
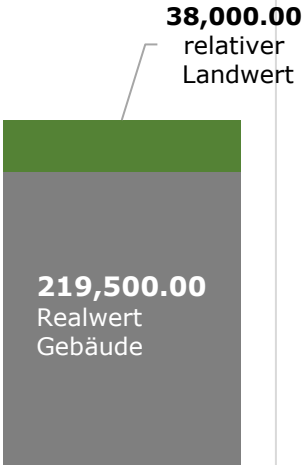

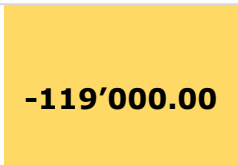


# Marktwertschätzung

Ferienhaus mappale xxxx

<b>Objekt</b>	freistehendes Ferienhaus (grosser Sanierungsbedarf)
<b>Besitzer gem. Grundbuch</b>	

VERGLEICHSWERTE	REALWERT	NUTZ- /VERKEHRSWERT	WIRTSCHAFTLICHER MEHR- ODER MINDERWERT
 <p>100,000.00 Preisbereich</p> <p>220,000.00 minimaler Verkaufspreis derartiger Objekte</p>	 <p>38,000.00 relativer Landwert</p> <p>219,500.00 Realwert Gebäude</p>	 <p>138'500.00 Verkehrswert basierend auf Nutzwerten</p>	<p>Der wirtschaftliche Mehr- oder Minderwert definiert sich als Differenz zwischen Realwert und Ertragswert.</p> <p>Mehrwert !</p>
			 <p>-119'000.00</p>
<b>Schätzungsjahr</b>	<b>2019</b>		
<b>Hauptbaujahr</b>	<b>1980</b>		
<b>Marktwert/Verkehrswert</b>			<b>CHF 138'000.-</b>

23.09.2019

Der Experte  
Martin Keller

## Vergleichswerte (hedonisch)

Die hedonische Bewertungsmethode ist ein Vergleichswert-Verfahren, bei dem die Eigenschaften und Kaufpreise erfolgter Immobilientransaktionen 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 Herrn xxxxx

Grundbuchauszug, Angaben von Herrn xxxxx über Besonderheiten, 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 derartigen Bewertung eines Ferienhauses vollständig auszuschliessen.

## **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:

Die Schätzung wird für familieninterne Zwecke beauftragt.

Das Haus wird als Ferienhaus (mit entsprechendem Ertrag) geschätzt. Eine Nutzung als Hauptwohnsitz bedingt erhebliche Investitionen, die sich keinesfalls auszahlen. Ein Neubau auf dem Grundstück ist nicht möglich (keine Bauzone).

## 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, zeitlosen Bauweise wird ein angemessener "konsumtiver Mehrwert" (= Liebhabermehrwert!) berücksichtigt. Es wurde ein relativer Landwert im Verhältnis zum Nutzwert des Hauses errechnet, da sich das Haus heute ausserhalb der Bauzone befindet.

## Auffälligkeiten der zu bewertenden Liegenschaft:

### Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb der Bauzone.

Bei der Beurteilung der einzelnen Bauelemente musste ein erheblicher Sanierungsrückstand und eine grosse Demodierung (sowohl baulich wie auch bezüglich des Erscheinungsbildes) festgestellt werden.

Die Mehrzahl der Bauelemente hat (wie unten aufgezeigt) die typische Lebensdauer überschritten.

Weitere Bauelemente enthalten ausserdem kritische Materialien:

- Dachunterseite aus Eternit, enthält vermutlich Asbest
- Kunststoffbodenbelag Novilon (enthält Asbest)
- Fensterkitt der Einfachverglasung enthält vermutlich Asbest
- Dacheinfassungen aus Blei

Die Liegenschaft ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden direkt in den Bach neben dem Haus geleitet.

Gemäss Aussage von Herrn xxxxx muss eine Sickergrube erstellt werden, sofern das Gebäude weiterhin als Ferienhaus (Zweitwohnsitz) genutzt wird.

Bei einer Nutzung als Hauptwohnsitz ist ein Kanalisationsanschluss mit Abwasserpumpe (Niveaudifferenz > 10 m) zu erstellen. Diese Kosten wären erheblich.

