup>

übriges verfügbares Bauland: 2168 m<sup>2</sup>

## 1. Grundbuchdaten

Gemeinde	xxxxx	
Grundbuch Nr.	xxxxx	
anrechenbare Fläche in m2	603	minimaler Landanteil für Gebäude (identisch mit Steuerschätzung)
zusätzliche Fläche (Bauland) in m2	2'168	
Dienstbarkeiten	keine wertbeeinflussende	
Vormerkungen	keine	
Anmerkungen	keine	

## 2. Grundstückbescrieb und Lage

Art	grosszügiges Haus mit Rebberg und Zugang über eigenen Weg oder Gemeindeweg
Topographie	Hanglage
Zonen- und Bauvorschriften	R2
Erschliessung	gut
Standort	am Rande der Kernzone, oberhalb Gemeindestrasse
Besonnung, Aussicht	Weitsicht resp. Seesicht, gute Besonnung
Immissionen	keine
Nachbarschaftsqualität	n.A.
Nutzungsmöglichkeiten	als Ferienwohnung gut, als Erstwohnsitz eher weniger geeignet, da Heizung kostspielig



### 3. Demodierung und Nachhaltigkeit der Liegenschaft:

Das Gebäude wurde 1975/1976 umfassend renoviert und ein erster Anbau erstellt. Es ist bemerkenswert, wie grosszügig dieser Umbau und Anbau ausgeführt wurde. Die Liegenschaft weist deshalb heute lediglich eine technische Alterung, nicht aber eine wirtschaftliche Demodierung auf.

Ein zweiter Anbau (Aussentreppe wurde integriert) erfolgte 2005.

#### Nutzungsflexibilität

Zeitgemässe Raumaufteilung/ohne grössere Eingriffe modifizierbar	ja
Rollstuhlgängig oder bei Behinderung erreichbar/bewohnbar	nein
Nebenräumlichkeiten wie Keller, Abstellraum vorhanden	ja

#### Energieeffizienz (bei Ferienwohnungen weniger wichtig!)

Zeitgemässe Heizungstechnologie	beschränkt
---------------------------------	------------

#### Infrastrukturen, Anbindung an öffentlichen Verkehr

Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs in der Nähe	beschränkt
Grünanlagen in der Nähe	ja
Oeffentlicher Verkehr in der Nähe	ja

#### Gesundheit und Komfort

Aussenlärm, Strasse oder Fluglärm	kein
Lichtdurchflutung	ja
Mobilfunk oder Stromversorgungsnetz	kein
Oekologische Baumaterialien	beschränkt

## 4. Flächen, Volumen, Reproduktionskosten

gemäss SIA-Norm 116 resp. 416 hat die Kubatur auf Grund der Aussenmasse des Gebäudes berechnet zu werden.

Dies ist bei historischen Häusern auf Grund der Mauerdicke oft problematisch. Eine entsprechende Korrektur wird deshalb beim Ansatz (Preis/m<sup>3</sup>) vorgenommen.

Da die SIA 416 keine Zuschläge für Terrassen, Portici, etc. kennt, diese hier jedoch einen sehr hohen Nutzwert haben, wird ggf. mit der Norm SIA 116 gerechnet.

hier verwendete SIA Norm: SIA 416 ohne Zuschläge

<b>Haupthaus:</b>			umbauter Raum
überbaute Fläche gem. Grundbuch	114 m <sup>2</sup>		
Wohnbereich Erdgeschoss und Obergeschosse (Dachausbauten werden nur bei einer Höhe >150 cm als Wohnfläche gerechnet)			
altes Haupthaus	63 m <sup>2</sup>	Höhe ca. 6.5	410.00
Anbau 1975	35 m <sup>2</sup>	Höhe ca. 4.5	160.00
Treppenaufgang	5 m <sup>2</sup>	Höhe ca. 4.5	22.00
<b>geschätzte Kubatur in m<sup>3</sup> : Basis für Reproduktionskosten</b>			<b>592.00</b>

