Heller & Partner
Immobilienverkauf und Bewertungen

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

B A S I S D A T E N

		Auftraggeber	Konkursamt Val Müstair, Herr Arno Lamprecht
		Adresse, Telefon	Via dals Bogns 161, 7550 Scuol, 081 861 00 03
		Bewerter	Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG
Strasse / Hausnr.:	Avant Porta 63e	Zone:	Zentrumszone, Landwirtschaftszone
PLZ / Ort:	7556 Ramosch	Grundstücksfläche 1 (m2)	1'007 m2 Kat. 243 (Gebäude, Umgelände)
Objektart:	Zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser	Grundstücksfläche 2 (m2)	864 m2 Anteil Kat. 243 in LW-Zone
		Grundstücksfläche 3 (m2)	772 m2 Kat. 241 + 245 (Wiesland)
		Raumprogramm:	5.5-Zimmer Haupthaus
Eigentümer / Kunde:	Adam Quadroni		4.5-Zimmer Nebengebäude
Adresse:	Avant Porta 63e		2 Einzelgaragen
PLZ / Ort:	7556 Ramosch		ca. 2 Aussenparkplätze
Grundbuch:	Valsot	Baujahr Liegenschaft:	Haupthaus 2004
Parzellen Nr.:	243 + 241 + 245		Angebautes Einfamilienhaus 1970
STWE-Nr.:			
Baurechts-Parz. Nr.:		Letzte Bewertung:	
Bewertungszweck:	**Marktwertbestimmung**	Gebäudeversicherung:	
		Amtl. Schätzung:	

Grundlagen:

Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☑		25.10.2024
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☑		
Katasterplan/Geometerplan	☑		
Gebäudeversicherungsausweis	☑	Auszug Amt für Immobilienbewertung	10.5.2017
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☐		
Pläne	☑		
Fotos	☑		23.10.2024
Altlastenkataster	☑		23.10.2024
Baurechtsverträge	☐		
Stockwerkeigentümerreglement	☐		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	☐		
Besichtigung	☑		23.10.2024
Weitere	☐		
Weitere	☐		
Weitere	☐		

Verkehrswert am:	**31. Oktober 2024**	**CHF**	**2'300'000**

Südfassade Haupthaus und angebautes Haus

Hasenweg 9
8606 Greifensee
Tel. 043 366 05 48

www.hellerpartner.ch

Langacherweg 6
8127 Forch
stephan.heller@hellerpartner.ch

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Westfassade Haupthaus

Aussicht nach Süden

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Kat. 241 + nicht bebauter Teil Kat. 243