## 2. Objektdaten

### 2.1. Gebäude

Hauptbaujahr gemäss eidg.  
Gebäuderegister

**nach 1946, Annahme des effektiven Um-und  
Ausbaujahres 1950**

Konstruktion

massive Bauweise, Ziegeldach und Dachstock ohne  
Schäden.

Keine nennenswerte Isolation.

Holzfenster mit Einfachverglasung

kein Kanalisationsanschluss, keine Sickergrube

Installationen

demodierte, aber noch funktionelle Kücheninstallation

Heizung mit Elektroöfen (Direktheizung), Backsteinofen,  
offener Kamin

Gemeindewasser

für Gebäude notwendiges Land m2

leichte Hanglage

**600**

### 2.2. Baubeschrieb

Charakteristik

Zweistöckiges Gebäude

Anbau mit Küche

separates Garagegebäude mit Bauschäden der  
Betonelemente

Ausbau

Vor ca. 55 Jahren war der Ausbau zwar einfach, aber für  
ein Sommer-Ferienhaus zweckmässig.

Zustand

Heute ist praktisch der gesamte Ausbau demodiert und  
technisch veraltet.

Umgebung

Von Gemeindestrasse zurückgesetzt.

Naturnah, direkt am Bach, Felsen, Waldabhänge.

Gemäss Gefahrenkataster bestehen keine Naturgefahren.

Die Gebäude oberhalb an der Strasse stellen keine  
Beeinträchtigung der "Romantik" dar.

Festgestellte strukturelle  
Baumängel:

Wohnhaus: keine

Garage bedingt Betonsanierungen

## 2.3. Flächen und umbauter Raum (inkl. Aussenmauern)

**Wohnfläche gemäss kantonalen Steuerunterlagen  
(scheda di calcolo) 91 m2**

OG:  
Schlafzimmer, Badezimmer 40.50

EG:  
Wohnzimmer, Esszimmer, Küche 50.50

Garage 32.00

---

**Kubatur gemäss "scheda di calcolo": 538.00**

**Geschätzte Kubatur mit höherem Ausbaustandard 442**

**Geschätzte Kubatur mit reduziertem Ausbaustandard  
(Geräteraum) 91**

(Basis für die Berechnung der Reproduktionskosten)

### 3. Berechnung der Reproduktionskosten

	<b>Ansatz</b>	<b>Menge</b>	
BKP 2 Gebäudekosten (m3)	450.00	442	199'000
BKP 2 Gebäudekosten, Raum zwischen Gebäude und Berg, Fläche 41m2, genutzt als Geräteraum, im m3	250.00	90	22'500
BKP 2 Garage	350.00	91	32'000
BKP 4 Umgebungsarbeiten kleinere Stützmauern, etc. Menge in lm.	450.00	80	36'000
BKP 4 Stützmauer neben Haus 20 lm mit Höhe 2 m	600.00	40	24'000.00
BKP 4 Umgebung: Leitungen, Anschlüsse	pauschal		12'000.00
<b>Reproduktionskosten ohne Baunebenkosten</b>			<b>325'500.00</b>
BKP 5 Baunebenkosten	8%		26'000.00
Mehrpreis für schwierige Transporte, Heli, etc.	pauschal		5'000.00
<b>Total Reproduktionskosten des Gebäudes</b>			<b>357'000.00</b>

