

Bewertung STWE, Whg.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, Celerina

BASISDATEN		Auftraggeber		Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja	
Beschreibung...	1 - Zi-Whg. No. 5 im 2.OG / Celerina	Adresse, Telefon		Chesa Ruppanner, 7503 Samedan, Herr Fanconi	
Schätzung-Nr.	19 - 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:	1 - Zimmerwohnung mit Dusche / WC / Lav. , Küche		
Adresse:	Scheideggweg 10		Estrichraum No. 5, Waschküche im Estrich		
PLZ / Ort:	6410 Goldau		Keine Garage, Abstellplatz im freien		
Grundbuch:	Celerina / Oberengandin - Maloja		Keine Nebenräume im Keller		
Parzellen Nr.:	817	Baujahr Liegenschaft:	Gemäss Begründung STWE	1970	
STWE-Nr.:	50115	Letzte grosse Renovation:	Div. kleinere Renov. Fenster, Windfang Anbau, Heizung abgeschlossen		
Wertquote (Miteigent.)	70 / 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 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 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: 27. September 2025

CHF

422'000

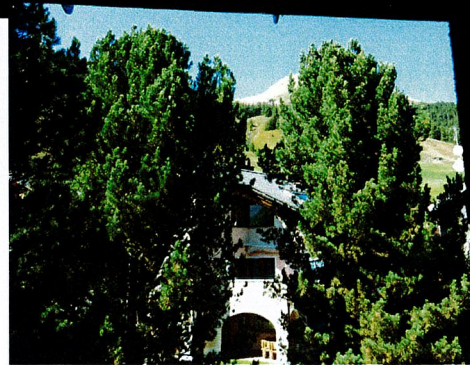


Ansicht von Süden aus gesehen. Wohnung beim oberen Balkon links, nicht sichtbar.

Bewertung STWE, Whg.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, Celerina



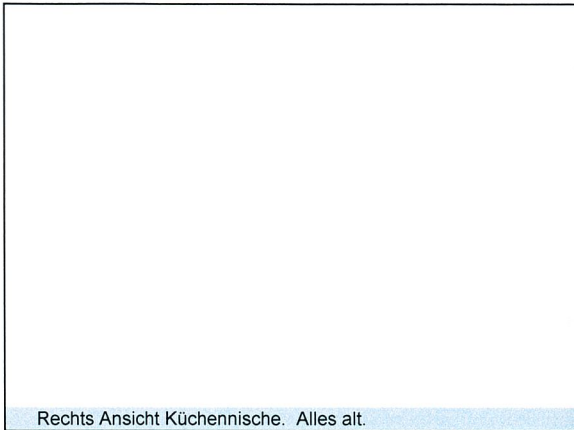
Ansicht von Osten aus gesehen. Wohnung 2.OG nicht sichtbar. Im Vordergrund Baulandreserve. Im 2.OG um die Ecke von ca. Westen aus gesehen.



Oben Ansicht von ca. Norden / Westen aus gesehen. Whg. oben rechts.

Unten Aussicht gegen Westen und Norden gesehen.

Bewertung STWE, Whg.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, Celerina



Rechts Ansicht Küchennische. Alles alt.

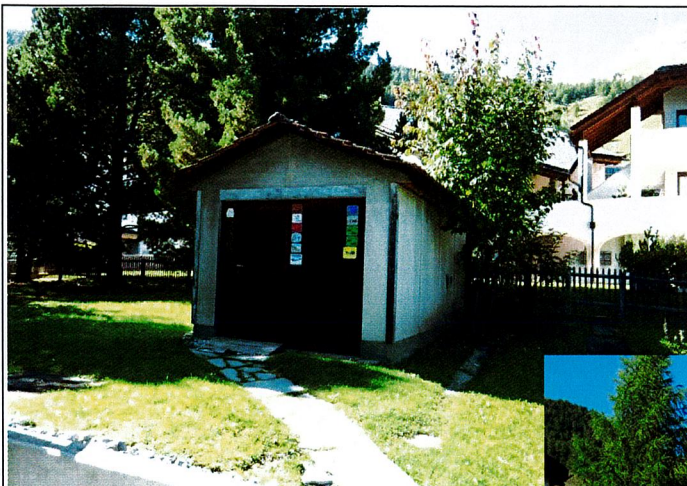


Links, Ansicht Wohn- und Schlafbereich



Dusche, WC, Lavabo alles alt.

