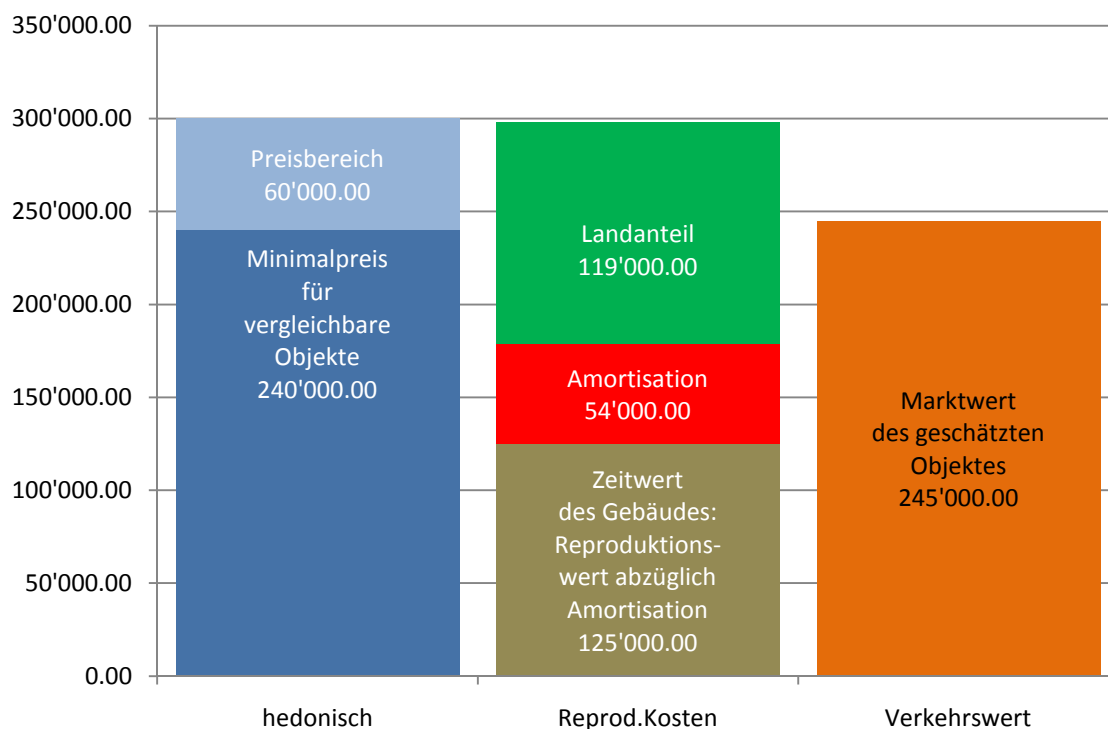


Verkehrswertschätzung

Objekt	Stockwerkeigentum PPP yyy Stammparzelle xxx
Auftraggeber	Frau xxxx



Bezugsjahr der Schätzung	2010
Hauptbaujahr (Annahme)	1970
Verkehrswert	CHF 245'000.-

Vira, 15.8.2010

Der Experte

Martin Keller

Unterlagen

Diverse Rechnungen Umbau und Unterhalt

Kommentar

Es handelt sich hier um Ferienhaus im Dorfkern im "Rustico-Stil". Da das fragliche Stockwerkeigentum ein eigenständiges, lediglich einseitig angebautes Ferienhaus ist, wurde es wie ein Haus geschätzt und der Rest der Stammparzelle nicht berücksichtigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweites, grösseres Haus (65% Anteil an der Stammparzelle) sowie ein drittes Stockwerkeigentum von 5 %. Das zu schätzende Haus wurde zweckmässig und fachlich einwandfrei gebaut resp. gemäss Unterlagen seit dem Jahre 1970 umfassend renoviert. Das ursprüngliche Baudatum ist unbekannt.

Im Rahmen dieser Schätzung wurde ein möglicher Ertragswert bei wöchentlicher Vermietung des Hauses als Ferienwohnung (durch eine Agentur, also ohne Arbeit des Besitzers) ermittelt. Als Saison wurde eine Mietzeit von 180 Tagen angenommen.