<b>Aussenbereiche:</b>	<b>CHF</b>
mit Granitplatten belegte Terrasse/Pergola: 60 m <sup>2</sup> (Abbruch durch mangelhaftes Fundament) CHF 40.00 / m <sup>2</sup>	2400.00
Gehwege ca. 55 lm CHF 50.00 / m <sup>2</sup>	2750.00
Stützmauern, teilweise sanierungsbedürftig: oberhalb Haus, ca. 60 lm mit einer Höhe von ca. 2.5 m (ohne genügende Fundamente) = 150m <sup>2</sup> CHF 150.00/m <sup>2</sup>	22500.00
Stützmauern Rebberg ca. 180 lm ca. CHF 200.00 / m <sup>2</sup> Bepflanzung (1200 m <sup>2</sup> ) pauschal (Ansätze des Kantons Tessin) für "alte" Rebanlagen ca. CHF 8.00 / m <sup>2</sup>	45000.00
Aussentreppe, ca. 1 m breit, Granit, Länge ca. 30 m CHF 200.00 pro lm	6000.00
	<b>78'650.00</b>

## 5. Berechnung der Reproduktionskosten

	Ansatz oder Betrag	Menge	
<b>Bauteil/Wertelement</b>			
BKP 2 Gebäudekosten Haupthaus	550.00	410	225'500.00
BKP 2 Gebäudekosten Anbauten	650.00	182	118'300.00
BKP 4 Umgebung: Gartenanlage / Rebberg	pauschal		78'650.00
weitere Aussen-Elemente: Parkplatz für 2 Autos	pauschal		10'000.00
<b>Reproduktionskosten ohne Baunebenkosten</b>			<b>432'450.00</b>
BKP 5 Baunebenkosten	6%		25'947.00
Mehrpreis für schwierige Transporte, etc.	pauschal		25'000.00
<b>Total Reproduktionskosten des Gebäudes</b>			<b>483'397.00</b>



## 6. Berechnung der technischen Entwertung

Unter technischem Alter versteht man das Alter der einzelnen Bauteile, ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustand (Demodierung).

Verjüngung durch Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen wird berücksichtigt.

	<b>Bau oder Sanierung</b>	<b>Technisches Alter</b>	<b>Abschreibung Rückstellung</b>
2016			
<b>Grundbestandteile</b>			
Fundationen	unbekannt	unbekannt	keine Abschreibung
Grundleitungen	unbekannt	unbekannt	keine Abschreibung
Baumeisterarbeiten	unbekannt	unbekannt	keine Abschreibung
Holztragewerk und Dachkonstruktion	1975	41	
<b>Erneuerungssubstanz</b>			
<b>Umbauteile (ca. 20 % )</b>			
Dacheindeckungen (Granit/Zementziegel)	1975	41	9'246
Rohrleitungen	1975	41	5'393
Schlosser- und Schreinerarbeiten	1975	41	3'082
Unterlagsböden	1975	41	2'311
<b>Ersatzteile (ca. 20 % )</b>			
Fenster, Türen, Tore	1975	41	13'868
Bedachung (Einfassungen Giebel etc.)	1975	41	5'778
Heizung, Ofen, Kamin	1975	41	1'156
Sanitäre Install./neuer Boiler 2015 *)	1980	36	3'044
Bodenbeläge	1975	41	6'934
<b>Verschleissteile (ca. 10 % )</b>			
elast. Fugendichtungen	1975	41	1'128
Maler und Holzschutz (aussen)	1975	41	3'383
Malerarbeiten Innen	1975	41	2'706
Küchenmöbel	1975	41	9'246
Sanitärarmaturen, Beschläge	1975	41	1'804
Küchenapparate	1975	41	2'706
Sonnenschutz	1975	41	0
<b>Rückstellungs-Saldo / Altersentwertung</b>			<b>71'784</b>
Technisches Alter der Erneuerungssubstanz		40.6666667	
angenommener Zinssatz für Diskontierung in %		3	
*) = Durchschnitt verschiedener Erstellungsdaten			

## 7. Zeitwert des Gebäudes (ohne Land)

Reproduktionskosten (Kosten eines technisch gleichen Neubaus)	483'397.00
Altersentwertung gemäss vorstehender Tabelle	71'784.17
<b>Zeitwert des Gebäudes</b>	<b>411'612.83</b>

## 8. Relativer Landwert

Der Landwert wird aufgrund von Erfahrungswerten für überbaute Grundstücke bestimmt.  
Die Berechnung erfolgt in Abhängigkeit der effektiven Ausnutzung des Grundstückes, Basis für diese Berechnung ist der Nutzwert/Mietwert der Liegenschaft.  
Die Qualität der Lage wird mit einem anerkannten Lageklassenmodell bestimmt.  
Auch bei Land ausserhalb der Bauzone kann diese Berechnungsmethode eingesetzt werden, da es sich ja momentan um bebauten Land handelt.