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.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, 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. Durchschnittsnote Umgebung Note 1. Infrastruktur Note 4. **Durchschnittsnote 3.**

Wohnungsqualität

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

4 Sehr einfache Architektur. Grundrisskonzept mittelmässig. Zimmergrössen schlecht. Küche klein schlecht alles alt. Zimmer / Essen zu klein. Hauptausrichtung mittelmässig. Sanitärräume und Innenausbau eher schlecht. Keine Besonderheiten. Schlechter Wärme und Schallschutz. Feuchtigkeitsschäden in den Ecken. Alles aus dem Erstellungsjahr, bis auf die Fenster. Kein Balkon. **Durchschnittsnote 3.9.**

Qualität der Situierung im Gebäude

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

4 Im 2.Obergeschoss gelegen, jedoch enges steiles Treppenhaus ohne Lift. Ausrichtung und Besonnung mittelmässig. Schlechteste Lage im Objekt. Garagen sind ausserhalb des Gebäudes (Winter und Wetter schlecht. Schallschutz schlecht u. Türen sehr schlecht.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

2 Vermietung und Verkauf gut mit dem entsprechen Preis. Kein Luxus, alles alt und in mittelmässigem altem Zustand. Das Objekt hat jedoch eine sehr gute Lage in Bezug auf den Wintersport. Bei diesem Objekt sind keine Leerstände zu erwarten. 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 Oelheizung). Die Einricht. u. Installationen sind zum grossen Teil aus dem Erstellungsjahr. Mittelmässige Install. u. Einrichtungen alles alt, 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. Autoabstellplatz 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 Dusche 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

3 (Gesamtnote)

Aussicht mittelmässig, Ausrichtung mittelmässig, Besonnung mittelmässig. 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. Keine Garage, Abstellplatz im freien, 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.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, 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	408	0.27	0	0.00	0	0.00	4.00%
* - Unterhaltskosten	969	0.63	0	0.00	0	0.00	0.00%
* - Verwaltungskosten	510	0.33	0	0.00	0	0.00	9.50%
* - Mietzinsrisiko	102	0.07	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	2'292	1.49	0	0.00	0	0.00	5.00%
Total Zuschläge:	4'281	2.78	0	0.00	0	0.00	1.00%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		2.30%
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Geb.-Neuwert
							99'561.00
							Anteil Gebäude-Neuwert:
							70%
							Zinssatz:
							Zyklus: 20 Jahre
							Rückstellung: 2'292
Kap.- Satz total		6.63		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
<input type="checkbox"/>	Keine Angaben, zeitweise an RB&B
<input checked="" type="checkbox"/>	SIA 416
	Gemäss Schätzungsakten

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

1'540

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	21	8'400			176'400	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	176'400
Kein Mehrwert im Objekt	m2	21	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
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
von oben 70 / 1000 an Fr. 3'261'500.-	Stk.	1	228'305			228'305	
- Altersentwertung (technische Entwertung)						0	228'305
Estrichanteil 8 m2 x Anteil 0.25 = 3 m2	m2	2	2'800			5'600	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	47.00%					-2'632	2'968
Autoabstellplatz im freien	Stk	1	22'000			22'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	51.50%					-11'330	10'670
		0	0			0	0
Auf- oder Abrundung	Stk	1	157			157	157
Erneuerungsfonds Fr. 50'000.-/ 70/1000	Stk	1	3'500			3'500	3'500
Realwert Total StWE							422'000

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	748'763
	Total Gebäude Zeitwert					12.19%		
	Umgebung							
	Umgebung, Erschliessungen, Erdarbeiten, usw.		1	510'000			510'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	40.00%					-204'000	306'000
	Total Umgebung					4.98%		
	Nebenkosten							
	Nebenkosten	15.00%					289'845	
	Total Nebenkosten					4.72%		289'845
	Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		6'143'000
	Wertquote StWE / Anteil %		70	/	1'000			
	Realwert nach Wertquote Total							430'000
	Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	0.00	=		CHF 0	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

a. Ertragswert	Anzahl Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen			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				0		0	0		0		0	
3 - Zimmerwohnung mit Estrichanteil.	1	18			800	533	9'600		533	800	9'600	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Nettowoohnfläche 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	0				0		0			0	0	
Unterstände							0				0	
Parkplätze	1				50		600			50	600	
/.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	1	18	533	850	850	533	10'200	44	533	850	10'200	100%

