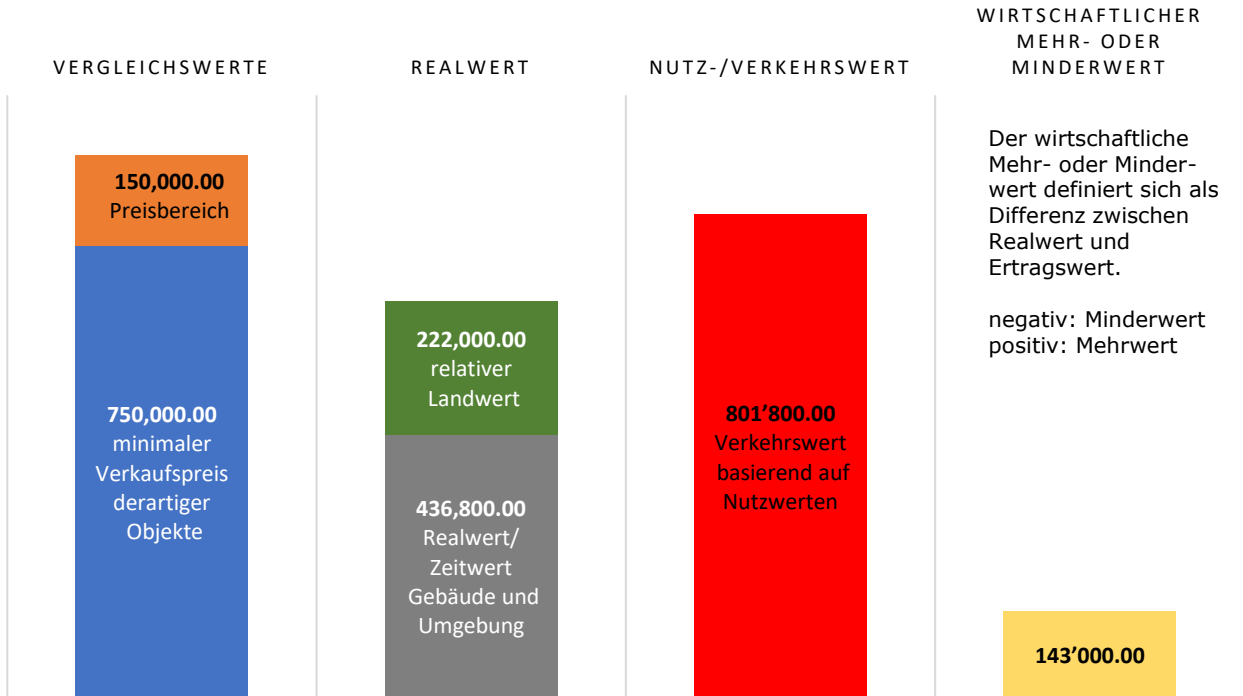


# Marktwertschätzung

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Objekt</b>   | <b>Einfamilienhaus mappale xxxx, 6666 Comune</b> |
| <b>Besitzer</b> | <b>Herr</b>                                      |



|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>Schätzungsjahr</b> | <b>2018</b> |
| <b>Hauptbaujahr</b>   | <b>1982</b> |
| <b>Marktwert</b>      |             |
| <b>CHF 801'800.00</b> |             |

17.08.20xx

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 derzeitig 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, teilweise Fotos von Originalbauplänen (Baubewilligung)

### 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 genutzt 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

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| Zweck, Auftrag Methodik, Annahmen, Vorbehalte   |              |
| Grundbuchdaten, Grundstückbeschreibung und Lage | 3            |
| Demodierung und Nachhaltigkeit                  | 4            |
| Flächen, Volumen, Reproduktionskosten           | 5            |
| Technische Entwertung                           | 6            |
| Zeitwert des Hauses, relativer Landwert         | 7/8          |
| Substanzwert, Kapitalisierungssatz              | 9            |
| Ertragswert/Nutzwert                            | 10           |
| Verkehrswertberechnung                          | 11           |
|   | 12           |

# 1. Objektbeschreibung, Zweck und Methodik der Schätzung

Ferienhaus aus dem Jahr 1982, das evt. veräussert werden soll.