Kriterium	Note	Gewichtung	Total
Makrolage	3	2	6
Nutzung	6	1	6
Mikrolage	7	1	7
Erschliessung	5	2	10
Marktverhältnisse	5	1	5
		7	34
<b>Lageklasse</b>			<b>4.9</b>

Wertanteil des Grundstückes am Gesamtwert der Liegenschaft in % 30.36%

**Relativer Landwert des Gebäudes (603 m<sup>2</sup>) 175'017.62**

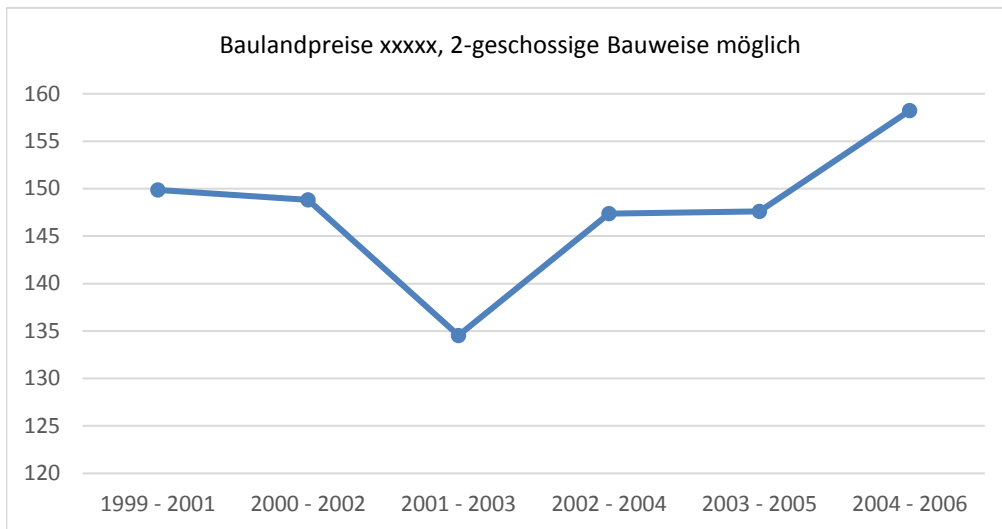
Theoretischer Baulandwert des für den Bau der Liegenschaft benötigten Landes pro m<sup>2</sup> 290.24

Achtung: dieser Wert korreliert nicht mit den "Baulandpreisen" der Gegend  
Durch entsprechende Bauweise (nicht Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten) kann beispielsweise der relative m<sup>2</sup> Preis geringer ausfallen als der Marktpreis für Bauland in der entsprechenden Zone.

Hohe Ausnutzung (beispielsweise Gebäude in Kernzone ohne entsprechende Bauabstände, Reihenhäuser, etc. ) wird den relativen Landwert erhöhen.

**Wert Baulandreserve (Vorbehalt siehe oben) 173'000.00**

**Gesamtwert Land 348'017.62**



Gemäss Unterlagen der kantonalen Statistik wurde Bauland in entsprechender Zone letztmals 2006 gehandelt. Der relative Landwert wird erhöht durch den Baulandanteil von 2168 m<sup>2</sup> à CHF 80.00 / m<sup>2</sup>. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Wert absolut schlecht begründet ist, da keine Vergleichszahlen mehr vorliegen!  
Der Mehrwert wird mit 173'000.00 eingesetzt.

## 9. Substanzwert/Zeitwert der Liegenschaft

Der heutige Substanzwert der Liegenschaft setzt sich aus dem **Zeitwert (Zustandswert) des Gebäudes** und dem **relativen** Landwert des Grundstückes zusammen.