Kapitalisierungssatz: 6.63 %

153'700

100%

[illegible]

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0%

[illegible]

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0%

Nutzfläche total		m2	18	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	567	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	10'200	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	10'200	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			6.64%	
Ertragswert		CHF	153'700	100%
./. aufgelaufene Rückstellungen von	21 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	4.20%	
		jährliche Rückstellungen:	2'292	
Ertragswert Total		CHF	78'788	

Rückstellungen auf 23 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.
Annahme Mieten nach Ortsüblichkeit.

Bewertung STWE, Whg.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, 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	422'000
Realwert über WQ	Gewichtung	<i>Realwert NF, Faktor 1</i>	0 x Realwert WQ	CHF	430'000
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	78'788
Verkehrswert gewichtet				CHF	422'000
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	422'000
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 422'000
Bruttorendite	<i>im STWE Oberengadin keine Bedeutung</i>				2.42%

Begründungen

Die üblichen Verkäufe in dieser **Wohnungsqualität**, Zeitwert, Lage usw. bewegen sich zwischen Fr. ca. 10'000.-- bis 12'000.-- 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 70 /1000 Anteil Wohnung 5 im 2.OG = Fr. ca. 228'000.--) reduzieren. Verkehrswert Fr. 422'000 minus Fr. 228'000.-- = Fr. 194'000.--. 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. 422'000.--.

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. Keine Garage zu Wohnung.

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: 27. 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.5 im 2.OG, GB-BI. 50115, Celerina

Landwertberechnung

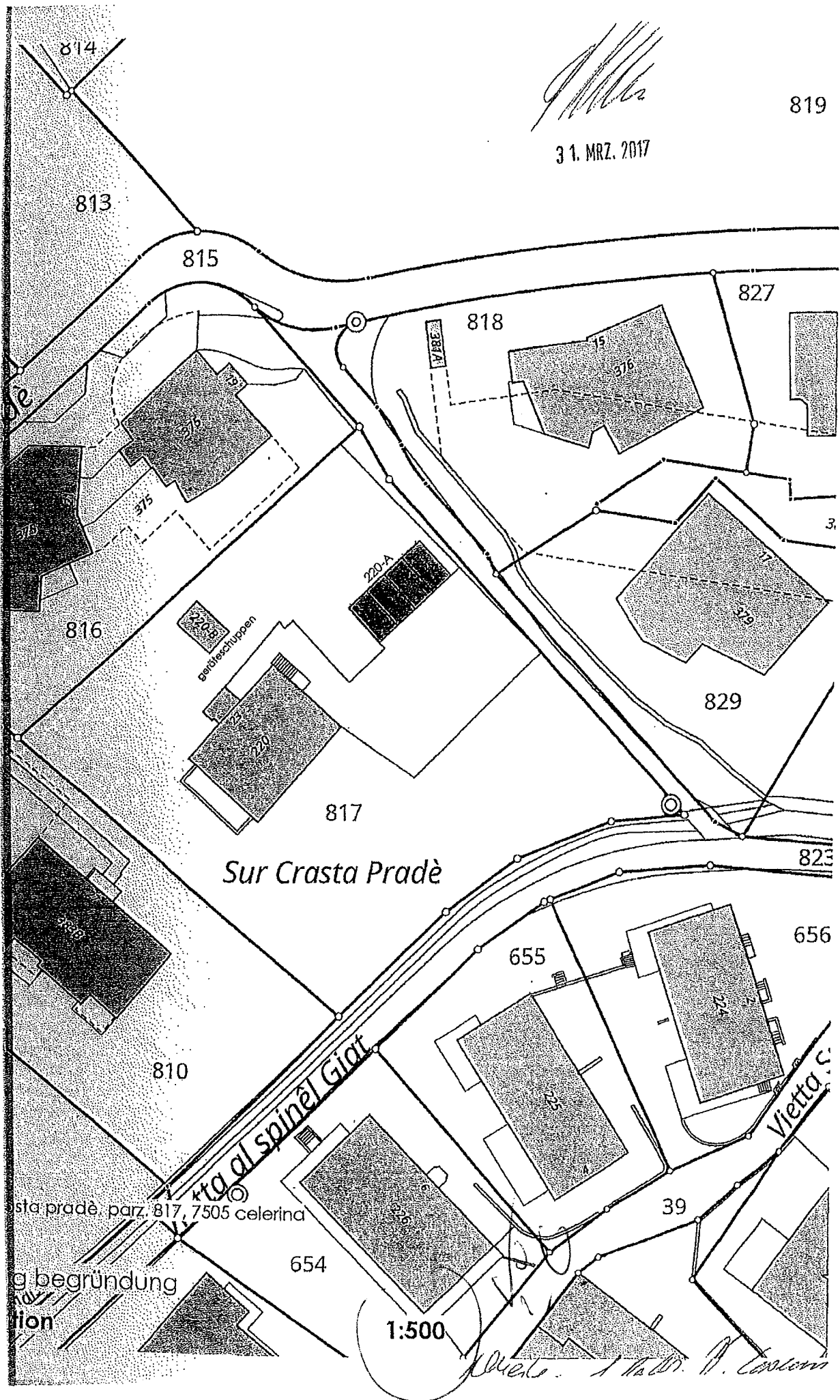
Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie 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	Bruttowohnfl. für den Verkauf	-	-	-	-	-	
	Wohnung No. 4 im 2.OG BWF	-	-	-	-	-	
	1	5.55	3.25	1.00	1.00	18.04	
	2	1.00	0.60	1.00	1.00	0.60	
	-	-	-	-	-	-	
	Balkon, 50 % der Fläche	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
	Estrichanteil	8.41	1.00	1.00	0.25	2.10	
	Auf- oder Abrundung	0.26	1.00	1.00	1.00	0.26	
	Nettowohnfl. bei Miete 18 m2	-	-	-	-	-	21.00
Total							2'153.30