Mietwert pro Tag: CHF 110 .-

Mietzins ertrag Brutto: CHF 19'400 .-

Mietzins ertrag Netto: CHF 16'500.- (nach Abzug der Kosten einer Agentur)

Ein Ertragswert bei Festvermietung ist niedriger, da sich das Haus im jetzigen Zustand nicht als Dauerdomizil eignet (Isolation, Heizung und vor allem die geringe Grösse). Da umfangreiche Sanierungen auf Grund der Demodierung anstehen (Innenausbau: Küchen, Bäder, Türen, Täferungen , etc.) ist der Realwert deutlich geringer als der theoretische Ertragswert.

Der Ansatz für die Berechnung der Reproduktionskosten (CHF 800.-/m³) umbautem Raum wurde im Hinblick auf die Tatsache, dass keine Kellerräume vorhanden sind und der Bau/Umbau derartiger massiver Häuser unter Berücksichtigung der örtlichen Auflagen für Bauten im Dorfzentrum sehr aufwändig sind, festgelegt.

1. Grundstückdaten

1.1. Steuerwert

rein informativer Charakter
keine Korrelation zu Verkehrswert unbekannt

1.2. Grundbuchdaten

Gemeinde	xxxxx
Grundbuch Nr.	PPP yyyyy
Fläche in m2	n.A.
Dienstbarkeiten	keine wertvermindernde Dienstbarkeiten
Vormerkungen	keine
Anmerkungen	keine

1.3. Grundstückbescrieb

Art	Ferienhäuschen (Rustico) angebaut im Dorfkern Erstellungsdatum der ursprünglichen Gebäude ist unbekannt. Es wurde vom jetzigen Besitzer gekauft und weiter um- resp. ausgebaut.
-----	---

Topographie	Leichte Hanglage an Dorfweg/Treppe
-------------	------------------------------------

Zonen- und Bauvorschriften	Kernzone, praktisch keine baulichen Veränderungen möglich
----------------------------	---

Erschliessung	Strom,Gemeindewasser, Kanalisation
---------------	---------------------------------------

1.4. Lage

Standort	interessant als Haus im Dorfkern
----------	----------------------------------

Besonnung, Aussicht	ganzjährig sehr gute Besonnung, keine Aussicht
---------------------	--

Immissionen	keine
-------------	-------

Nachbarschaftsqualität	EFH
------------------------	-----

Verkehrstechnische Erschliessung	Gemeindestrasse ca. 30 m entfernt Parkplätze in nächster Nähe, Bus
----------------------------------	--

Einkaufsmöglichkeiten	xxxxx
-----------------------	-------

2. Objektdaten

2.1. Gebäude

Hauptbaujahr (Annahme) **1970**

Konstruktion massive Granitmauern, Ziegeldach (Details siehe Fotos)

Installationen offensichtlich funktionelle Installationen, wobei teilweise ein Sanierungsbedarf angenommen werden muss

2.2. Baubeschrieb

Bauart 2-stöckig mit zusätzlicher Mansarde (2 m Höhe im Giebel) im Dachstock, nur über eine unbequeme Auszientreppe erreichbar

Ausbau veralteter Ausbauzustand, Inneneinrichtung zweckmässig, aber demodiert

Zustand gut, keine Bauschäden sichtbar

Umgebung kleiner "Garten/Sitzplatz" mit Pergola in einem Hof, sehr romantisch

Festgestellte Baumängel: keine

Nutzungsmöglichkeiten als Ferienhaus ideal

2.3. Wohnflächen und umbauter Raum

Fläche m2

Erdgeschoss

Wohnbereich	400	400	16.00
Bad	210	140	2.94
Küche	210	160	3.36
Vorraum, Waschküche	430	100	4.30

Obergeschoss

Schlafzimmer 1	350	430	15.05
Schlafzimmer 2	200	310	6.20
Treppenaufgang	340	80	2.72

Dachboden

Mansarderaum (nur über Klapptreppe erreichbar)	340	200	6.80
---	-----	-----	------

Zusammenfassung:

Gesamtfläche			57.37
Wohnfläche:			40.07
Nebenflächen:			11.10

Raumhöhe EG: 210, OG (Schlafz 1) teilw. 450

Schätzung des Baukubus: inkl. Dachzuschlag 1 m **175.00**

3. Berechnung der Reproduktionskosten

	Ansatz oder Betrag	Menge	Total
Bauteil			
BKP 2 Gebäudekosten (m3)	800.00	175	140'000.00
BKP 4 Umgebung: bebaute Flächen (m2)	200.00	30	6'000.00
BKP 4 Umgebung: Leitungen und Anlagen	pauschal	10'000.00	10'000.00
Ertragslose Elemente: Pergolen, Palmen	pauschal	5'000.00	5'000.00
Reproduktionskosten ohne Baunebenkosten			161'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	6%		9'660.00
Mehrpreis für schwierige Transporte, etc.	pauschal	10'000.00	10'000.00
Total Reproduktionskosten des Gebäudes			180'660.00

4. Berechnung der technischen Entwertung

Unter technischem Alter versteht man das Alter einer Baute resp. der einzelnen Bauteile, ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustand (Demodierung) dabei wird die Verjüngung durch Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen mitberücksichtigt.

2010	Bau oder Sanierung	Technisches Alter	Abschreibung Rückstellung
Grundbestandteile (ca. 50 %)			
Fundationen	1970		
Grundleitungen	1970		
Baumeisterarbeiten	1970		
Holztragewerk und Dachkonstruktion	1970		
Erneuerungssubstanz			
Umbauteile (ca. 20 %)			
Dacheindeckungen (Ziegeldach)	2004	6	1'265
Rohrleitungen	1970	40	4'215
Verputze, Fassade	1987	23	2'770
Schlosser- und Schreinerarbeiten	2004	6	723
Unterlagsböden	1970	40	1'807
		23	
Ersatzteile (ca. 20 %)			
Fenster, Türen, Tore	2001	9	1'219
Bedachung (Einfassungen Giebel etc.)	1988	22	5'465
Velux-Dachfenster	2004	6	1'490
elektrische Installationen	1970	40	6'323
Heizungsanlage (nicht vorhanden)	1970	40	0
Sanitäre Installationen	1970	40	3'613
Kücheneinrichtung	1970	40	7'226
Bodenbeläge Keramik / Laminat	1970	40	6'323
		29.625	
Verschleissteile (ca. 10 %)			
elast. Fugendichtungen	1970	40	903
Maler und Holzschutz	1970	40	1'807
Sanitärarmaturen, Beschläge	1970	40	4'517
Küchenapparate	2002	8	1'445
Malerarbeiten Innen	1988	22	3'613
		25	
Rückstellungs-Saldo / Altersentwertung			54'725
Technisches Alter der Erneuerungssubstanz		25.98611111	
angenommener Zinssatz für Diskontierung in %		3	

5. Zeitwert des Gebäudes

Reproduktionskosten	180'660
Altersentwertung	54'725
Zeitwert	125'935

6. Relativer Landwert

Der Landwert wird aufgrund von Erfahrungswerten für überbaute Grundstücke bestimmt. Die Berechnung erfolgt in Abhängigkeit der effektiven Ausnutzung des Grundstückes mittels einem Landwertanteil, welcher das Ergebnis einer Beurteilung der Lage der Liegenschaft unter Anwendung eines geeigneten Lageklassenmodells ist.

Kriterium	Note	Gewichtung	Total
Makrolage	8	1	8
Nutzung	5	1	5
Mikrolage	5	1	5
Erschliessung	6	1	6
Marktverhältnisse	6	1	6
		5	30

Lageklasse **6.0**

Wertanteil des Grundstückes am Gesamtwert der Liegenschaft in % 37.50%

Relativer Landwert der Liegenschaft **119'308.66**

Theoretischer Baulandwert des für den Bau der Liegenschaft benötigten Landes pro m²
Achtung: dieser Wert korreliert nicht mit den "Baulandpreisen" der Zone.