Es liegt an einer interessanten Lage und ist recht geräumig. Es wurde als Ferienhaus (Basis ist die wochenweise Vermietung durch eine Agentur) geschätzt. Bei der Marktwertschätzung mussten die sinkenden Preise der Region mitberücksichtigt werden.

## Geplante Nutzung der Schätzung und Auftrag:

Kundenauftrag einer Marktwertschätzung durch Herr xxxxx

## Methodik und Bewertungsannahmen:

Es ist sowohl eine Nutzung als Hauptwohnsitz als auch als Ferienhaus möglich. Bei der Nutzung als Ferienhaus muss mit einem nicht nachhaltigen Mietertrag gerechnet werden, da die vorliegenden Baumängel und Demodierungen (Demodierung = Bauteile, die nicht mehr der heutigen Mode und den aktuellen Wohntrends entsprechen) auf den Vermietungserfolg relativ grossen Einfluss haben.

Konventionelle Methodik gemäss dem Swiss Valuation Standard SVS, 2. Auflage.

## Auffälligkeiten der zu bewertenden Liegenschaft:

**Starke Demodierung, diverse Risse sowohl in den Wänden als auch in Balken.  
Aussenbereiche sind nicht mehr gepflegt und teilweise sanierungsbedürftig.**

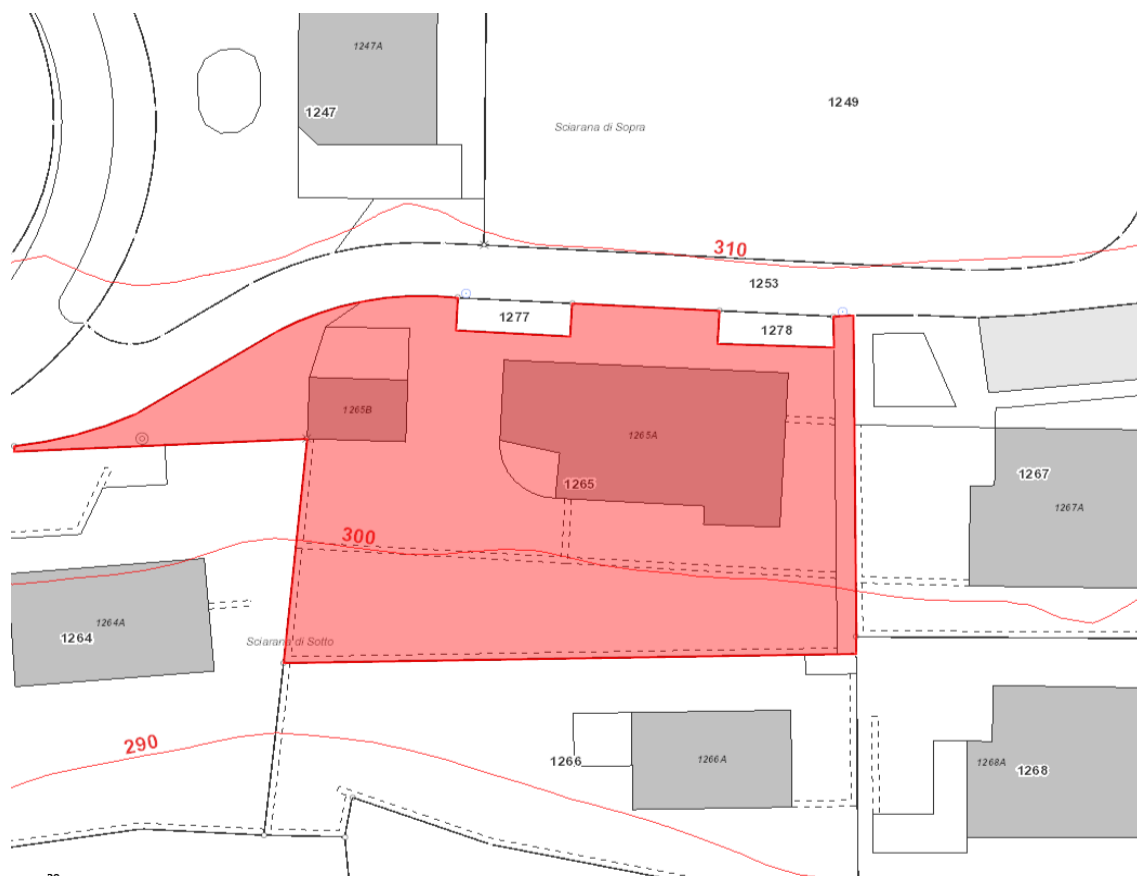
## 2. Objektdaten

### 2.1. Gebäude

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| Hauptbaujahr   | <b>1982</b>   |            |
| Konstruktion   | massive Bauweise, Ziegeldach, Isolationswerte nicht bekannt. Gemäss Augenschein ist das Dach teilweise isoliert, die Wände sind nicht isoliert. |            |
| Installationen | übliche Installationen<br>Thermopumpe   |            |
| Land in m2     |   | <b>807</b> |

### 2.2. Baubeschrieb

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Charakteristik                        | Typischer Bau aus der entsprechenden Zeit mit geringer Dachneigung und "Tessiner Stil".  |
| Ausbau                                | Im damaligen Baujahr (1982) verfügte das Haus über einen guten Ausbauzustand, Inneneinrichtung und Aufteilung war grosszügig und zweckmässig.<br>Aussenbereiche waren einfach gestaltet, dafür pflegeleicht.<br>Isolations-Holzfenster sind noch Original. Holz-Klappläden müssen ersetzt oder aber komplett saniert werden. |
| Zustand                               | erheblicher aufgeschobener Unterhalt   |
| Umgebung                              | liegt an Quartierstrasse , ruhig   |
| Festgestellte strukturelle Baumängel: | keine  |



## 2.3. Flächen und umbauter Raum (gem. SIA 416 inkl. Aussenmauern) Wohnflächen sind geschätzt

| OG:   | Netto Wohnflächen |     | Fläche m2 inkl. Mauern |
|---|-------------------|-----|------------------------|