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%



[Signature]
31. MRZ. 2017

819

814

813

815

818

827

816

829

817

Sur Crasta Pradè

823

810

655

656

654

39

sta pradè, parz. 817, 7505 celerina

g begründung

ion

1:500

[Signature] P. Carloni

stweg begründung

grundriss eg

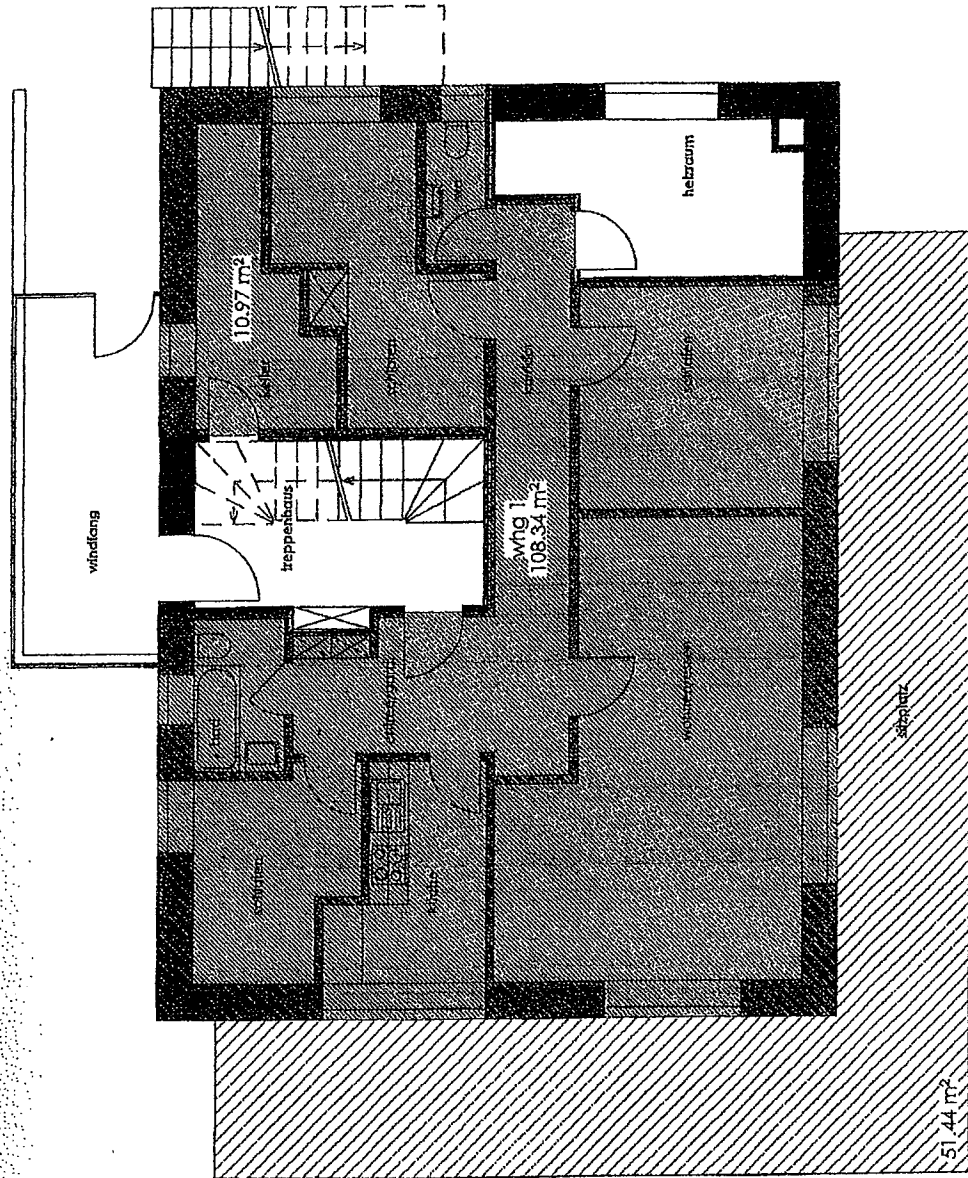
1:100

FH

FH ARCHITEKTUR

[Handwritten signature]

