

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-Bl. 50114, Celerina

BASISDATEN		Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja
Beschreibung...	3.0-Zi-Whg. No. 4 im 2.OG / Celerina	Adresse, Telefon	Chesa Ruppanner, 7503 Samedan, Herr Fanconi
Schätzung-Nr.	18 - 2025	Bewerter	Arthur Thalmann, Architekt, 7503 Samedan
		Adresse, Telefon	Quadrellas 16, 081 852 44 15, 079 669 66 30
Strasse / Hausnr.:	S.Crasta Pradé,Chesa Pradé S.Crasta	Zone:	2297 m2 Total AZ 0.4 gem. BG: Wohnzone B
PLZ / Ort:	7505 Celerina	Grundstücksfläche 1 (m2)	327 m2 Bruttogeschossfl. genutzt
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten	Grundstücksfläche 2 (m2)	593 m2 mögliche BGF Reserve
	Garagenbau , Geräteschopf	Zweitwohnung (ja/nein)	Ja altrechtlich
Eigentümer / Kunde:	Caprez Stephanie	Raumprogramm:	3 - Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Balkon gross
Adresse:	Scheideggweg 10		Estrichraum No. 4, Waschküche im Estrich
PLZ / Ort:	6410 Goldau		Autoeinstellplatz Fertiggarage
Grundbuch:	Celerina / Oberengandin - Maloja		Keine Nebenräume im Keller
Parzellen Nr.:	817	Baujahr Liegenschaft:	Gemäss Begründung STWE 1970
STWE-Nr.:	50114	Letzte grosse Renovation:	Div. kleinere Renov. Fenster, Windfang Anbau, Heizung abgeschlossen
Wertquote (Miteigent.)	160 / 1000 Anteil	Letzte Bewertung:	Keine
Baurechts-Parz. Nr.:	Nein	Gebäudeversicherung:	Nicht erhalten
Bewertungszweck:	aktueller Verkehrswert per heute	Amtl. Schätzung:	Von Herrn Fanconi erhalten 24.11.2021
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten 30.06.2025
Bauordnung / Zonenplan (Datum)		<input checked="" type="checkbox"/>	Zonenplan und Baugesetz aus Internet ZOP BG Celerina 26.9.2025
Katasterplan/Geometerplan		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail 11..09.2025
Gebäudeversicherungsausweis		<input type="checkbox"/>	nicht erhalten 11.09.2025
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)		<input type="checkbox"/>	nicht erhalten
Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail 11..09.2025
Fotos		<input checked="" type="checkbox"/>	Beim Augenschein mit Herrn Fanconi 18.9.2025
Altlastenkataster		<input type="checkbox"/>	Nein
Baurechtsverträge		<input type="checkbox"/>	Nein
Stockwerkeigentümerreglement		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail 11..09.2025
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)		<input checked="" type="checkbox"/>	nein, alles aus dem Internet 26.9.2025
Besichtigung		<input checked="" type="checkbox"/>	Augenschein mit Herrn Fanconi 18.9.2025
Schätzungseröffnungen, Nachttag Begründung, Vorkaufsrechte		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail 11..09.2025
Verwaltung, Adressliste, Jahresrechnungen, Protokolle STWE		<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail 11..09.2025
Vergleichswerte, Verkäufe, Bauwerte, Mieten etc.		<input checked="" type="checkbox"/>	Eingesehen 26.9.2025

Verkehrswert am: 26. September 2025 CHF 1'126'000



Ansicht von Süden aus gesehen. Wohnung beim oberen Balkon um die Ecke.

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina



Ansicht von Osten aus gesehen. Wohnung 2.OG beim Balkon. Im Vordergrund Baulandreserve.

Dito von ca. Westen aus gesehen.



oben Ansicht von ca. Norden / Westen aus gesehen. Unten Aussicht gegen Süden gesehen.

Rechts Aussicht nach Westen gesehen.

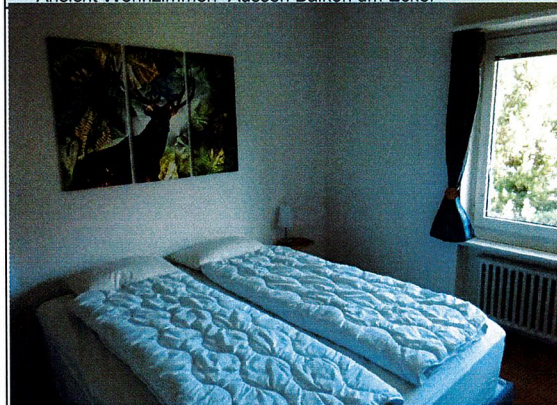
Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina



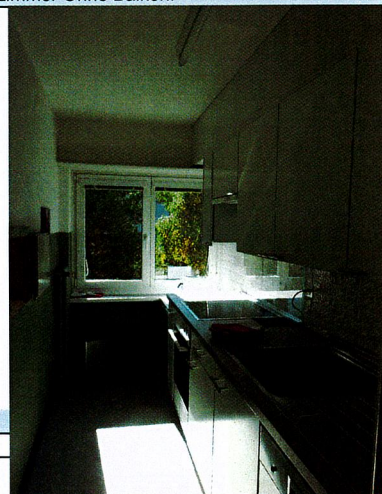
Ansicht Wohnzimmer. Aussen Balkon um Ecke.



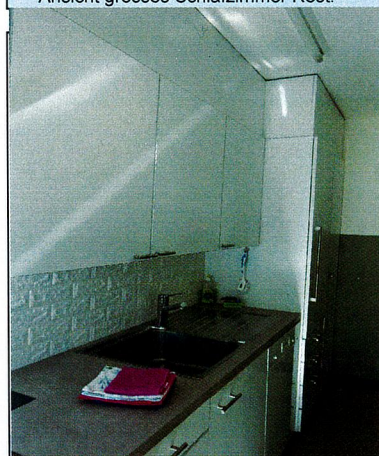
Ansicht grosses Schlafzimmer Ohne Balkon.



