

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

BASISDATEN		Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja	
Beschreibung...	1 -Zi-Whg. No. 5 im 2.OG / Celerina	Adresse, Telefon	Chesa Ruppaner, 7503 Samedan, Herr Fanconi	
Schätzung-Nr.	19 - 2025	Bewerter	Arthur Thalmann, Architekt, 7503 Samedan	
Strasse / Hausnr.:	S.Crasta Pradé, Chesa Pradé S.Crasta	Adresse, Telefon	Quadrellas 16, 081 852 44 15, 079 669 66 30	
PLZ / Ort:	7505 Celerina	Zone:	2297 m2 Total	AZ 0.4 gem. BG: Wohnzone B
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten	Grundstücksfläche 1 (m2)	327	m2 Bruttogeschossfl. genutzt
	Garagenbau, Geräteschopf	Grundstücksfläche 2 (m2)	593	m2 mögliche BGF Reserve
Eigentümer / Kunde:	Caprez Stephanie	Zweitwohnung (ja/nein)	Ja altrechtlich	
Adresse:	Scheideggweg 10	Raumprogramm:	1 - Zimmerwohnung mit Dusche / WC / Lav. , Küche	
PLZ / Ort:	6410 Goldau		Estrichraum No. 5, Waschküche im Estrich	
Grundbuch:	Celerina / Oberengandini - Maloja		Keine Garage, Abstellplatz im freien	
Parzellen Nr.:	817		Keine Nebenräume im Keller	
STWE-Nr.:	50115		Gemäss Begründung STWE	
Wertquote (Miteigent.)	70 / 1000 Anteil		Letzte grosse Renovation: Div. kleinere Renov. Fenster, Windfang Anbau, Heizung abgeschlossen	
Baurechts-Parz. Nr.:	Nein		Keine	
Bewertungszweck:	aktueller Verkehrswert per heute		Nicht erhalten	
			Amtl. Schätzung:	Von Herrn Fanconi erhalten
				24.11.2021

## 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	
<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

Schätzungseröffnungen, Nachtag Begründung, Vorkaufsrechte

Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)

Besichtigung

Verwaltung, Adressliste, Jahresrechnungen, Protokolle STWE

Vergleichswerte, Verkäufe, Bauwerke, Mieten etc.

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 gese



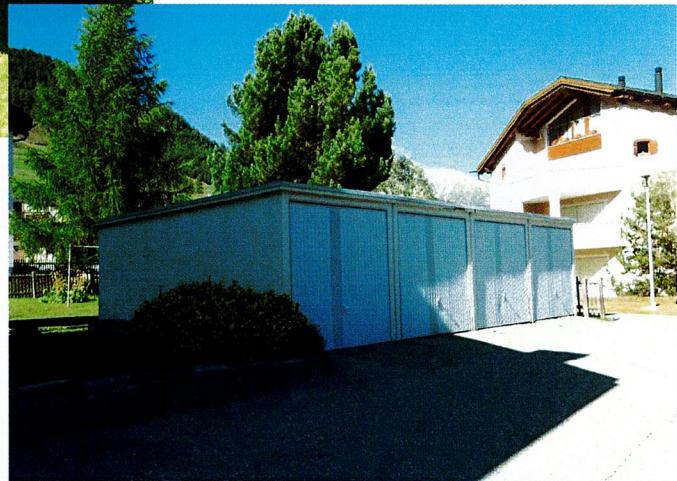
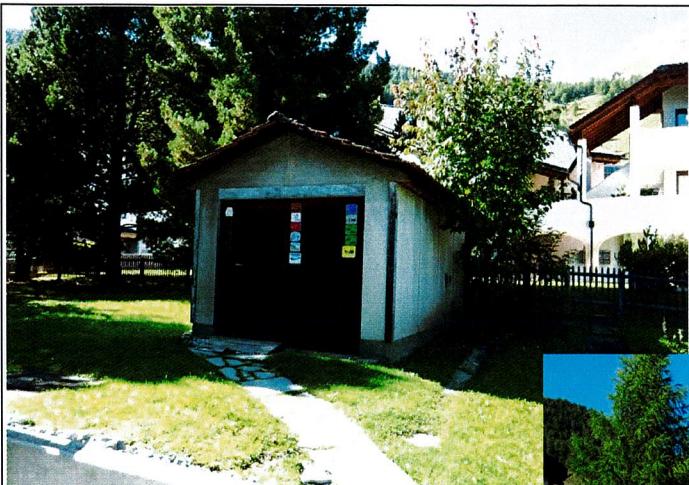
Oben Ansicht von ca. Norden / Westen aus gesehen. Whg. oben rechts.

