

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

B A S I S D A T E N		Auftraggeber Adresse, Telefon	Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja Chesa Ruppaner, 7503 Samedan, Herr Fanconi
Beschreibung...	3.0 -Zi-Whg. No. 4 im 2.OG / Celerina	Bewerter Adresse, Telefon	Arthur Thalmann, Architekt, 7503 Samedan Quadrellas 16, 081 852 44 15, 079 669 66 30
Schätzung-Nr.	18 - 2025		
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
Eigentümer / Kunde:	Caprez Stephanie	Zweitwohnung (ja/nein)	Ja altrechtlich
Adresse:	Scheideggweg 10	Raumprogramm:	3 - Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Balkon gross Estrichraum No. 4, Waschküche im Estrich Autoeinstellplatz Fertiggarage Keine Nebenräume im Keller
PLZ / Ort:	6410 Goldau	Baujahr Liegenschaft:	Gemäss Begründung STWE 1970
Grundbuch:	Celerina / Oberengandin - Maloja	Letzte grosse Renovation:	Div. kleinere Renov. Fenster, Windfang Anbau, Heizung abgeschlossen
Parzellen Nr.:	817	Letzte Bewertung:	Keine
STWE-Nr.:	50114	Gebäudeversicherung:	Nicht erhalten
Wertquote (Miteigent.)	160 / 1000 Anteil	Amtl. Schätzung:	Von Herrn Fanconi erhalten
Baurechts-Parz. Nr.:	Nein		24.11.2021
Bewertungszweck:	aktueller Verkehrswert per heute		

Grundlagen:

Grundbucheintrag mit Wortlaut (Datum)

<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten	30.06.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Zonenplan und Baugesetz aus Internet ZOP BG Celerina	26.9.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail	11.09.2025
<input type="checkbox"/>	nicht erhalten	11.09.2025
<input type="checkbox"/>	nicht erhalten	11.09.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail	11.09.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Beim Augenschein mit Herrn Fanconi	18.9.2025
<input type="checkbox"/>	Nein	
<input type="checkbox"/>	Nein	
<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail	11..09.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	nein, alles aus dem Internet	26.9.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Augenschein mit Herrn Fanconi	18.9.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail	11..09.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Von Herrn Fanconi erhalten per Mail	11..09.2025
<input checked="" type="checkbox"/>	Eingesehen	26.9.2025

Katasterplan/Geometerplan

Gebäudeversicherungsausweis

Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)

Pläne

Fotos

Altlastenkataster

Baurechtsverträge

Stockwerkeigentümerreglement

Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)

Besichtigung

Schätzungsöffnungen, Nachtag Begründung, Vorkaufsrechte

Verwaltung, Adressliste, Jahresrechnungen, Protokolle STWE

Vergleichswerte, Verkäufe, Bauwerke, Mieten etc.

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.



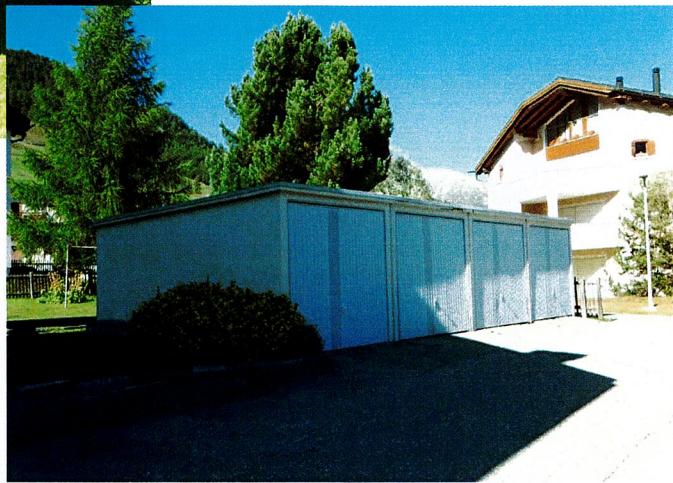
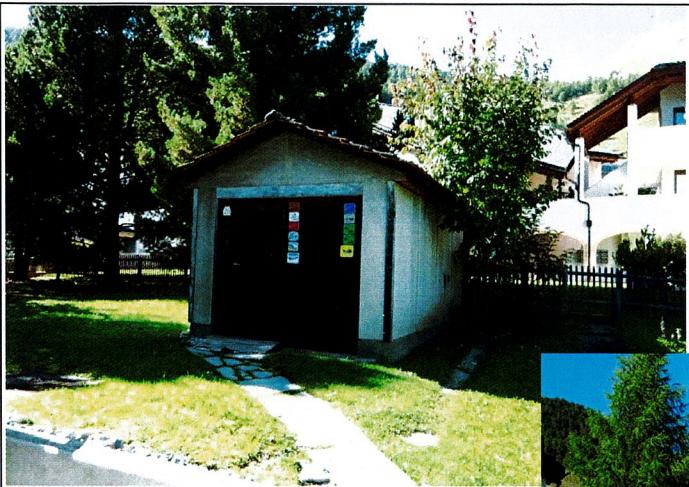
oben Ansicht von ca. Norden / Westen aus gesehen. Unten Aussicht gegen Süden gesehen.