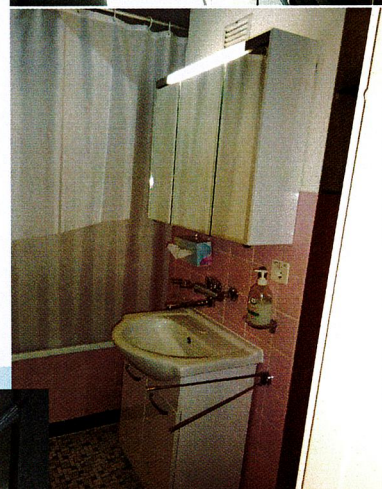
Ansicht grosses Schlafzimmer Rest.



Küche neuer. Vorne.



Küche Rest



Bad einfach alt.

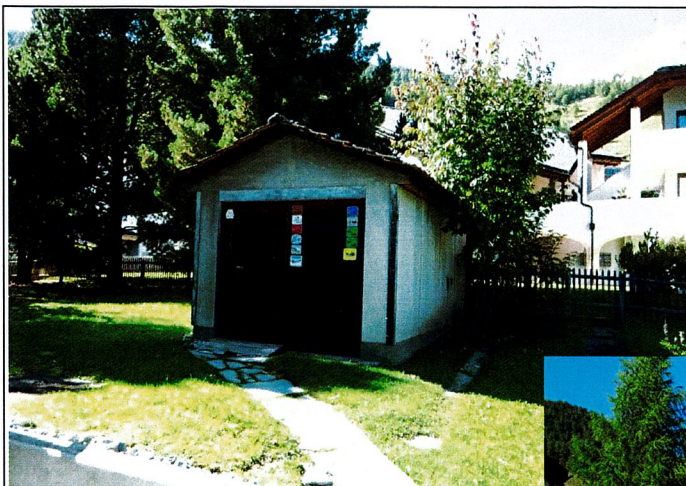


Zimmer klein, schmal.



Vorplatz, Schränke.

Fotoblatt Umgebung, Whg. 4/5, 2. OG, Bl. Nr. 50114/15, Celerina



Oben links Geräteschuppen



Unten rechts Autoboxen, Fertigbau 1 bis 4



Oben links Vorplatz Gebäude und Garagen. Baulandreserve.



Unten rechts, Teil Umgebung auf der Südseite.

Fotoblatt Umgebung, Whg. 4/5, 2. OG, Bl. Nr. 50114/15, Celerina



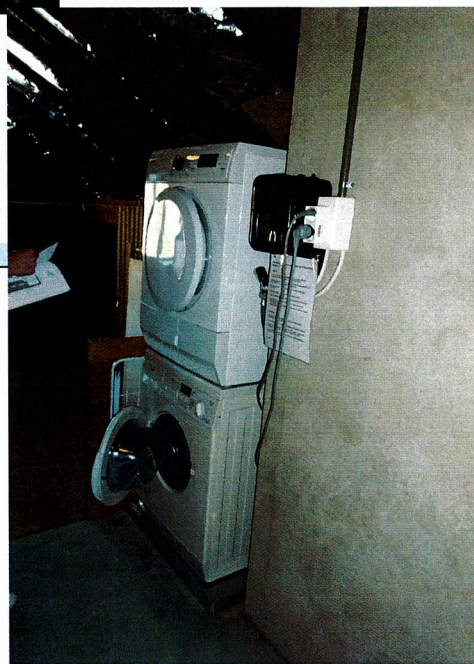
Ansicht von ca. Süden aus gesehen. Gartenanlage



Ansicht von Norden aus gesehen. Baulandreserve



Estrichabteile im Estrichgeschoss. Keine Keller im UG/EG.



Waschmaschine und Tumbler im Estrichgeschoss. Treppenlaufen !!!

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina

QUALITATIVE BEURTEILUNG

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

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

- 1** Celerina liegt 1 km von St. Moritz entfernt.
2 1/2 Std. bis Mailand, 1 1/2 Std. bis Chur, 3/4 Std. in den Süden.
Bahn-, Bus und Autozugang vorhanden, über die Alpenpässe oder den Autoverlad Vereina.
Gutes Prestige, jedoch nicht wie Pontresina oder St.Moritz. Wirtschaftlich im Oberengadin eingebunden, direkt neben St.Moritz. Öffentliche Einrichtungen mittel bis gut.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

- 1** Aussicht gut, Ausrichtung sehr gut, Besonnung sehr gut.
Keine Immissionen. Alle öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden.
Alles in der Nähe, Einkauf, Schule etc. ca. 10-15 Min. zu Fuss, Bahnhof max. 10 Min. zu Fuss.
Superlage in Bezug zu Bergbahnen ca. 3 Min. zu Fuss.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

- 3** Schöner, sehr grosser Garten. Siehe Fotos.
Parkierung sehr gut, Zufahrt sehr gut, Gemeinschaftsparkplätze genügend vorhanden.
Gemeinschaftseinrichtungen schlecht. Keine Fitness- und Wellnessanlagen. Durchschnittsnote Umgebung Note 1. Infrastruktur Note 4. **Durchschnittsnote 3.**

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

- 3** Sehr einfache Architektur. Grundrisskonzept mittelmässig. Zimmergrössen mittelmässig.
Kleines Zimmer und Küche klein schlecht. Wohnzimmer / Essen zu klein. Hauptausrichtung gut bis sehr gut. Grosser Balkon gut.
Sanitärräume und Innenausbau mittelmässig bis schlecht. Keine Besonderheiten.
Schlechter Wärme und Schallschutz. **Durchschnittsnote 3.5.**

Qualität der Situierung im Gebäude

Stockwerk der Wohnung, Ausrichtung, Aussicht, gebäudeinterner Lärm, spez. Vorteile