Kat. 245

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Wohnzimmer Haupthaus

Essbereich Haupthaus

Küche Haupthaus

Elternschlafzimmer DG Haupthaus

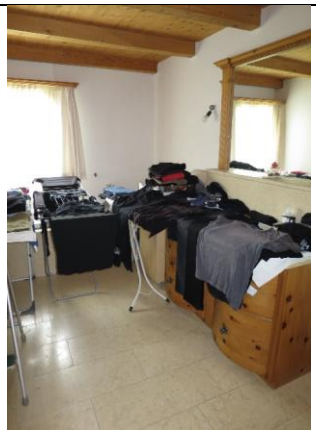
Elternbad DG Haupthaus

Kinderzimmer EG Haupthaus

Kinderzimmer EG Haupthaus

Kinderzimmer EG Haupthaus

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus



Badezimmer EG Haupthaus

Sgraffito im Eingangsbereich des Haupthauses

Wohn-/ Esszimmer Nebenhaus

Küche Nebenhaus

Zimmer Nebenhaus

Badezimmer Nebenhaus

Büro UG Nebenhaus

Wasserschaden Dach Nebenhaus

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut | **2** gut | **3** mittel | **4** schlecht | **5** sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen	**3**	Ramosch ist Teil der politischen Gemeinde Valsot und liegt an einem Südhang im Unterengadin oberhalb des Inns zwischen Scuol und der Landesgrenze zu Österreich. Der Ort bietet aufgrund der Topografie viele sonnige Aussichtslagen. Der Ort ist über eine Postautolinie erschlossen und verfügt über ein Lebensmittelgeschäft. Hoher Anteil an Zweitwohnungen, wie im gesamten Engadin.
Standortqualität in der Gemeinde Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen	**2**	Die Liegenschaft liegt am oberen Dorfrand an einer Südhanglage mit Sicht auf die andere Talseite (va. aus dem oberen Geschoss). Sehr gute Besonnung und sehr ruhige Lage. Ein Lebensmittelgeschäft und die Postautostation befinden sich in Gehdistanz, der weitere Einkauf und der Bahnhof liegen in Scuol in ca. 8 km. Kindergarten und Primarschule sind über einen Schulbusbetrieb erreichbar.
Umgebung / Infrastruktur Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)	**3**	Die Infrastruktur von Ramosch beschränkt sich auf das Wesentliche. Das Primarschulhaus und der Kindergarten befinden sich in Strada in ca. 6 km Distanz. Es besteht ein Schulbusbetrieb nach Ramosch. Das Haus verfügt über zwei Einzelgaragen und ca. 2 Aussenparkplätze.
Wohnungsqualität Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau	**2**	2004 erstelltes 5.5-Zimmer Haupthaus mit angebautem, 1970 erstelltem 4.5-Zimmer Nebenhaus an relativ steiler Südhanglage. Im EG des Haupthauses befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Bad und ein Büro, im DG das Wohn-/ Esszimmer mit Küche, sowie das Elternzimmer mit Ankleide und Elternbad. Zeitgemässer Innenausbau im Haupthaus, demodierter Ausbau im Nebenhaus.
Nutzungsmix Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)	**1**	Reine Wohnnutzung.
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände	**3**	Mittlere bis gute Verkäuflichkeit. Zwar liegt Ramosch etwas peripher, die stark touristisch geprägte Region Unterengadin liesse aber einen Verkauf als Zweitwohnung zu. Aufgrund des Baujahres fallen die Häuser nicht unter das Zweitwohnungsgesetz. Allerdings sind sie als Ferienhäuser fast zu gross konzipiert.
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.	**2**	Massivbauweise. Keine eigentliche Unterkellerung, die Erdgeschosse sind rückseitig in den Hang gebaut, südseitig aber freigelegt. Satteldach mit Tonziegeldeckung. Decke über EG in Holzbalken. Holzfenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung, keine Verdunkelung. Ölheizung mit Bodenheizverteilung in Haupthaus, Elektro-Einzelspeicherheizungen in Nebengebäude. Sanitäre Ablaufleitungen in Kunststoff.
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität	**3**	Haupthaus: Solide Grundsubstanz. Gepflegter Innenausbau aus dem Baujahr. Kein grösserer aufgestauter Unterhalt ersichtlich. Nebengebäude: Wasserschaden an mehreren Stellen des Daches (1 Dachbalken ist durchgefault). Eine grosszyklische Sanierung des Innenausbaus inkl. Einbau Zentralheizung steht an.

Anzahl Stockwerke	**3**	
Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)	**2**	Zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)	**5**	Haupthaus: Sep. WC, 2 x Badezimmer, Nebenhaus: Badezimmer, WC/ Dusche
Anzahl Aufzüge	**0**	

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	☑	ja	Recht/ Last: Grenzbaurecht, Recht: Durchleitungsrecht, Last: Fuss- und Fahrwegrecht,
	☐	nein	Näherbaurecht, Anschlussrecht, Wohnrecht z. G. Barbla Quadroni (verstorben)
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	☐	ja	Kein Eintrag im Altlastenkataster. Kein Eintrag in der Naturgefahrenkarte.
	☑	nein	
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)	☐	ja	
	☑	nein	
Luxus-Objekt	☐	ja	
	☑	nein	

Gesamtbeurteilung **2.25** (Gesamtnote)

2004 erstelltes 5.5-Zimmer Haupthaus mit angebautem, 1970 erstelltem 4.5-Zimmer Nebenhaus an relativ steiler Südhanglage am oberen Dorfrand and einer Südhanglage mit Sicht auf die andere Talseite. Sehr gute Besonnung, sehr ruhige Lage. Ein Lebensmittelgeschäft und die Postautostation befinden sich in Gehdistanz, der weitere Einkauf und der Bahnhof liegen in Scuol in ca. 8 km. Im EG des Haupthauses befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Bad und ein Büro, im DG das Wohn-/ Esszimmer mit Küche, sowie das Elternzimmer mit Ankleide und Elternbad. Zeitgemässer Innenausbau im Haupthaus, demodierter Ausbau im Nebenhaus. Wasserschaden an mehreren Stellen des Daches im Nebengebäude. Eine grosszyklische Sanierung des Innenausbaus inkl. Einbau Zentralheizung steht an. Mittlere bis gute Verkäuflichkeit.

