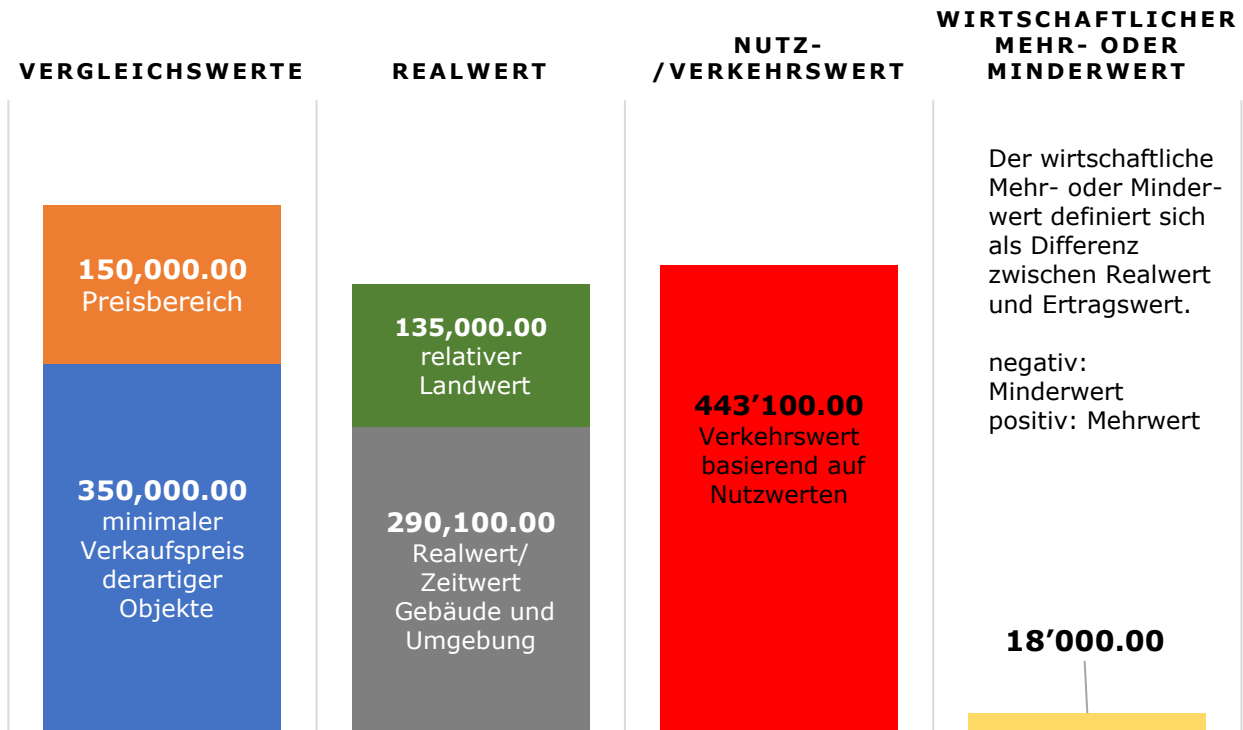


Marktwertschätzung

Ferienhaus mappale xxx, Blenio

Objekt	freistehendes Ferienhaus
Besitzer	XXXXXXXXXXXXXX



Schätzungsjahr	2019
Hauptbaujahr	1990
Marktwert/Verkehrswert	CHF 445'000.-

20.03.2019

Der Experte
Martin Keller

Vergleichswerte (hedonisch)

Die hedonische Bewertungsmethode ist ein Vergleichswert-Verfahren, bei dem die Eigenschaften und Kaufpreise erfolgter Immobilietransaktionen mittels statistischer Verfahren miteinander verglichen werden.

Das Resultat ist ein Preisbereich, der für das zu schätzende Objekt typisch ist.

Diese Angaben basieren auf der Vergangenheit, zur Zeit gibt es grössere Verwerfungen im Tessiner Immobilienmarkt.

Realwertberechnung

Der Realwert ist der Wert der "Hardware" zum Zeitpunkt der Bewertung.

Dazu gehören das Land, das Gebäude, Gartengestaltung, Stützmauern, Zuleitungen, etc. Ausbauteile und die Inneneinrichtungen werden dabei amortisiert.

Für jedes Bauteil wird eine voraussichtliche Lebensdauer eingesetzt.