- 3** Im 2.Obergeschoss gelegen, jedoch enges steiles Treppenhaus ohne Lift. Ausrichtung und Besonnung gut bis teilweise sehr gut. Nur 5 Wohneinheiten gut. Garagen sind ausserhalb des Gebäudes (Winter und Wetter schlecht. Schallschutz schlecht und Türen sehr schlecht.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

- 1** Vermietung und Verkauf sehr gut mit dem entsprechenden Preis. Kein Luxus, alles alt und in mittelmässigem Zustand. Das Objekt hat jedoch eine sehr gute Lage in Bezug auf den Wintersport. Bei diesem Objekt sind keine Leerstände zu erwarten. Es wird auf Airbnb vermietet, Aussage nicht überprüfbar. Nachfrage in Celerina für Miete/Verkauf sehr gut.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

- 3** Massivbau von mittlerer Qualität. Mittelmässige Materialien Wohnung u. Gesamtobjekt.
Heizung mit Radiatoren. (Heizung konnte nicht besichtigt werden, Annahme Ölheizung).
Die Einricht. u. Installationen sind zum grossen Teil aus dem Erstellungsjahr. Mittelmässige Install. u. Einrichtungen, keine Modernität. grösserer Unterhalt zu erwarten.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

- 3** Keine offensichtlichen Mängel. Bausubstanz jedoch alt und grössere Renovationen sind zu erwarten. Die Fenster sind neuer mit Isolierglas. Böden sind teilweise erneuert worden.
Es wurde mit dem Budget 2025 ein Erneuerungsfonds gebildet, siehe Anteil beim Realwert.

Wohnungstyp

- auf einem Stockwerk
- Maisonette

- 3** Gut. Alles auf einem Stockwerk. Jedoch enges und steiles Treppenhaus. Waschküche im Estrich, schlecht. Kein Lift vorhanden. Garage zu Wohnung, jedoch ausserhalb ca. 20 m entfernt, schlecht.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)
Anzahl Aufzüge

- | | |
|----------|---|
| 4 | EG 1. und 2. OG Wohnen. DG Estrichgeschoss über schmale Treppe. |
| 5 | Kleines STWE mit nur 5 Wohnungen. |
| 1 | Für die zu bewertende Wohnung. 1 Bad komplett, sehr alt. |
| 0 | Kein Lift vorhanden. Grosser Nachteil. |

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

- ☒ ja Keine. Rest siehe Vormerkungen, Vorkaufsrecht, div. Verfügungsbeschränkungen und
☐ nein Pfandrecht. **Gemäss Betreibungsamt nicht berücksichtigen**

Oekorisken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

- ☒ ja Keine bekannt. Ev. Asbest Eterniteindeckung.
☒ nein

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ?
(Bsp. Dachausbau, etc.)

- ☒ ja **Grosses Potential infolge der sehr grossen BGF Reserve. Dachausbau, zweites Objekt, gemäss Kataster sehr gute Platzverhältnisse. Ich bewerte dieses Potential, siehe Realwertberechnung Reserve BGF ist ein sehr grosser Betrag.**
☐ nein

Luxus-Objekt

- ☐ ja Mittelmässiger Ausbau und Zustand für im Oberengadin / Celerina. Potential steckt in der Lage und der BGF Reserve. Keine Wellness- und Fitnessanlagen
☒ nein

Gesamtbeurteilung

2.5 (Gesamtnote)

Aussicht gut, Ausrichtung sehr gut, Besonnung sehr gut. Keine Immissionen. Alle öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden. Alles in der Nähe, Einkauf, Schule Bahnhof etc. ca. 10-15 Min. zu Fuss. Superlage in Bezug zu Bergbahnen ca. 3 Min. zu Fuss. Die Einrichtungen und Installationen sind zum grossen Teil aus dem Erstellungsjahr. Mittelmässige Installationen und Einrichtungen, keine Modernität. Grösserer Unterhalt zu erwarten. Waschküche im Estrich, schlecht. Kein Lift vorhanden. Garage zu Wohnung, jedoch ausserhalb ca. 20 m entfernt, schlecht. **Vormerkungen**, Vorkaufsrecht, div. Verfügungsbeschränkungen und Pfandrecht. **Gemäss Betreibungsamt nicht berücksichtigen.** Grosses Potential infolge der sehr grossen BGF Reserve. Dachausbau, zweites Objekt. **Ich bewerte dieses Potential, siehe Realwertberechnung diese BGF ist ein sehr grosser Betrag.**

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines

	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		4.20		0.00		0.00	Durchschnitt der Banken
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		-0.20		0.00		0.00	Abzug für Oberengadin
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		-0.15		0.00		0.00	Winter Spitzenlage, Sommer gut bis sehr gut.
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	1'003 0.26	0	0.00	0	0.00	4.00%	0.00%
* - Unterhaltskosten	2'383 0.61	0	0.00	0	0.00	9.50%	0.00%
* - Verwaltungskosten	1'254 0.32	0	0.00	0	0.00	5.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko	251 0.06	0	0.00	0	0.00	1.00%	0.00%
- Rückstellungen	5'239 1.35	0	0.00	0	0.00	2.30%	Geb.-Neuwert 227'568.00
Total Zuschläge:	10'130 2.61	0	0.00	0	0.00	Anteil Gebäude-Neuwert:	70%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)	Total b.)	Total c.)			Zinssatz:	Zyklus: 20 Jahre
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF			4.20%	Rückstellung: 5'239
Kap.- Satz total	6.46	0.00	0.00			Übliche Ansätze für dieses Objekt	

Begründungen, Bemerkungen

Betriebskosten höher ansetzen. Unterhaltskosten höher ansetzen.
Verwaltungskosten eher höher. Mietzinsrisiko klein.
Rückstellungen höher ansetzen Renovationsbedarf.