Rechts Aussicht nach Westen gesehen.

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



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



Oben links Geräteschuppen

Unten rechts Autoboxen, Fertigbau 1 bis 4



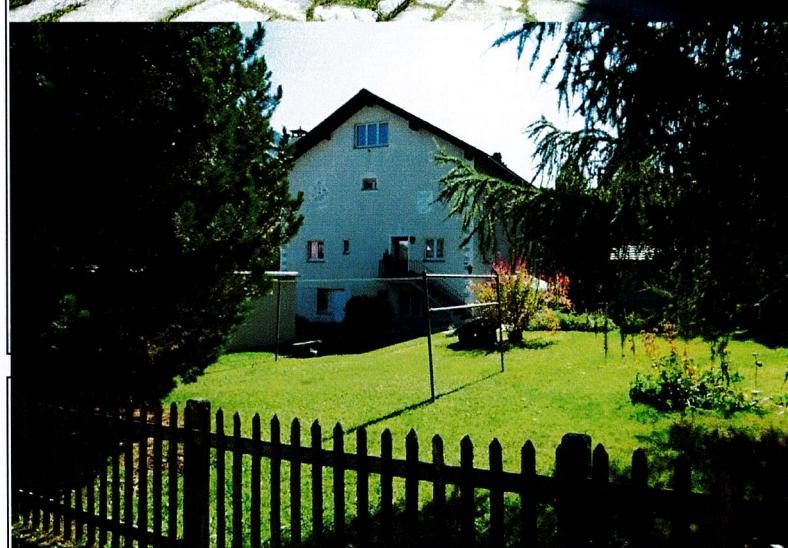
Oben links Vorplatz Gebäude und Garagen. Baulandreserve.

Unten rechts, Teil Umgebung auf der Südseite.

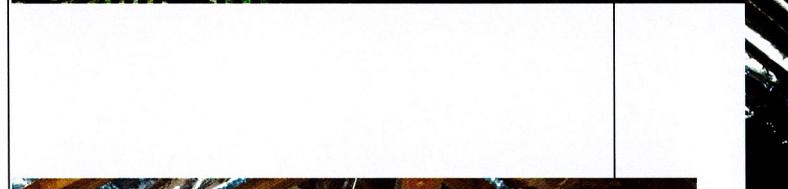
Fotoblatt Umgebung, Whg.4/5,2.OG,Bl.Nr.50114/15,Celerina



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-Bl. 50114, Celerina

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

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. Durschnittsnote 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, gebäudefreier 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 Einrich. 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)

4 EG 1. und 2. OG Wohnen. DG Estrischgeschoss über schmale Treppe.

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

5 Kleines STWE mit nur 5 Wohnungen.

Anzahl Aufzüge

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

Oekorisiken (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
 nein Potential, siehe Realwertberechnung Reserve BGF ist ein sehr grosser Betrag.