Nutzwertmethode

Die Ertrags- / Nutzwert-Bewertung ist ein ertrags- und nutzenbasiertes Verfahren mit der Grundidee, dass die derzeitigen erzielbaren Erträge und der Nutzen des Besitzers den heutigen Wert bestimmen.

Die bisherigen Amortisationen aus der Realwertberechnung werden dabei als Wertminderung berücksichtigt.

Informationsquellen für die Schätzung:

Besichtigung mit xxxx am 15.3.2019

Grundbuchauszug, Angaben des Besitzers über Investitionen, etc.

Rechtliche Vorbehalte:

Die Gültigkeit der Schätzung ist usanzgemäss zeitlich beschränkt. Sobald sich wertbeeinflussende Faktoren (rechtlicher oder wirtschaftlicher Natur) verändern oder die Unterlagen für andere Zwecke oder Personen genützt werden, übernimmt der Schätzer keine Verantwortung. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Bauvorhaben bewilligt wurden und die entsprechenden Baugesetze eingehalten sind.

Gleichzeitig vertraut der Schätzer den erhaltenen Ausführungen, Informationen und Unterlagen und dass ihm nichts vorenthalten wurde das den berechneten Wert beeinflussen könnte. Der Schätzer bestätigt, den Auftrag nach bestem Wissen und Gewissen und mit absoluter Unabhängigkeit sowie nach den Vorgaben des SVS (Swiss Valuation Standards) ausgeführt zu haben.

Trotz aller Sorgfalt und Professionalität ist es nicht möglich, den Faktor "Mensch" und das persönliche Empfinden bei einer Bewertung vollständig auszuschliessen.

Der Schätzer bestätigt ausdrücklich, vollständig unabhängig zu sein und keine weitere Wertermittlungsinteressen zu verfolgen. Er hat in dieser Sache keine vorgängige Auftragsverhältnisse gehabt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zweck, Auftrag Methodik, Annahmen, Vorbehalte	3
Objektdaten	4
Flächen, Volumen, Reproduktionskosten	5
Reproduktionskosten	6
Rückstellungen und zukünftige Ersatzinvestitionen	7/8/9
Zeitwert Haus, relativer Landwert, Baulandpreise	10
Substanzwert, Kapitalisierungssatz	11
Ertragswert/Nutzwert	12
Verkehrswert/Marktwertberechnung	13
Voraussichtlich Nachhaltigkeit im Nachfragemarkt	14
Derzeitige Preisbereiche entsprechender Liegenschaften in der Region	15



1. Zweck und Methodik der Schätzung

Geplante Nutzung der Schätzung und Auftrag:

Das Haus soll je nach Resultat der Schätzung in der Familie behalten oder verkauft werden. Das Objekt wäre voraussichtlich vor allem als grosszügiges Ferienhaus verkäuflich (vgl. "Nachhaltigkeitsbetrachtung"), obwohl das Bleniotal als für den Immobilienmarkt eher problematische Region gilt.

In der nahen Vergangenheit wurden in dieser Zone von xxxxxx Median-m²-Preise (Nettowohnfläche) für ähnliche Häuser von ca. 3'800.00 bezahlt.

Methodik und Bewertungsannahmen:

Zur Berechnung des Nutz- resp. Ertragswertes wurde ein wahrscheinlicher Ertrag bei Nutzung/Vermietung als Ferienhaus vorgesehen.

Bei der guten und originellen Mikrolage und der ansprechenden, typischen Bauweise wird ein angemessener "konsumtiver Mehrwert" berücksichtigt. Es wurde ein relativer Landwert im Verhältnis zum Nutzwert des Hauses errechnet.

Auffälligkeiten der zu bewertenden Liegenschaft:

Gemäss kantonalem Sonnenkataster über das gesamte Jahr gesehen relativ schlechte Besonnung.