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert
Ertrag effektiv



Vermietet



Keine Angaben, zeitweise an RB&B

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3



SIA 416

1'540

Gemäss Schätzungsakten

2. Realwert

a. Realwert	Stk/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert- quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Anteil Grundstück	m2					0	0
Grundwert aus Gesamtobjekt über Wertquote	m2	52	9'000			468'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	468'000
Mehrwert im Objekt, Lage 2.OG Süd-West	m2	52	2'050			106'600	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	106'600
Abzug für Vormerk., Pfandrechte, Vorkauf.	m2	0	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
Zuschlag Reserve BFG Anteil an 3'261'500.-		0	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)						0	0
160 / 1000 an Fr. 3'261'500.-	Stk.	1	521'760			521'760	
- Altersentwertung (technische Entwertung)						0	521'760
Estrichanteil 12 m2 x Anteil 0.25 = 3 m2	m2	3	2'800			8'400	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	47.00%					-3'948	4'452
Garage Autoabstellplatz Fertiggarage	Stk	1	35'000			35'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	51.50%					-18'025	16'975
		0	0			0	0
Auf- oder Abrundung	Stk	1	213			213	213
Erneuerungsfonds Fr. 50'000.-/ 160/1000	Stk	1	8'000			8'000	8'000
Realwert Total StWE							1'126'000

Berechnung über Wertquote bzw. BKP	BGF heute genutzt mit AZ 0.4, Wohnzone B		327	4'700			1'536'900	
	BGF Reserve mit AZ 0.4 möglich, Dito oben		593	5'500			3'261'500	
	Total Grundstücke	(m2)	920	5'216		78.11%		4'798'400
	Gebäude							
	Gebäude 1, SIA 416		1'350	980			1'323'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	47.00%				-	-621'810	701'190
	Gebäude 2, SIA 416		150	550			82'500	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	51.50%				-	-42'488	40'013
	Gebäude 3, SIA 416		40	420			16'800	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	55.00%				-	-9'240	7'560
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'540				1'422'300	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)					-	-673'538	
	Total Gebäude Zeitwert					12.19%		748'763
	Umgebung							
	Umgebung, Erschliessungen, Erdarbeiten, usw.		1	510'000			510'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	40.00%				-	-204'000	
	Total Umgebung					4.98%		306'000
Nebenkosten								
Nebenkosten	15.00%					289'845		
Total Nebenkosten					4.72%		289'845	
Realwert Total ganzes Gebäude						100.00%	6'143'000	
Wertquote StWE / Anteil %o			160	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total								982'900
Landwertberechnung nach Lageklasse (SV/KG, SEK/SVIT): *			LK:	0.00	=	CHF 0		

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	I Ein-	(m2) /Einheit	CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF p.a.	CHF m2/p.	CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
Nettomiete ohne NK	1	50		0		0	0		0		0	
3 - Zimmerwohnung mit Balkon u. Estrichanteil.				0	1'800	432	21'600		456	1'900	22'800	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Nettowohnfläche für Miete				0		0	0		0		0	
Gemäss Schätzungsakten				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				140		1'680			140	1'680	
Unterstände							0				0	
Parkplätze	1				50		600			50	600	
./.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	1	50	432	1'990	1'990	432	23'880	38	456	2'090	25'080	100%

Ertragswert Wohnen

Kapitalisierungssatz: 6.46 %

388'300

100%

b. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
...			CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF p.a.	CHF m2/p.	CHF m2/p.	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	
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	0%

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

c. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
...			CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF p.a.	CHF m2/p.	CHF m2/p.	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		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	0%

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

Nutzfläche total	m2	50	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	502	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	25'080	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	23'880	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		6.46%	
Ertragswert	CHF	388'300	100%
./.. aufgelaufene Rückstellungen von 21 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	4.20%	
jährliche Rückstellungen:		5'239	
Ertragswert Total	CHF	217'072	

Begründungen, Bemerkungen

Rückstellungen auf 25 Jahre setzen, damit alle Erneuerungsarbeiten bei der Wohnung und dem Gesamtojekt berücksichtigt sind.
 Neu Erneuerungsfond von Fr. 50'000.-- ab Budget 2025, daher Rückstellungen oben tiefer einsetzen. Neu mit 21 % anstelle 25 % oben eingesetzt
 beim Ertragswert.
 Annahme Mieten nach Ortsüblichkeit.

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina

B E W E R T U N G

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NF	Gewichtung	<i>Verkehrswert = gemäss</i>	1 x Realwert NF	CHF	1'126'000
Realwert über WQ	Gewichtung	<i>Realwert NF, Faktor 1</i>	0 x Realwert WQ	CHF	982'900
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	217'072
Verkehrswert gewichtet				CHF	1'126'000
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 aus Realwert - Ertragswert				CHF	1'126'000
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
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 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	<i>Wohnung und Garage inkl Baulandreserve (BGF)</i>			CHF	1'126'000
Bruttorendite	<i>im STWE Oberengadin keine Bedeutung</i>				2.23%

Begründungen

Die üblichen Verkäufe in dieser Wohnungqualität, Zeitwert, Lage usw. bewegen sich zwischen Fr. ca. 12'000.-- bis 14'000.-- pro m2 Verkaufsfläche.
Dazu kommen noch der Anteil an der grossen BGF Reserve. Also ohne BGF Reserve, würde sich der Verkehrswert um (Fr. 3'261'500.-- Landwert der BGF Reserve x 160 /1000 Anteil Wohnung 4 im 2.OG = Fr. ca. 522'000.--) reduzieren.
Verkehrswert Fr.1'126'000 minus Fr. 522'000.-- = Fr. 604'000.--. Meiner Meinung nach gehört die BGF Reserve aber zum Verkehrswert, da ein Käufer auch davon profitieren kann !! Ich belasse daher den Verkehrswert in meinem Gutachten auf Fr. 1'125'000.--.
Ich muss noch erwähnen, dass natürlich für eine Nutzung oder den Verkauf der BGF Reserve alle Stockwerkeigentümer einverstanden sein müssen.