## 4. Rückstellungen und zukünftige Investitionen Gebäude

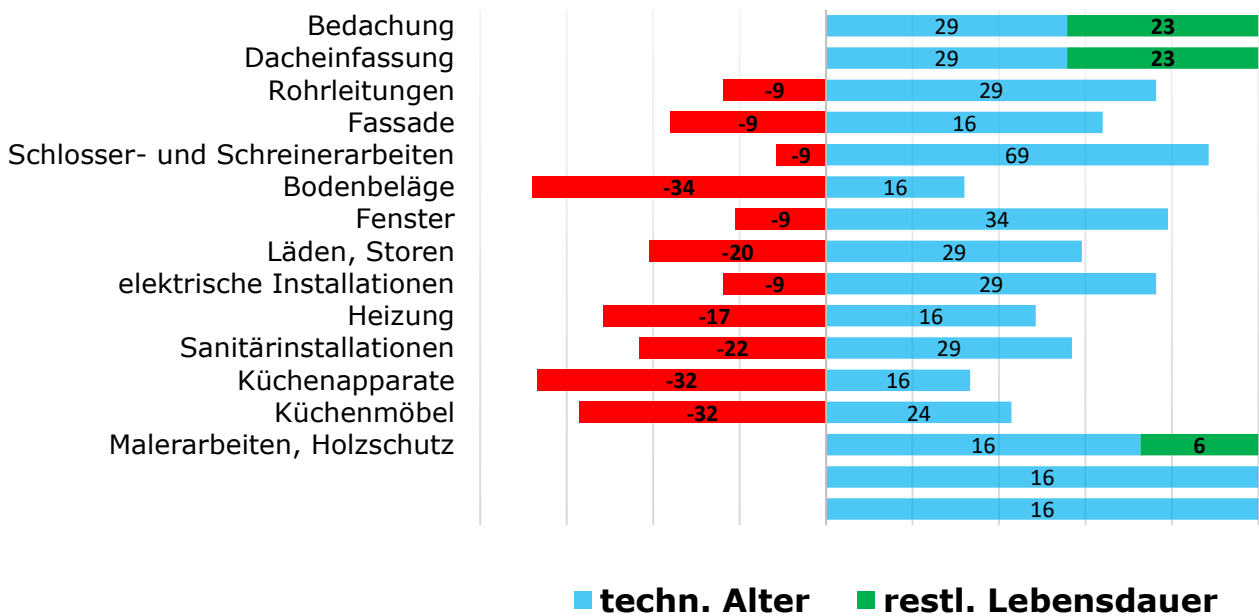
	Bau oder Sanierung	Kostenanteil in %	max. Lebensdauer	Rückstellung als Amortisation
<b>Grundsubstanz</b>				
Fundamente, Aushub	1950		>100	keine Amortisation
Bau Sickergrube, geschätzt	1950		>100	<b>18'000.00</b>
Baumeisterarbeiten	1950		>100	<b>15'000.00</b>
Holztragewerk und Dachkonstruktion	1950		100	<b>25'000.00</b>
Asbestsanierung				
<b>Bedachung:</b>				
Ziegel	1962	15	80	<b>3'800.00</b>
<b>Dacheinfassungen:</b>				
Blei	1962	2	80	<b>500.00</b>
<b>Rohrleitungen</b>				
Eisen	1950	20	60	<b>8'200.00</b>
<b>Fassade</b>				
Backsteinmauer verputzt	1950	8	60	<b>3'300.00</b>
<b>Schlosser- und Schreinerarbeiten</b>				
Schlosser- und Schreinerarbeiten	1950	12	60	<b>4'900.00</b>
<b>Bodenbeläge</b>				
Diverse, geschätzter Durchschnitt	1965	10	20	<b>9'600.00</b>

	Bau oder Sanierung	Kostenanteil in %	max. Lebensdauer	Rückstellung als Amortisation
<b>Fenster</b>				
Einfachverglasung Holz	1950	40	60	<b>16'400.00</b>
<b>Läden, Storen</b>				
Schlagläden Holz	1950	10	60	<b>2'000.00</b>
<b>elektrische Installationen</b>				
UP 1,5 mm <sup>2</sup> , FI, Rasi	1950	12	60	<b>4'900.00</b>
<b>Heizung</b>				
Holzofen	1962	20	40	<b>10'200.00</b>
<b>Sanitärinstallationen</b>				
Sanitärinstallationen normal	1962	15	35	<b>8'700.00</b>
<b>Küchenapparate</b>				
Küchengeräte normale Qualität	1962	3	25	<b>2'400.00</b>
<b>Küchenmöbel</b>				
Küchenmöbel normale Qualität	1962	3	25	<b>2'400.00</b>
<b>Verschleissteile (ca. 10 % )</b>				
<b>Maler und Holzschutz</b>	2000	8	25	<b>2'200.00</b>
<b>Totale Altersentwertung</b>				<b>137'500.00</b>