2. Objektdaten

2.1. Gebäude

Annahme Hauptbaujahr	1980	
Konstruktion	massive Bauweise, Ziegeldach und Dachstock ohne Schäden. Isolationswerte nicht bekannt. Holzfenster mit Doppelverglasung.	
Installationen	übliche Installationen Elektro Direktheizung sowie Heizcheminée mit Warmluftführung in die Schlafzimmer	
Land in m2	leichte Hanglage	902

2.2. Baubeschrieb

Charakteristik	Typischer Bau aus der entsprechenden Zeit mit geringer Dachneigung und sehr ansprechendem "Tessiner Stil". Grosse Terrasse (unterkellert)
Ausbau	Sehr guter Ausbau- und Unterhaltszustand, Inneneinrichtung und Aufteilung ist grosszügig und zweckmässig
Zustand	kein aufgeschobener Unterhalt weder im Hausbereich noch im Aussenbereich
Umgebung	liegt an Nebenstrasse , ruhige Ferienregion
Festgestellte strukturelle Baumängel:	keine

2.3. Flächen und umbauter Raum (inkl. Aussenmauern)

UG:	Fläche m2
Küche	
Bad	32.50
EG:	
Wohnzimmer, Eingangsbereich	32.50
OG:	
2 Schlafzimmer	
Bad	
Dachraum	32.50
unter Terrasse, Ripostiglio	31.00

Kubatur: 548.00

Geschätzte Kubatur mit höherem Ausbaustandard 386

Geschätzte Kubatur mit reduziertem Ausbaustandard (ripostiglio unter Terrasse) 162

(Basis für die Berechnung der Reproduktionskosten)

3. Berechnung der Reproduktionskosten

	Ansatz	Menge	
BKP 2 Gebäudekosten (m3)	520.00	386	201'000
BKP 2 Ripostiglio unter Terrasse	300.00	162	49'000
BKP 4 Umgebung Pergola	pauschal		8'000
BKP 4 Umgebung (belegte Flächen im Aussenbereich:	120.00	70	8'400.00
BKP 4 Stützmauer unterhalb Haus 34 Im mit Höhe 2 m	450.00	18	8'100.00
BKP 4 Umgebung: Leitungen, Anschlüsse	pauschal		6'000.00
Reproduktionskosten ohne Baunebenkosten			280'500.00
BKP 5 Baunebenkosten	6%		17'000.00
Mehrpreis für schwierige Transporte, etc.	pauschal		5'000.00
Total Reproduktionskosten des Gebäudes			303'000.00

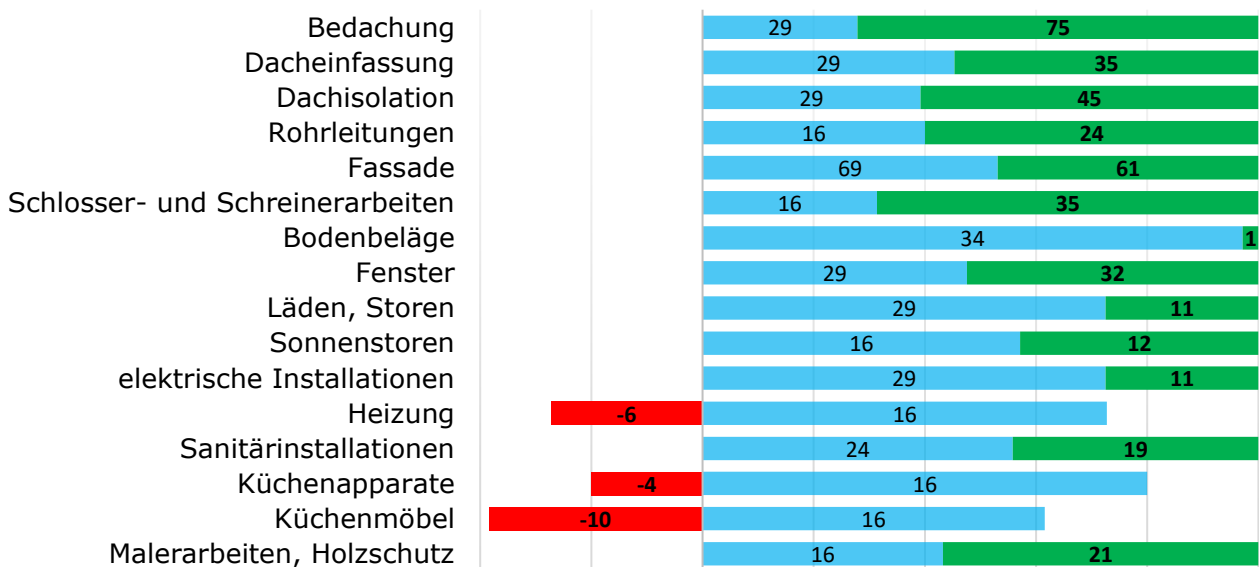
5. Rückstellungen und zukünftige Investitionen Gebäude