| Wohnzimmer                                  |                   |     |                        |
| Küche                                       |                   |     |                        |
| 3 Schlafzimmer                              |                   |     |                        |
| Bad   |                   |     |                        |
| Gäste-WC mit Dusche                         |                   |     |                        |
| Korridor                                    | ca. 135           | ca. | 145.00                 |
| UG:   |                   |     |                        |
| 3 Zi- Einliegerwohnung                      | ca. 65            | ca. | 73.00                  |
| UG: Bereiche mit reduziertem Ausbaustandard |                   |     |                        |
| Kellerräumlichkeiten                        | 70                | ca. | 72.00                  |

---

### Zusammenfassung:

Gesamtfläche mit hohem Ausbaustandard (Bruttoflächen inkl. Aussenmauern gem. SIA 416)

**Geschätzte Kubatur mit höherem Ausbaustandard 945**

**Geschätzte Kubatur mit reduziertem Ausbaustandard (Ripostiglio) 216**

(Basis für die Berechnung der Reproduktionskosten)

### 3. Berechnung der Reproduktionskosten

|  | Ansatz       | Menge |                   |
|--|--------------|-------|-------------------|
| BKP 2 Gebäudekosten (m3)   | 400.00       | 945   | 378'000           |
| BKP 2 Volumern mit reduziertem Ausbaustandard                    | 250.00       | 216   | 54'000            |
| BKP 2 Garage und Keller unter Garage                             | 150          | 135   | 20'000            |
| BKP 4 Umgebung (asphaltierte Flächen):                           | 60.00        | 80    | 4'800.00          |
| BKP 4 mit Granitplatten belegte Flächen                          | 60.00        | 85    | 5'100.00          |
| BKP 4 Stützmauern unter Haus 32 lm mit Höhe 4 m                  | 200.00       | 192   | 38'400.00         |
| BKP 4 übrige Stützmauern Treppen, etc. (z.B. Nordseite) pauschal |              |       | 20'000.00         |
| BKP 4 Umgebung: Leitungen, Anschlüsse                            | pauschal CHF |       | 8'000.00          |
| <b>Reproduktionskosten ohne Baunebenkosten</b>                   |              |       | <b>528'300.00</b> |
| BKP 5 Baunebenkosten   | 4%           |       | 21'000.00         |
| Mehrpreis für schwierige Transporte, etc.                        | pauschal     |       | 0.00              |
| <b>Total Reproduktionskosten des Gebäudes</b>                    |              |       | <b>549'000.00</b> |