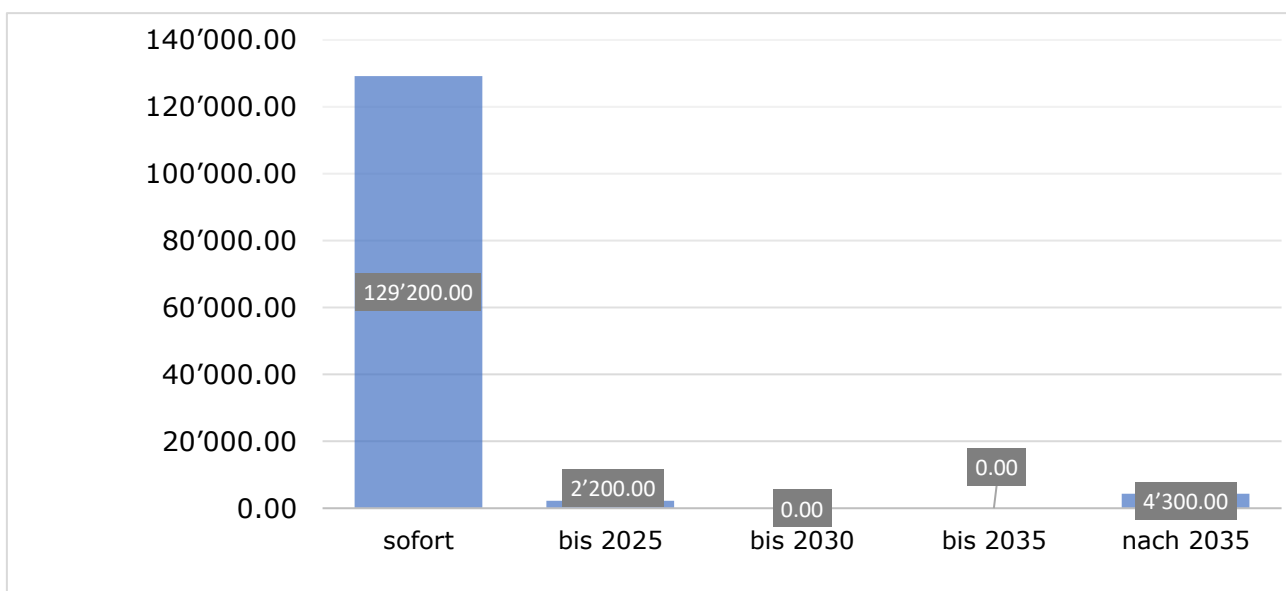
## technisches Alter und Restlebensdauer der Bauteile

negative Werte (rot) = typische Lebensdauer überschritten



## Uebersicht über Ersatzinvestitionen

momentan anstehender Unterhalt	sofort	129'200.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2025	2'200.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2030	0.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	bis 2035	0.00
Weitere notwendige Ersatzinvestitionen	nach 2035	4'300.00



## 5. Zeitwert des Gebäudes

Reproduktionskosten	357'000
Altersentwertung	137'500
<b>Zeitwert</b>	<b>219'500</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 Lageklassemodells.

<b>Kriterium</b>	<b>Wert zwischen 1 und 10)</b>	<b>Gewichtung</b>	
Makrolage	7	1	7
Nutzung	4	1	4
Mikrolage	3	1	3
Erschliessung	5	1	5
Marktverhältnisse	3	1	3
		5	22
<b>Lageklasse</b>			<b>4.4</b>
<b>relativer Landwert</b>			<b>38'000.00</b>
<b>relativer Landwert pro Quadratmeter</b>			
Achtung: dieser Wert korreliert nicht immer mit den "Baulandpreisen" der Gegend, das übrige Land dieser Liegenschaft (Bach, Wald, etc.) hat keinen direkten Wert			<b>63.33</b>

## 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	219'500.00
Landwert	38'000.00
<b>Substanzwert</b>	<b>257'500.00</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	65	1.5	0.975
Eigenkapital	35	0	0
<b>Zinssatz der Rechnung</b>			<b>0.98</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (Betriebskosten, Unterhaltskosten)			<b>0.50</b>
<b>Rückstellungen</b> Für Erneuerungen je nach Lebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung			0.80
<b>Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.25</b>

## 8. 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.

Als Berechnungsgrundlage wird hier eine Nutzung/wochenweise Vermietung als Ferienhaus über eine Agentur vorgesehen.