Bemerkungen

Grosses Potential infolge der sehr grossen nicht genutzten BGF Reserve. Möglich wären ein Dachausbau, zweites Objekt, gemäss Kataster sehr gute Platzverhältnisse (im Bereich der Fertiggaragen). Ich bewerte dieses Potential separat, siehe Realwertberechnung. Die Reserve BGF ist ein sehr grosser Betrag im Realwert, was sehr selten ist.
 Die Einrichtungen und Installationen sind zum grossen Teil aus dem Erstellungsjahr. Mittelmässige Installationen und Einrichtungen, keine Modernität. Grösserer Unterhalt zu erwarten. Waschküche im Estrich, schlecht. Kein Lift vorhanden. Garage zu Wohnung, jedoch ausserhalb 20 m entfernt. **Vormerkungen, Vorkaufsrecht, div. Verfügungsbeschränkungen und Pfandrecht. Gemäss Betreibungsamt nicht berücksichtigen.** Grosses Potential infolge der sehr grossen BGF Reserve. Siehe auch Bemerk. auf der Textseite und oben bei Begründungen.

Ort: 7503 Samedan

Unterschrift:

Datum: 26. September 2025

Der Bewerter **Arthur Thalmann, Architekt, 7503 Samedan**

Der Lizenznehmer ist berechtigt, die Software an ihre besonderen Bedürfnisse im Einzelfall anzupassen („Parametrisierung“) oder sie mit interoperablen Programmen zu verbinden. Anpassungen jedwelcher Art erfolgen stets auf eigenes Risiko des Lizenznehmers.
 Im Weiteren gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss SOFTWARELIZENZVERTRAG.

Bewertung STWE, Whg.4 im 2.OG, GB-BI. 50114, Celerina

Landwertberechnung

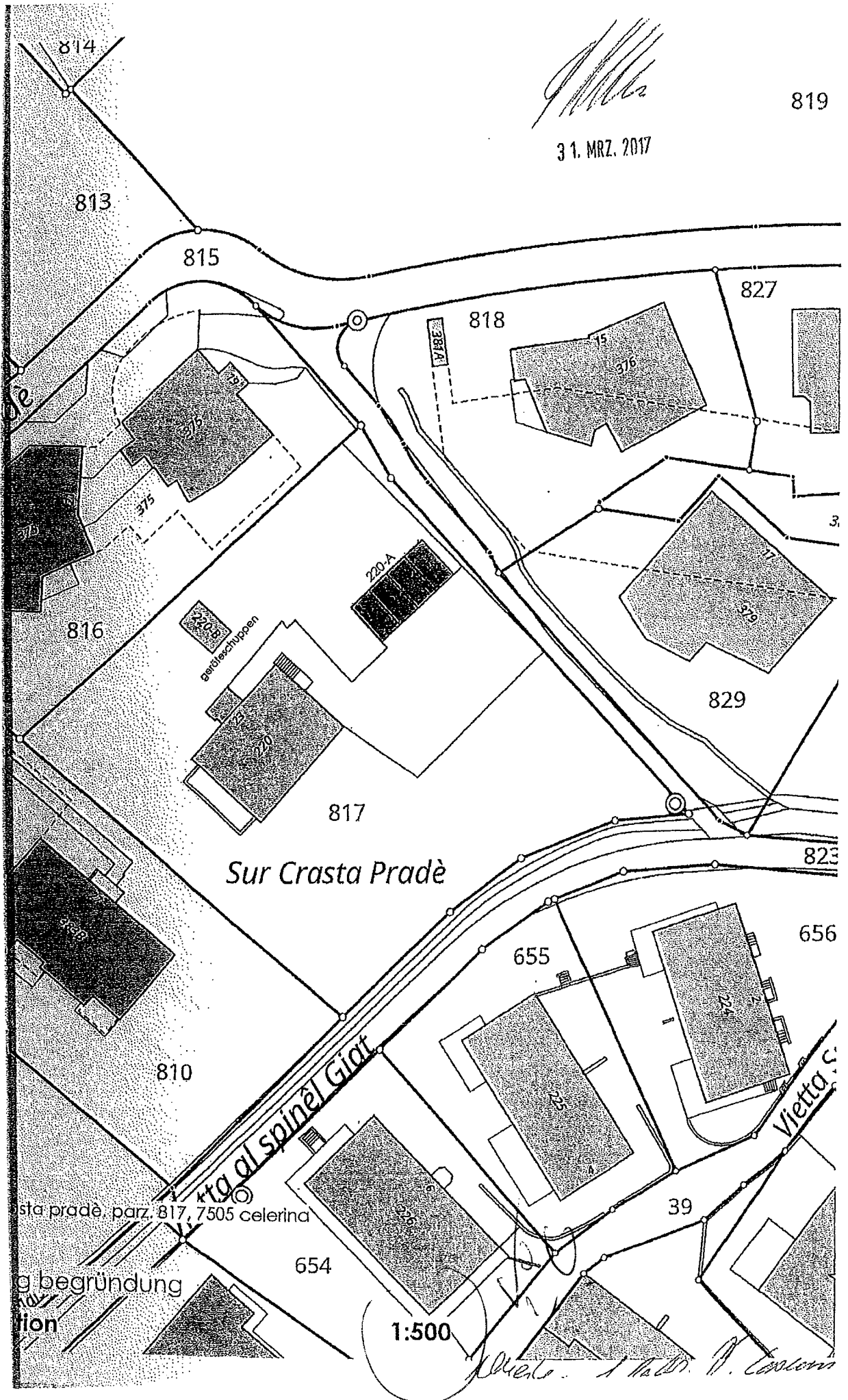
Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	NULL	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	NULL	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	NULL	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	NULL	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	NULL	
Begründungen, Bemerkungen		Total		0.00	0.00
Über genutzte BGF berechnen.		Steigerungsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Reduktionsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Lageklasse		0.00	0.00