Luxus-Objekt

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

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-Bl. 50114, Celerina

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	Vorgaben / Empfehlung		
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Durchschnitt der Banken		
a.) Basis Zinssatz		4.20		0.00		0.00			
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		
* - Betriebskosten	Kosten CHF	1'003	0.26	Kosten CHF	0	0.00	Wohnen
* - Unterhaltskosten		2'383	0.61		0	0.00	4.00%	0.00%	0.00%
* - Verwaltungskosten		1'254	0.32		0	0.00	9.50%	0.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko		251	0.06		0	0.00	5.00%	0.00%	0.00%
- Rückstellungen		5'239	1.35		0	0.00	1.00%	0.00%	0.00%
Total Zuschläge:		10'130	2.61		0	0.00	2.30%	Geb.-Neuwert	227'568.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.) Kosten CHF			Total b.) Kosten CHF			Anteil Gebäude-Neuwert:	70%	
							Zinssatz:	Zyklus:	20 Jahre
									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	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietet				
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		<input type="checkbox"/> Keine Angaben, zeitweise an RB&B				
2. Realwert		<input checked="" type="checkbox"/> SIA 416				
a. Realwert	Stk/m2/m3 %	CHF Stk/m2/m3	Wert- quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Berechnung über m2	Anteil Grundstück	m2			0	0
	Grundwert aus Gesamtobjekt über Wertquote	m2	52	9'000	468'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	468'000
	Mehrwert im Objekt, Lage 2.OG Süd-West	m2	52	2'050	106'600	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	106'600
	Abzug für Vormerk., Pfandrechte, Vorkauf.	m2	0	0	0	0
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0
	Zuschlag Reserve BFG Anteil an 3'261'500.	Stk.	0	0	0	0
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	160 / 1000 an Fr. 3'261'500.--	1	521'760	521'760	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)				-	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
	Auf- oder Abrundung	Stk	1	213	213	
	Erneuerungsfonds Fr. 50'000.--/ 160/1000	Stk	1	8'000	8'000	
Realwert Total StWE						1'126'000

Berechnung über Wertquote bzw. BKW	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					748'763
	Umgebung					
	Umgebung, Erschliessungen, Erdarbeiten, usw.	1	510'000		510'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	40.00%			-204'000	306'000
	Total Umgebung					
	Nebenkosten					
	Nebenkosten	15.00%			289'845	289'845
	Total Nebenkosten					
	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 (SVKG, SEK/SVT): * 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 (m2)	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.	
Wohnen												
Nettomiete ohne NK				0		0		0		0		0
3 - Zimmerwohnung mit Balkon u. Estrichanteil.	1	50		0	1'800	432	21'600		456	1'900	22'800	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
Autoeinstellplätze	1				140		1'680			140		1'680
Unterstände							0					0
Parkplätze	1				50		600			50		600
J... 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%

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 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	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%
Ertragswert							Kapitalisierungssatz:	0.00 %			0%

Nutzfläche total	m2	50
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	502
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	25'080
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	23'880
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		6.46%
Ertragswert	CHF	388'300
./. aufgelaufene Rückstellungen von	CHF	-171'228
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 Gesamtobjekt 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	Verkehrswert = gemäss	1 x Realwert NF	CHF	1'126'000
Realwert über WQ	Gewichtung	Realwert NF, Faktor 1	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/Nutzniedrigungsrecht		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/Nutzniedrigungsrecht		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/Nutzniedrigungsrecht		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	Wohnung und Garage inkl Baulandreserve (BGF)			CHF	1'126'000
Bruttorendite	im STWE Oberengadin keine Bedeutung				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-Bl. 50114, Celerina