Schätzungsjahr	2019	Baujahr/Ausbaujahr	1989	
Gesamtbaukosten	250'000			
	Bau oder Sanierung	Kostenanteil in %	max. Lebensdauer	Rückstellung als Amortisation
Grundsubstanz				
Fundamente, Aushub	1980		>100	keine Amortisation
Grundleitungen	1980		>100	keine Amortisation
Baumeisterarbeiten	1980		>100	keine Amortisation
Holztragewerk und Dachkonstruktion	1980		100	keine Amortisation
Bedachung:				
Ziegel	2014	26	80	400.00
		-		
Dacheinfassungen:				
Kupfer	2014	4	40	100.00
		-		
Dachdämmung				
Holzfaser/Stein-oder Schafwolle	2014	20	50	500.00
		-		
Rohrleitungen				
Kupfer	2003	4	40	400.00
		-		
Fassade				
Granitmauer nicht verputzt	1980	2	100	200.00
Schlosser- und Schreinerarbeiten				
Schlosser- und Schreinerarbeiten	2014	10	40	300.00
Bodenbeläge				
Diverse	2000	5	20	1'200.00
		-		

	Bau oder Sanierung	Kostenanteil in %	max. Lebensdauer	Rückstellung als Amortisation
Fenster				
Holzfenster 2-fach	1991	20	60	2'300.00
-				
Läden, Storen				
Schlagladen Holz	1990	6	40	1'100.00
Sonnenstoren				
Sonnenstoren manuell	2006	2	25	300.00
elektrische Installationen				
UP 1,5 mm2, FI, Rasi	1990	8	40	1'500.00
Heizung				
elektr. Speicheröfen	2003	4	10	1'600.00
nur bestehende Speicheröfen können ersetzt werden, Speicheröfen enthalten vielleicht Asbest				
Sanitärinstallationen				
Sanitärinstallationen normal	2013	5	25	300.00
Küchenapparate				
Küchengeräte normale Qualität	2000	2	15	600.00
Küchenmöbel				
Küchenmöbel normale Qualität	1989	5	20	1'900.00
Verschleissteile (ca. 10 %)				
Maler und Holzschutz	2015	6	25	200.00
Totale Altersentwertung				12'900.00

technisches Alter und Restlebensdauer der Bauteile

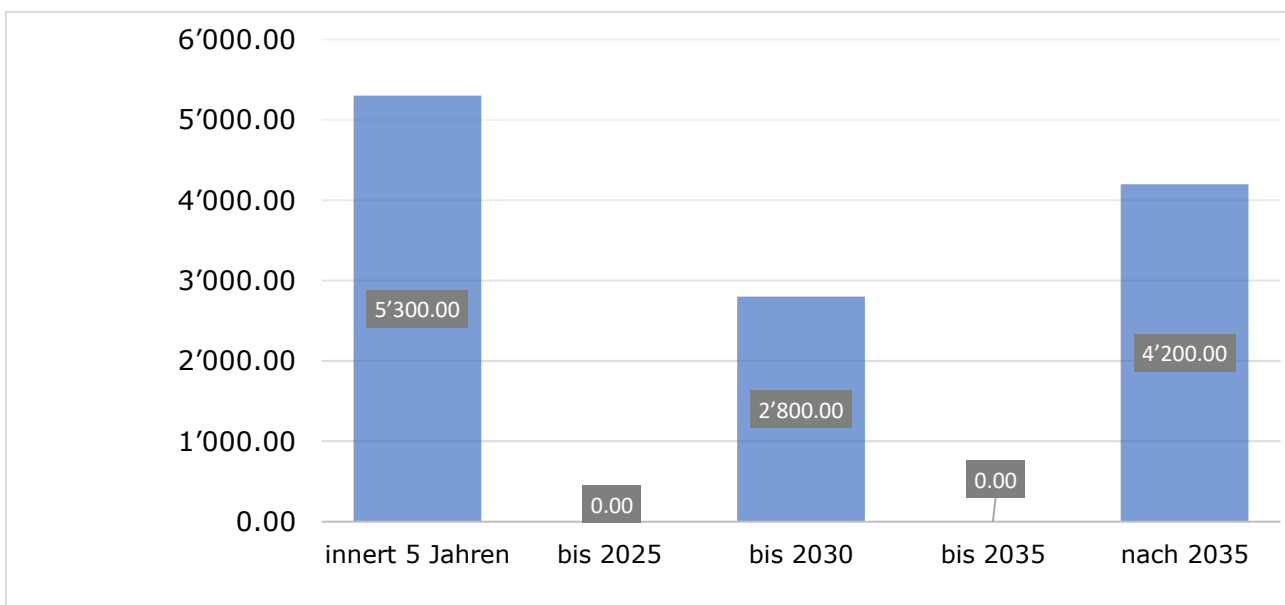
negative Werte (rot) = typische Lebensdauer überschritten