Unten Aussicht gegen Westen und Norden gesehen.

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



# 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-Bl. 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. Durschnittsnote 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.

4 EG 1. und 2. OG Wohnen. DG Estrischgeschoss 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.

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

ja Keine bekannt. Ev. Asbest Eterniteindeckung.

nein

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 **Reserve BGF ist ein sehr grosser Betrag.**

### 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-Bl. 50115, Celerina

## QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	
a.) Basis Zinssatz		4.20		0.00		0.00	Vorgaben / Empfehlung
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		-0.20		0.00		0.00	Durchschnitt der Banken
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		-0.15		0.00		0.00	Abzug für Oberengadin
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Winter Spitzenlage, Sommer gut bis sehr gut.
* - Betriebskosten	Kosten CHF	408	0.27	Kosten CHF	0	0.00	Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
* - Unterhaltskosten		969	0.63		0	0.00	Wohnen
* - Verwaltungskosten		510	0.33		0	0.00	...
* - Mietzinsrisiko		102	0.07		0	0.00	...
- Rückstellungen		2'292	1.49		0	0.00	4.00% 0.00%
Total Zuschläge:		4'281	2.78		0	0.00	9.50% 0.00%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.) Kosten CHF			Total b.) Kosten CHF			5.00% 0.00%
							1.00% 0.00%
							2.30% Geb.-Neuwert 99'561.00
							Anteil Gebäude-Neuwert: 70%
							Zinssatz: 4.20% 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	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietet				
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3	Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/> Keine Angaben, zeitweise an RB&B				
2. Realwert		<input checked="" type="checkbox"/> SIA 416				
<b>a. Realwert</b>	Stk/m2/m3 %	CHF/Stk/m2/m3	Wert-quote	Anteil (%)	CHF	CHF
<b>Berechnung über m2</b>						
Anteil Grundstück	m2				0	0
Grundwert aus Gesamtobjekt über Wertquote	m2	21	8'400		176'400	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				- 0	176'400
<b>Kein Mehrwert im Objekt</b>	m2	21	0		0	0
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				- 0	0
<b>Abzug für Vormerk., Pfandrechte, Vorkauf.</b>	m2	0	0		0	0
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				- 0	0
<b>Zuschlag Reserve BFG Anteil an 3'261'500.</b>	m2	0	0		0	0
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				- 0	0
<b>von oben 70 / 1000 an Fr. 3'261'500.--</b>	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
Auf- oder Abrundung	Stk	1	157		157	157
Erneuerungsfonds Fr. 50'000.--/ 70/1000	Stk	1	3'500		3'500	3'500
<b>Realwert Total StWE</b>						422'000
<b>Berechnung über Wertquote bzw. BKW</b>						
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	
<b>Total Grundstücke</b>	(m2)	920	5'216	78.11%		4'798'400
<b>Gebäude</b>						
Gebäude 1, SIA 416	47.00%	1'350	980		1'323'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)					- 621'810	701'190
Gebäude 2, SIA 416	51.50%	150	550		82'500	
- Altersentwertung (technische Entwertung)					- 42'488	40'013
Gebäude 3, SIA 416	55.00%	40	420		16'800	
- Altersentwertung (technische Entwertung)					- 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
<b>Umgebung</b>						
Umgebung, Erschliessungen, Erdarbeiten, usw.						
- Altersentwertung (technische Entwertung)	40.00%	1	510'000		510'000	
Total Umgebung					- 204'000	306'000
<b>Nebenkosten</b>						
Nebenkosten		15.00%				
Total Nebenkosten				4.72%	289'845	289'845
<b>Realwert Total ganzes Gebäude</b>					100.00%	6'143'000
Wertquote StWE / Anteil %	70	/	1'000			
<b>Realwert nach Wertquote Total</b>						430'000

\* Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): \*

\* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

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

### 3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl 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.	CHF /m2/p.	CHF p.a.	
Wohnen													
Nettomiete ohne NK 3 - Zimmerwohnung mit Estrichanteil.	1	18	0	0	800	533	9'600	0	533	800	0	9'600	0
Nettowohnfläche für Miete Gemäss Schätzungsakten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J... Sockelleerstand in %	1			50		600			50		600		0
Total p.a.		1	18	533	850	850	533	10'200	44	533	850	10'200	100%

b. Ertragswert	Anzahl Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv				Mietwert nachhaltig				Anteil %
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	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	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 Unterstände Parkplätze						0	0	0	0	0	0
.../.. Sockelleerstand in %	0.0%										0
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Ertragswert</b>							<b>Kapitalisierungssatz:</b>	<b>0.00 %</b>			0%

c. Ertragswert	Anzahl I Ein- heit	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
			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze							0	0	0	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	0%

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

### Begründungen, Bemerkungen

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.

Neu-Erweiterungsflächen von 11.000 m<sup>2</sup>.  
Annahme Mieten nach Ortsüblichkeit.

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

## B E W E R T U N G

### Berechnung Verkehrswert

<b>Realwert über NF</b>	Gewichtung	<b>Verkehrswert = gemäss Realwert NF, Faktor 1</b>	<b>1 x Realwert NF</b>	CHF	422'000
<b>Realwert über WQ</b>	Gewichtung	<b>Realwert NF, Faktor 1</b>	<b>0 x Realwert WQ</b>	CHF	430'000
<b>Ertragswert Total</b>	Gewichtung		<b>0 x Ertragswert</b>	CHF	78'788
<b>Verkehrswert gewichtet</b>				<b>CHF</b>	<b>422'000</b>
<b>Abzüge (CHF)</b>	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniederschungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
<b>Verkehrswert aus Realwert - Ertragswert</b>				<b>CHF</b>	<b>422'000</b>
<b>Verkehrswert Baurecht</b>			gemäss Anhang		0
<b>Abzüge (CHF)</b>	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniederschungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
<b>Verkehrswert Baurecht (Barwert)</b>	<b>Verkehrswert Baurecht</b>			<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Variante: Verkehrswert Barwert</b>			gemäss Anhang BW	<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Abzüge (CHF)</b>	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniederschungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
<b>Verkehrswert Barwert</b>				<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>verwendeter Verkehrswert</b>	<i>Wohnung und Garage inkl Baulandreserve (BGF) im STWE Oberengadin keine Bedeutung</i>			<b>CHF</b>	<b>422'000</b>
Bruttorendite					2.42%

### Begründungen

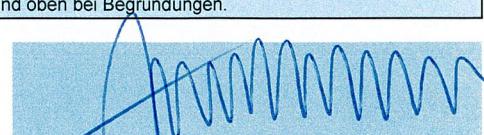
Die üblichen Verkäufe in dieser <b>Wohnungqualität</b> , Zeitwert, Lage usw. bewegen sich zwischen Fr. ca. 10'000.-- bis 12'000.-- pro m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
Dazu kommen noch der Anteil an der grossen BGF Reserve. Also ohne BGF Reserve, würde sich der Verkehrswert um ( Fr. 3'261'500.-- Landwert 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.
<b>Vormerkungen, Vorkaufsrecht, div. Verfügungsbeschränkungen und Pfandrecht.</b> 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-Bl. 50115, Celerina