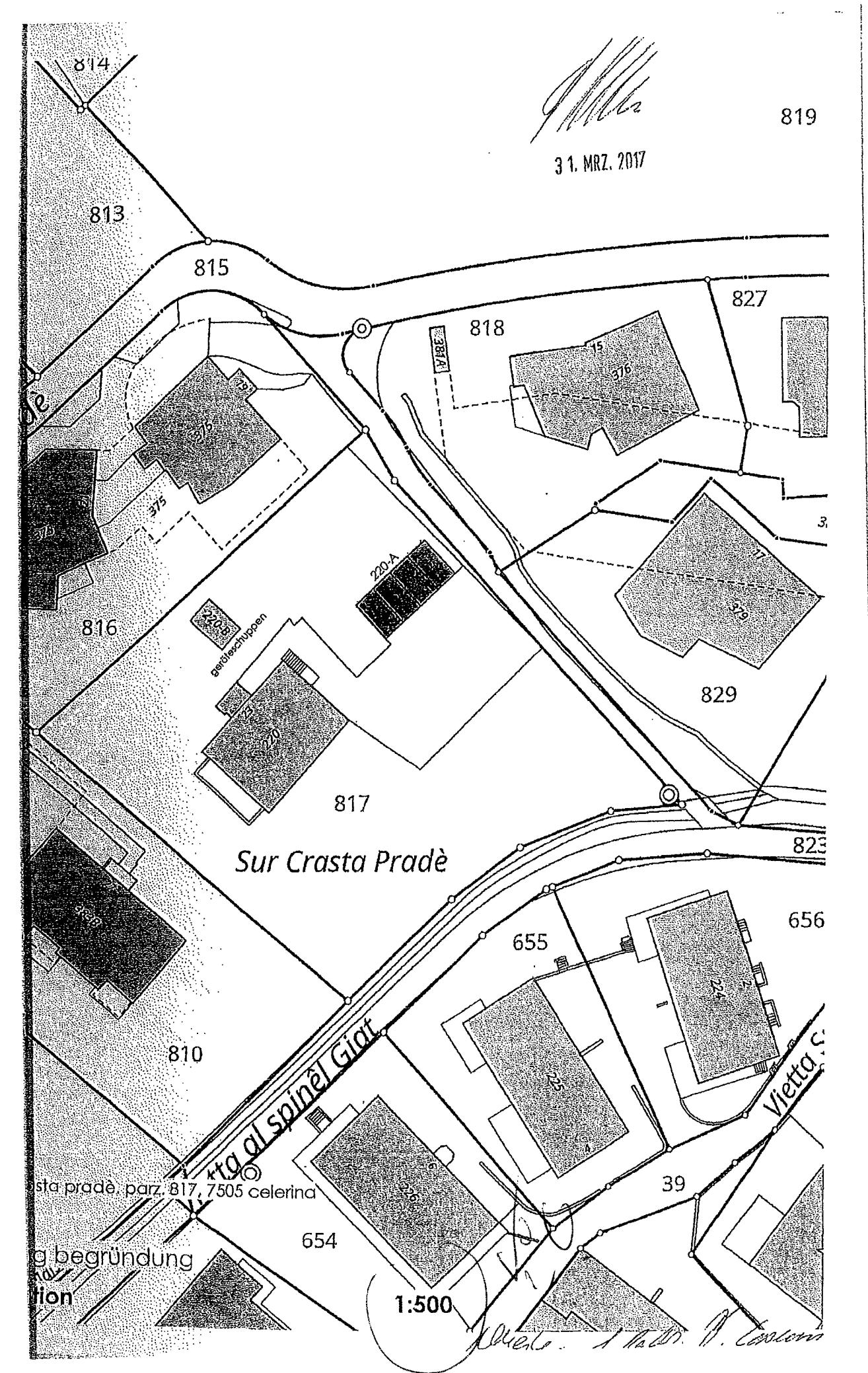
Landwertberechnung

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
				Reduktionsfaktor	0.00	0.00
				Lageklasse	0.00	0.00