## 4. Technische Entwertung und Ersatzinvestitionen

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.

| 2018  | Bau oder Sanierung | Technisches Alter | Amortisation   |
|---|--------------------|-------------------|----------------|
| <b>Grundbestandteile (ca. 50 % )</b>                  |                    |                   |                |
| in der Regel keine Amortisation der Grundbestandteile |                    |                   |                |
| Fundamente, Aushub                                    | 1982               |                   | 0              |
| Grundleitungen  | 1982               |                   | 0              |
| Baumeisterarbeiten                                    | 1982               |                   | 0              |
| Holztragwerk und Dachkonstruktion                     | 1982               |                   | 0              |
| <b>Erneuerungssubstanz Umbauteile (ca. 20 % )</b>     |                    |                   |                |
| Dacheindeckungen (Ziegel)                             | 1982               | 36                | 14'700         |
| Rohrleitungen *)                                      | 1982               | 36                | 11'900         |
| Verputze, Fassade                                     | 1982               | 36                | 4'500          |
| Schlosser- und Schreinerarbeiten                      | 1982               | 36                | 2'700          |
| Unterlagsböden  | 1982               | 36                | 6'800          |
| <b>Ersatzteile (ca. 20 % )</b>                        |                    |                   |                |
| Fenster, Türen, Tore, Klappläden,etc.                 | 1982               | 36                | 13'600         |
| Bedachung (Einfassungen Giebel etc.) in Kupfer        | 1982               | 36                | 5'400          |
| elektrische Installationen(Rasi ?)                    | 1982               | 36                | 4'100          |
| Heizungsanlage  | 2008               | 10                | 4'000          |
| Sanitäre Installationen *)                            | 2000               | 18                | 7'900          |
| Kücheneinrichtung                                     | 2000               | 18                | 6'800          |
| Bodenbeläge   | 1982               | 36                | 9'100          |
| <b>Verschleissteile (ca. 10 % )</b>                   |                    |                   |                |
| elast. Fugendichtungen                                | 2000               | 18                | 1'700          |
| Maler und Holzschutz *)                               | 2000               | 18                | 2'700          |
| Sanitärarmaturen, Beschläge                           | 1982               | 36                | 4'500          |
| Küchenapparate  | 2000               | 18                | 3'600          |
| Sonnenstoren  |                    |                   | 0              |
| Malerarbeiten Innen                                   | 1982               | 36                | 8'200          |
| <b>Rückstellungs-Saldo / Altersentwertung</b>         |                    |                   | <b>112'200</b> |
| *) geschätztes Durchschnittsalter                     |                    |                   |                |
| Technisches Alter der Erneuerungssubstanz             |                    | 29                |                |
| angenommener Zinssatz für Diskontierung in %          |                    | 3                 |                |