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 1, SIA 416	Kubische Berechn. H.2.60+1.00	9.00	12.50	3.60	1.00	405.00	
	Gemäss Plänen aus Begründung	5.00	1.95	3.80	1.00	37.05	
	Nachtrag vom 31. Mai 2027	9.00	12.50	2.60	2.00	585.00	
	SIA 416, Aussentreppe	3.90	1.05	2.00	1.00	8.19	
	1 OG und 2.OG Dito / Faktor 2	14.85	1.50	1.00	2.00	44.55	
	Dachgeschoss 1.00 + 3.80 : 2 =	9.00	12.50	2.40	1.00	270.00	
	Aufrundung usw.	0.21	1.00	1.00	1.00	0.21	
	-	-	-	-	-	-	
	Garage / Fertiggaragen	9.50	4.80	3.30	1.00	150.48	
	Geräteschuppen	4.50	3.00	2.90	1.00	39.15	
	Aufrundung usw.	0.37	1.00	1.00	1.00	0.37	1'540.00
Gebäude 2, SIA 416	Bruttogeschossfläche BGF	9.00	12.50	1.00	3.00	337.50	
	Gesamtliegenschaft, Abzug Heizung	2.65	3.50	1.00	-1.00	-9.28	
	EG / 1.OG / 2.OG 3 x Fläche	1.50	1.15	1.00	-1.00	-1.73	
	Dachgeschoss, Estriche, Waschen	9.50	12.50	-	-	-	
	nicht ausgebaut keine BGF im	-	-	-	-	-	
	Moment, ansonsten über 1.60 m	-	-	-	-	-	
	uk Sparren zählt zur BGF	-	-	-	-	-	
	BGF genutzt heute 326.50 m2	326.50	1.00	1.00	-1.00	-326.50	
	Landfläche 2'297 m2 X AZ 0.40	2'297.00	1.00	1.00	0.40	918.80	
	BGF Reserve, Abzug genutzt	326.50	1.00	1.00	-1.00	-326.50	
	verbleiben noch als Reserve	-	-	-	-	-	592.30
Gebäude 3, SIA 416	Bruttowohnflä. für den Verkauf	-	-	-	-	-	
	Wohnung No. 4 im 2.OG BWF	-	-	-	-	-	
	1	4.15	0.60	1.00	1.00	2.49	
	2	5.10	5.25	1.00	1.00	26.78	
	3	3.25	4.75	1.00	1.00	15.44	
	Balkon, 50 % der Fläche	14.75	1.00	1.00	0.50	7.38	
	Bruttofläche gem. Plänen 56.41	-	-	-	-	-	
	und Balkon 14.75 : 2 = 7.38	-	-	-	-	-	
	für den Mietertrag	-	-	-	-	-	
	Estrichanteil	3.49	3.35	1.00	0.25	2.92	
	Nettowohnflä. bei Miete 52 m2	-	-	-	-	-	55.00
Total							2'187.30

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Gebäude 1, SIA 416	Rohbau 1	55.0	1	55	100	
	Rohbau 2	50.0	2	100		
	Ausbau	45.0	3	135		
	Installation	45.0	4	180		
	Total		10	470	1.00	47.00%
Gebäude 2, SIA 416	Rohbau 1	55.0	1	55	100	
	Rohbau 2	55.0	2	110		
	Ausbau	50.0	3	150		
	Installation	50.0	4	200		
	Total		10	515	1.00	51.50%
Gebäude 3, SIA 416	Rohbau 1	55.0	1	55	100	
	Rohbau 2	55.0	2	110		
	Ausbau	55.0	3	165		
	Installation	55.0	4	220		
	Total		10	550	1.00	55.00%