■ techn. Alter ■ restl. Lebensdauer

Uebersicht über Ersatzinvestitionen

momentan anstehender Unterhalt	innert 5 Jahren	5'300.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2025	0.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2030	2'800.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2035	0.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	nach 2035	4'200.00



5. Zeitwert des Gebäudes

Reproduktionskosten	303'000
Altersentwertung	12'900
Zeitwert	290'100

6. Heutiger relativer Landwert

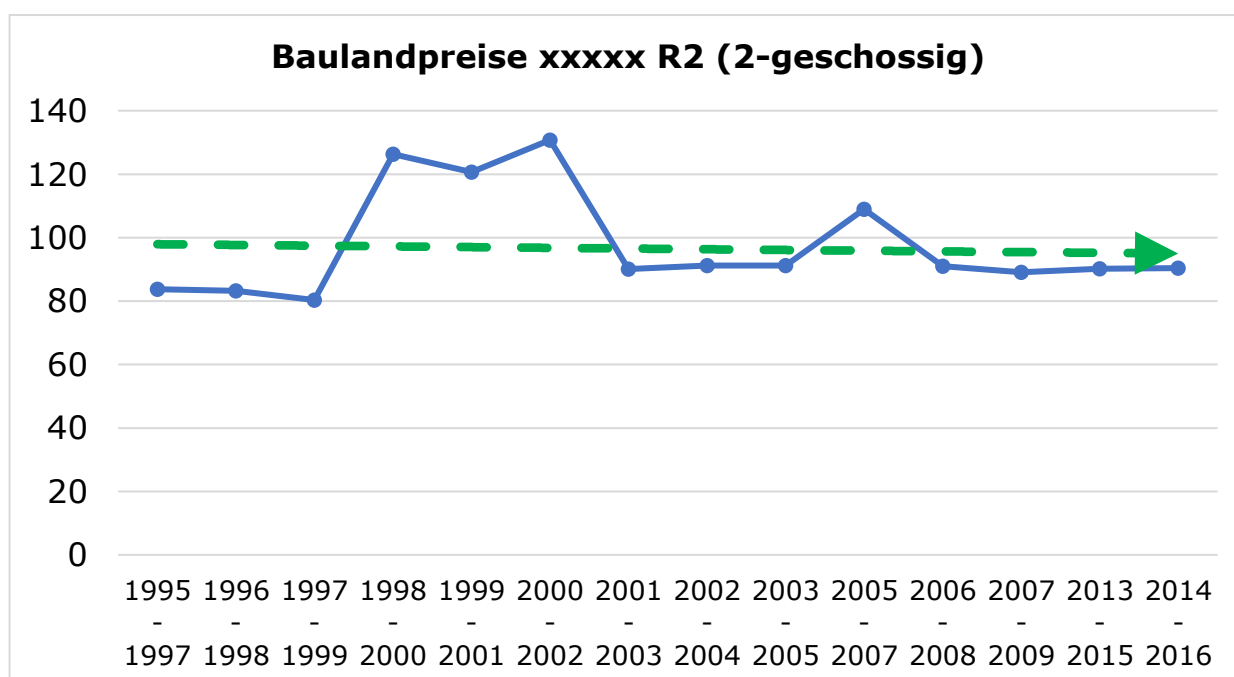
Der relative Landwert wird aufgrund von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit für überbaute Grundstücke bestimmt. Die Berechnung erfolgt in Abhängigkeit der effektiven Ausnutzung und des heutigen Nutzens des Grundstückes. Die Beurteilung basiert auf der Anwendung eines geeigneten Lageklassemodells.