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Q U A N T I T A T I V E B E U R T E I L U N G

1. Allgemeines	**Wohnen**	**a.)**	**Wohnen**	**b.)**	**...**	**c.)**	
1.1. Kap.- Satz (in %)		**%**		**%**		**%**	*Vorgaben / Empfehlung*
a.) Basis Zinssatz		2.10		2.00		0.00	*Gewichteter Finanzierungssatz*
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.00		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.00		0.00		0.00	

d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt	**Kosten CHF**		**Kosten CHF**		**Kosten CHF**		Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes		
							Wohnen	**Wohnen**	**...**
* - Betriebskosten	4'876	0.30	3'362	0.29	0	0.00	9.00%	9.00%	0.00%
* - Unterhaltskosten	4'334	0.27	2'989	0.25	0	0.00	8.00%	8.00%	0.00%
* - Verwaltungskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
- Rückstellungen	10'796	0.66	7'444	0.63	0	0.00	0.85%	Geb.-Neuwert	2'133'850.00
Total Zuschläge:	**20'006**	**1.23**	**13'795**	**1.17**	**0**	**0.00**	Anteil Gebäude-Neuwert:		35%
* **Für Baurecht- und**	**Total a.)**		**Total b.)**		**Total c.)**		Zinssatz:	Zyklus:	30 Jahre
Barwert-Berechnung	**Kosten CHF**		**Kosten CHF**		**Kosten CHF**		2.06%	Rückstellung:	18'240
Kap.- Satz total		**3.33**		**3.17**		**0.00**			

Begründungen, Bemerkungen

1.2. Ertragswert auf der Basis — Mietwert ☑ / Ertrag effektiv ☐

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3 — ☑ andere ..... *Amt für Immobilienbewertung*

2. Realwert

a. Realwert BKP		%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0	**Grundstück**						
	Grundstück 1		1'007	340		342'380	
	Grundstück 2		864	50		43'200	
	Grundstück 3		772	15		11'580	
*	Total Grundstücke	(m2)	2'643	150	17%		397'160
1	**Vorbereitungsarbeiten**				0 %		0
2	**Gebäude**						
	Haupthaus		1'074	1'400		1'503'600	
						0	
						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	15.80%				-237'569	1'266'031
	Nebengebäude		813	750		609'750	
						0	
						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	43.40%				-264'632	345'119
	Garagenanbau		41	500		20'500	
						0	
						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	42.60%				-8'733	11'767
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'928			2'133'850	
	- Total Altersentwertung					-510'933	
	Total Gebäude Zeitwert				71%		1'622'917
4	**Umgebung**						
	Gebäude 1		1'007	140		140'980	
	Gebäude 2		864	20		17'280	
	Gebäude 3		772	5		3'860	
	- Altersentwertung	15.00%				-24'318	
	Total Umgebung				6%		137'802
5	**Nebenkosten**						
	Nebenkosten 1-3	6.00%				137'758	
	Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
	Total Nebenkosten				6%		137'758
Realwert Total					100%		**2'295'600**
Wertquote StWE / Anteil %o		0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total							**0**
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	4.30	=	CHF 338	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
5.5-Zimmer Haupthaus	1	201		0		0	0	260	0		52'260	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze	1						0			130	1'560	
Unterstände							0				0	
Parkplätze	1						0			30	360	
./.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	1	201	0	0	0	0	0	0	260	4'515	54'180	59%
Ertragswert Wohnen							Kapitalisierungssatz:		3.33 %		**1'627'300**	**58%**

b. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
4.5-Zimmer Nebengebäude	1	131		0		0	0	240	0		31'440	
Büro (Fläche geschätzt)	1	25		0		0	0	160	0		4'000	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze	1						0			130	1'560	
Unterstände							0				0	
Parkplätze	1						0			30	360	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	
Total p.a.	2	156	0	0	0	0	0	0	227	3'113	37'360	41%
Ertragswert Wohnen							Kapitalisierungssatz:		3.17 %		**1'178'200**	**42%**

c. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze							0				0	
Unterstände							0				0	
Parkplätze							0				0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ertragswert ...							Kapitalisierungssatz:		0.00 %		**0**	**0%**