31. MRZ. 2017

819

Sur Crasta Pradè

810

817

818

827

829

823

656

655

654

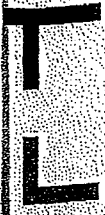
39

1:500

Crasta Pradè, parz. 817, 7505 celerina

g begründung
tion

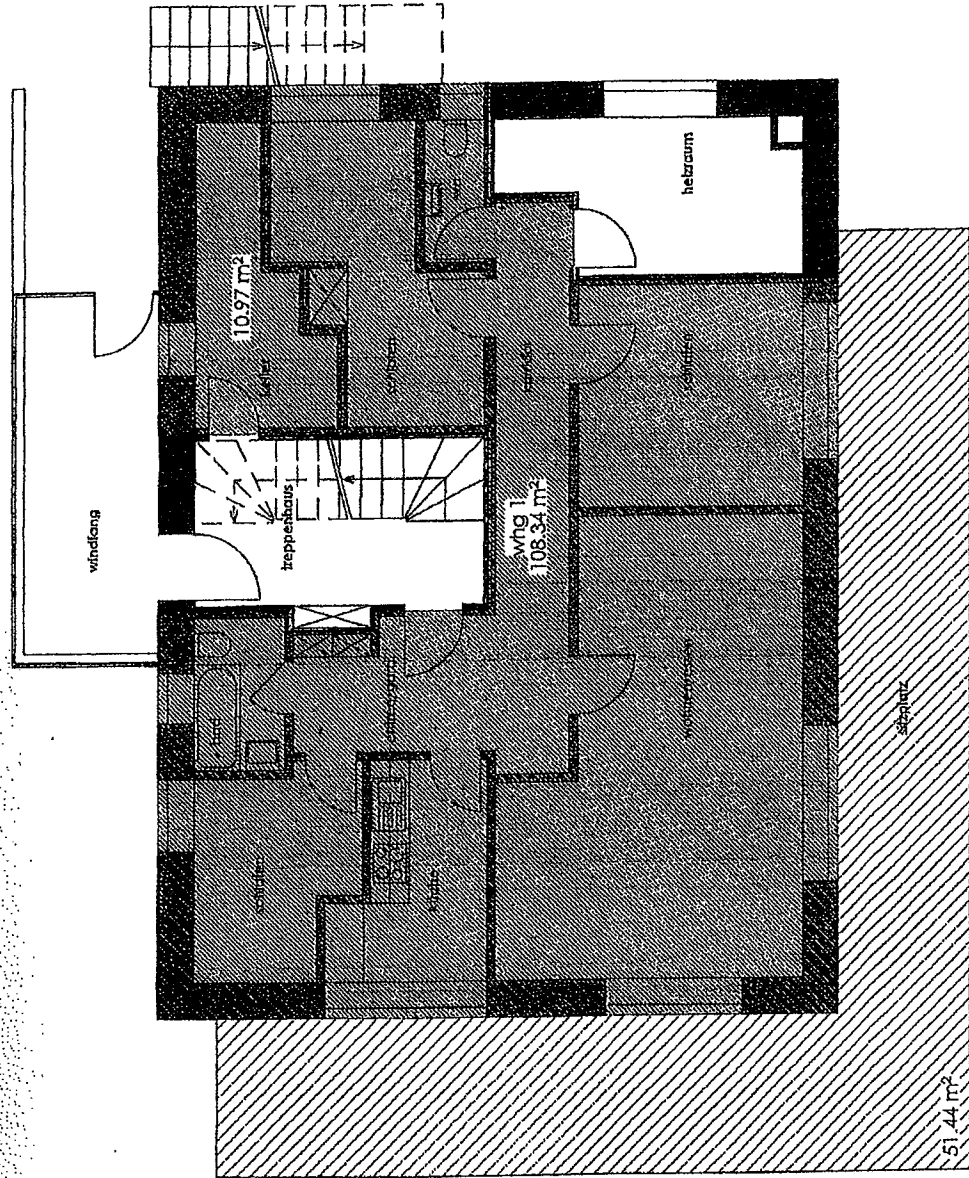
Alfredo A. Basso P. Cossentino



FH ARCHITEKTUR

stweg begründung
grundriss eg

1:100

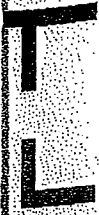


[Handwritten signature]

31. MRZ. 2017



Stefan Müller, D. GmH



FH ARCHITEKTUR

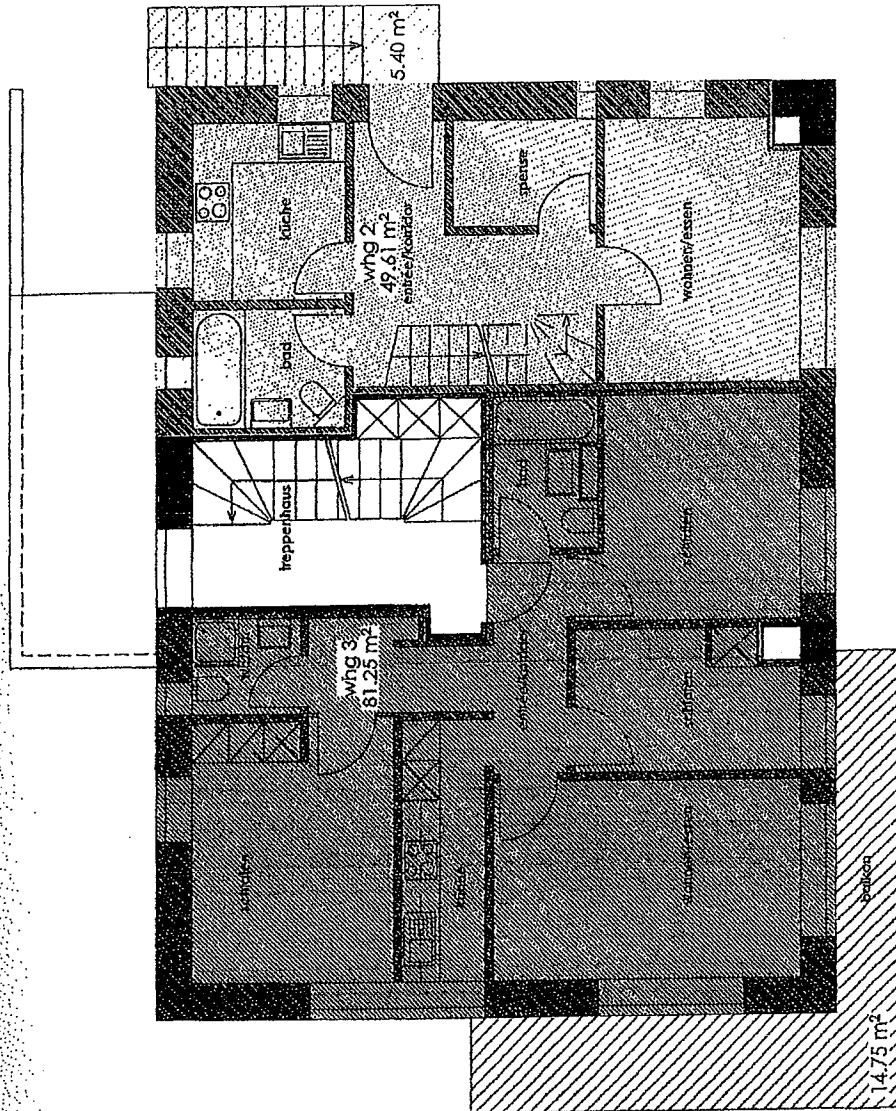
[Signature]