Kriterium	Wert zwischen 1 und 10)	Gewichtung	
Makrolage	4	2	8
Nutzung	5	1	5
Mikrolage	8	1	8
Erschliessung	5	2	10
Marktverhältnisse	3	1	3
		7	34
Lageklasse			4.9
absoluter Landwert			135'000.00

relativer Landwert pro Quadratmeter theoretischer Baulandwert des für den Bau der Liegenschaft benötigten Landes pro m²

Achtung: dieser Wert korreliert nicht immer mit den "Baulandpreisen" der Gegend

149.67



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 des Gebäudes	290'100.00
Landwert	135'000.00
Substanzwert	425'100.00

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	1.5	0.975
Eigenkapital	35	0	0
Zinssatz der Rechnung			0.98
Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten)			1.40
Rückstellungen Für Erneuerungen je nach Lebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung			1.00
Kapitalisierungssatz			3.38

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 Volls-service berechneten Kosten bereits bei der Berechnung des untenstehenden Netto-Mietwertes in Abzug gebracht.

Mietwert bei wochenweiser Vermietung als Feriendomizil

	Mietpreis pro Tag	Wahrscheinlich vermietete Tage	
Nettomietwert	125.00	80	10'000.00

Mietwert bei Festvermietung auf Grund hedonischer Erfahrungswerte **12'400.00**

Zuschlag zum Ertragswert für konsumtive Mehrwerte: **30%** **3'000.00**

Es handelt sich hier um die „Eigentümerwerte“, die berücksichtigt werden müssen.

Es sind Mehrwerte, die nur für Besitzer gelten (nicht für reine Nutzer resp. Mieter)

- es ist für den Besitzer das eigene und sehr individuelle Haus !
- es ist eine Sicherheit und Vorsorge für das Alter
- es hat und gibt Image, Besitzer einer Immobilie im Tessin zu sein
- es bietet eventuell finanzielle Vorteile (zum Beispiel Steuervorteile)
- der Besitzer erwartet Wertsteigerung resp. zumindest Inflationsschutz

Nutzwert p.a. **15'400.00**

Kapitalisierungssatz in % 3.38

Nutz- resp. Ertragswert ohne Berücksichtigung der Altersentwertung 456'000.00

Abzug für Altersentwertung 12'900.00

Kapitalisierter Nutzwert **443'100.00**

10. Kapitalisierter Nutzwert /Verkehrswertberechnung

Verkehrswert basierend auf dem Nutzwert	443'100.00
Substanzwert	425'100.00

Wirtschaftliche Entwertung resp. Mehrwert

negativ = Entwertung = z.B. lediglich Liebhabermehrwert !

positiv = Mehrwert = z.B. Mehrwert durch optimale Nutzung (Renditeliegenschaft oder interessante Vermietung möglich !

Die wirtschaftliche Entwertung resp. ein wirtschaftlicher Mehrwert ergibt sich aus der Differenz des Realwertes und des Ertragswertes.

18'000.00

11. Renditeberechnung

Diese Renditeberechnungen sind mit entsprechenden Vorbehalten versehen.

In der Regel werden bei Einfamilienhäusern und Ferienhäusern (sie gelten als "Besitzobjekte", die ohne Renditeüberlegungen selbst genutzt werden!) keine entsprechenden Berechnungen gemacht.

Solche sind den Renditeliegenschaften vorbehalten. Bei der heutigen Wirtschaftslage im Finanzsektor (Nullrenditen auf Kapitalanlagen oder sogar Negativzinsen) sind untenstehende Zahlen trotzdem interessante Hinweise ...