Nutzfläche total				m2	357	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.				**CHF**	**256**	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)				CHF	91'540	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)				CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz					**3.26%**	
Ertragswert				**CHF**	**2'805'500**	**100%**
./. aufgelaufene Rückstellungen von	22	**Jahren seit letzter Renovation**	Zinssatz: 2.06%	**CHF**	**-501'202**	
			jährliche Rückstellungen: 18'240			
Ertragswert Total				**CHF**	**2'304'298**	

Begründungen, Bemerkungen

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

B E W E R T U N G

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	*Wohneigentum zur Selbstnutzung -> Bewertung über Realwert*	**1**	x Realwert	CHF	2'295'600
Ertragswert Total	Gewichtung		**0**	x Ertragswert	CHF	2'304'298
Verkehrswert Gewichtet					**CHF**	**2'295'600**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert					**CHF**	**2'295'600**

Verkehrswert Baurecht			gemäss Anhang		**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)	**Verkehrswert Baurecht**			**CHF**	**0**

Variante: Verkehrswert Barwert			gemäss Anhang BW	**CHF**	**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert				**CHF**	**0**

verwendeter Verkehrswert		**CHF**	**2'300'000**

Begründungen

Die beiden Parzellen Kat. 241 und 245 werden im Rahmen der Zonenplanrevision neu der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Ebenso ein Anteil der Hauptparzelle Kat. Nr. 243 von 864 m2 (Fläche im GIS-Browser gemessen, leichte Abweichungen sind möglich). Die Revision wurde von der Gemeindeversammlung angenommen, die Inkraftsetzung durch den Kanton steht zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens aber noch aus. Ob und wie hoch allfällige Entschädigungszahlungen infolge einer Teileinteignung ausgerichtet werden, ist derzeit nicht abzuschätzen. Sobald hier nähere Informationen vorliegen, ist dieser Betrag dem Verkehrswert zuzuschlagen. Die betroffenen Flächen wurden zu einem stark reduzierten Wert für Gartenland eingesetzt. Va. bei Kat. 245 ist die Landfläche aufgrund der steilen Topografie aber nur sehr beschränkt nutzbar. Selbst dieser reduzierte Wert ist aber nur als Erweiterung der Parzelle der Wohnhäuser und damit integraler Bestandteil von diesen erzielbar. Als eigenständige Grundstücke läge der Wert beim Preis für steiles Weideland, bei ca. 1 Franken/ m2.

Bemerkungen

Das Wohnrecht zu Gunsten von Frau Barbla Quadroni hat keine Relevanz mehr, da Frau Quadroni verstorben ist.

Der Gutachter bestätigt, zu keiner der beteiligten Parteien eine nähere Beziehung zu haben (Beteiligung, Freundschaft, Feindschaft, Verwandtschaft, geschäftliche Beziehung auch nicht mit massgeblichen Organen).

Ort: Forch

Unterschrift:

Datum: 31. Oktober 2024

Der Bewerter Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber im Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerters erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerters für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse						Bewertung	Klasse	Durch-schnitt
gemäss Anhang LK W		gemäss Anhang LK B G V		gemäss Anhang LK I G				
☑ Lageklassenschlüssel Wohnen		☐ Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf		☐ Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe				
A	Standort	A	Standort	A	Standort	1	2.00	
B	Nutzung	B	Nutzung	B	Nutzung	1	4.50	
C	Wohnlage	C	Geschäftslage	C	Lage	1	7.00	
D	Erschliessung	D	Erschliessung	D	Erschliessung	1	3.00	
E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	1	5.00	
Begründungen, Bemerkungen				Total			21.50	4.30
				Steigerungsfaktor	0.00		0.00	0.00
				Reduktionsfaktor	0.00		0.00	0.00
				Lageklasse			**4.30**	**4.30**

Kubikmeterberechnung

Gebäude	**Gebäudeteil**	**Länge**	**Breite**	**Höhe**	**Faktor**	**m3**	**Total m3**
Haupthaus		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
Nebengebäude		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
Garagenanbau		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
Total							**0.00**

Wirtschaftliches Alter (technische Entwertung)