31. MRZ. 2017

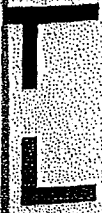
stweg begründung

grundriss 1.og

1:100



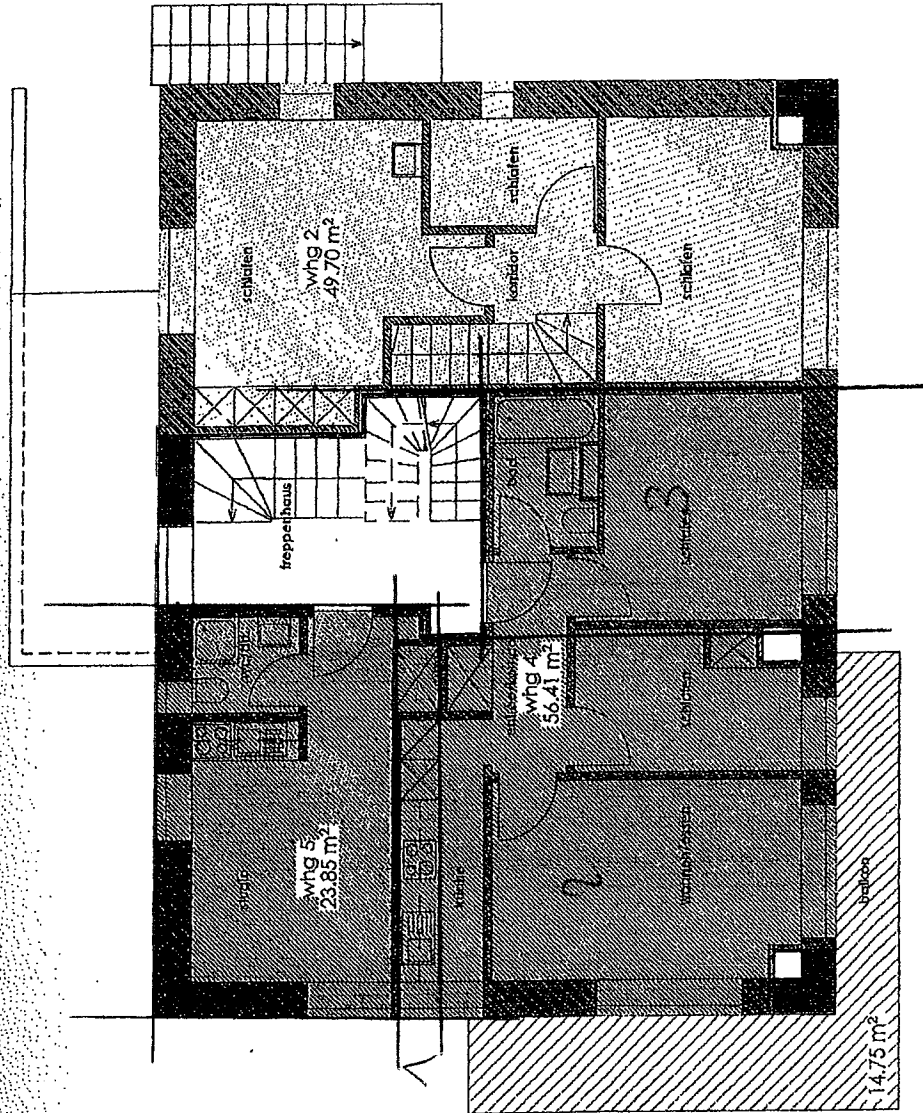
Stefanie S. Hölzl, D. Lantieri



FH ARCHITEKTUR

stweg begründung
grundriss 2.og

1:100



[Signature]

31. MRZ. 2017



Elvite S. M. P. Costa

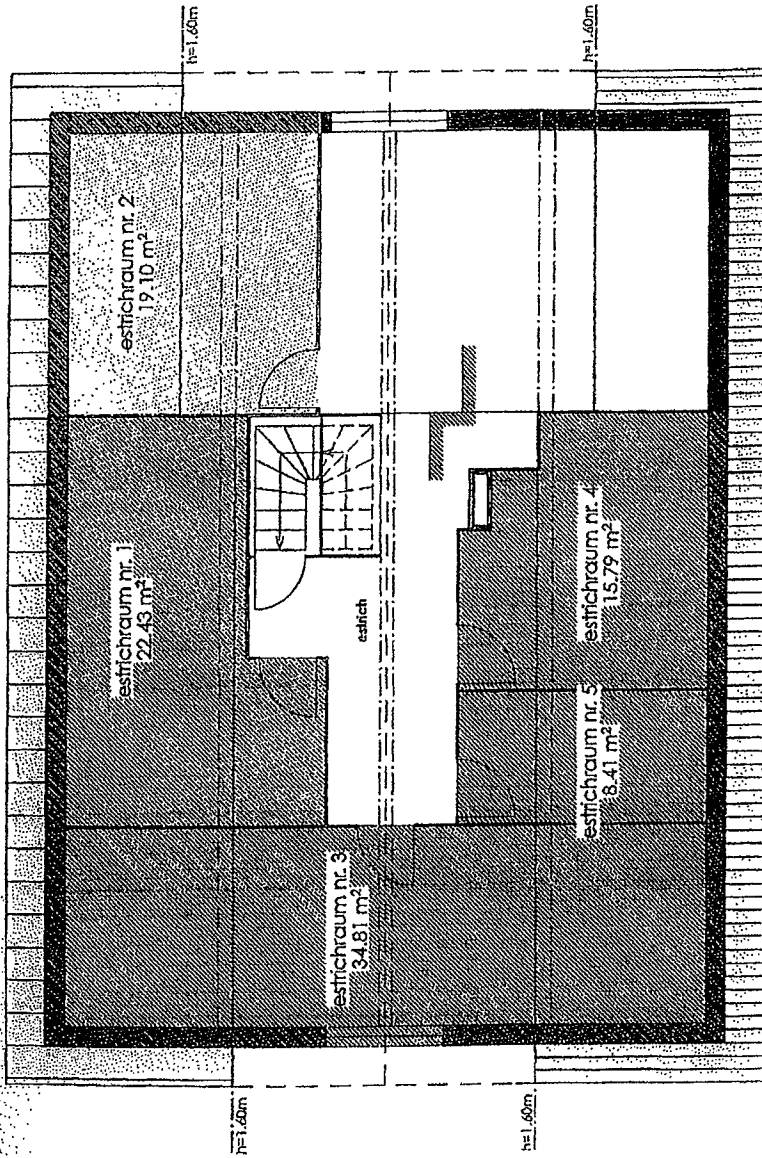


FH ARCHITEKTUR

31. MRZ. 2017

1:100

Grundriss 00



Alteile L. B. P. G. G. G.