Zeitwert der Gebäude	411'612.83
Landwert	348'017.62
<b>Substanzwert der Liegenschaft</b>	<b>759'630.45</b>

## 10. Kapitalisierungssatz

### Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem objektspezifischen Hypothekarzinsatz einer Referenzbank am Ort des Objektes. Er wird unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet.

Ein Hauptwohnsitz wird in der Regel zu 80% finanziert, ein Zweitwohnsitz lediglich zu 65%.

	<b>Anteil %</b>	<b>Zins %</b>	<b>%</b>
1. Hypothek	65	2.5	1.625
Eigenkapital	35	0	0
<b>Zinssatz der Rechnung</b>			<b>1.63</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (Betriebskosten, Unterhaltskosten)			<b>1.50</b>
<b>Abschreibungen/Rückstellungen</b> Für Erneuerungen je nach Lebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung			0.12
<b>Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.25</b>

## 11. Ertragswertberechnung

Der Mietwert ist das Resultat eines nach marktmässigen Gesichtspunkten errechneten, erzielbaren nachhaltigen Mietzinses entweder bei der wochenweisen Vermietung als Ferienhaus oder aber bei Festvermietung.

Es werden dabei die normalerweise von einer Agentur mit Vollsservice berechneten Kosten bereits bei der Berechnung des untenstehenden Netto-Mietwertes in Abzug gebracht.

Angenommene Vermietungsdauer in Tagen / Jahr	120
Angenommener Mietzins pro Tag	165.00
Jahresertrag (Saisonsertrag) brutto	19'800.00
<b>Nettomietsertrag bei Vollsservice durch eine Vermietungsagentur</b>	<b>16'830.00</b>

Mietsertrag bei Festvermietung. Dieser Wert wurde ermittelt mittels einer hedonische Schätzung und dient lediglich zu Vergleichszwecken. Er wurde in der Berechnung des Ertragswertes nicht berücksichtigt.

17'600.00

**Zuschlag zum Ertragswert für konsumtive Mehrwerte 25.00%**

Es handelt sich hier um die „Eigentümerwerte“, die berücksichtigt werden müssen. Es sind Mehrwerte, die nur für Besitzer gelten (nicht für reine Nutzer resp. Mieter)

- es ist für den Besitzer das eigene und sehr individuelle Haus !
- es ist eine Sicherheit und Vorsorge
- es hat und gibt Image, Besitzer eines historischen Gebäudes zu sein
- der Besitzer erwartet naturnahen und originalen Lebensraum
- es bietet eventuell finanzielle Vorteile (zum Beispiel Steuervorteile)
- der Besitzer erwartet Wertsteigerung resp. zumindest Inflationssicherheit"

4'207.50

### Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert

Nutzwert p.a. und konsumtive Mehrwerte eines Besitzers	21'037.75
Kapitalisierungssatz in %	3.25
Ertragswert ohne Berücksichtigung der Altersentwertung	648'312.79
Abzug für Altersentwertung resp. notwendige Investitionen	71'784.17
<b>Ertragswert</b>	<b>576'528.62</b>

## 12. Verkehrswertberechnung

**Ertragswert : Verkehrswert basiert auf Ertragswert** **576'528.62**

Substanzwert 759'630.45

**Als Verkehrswert wird hier der Ertragswert eingesetzt.  
Der Substanzwert beinhaltet das zusätzliche Bauland!**

**wirtschaftlicher Minderwert** **183'101.83**

Der wirtschaftliche Mehr- oder Minderwert ist die Differenz zwischen dem Realwert einer Liegenschaft und ihrem Ertragswert. Bei einer gut genutzten Liegenschaft ist evt. Ertragswert/Nutzwert höher als der Substanzwert, sie bietet also einen wirtschaftlichen Mehrwert. Neuere Liegenschaften oder kürzlich renovierte Liegenschaften weisen (auf Grund der noch geringen Amortisationen) oft einen wirtschaftlichen Minderwert auf.

### Beilagen:

Dokumentation mit Fotos, Katasterplänen, etc.