31. MRZ. 2017



Alte S. 1111 D. 1111

stweg begründung

grundriss 1.09

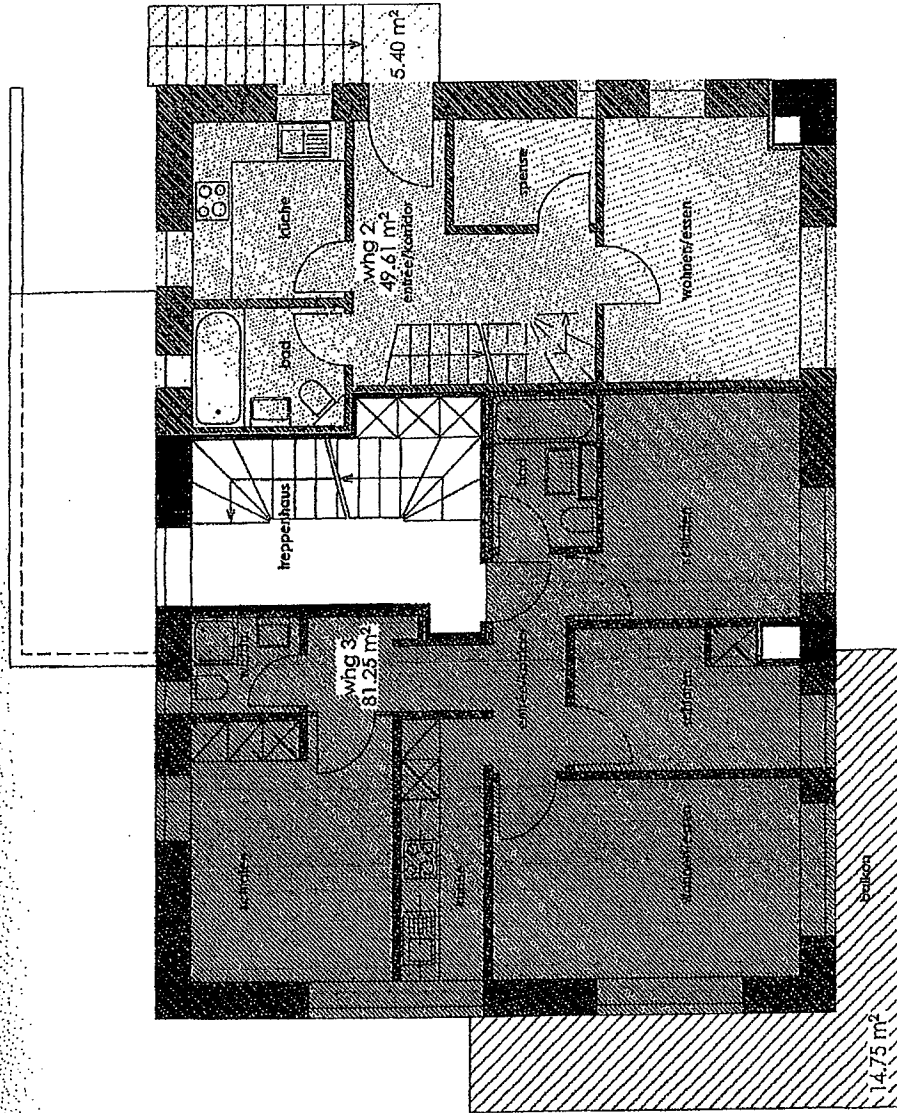
1:100

FF

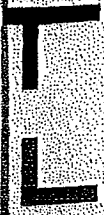
FH ARCHITEKTUR

31. MRZ. 2017

[Handwritten signature]