Kubikmeterberechnung

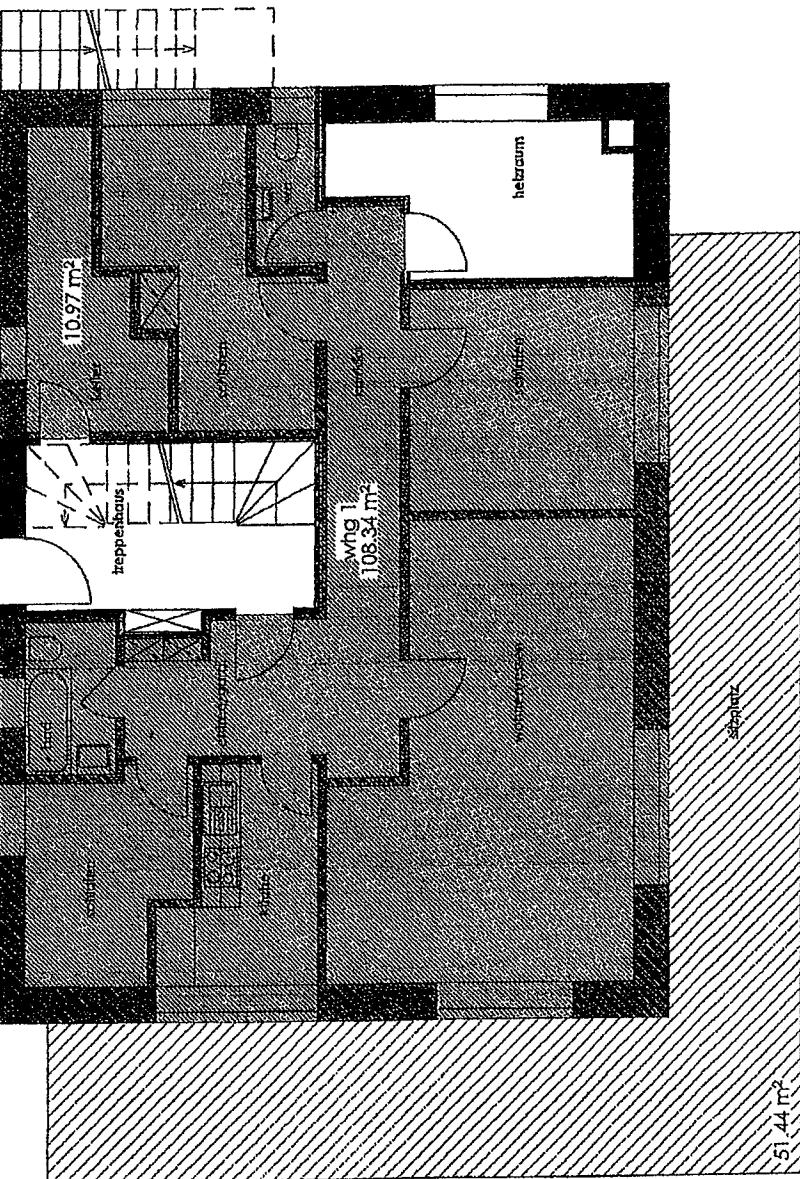
Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