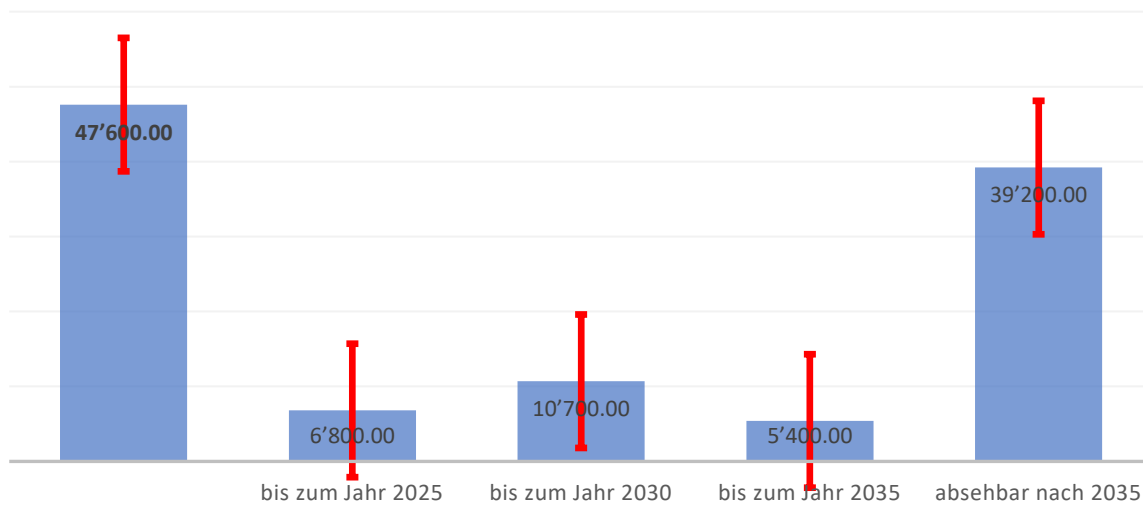


## 4.1 Uebersicht über sofortige und zukünftige Ersatzinvestitionen

|   |           |
|---|-----------|
| Unterhalt "in den nächsten Jahren"                        | 47'600.00 |
| Weitere notwendige Ersatzinvestitionen bis zum Jahr 2025  | 6'800.00  |
| Weitere notwendige Ersatzinvestitionen bis zum Jahr 2030  | 10'700.00 |
| Weitere notwendige Ersatzinvestitionen bis zum Jahr 2035  | 5'400.00  |
| Weitere notwendige Ersatzinvestitionen absehbar nach 2035 | 39'200.00 |

Die ausgewiesenen Beträge basieren auf einer wahrscheinlichen technischen Entwertung (Abnutzung, etc.) der Bauteile und Installationen. Es wird dabei nicht berücksichtigt, dass Gebäude und Bauteile auch einer wirtschaftliche Alterung und Demodierung unterworfen sind. Modernisierungsmassnahmen (beispielsweise Entfernung von Wänden, Installation eines neuen Heizsystems mit zeitgemässen Heizmedien (Elektroheizung wird durch Holzpellet oder Solarheizung ersetzt, etc.) können selbstverständlich hier nicht berücksichtigt werden.

### wahrscheinlich notwendige Ersatzinvestitionen (mit Standardabweichungen)



## 5. Zeitwert des Gebäudes

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Reproduktionskosten | 549'000        |
| Altersentwertung    | 112'200        |
| <b>Zeitwert</b>     | <b>436'800</b> |