## Landwertberechnung

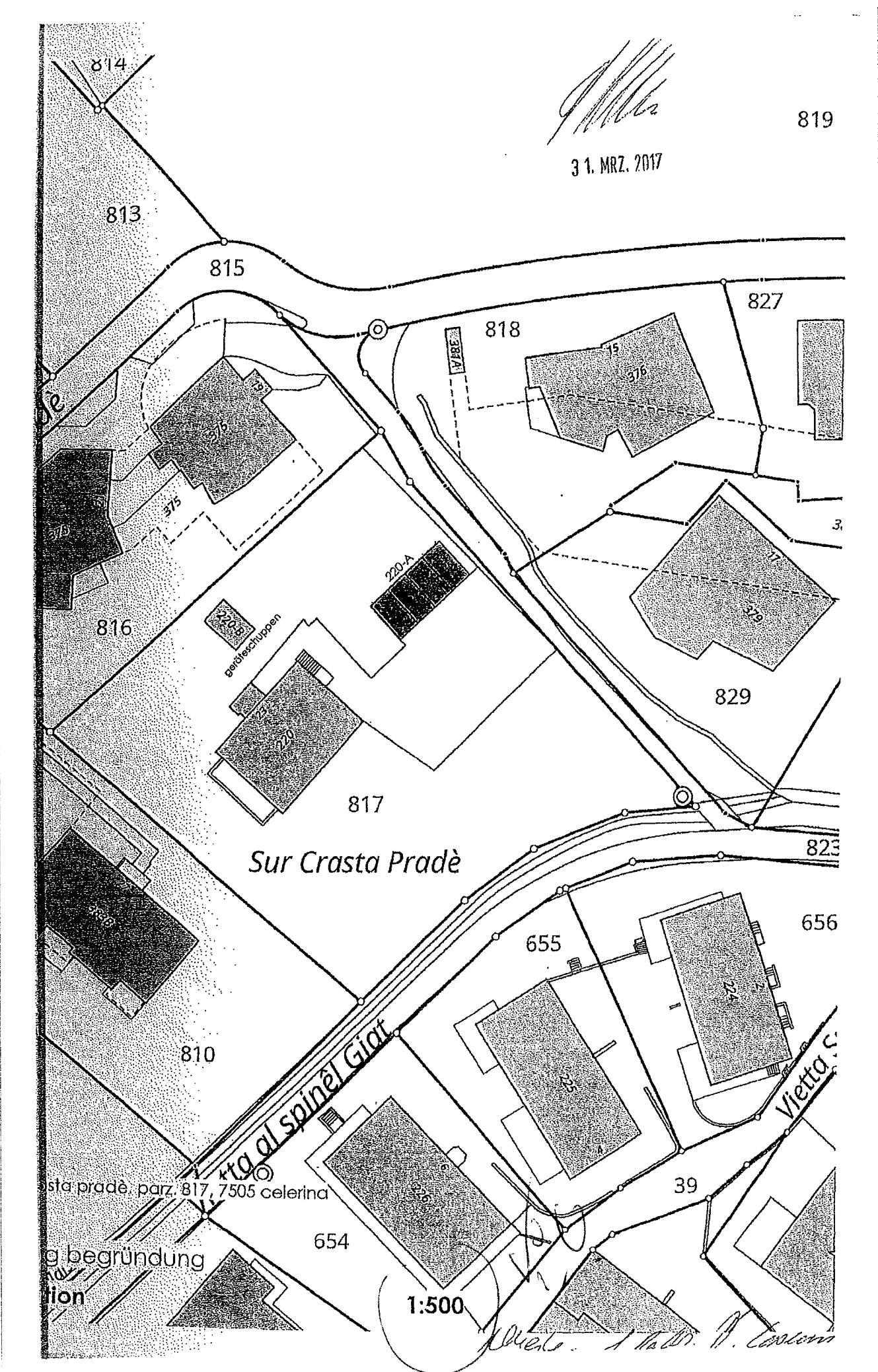
Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie 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
Über genutzte BGF berechnen.			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse		0.00
					0.00

## Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3	
Gebäude 1, SIA 416	<b>Kubische Berechn. H.2.60+1.00</b> Gemäss Plänen aus Begründung Nachtrag vom 31. Mai 2027 SIA 416, Aussentreppen 1 OG und 2.OG Dito / Faktor 2 Dachgeschoss 1.00 + 3.80 : 2 = Aufrundung usw.	9.00 5.00 9.00 3.90 14.85 9.00 0.21 - 9.50 4.50 0.37	12.50 1.95 2.60 1.05 1.50 2.40 1.00 - 4.80 3.00 1.00	3.60 3.80 2.00 2.00 1.00 1.00 1.00 - 3.30 2.90 1.00	1.00 1.00 2.00 1.00 2.00 1.00 1.00 - 1.00 1.00 1.00	405.00 37.05 585.00 8.19 44.55 270.00 0.21 - 150.48 39.15 0.37		
	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	<b>1'540.00</b>	
Gebäude 2, SIA 416	<b>Bruttogeschossfläche BGF</b> Gesamtliegenschaft, Abzug Heizun EG / 1.OG / 2.OG 3 x Fläche Dachgeschoss, Estriche, Wascher nicht ausgebaut keine BGF im Moment, ansonsten über 1.60 m uk Sparren zählt zur BGF <b>BGF genutzt heute 326.50 m<sup>2</sup></b> <b>Landfläche 2'297 m<sup>2</sup> X AZ 0.40</b> <b>BGF Reserve, Abzug genutzt verbleiben noch als Reserve</b>	9.00 2.65 1.50 9.50 - - - 326.50	12.50 3.50 1.15 12.50 - - - 1.00	1.00 1.00 1.00 - - - - 1.00	3.00 -1.00 -1.00 - - - - -1.00	337.50 -9.28 -1.73 - - - - -326.50		
		2'297.00 326.50	1.00 1.00	1.00 1.00	0.40 -1.00	918.80 -326.50		
		-	-	-	-	-	<b>592.30</b>	
Gebäude 3, SIA 416	<b>Bruttowohnflä. für den Verkauf</b> <b>Wohnung No. 4 im 2.OG BWF</b> 1 2 Balkon , 50 % der Fläche Estrichanteil Auf- oder Abrundung	- - 5.55 1.00 - - - 8.41 0.26	- - 3.25 0.60 - - - 1.00 1.00	- - 1.00 1.00 - - - 1.00 1.00	- - 1.00 1.00 - - - 0.25 1.00	- - 18.04 0.60 - - - 2.10 0.26		
		-	-	-	-	-	<b>21.00</b>	
	Total						<b>2'153.30</b>	

## Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

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

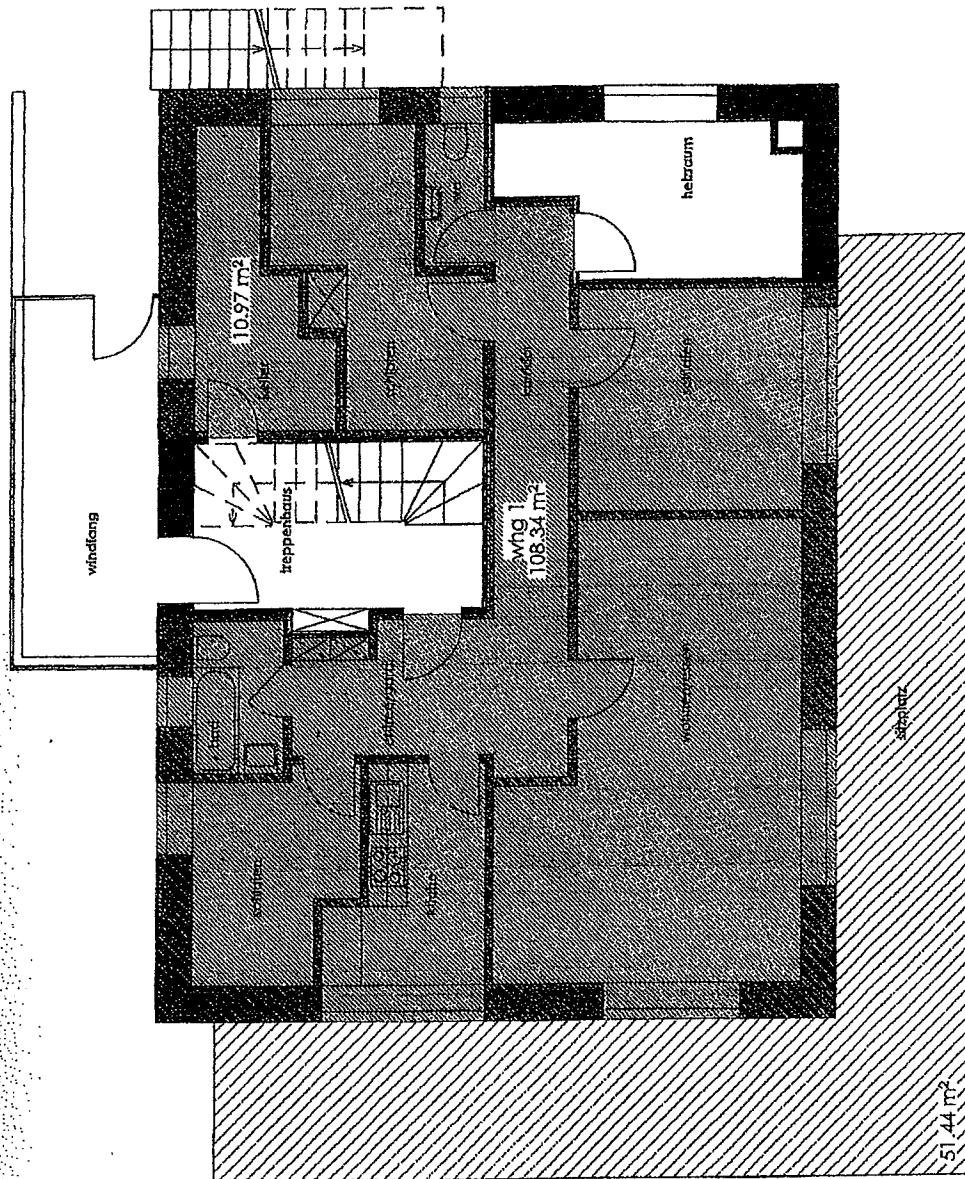


stweg begründung

grundriss eg

1:100

FH ARCHITEKTUR