Ulrich Schöb D. Landmann



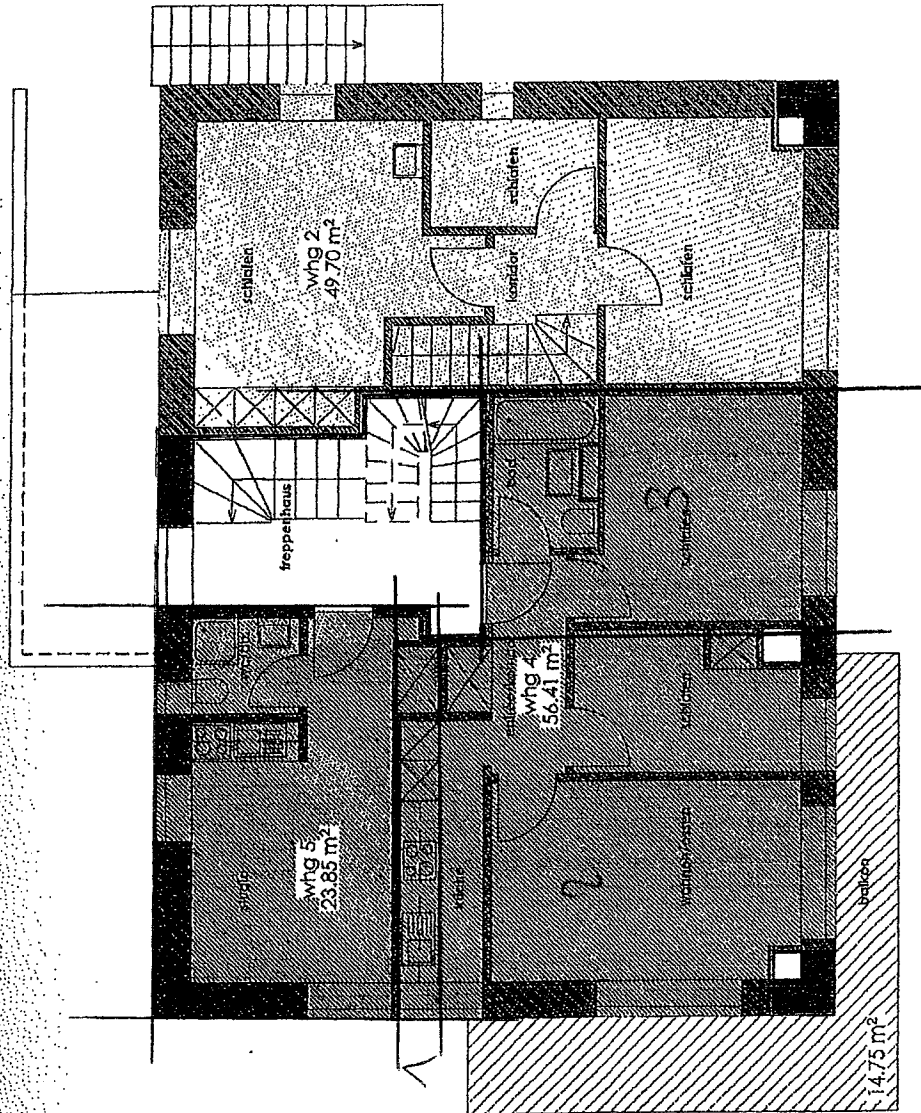
FH ARCHITEKTUR

[Handwritten signature]

31. MRZ. 2017

stweg begünstigung
grundriss 2.og

1:100