Durch entsprechende Bauweise (nicht Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten) kann beispielsweise der relative m² Preis geringer ausfallen als der Marktpreis für Bauland in der entsprechenden Zone.

Bei hoher Ausnutzung (beispielsweise Gebäude in Kernzonen ohne entsprechende Bauabstände, Reihenhäuser, etc. wird der relative Landpreis erhöht.

7. Substanzwert der Liegenschaft

Der Substanzwert der gesamten Liegenschaft setzt sich aus dem Zeitwert (Zustandswert), dem Landwert des Grundstückes und, sofern notwendig, kurzfristigen Investitionen zusammen.

Zeitwert der Gebäude	125'935.08
Landwert	119'308.66
Substanzwert	245'243.74

8. Kapitalisierungssatz

Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem objektspezifischen Hypothekarzinsatz einer Referenzbank am Ort des Objektes. Er wird unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet.

Ein Hauptwohnsitz wird in der Regel zu 80% finanziert, ein Zweitwohnsitz lediglich zu 65%.

	Anteil %	Zins %	%
1. Hypothek	65	3.5	2.275
Eigenkapital	35	1	0.35
Zinssatz der Rechnung		8'351.61	2.63
Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten)		132.00	0.80
Abschreibungen/Rückstellungen Für Erneuerungen je nach Lebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung		0.00	1.00
		8'483.61	
Kapitalisierungssatz			4.43

9. Ertragswertberechnung

Der Mietwert ist das Resultat eines nach marktmässigen Gesichtspunkten errechneten, erzielbaren nachhaltigen Mietzinses entweder bei der wochenweisen Vermietung als Ferienhaus oder aber bei Festvermietung.

Es werden dabei die normalerweise von einer Agentur mit Vollsservice berechneten Kosten bereits bei der Berechnung des untenstehenden Netto-Mietwertes in Abzug gebracht.

Angenommene Vermietungsdauer in Tagen / Jahr	180
Angenommener Mietzins pro Tag	110.00
Jahresertrag (Saisonsertrag) brutto	19'400.00

Nettomiettertrag bei Vollsservice durch eine Vermietungsagentur **16'500.00**

Miettertrag bei Festvermietung. Dieser Wert wurde ermittelt mittels einer hedonische Schätzung und dient lediglich zu Vergleichszwecken. Er wurde in der Berechnung des Ertragswertes nicht berücksichtigt.

7'400.00

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert

Mietwert p.a. 16'500.00

Kapitalisierungssatz in % 4.43

Ertragswert ohne Berücksichtigung der Altersentwertung 372'881.36

Abzug für Altersentwertung 54'724.93

Ertragswert netto **318'156.43**

10. Verkehrswertberechnung

10.1 Verkehrswert

Verkehrswert per Stichtag basierend auf dem Ertragswert	318'156.43
Verkehrswert per Stichtag basierend auf dem Substanzwert	245'243.74
Der ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Realwert/Zeitwert	245'000.00

10.2 Wirtschaftliche Entwertung resp. Mehrwert

Mehrwert = positiv = Wertgewinn durch optimale Nutzung = z.B. bei Vermietung als Ferienhäuser

Die wirtschaftliche Entwertung resp. ein wirtschaftlicher Mehrwert ergibt sich aus der Differenz des Realwertes und des Ertragswertes. Dies entspricht beispielsweise dem Liebhaberwert (Rusticos, historische Bauten, etc.) und stellt dort den Mehrwert dar, der durch die eigentliche Basisfunktion der Liegenschaft (z.B. "als Dauerwohnsitz") nicht gerechtfertigt wird.

72'912.69

11. Renditeberechnungen

11.1 Nettorendite

Die Nettorendite ergibt sich aus dem Verhältnis des jährlichen Nettoertrages zum gesamten Anlagewert (Substanzwert) der Liegenschaft

6.73%

11.2 Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalverzinsung/Einnahmeüberschuss in CHF 8'016.39

Die Eigenkapitalrendite ergibt sich aus dem Verhältnis des jährlichen Einnahmeüberschusses (=Eigenkapitalverzinsung) zum eingesetzten Eigenkapital

Eigenkapitalrendite

2.52%