31. MRZ. 2017

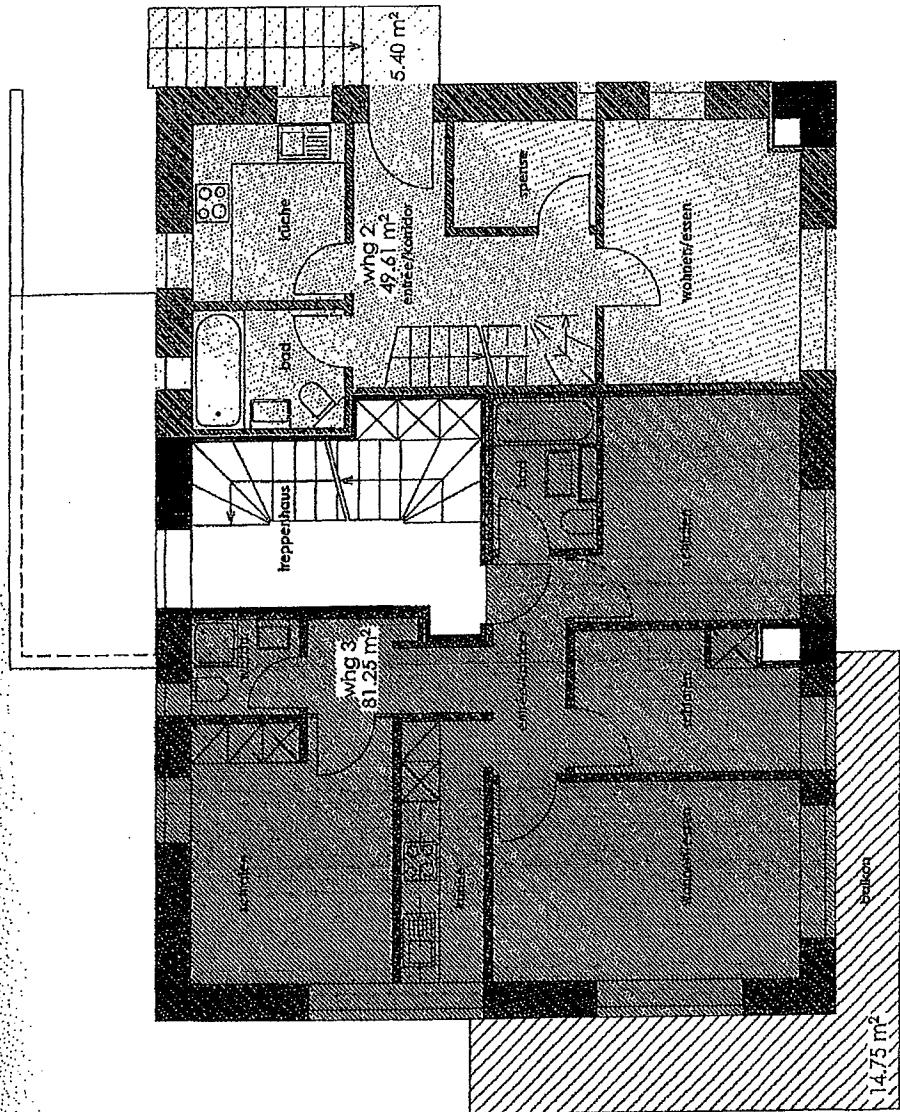
~~✓~~

*Oliver Miller D. Coss*

stweg begründung  
grundriss 1.0g

1:100

PH ARCHITEKTUR



31. MRZ. 2017

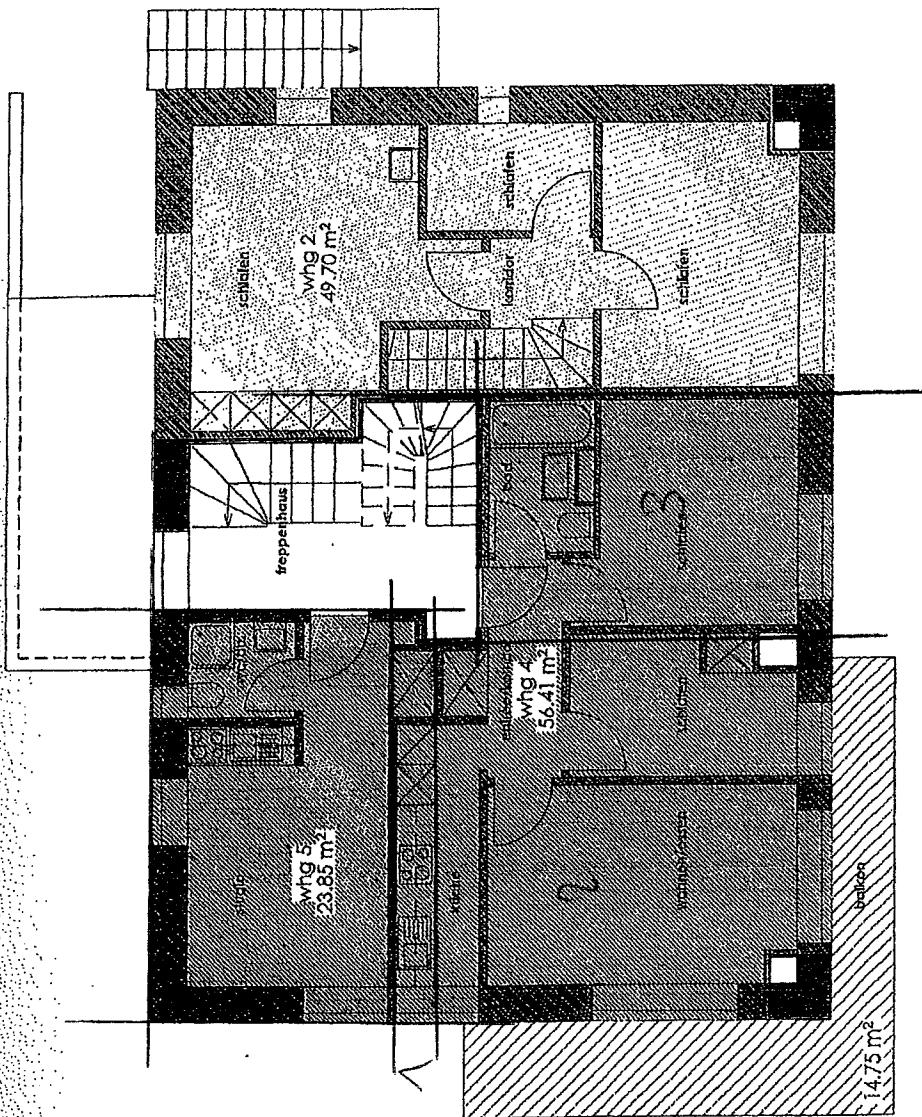