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%



stweg begründung
grundriss eg

1:100



31. MRZ. 2017

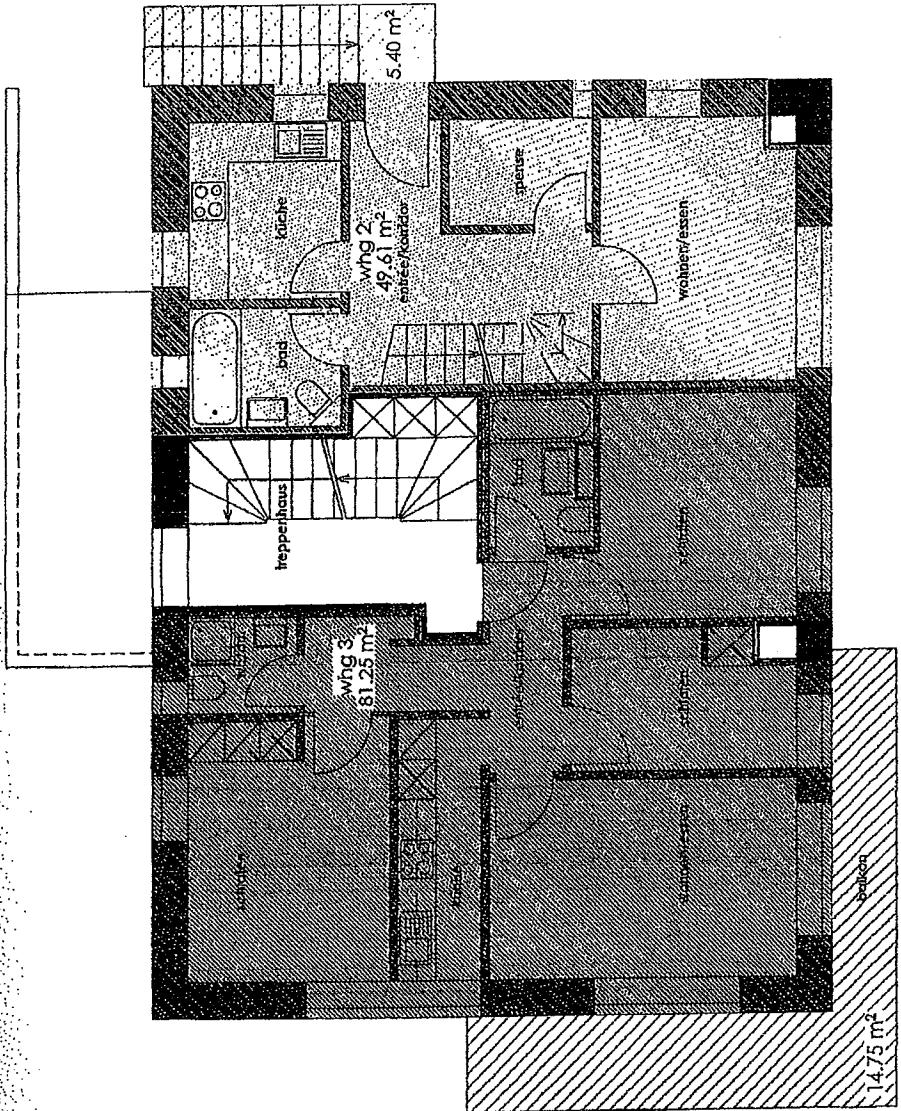
X

Oleksia D. Coss

stwegbegrenzung
grundriss 1.09

1:100

FH ARCHITEKTUR