## 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 und seit vielen Jahren akzeptierten Lageklassenmodells.

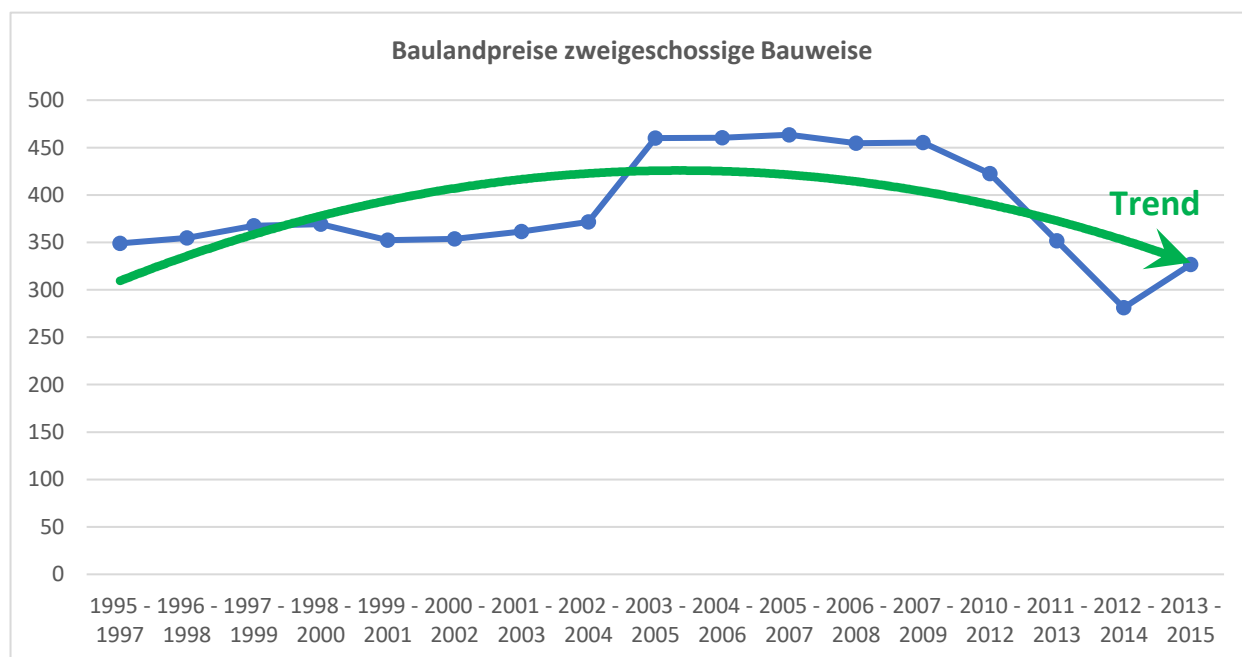
| Kriterium         | Wert                  | Gewichtung |                   |
|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|
|                   | zwischen<br>1 und 10) |            |                   |
| Makrolage         | 5                     | 2          | 10                |
| Nutzung           | 6                     | 1          | 6                 |
| Mikrolage         | 5                     | 1          | 5                 |
| Erschliessung     | 3                     | 2          | 6                 |
| Marktverhältnisse | 4                     | 1          | 4                 |
|                   |                       | 7          | 31                |
| <b>Lageklasse</b> |                       |            | <b>4.4</b>        |
|                   |                       |            | 28%               |
|                   |                       |            | <b>222'000.00</b> |

relativer Landwert pro Quadratmeter

**275.09**

Theoretischer Baulandwert des für den Bau der Liegenschaft benötigten Landes pro m<sup>2</sup>  
Achtung: dieser Wert korreliert nicht immer mit den "Baulandpreisen" der Gegend.

Der hier ausgewiesene Landwert von CHF 275.- pro m<sup>2</sup> ist niedriger als der übliche Baulandpreis in Cugnasco.  
Dies hängt mit der speziellen Lage: in Teil des Grundstückes ist unterhalb einer Stützmauer und nicht nutzbar.



## 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 | 436'800.00        |
| Landwert              | 222'000.00        |
| <b>Substanzwert</b>   | <b>658'800.00</b> |

## 8. Kapitalisierungssatz

### Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem objektspezifischen Hypothekenzinssatz 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%.

|   | <b>Anteil %</b> | <b>Zins %</b> | <b>%</b>    |
|---|-----------------|---------------|-------------|
| 1. Hypothek   | 80              | 2.5           | 1.625       |
| Eigenkapital  | 20              | 1             | 0.35        |
| <b>Zinssatz der Rechnung</b>  |                 |               | <b>1.98</b> |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b><br>(Betriebskosten, Unterhaltskosten)   |                 |               | <b>1.20</b> |
| <b>Abschreibungen/Rückstellungen</b><br>Für Erneuerungen je nach Lebensdauer,<br>Bauqualität, Beanspruchung |                 |               | 0.90        |
| <b>Kapitalisierungssatz</b>   |                 |               | <b>4.08</b> |

## 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 Festvermietung auf Grund hedonischer Erfahrungswerte

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| Festvermietung  |            | <b>32'400.00</b> |
| <b>Zuschlag zum Ertragswert für konsumtive Mehrwerte:</b> | <b>15%</b> | <b>4'860.00</b>  |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Nutzwert p.a.</b>   | <b>37'260.00</b>  |
| Kapitalisierungssatz in %  | 4.08              |
| Nutz- resp. Ertragswert ohne Berücksichtigung der Altersentwertung | 914'000.00        |
| Abzug für Altersentwertung   | 112'200.00        |
| <b>Ertragswert netto</b>   | <b>801'800.00</b> |

## 10. Verkehrswertberechnung

### Verkehrswert basierend auf dem Nutzwert

**801'800.00**

Substanzwert

658'800.00

### 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.

**143'000.00**