Ulrich Stellmacher

## stweg beginnend grundriss 2.09

1100

FH ARCHITEKTUR

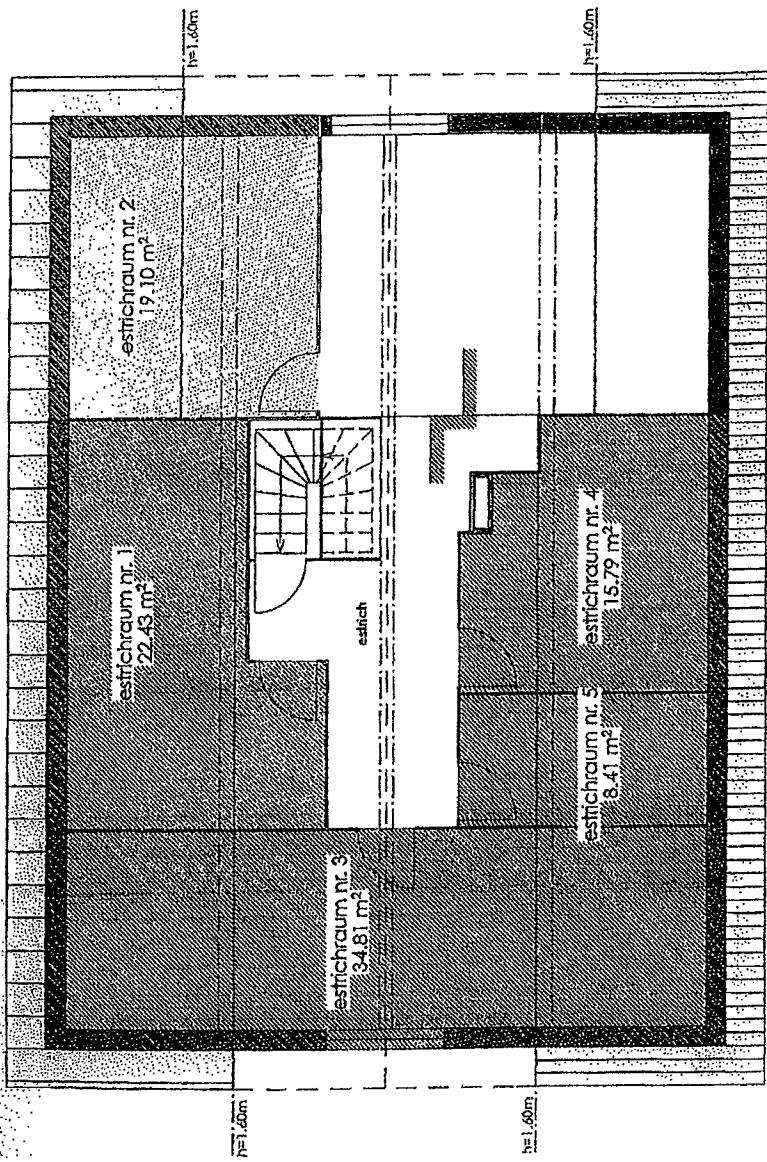
31. MRZ. 2017



Albie Stoltz P. Coram

FH ARCHITEKTUR

四



31. MRZ. 2017

Alvire L. Bell Jr.