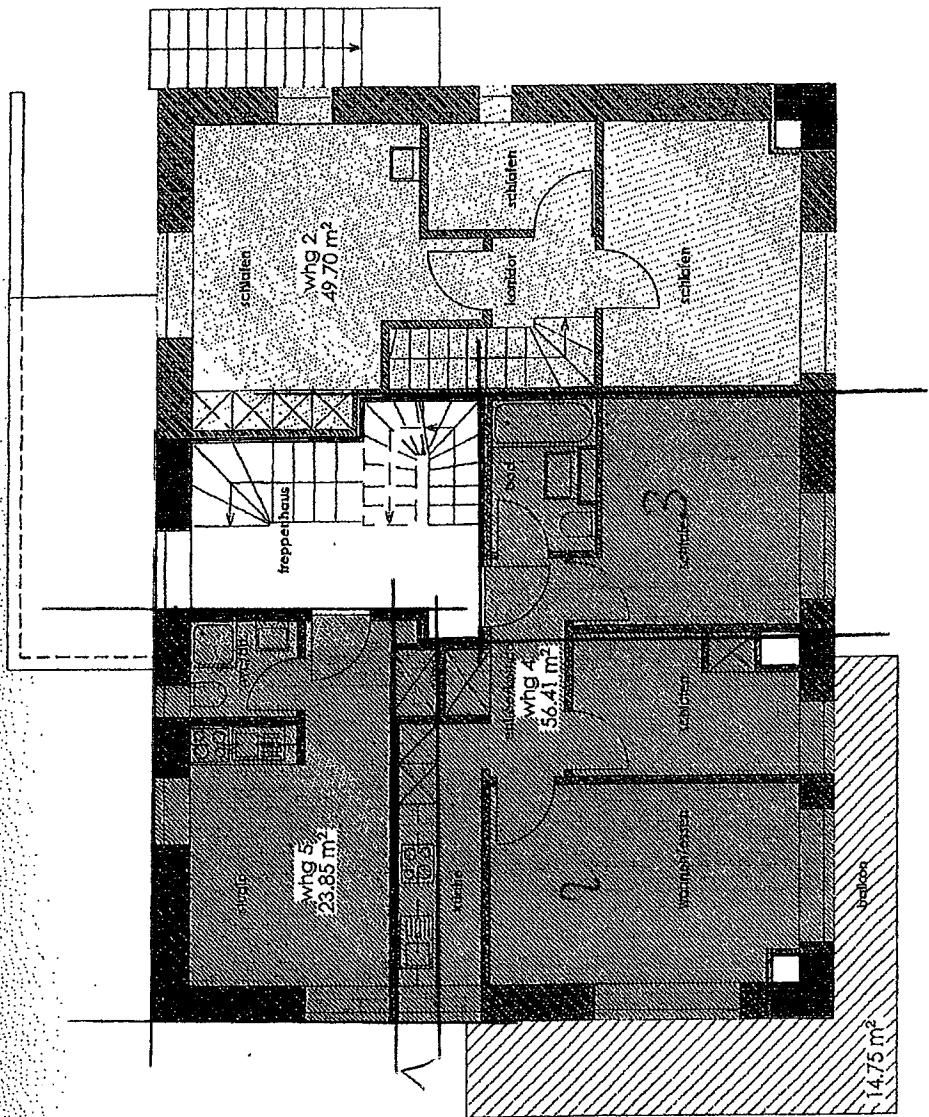
31. MRZ. 2017

Heike Stell-Danner

stiegenbegruendung
grundriss 2.09

1:100

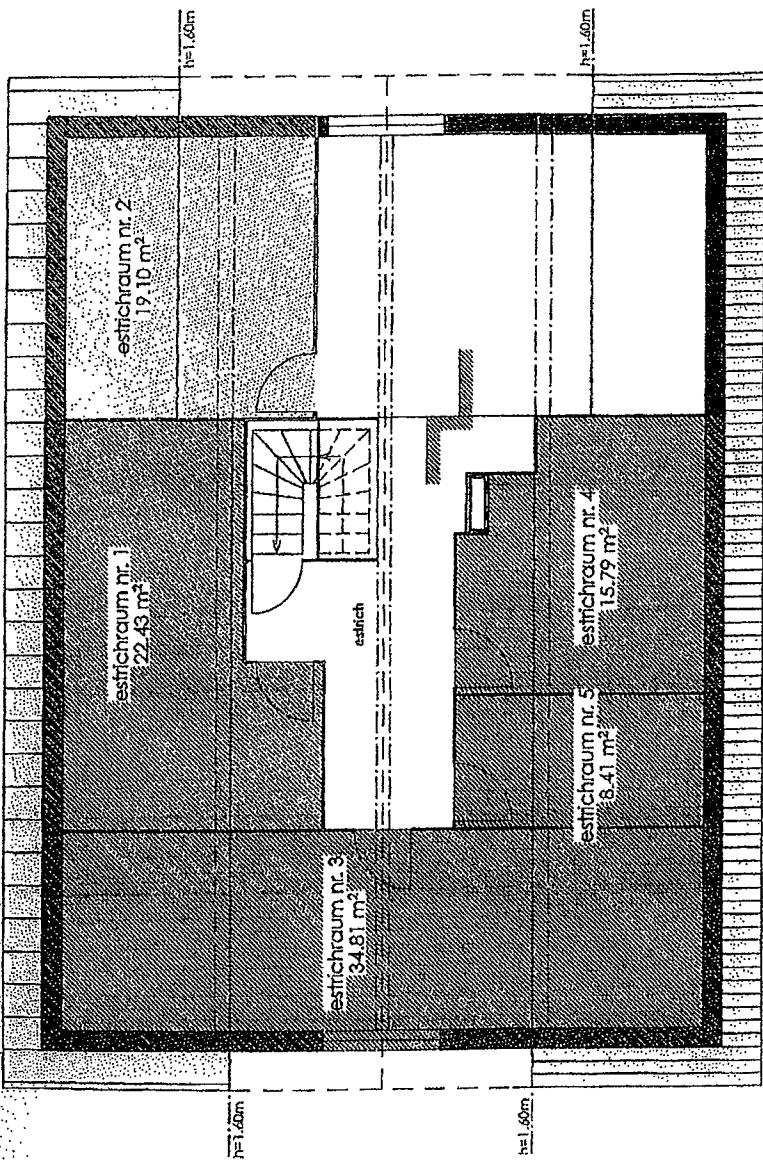
FH ARCHITEKTUR



31. MRZ. 2017



Allele. Stell. P. Lassau



31. MRZ. 2017

Nicole Steltzner