Gebäude	**Hauptgruppe BKP**	**Jahre**	**Gewichtung**		**Gesamtlebens-dauer GLD**	**Total**
Haupthaus	Rohbau 1	20.0	1	20	100	
	Rohbau 2	15.0	2	30		
	Ausbau	12.0	3	36		
	Installation	18.0	4	72		
	Total		10	158	1.00	**15.80%**
Nebengebäude	Rohbau 1	54.0	1	54	100	
	Rohbau 2	50.0	2	100		
	Ausbau	40.0	3	120		
	Installation	40.0	4	160		
	Total		10	434	1.00	**43.40%**
Garagenanbau	Rohbau 1	54.0	4	216	100	
	Rohbau 2	40.0	3	120		
	Ausbau	10.0	1	10		
	Installation	40.0	2	80		
	Total		10	426	1.00	**42.60%**

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung **1'000 / 1'000**

											4.30
Hauptkriterien	**LK 1**	**LK 2**	**LK 3**	**LK 4**	**LK 5**	**LK 6**	**LK 7**	**LK 8**	**LK 9**	**LK 10**	**LK**
A Standort											**2.00**
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								**2.00**
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											**4.50**
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				**6.00**
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					**3.00**
C Wohnlage											**7.00**
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			**6.00**
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				**8.00**
D Erschliessung											**3.00**
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		**3.00**
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				**3.00**
E Marktverhältnisse											**5.00**
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			**5.00**

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Lageplan

Avant Porta 63e
7556 Ramosch

Erklärung der Begriffe

Verkehrswert	Marktpreis zu dem Liegenschaften vergleichbarer Grösse, Lage und Beschaffenheit in der Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden. Der Verkehrswert stellt das Ergebnis eines Bewertungsgutachtens dar und kann als der maximale erzielbare Kaufpreis/ Verkaufspreis betrachtet werden.
Realwert	Bau- und Landwert inkl. Werkleitungen, Umgebung und Nebenkosten der ganzen Liegenschaft zu den heutigen Preisen und im heutigen Zustand.
Ertragswert	Derjenige Wert bzw. dasjenige Kapital, das durch die Zinseinnahmen zu einem angemessenen Zinssatz verzinst werden kann.
Relativer Landwert	Landwert in einer lageabhängigen Relation zum Mietwert, Gebäudewert oder Gesamtwert einer Immobilie. Er gilt wertmässig für erschlossenes, baureifes Land. Der relative Landwert gilt flächenmässig für die zur Erstellung der geplanten Bauten oder bei überbauten Liegenschaften für die durch die bestehenden Bauten beanspruchte Fläche und den normalen Umschwung.
Absoluter Landwert	Tatsächlich bezahlter Preis von Vergleichsgrundstücken, angepasst auf die Landfläche.
Kapitalisierungssatz	Der für die Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), für Nebenkosten sowie für Erneuerung erforderliche Zinssatz in Prozent.
Technische Entwertung	Altersentwertung, die sich aus der in Abhängigkeit von Gebäudezweck, Konstruktion und Unterhaltszustand zu erwartenden Restlebensdauer der einzelnen Gebäudeteile ergibt.
BKP	Baukostenplan. Normierte Unterteilung der Baukosten.
Konsumptiver Nutzen	Zuschlag auf den marküblichen Mietwert bei selbst genutzten Immobilien. Der konsumptive Nutzen entspricht dem Mehrwert, der Wohneigentum seinem Besitzer gegenüber einer gleichartigen Mietliegenschaft bietet und für den er bereit ist, einen Aufpreis zu bezahlen. Der konsumptive Nutzen ist sehr subjektiv, weshalb der Ertragswert bei selbstgenutztem Wohneigentum üblicherweise nur als Zweitwert verwendet wird.
Hauptnutzfläche	Fläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient. Die Hauptnutzfläche wird innerhalb der Umfassungswände und ohne Zwischenwände gemessen. Bei Wohnliegenschaften entspricht sie in etwa dem, was im landläufig als Wohnfläche bezeichnet wird.
Bruttogeschossfläche	Gesamte Geschossfläche abzüglich der Aussenwände. Die Bruttogeschossfläche kommt vorallem im Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer zur Anwendung.
Ausnützungsziffer	Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche in Relation zur Parzellengrösse (in Prozent angegeben).
Baumassenziffer	Maximales oberirdisches Bauvolumen, in Relation zur Parzellengrösse (als Faktor angegeben).