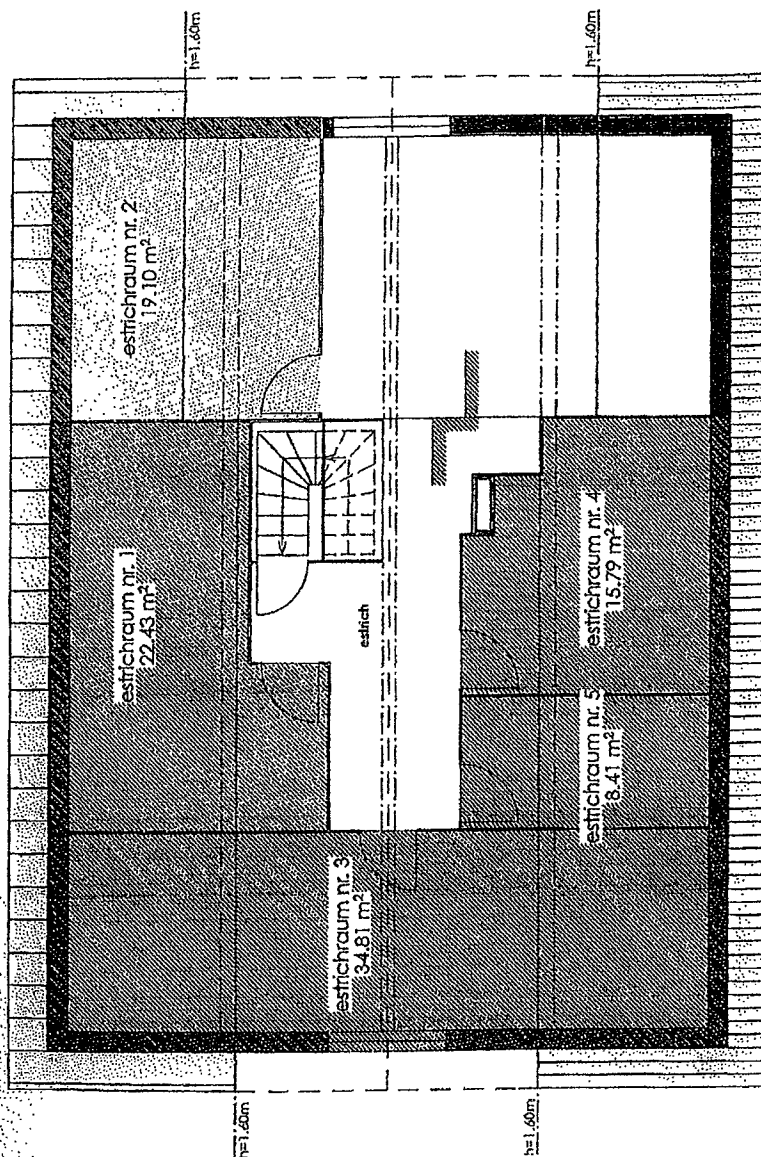
Elvite S. M. P. P. Carsten

1:100

(c)
(d)
(e)
(f)
(g)
(h)
(i)
(j)
(k)
(l)

◎◎◎◎◎

31. MRZ. 2017



Alfred L. L. P. Carter