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

2.92%

12. Nachhaltigkeit im Nachfragemarkt (Betaversion)

Kriterien der Nachhaltigkeit

		Benotung (1 bis 5)
Beliebtheit der Gemeinde/Region	schlecht	2
Erschliessung mit Individualverkehr (Auto)	gut	4
Erschliessung oeffentlichem Verkehr	mässig	3

Mikrolage

Aussicht	gut	4
Privacy	sehr gut	5
Konflikte (Nachbarschaft, Bauprojekte)	sehr gut	5
Besonnung	mässig	3
Ruhe	sehr gut	5
Romantik	sehr gut	5
Aussenbereiche (Pergola, Grillplatz,etc)	sehr gut	5

Objekteigenschaften

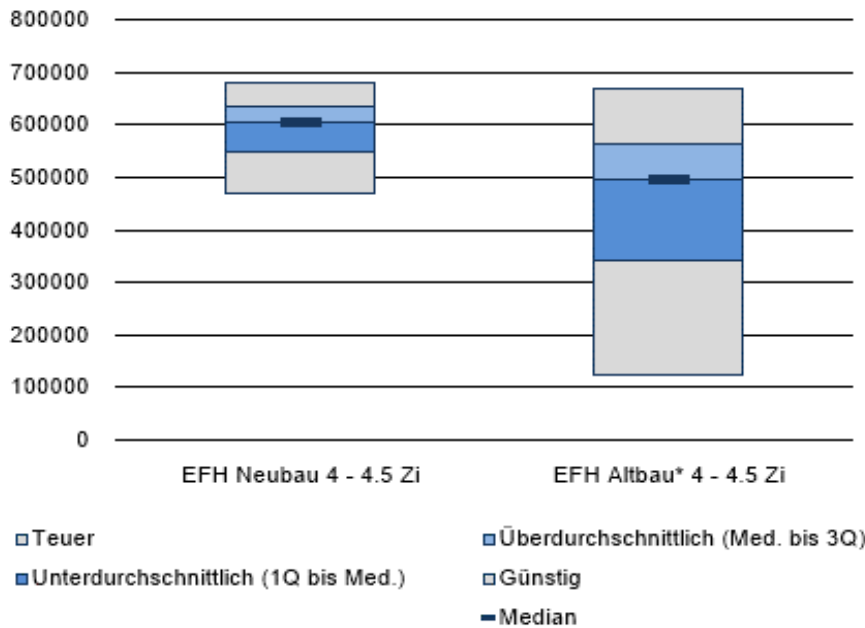
optimale Grösse	sehr gut	5
Zeitgemässes Layout der Räume	gut	4
Layout kann angepasst werden	sehr gut	5
Baustil gefällig	sehr gut	5
Baubiologisch unproblematische Materialien	sehr gut	5
Thermische Isolation	mässig	3

Haustechnik

Heizung	schlecht	2
Elektrische Installationen	gut	4

13. Derzeitige Preise Blenio/1

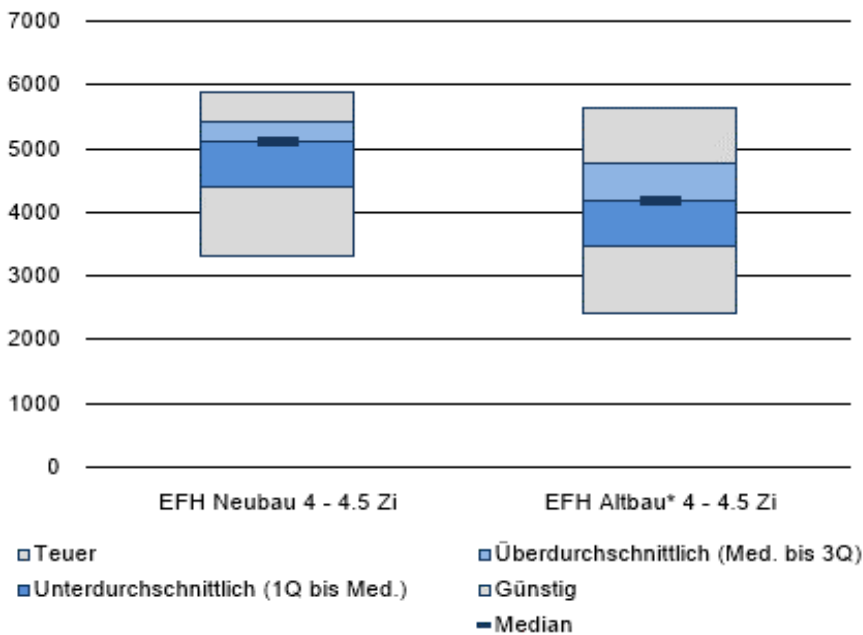
Verteilung der Stückpreise in CHF



*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Verteilungen basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

Verteilung der Quadratmeterpreise (CHF/m²)



*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Verteilungen basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.