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

**Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei der Vermietung als Ferienhaus gewisse Investitionen vorgesehen werden müssen.**

### **Mietwert bei wochenweiser Vermietung als Feriendomizil Besitzer kann noch Eigennutzung vorsehen!**

	Mietpreis pro Tag	Wahrscheinlich vermietete Tage	
Nettomietwert	80.00	80	<b>6'400.00</b>

Mietwert bei Festvermietung auf Grund hedonischer Erfahrungswerte  
Zur Beachtung: Um diesen Mietwert zu erreichen, müssen zusätzliche  
und erhebliche Investitionen getätigt werden

9'600.00

**Zuschlag zum Ertragswert für konsumtive Mehrwerte: 40% 2'560.00**

Es handelt sich hier um die „Eigentümergebote“, 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. 8'960.00**

Kapitalisierungssatz in % 3.25

Nutz- resp. Ertragswert ohne Berücksichtigung der Altersentwertung 276'000.00

Abzug für Altersentwertung 137'500.00

**Kapitalisierter Nutzwert 138'500.00**

## 9. Kapitalisierter Nutzwert /Verkehrswertberechnung

<b>Verkehrswert basierend auf dem heutigen Nutzwert</b>	<b>138'500.00</b>
Substanzwert	257'500.00

### **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.

**-119'000.00**

## 10. 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**

**3.73%**

# 11. Nachhaltigkeit im Nachfragemarkt

## Kriterien der Nachhaltigkeit

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

## Mikrolage

Aussicht	schlecht	2
Privacy	sehr gut	5
Konflikte (mögliche Bauprojekte)	sehr gut	5
Besonnung	schlecht	2
Ruhe	gut	4
Romantik	sehr gut	5
Aussenbereiche (Pergola, Grillplatz, etc)	sehr gut	5

## Objekteigenschaften

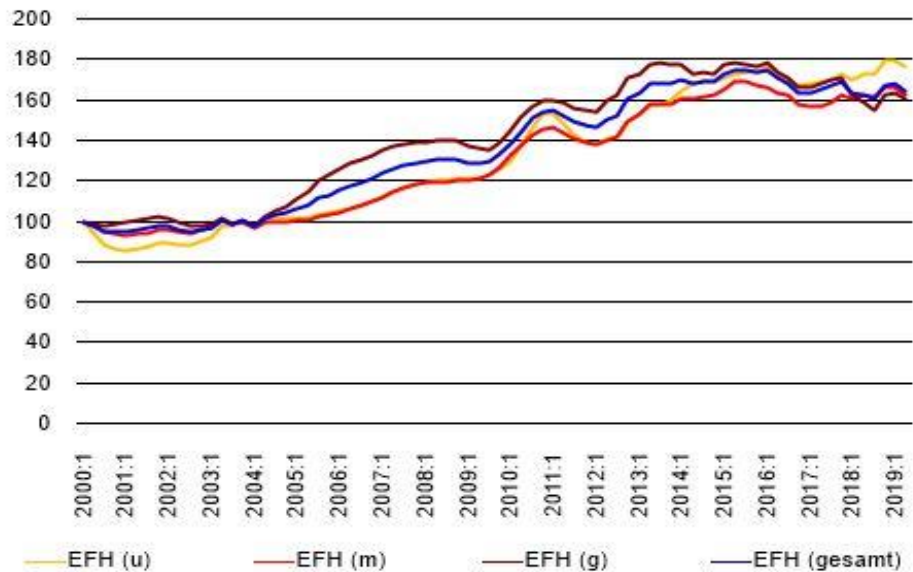
optimale Grösse	gut	4
Zeitgemässes Layout der Räume	gut	4
Layout kann angepasst werden	mässig	3
Baustil gefällig	mässig	3
Baubiologisch unproblematische Materialien	schlecht	2
Thermische Isolation	schlecht	2

## Haustechnik

Heizung	schlecht	2
Elektrische Installationen	gut	4

## 12. Preise Region xxxx für freistehende Einfamilienhäuser

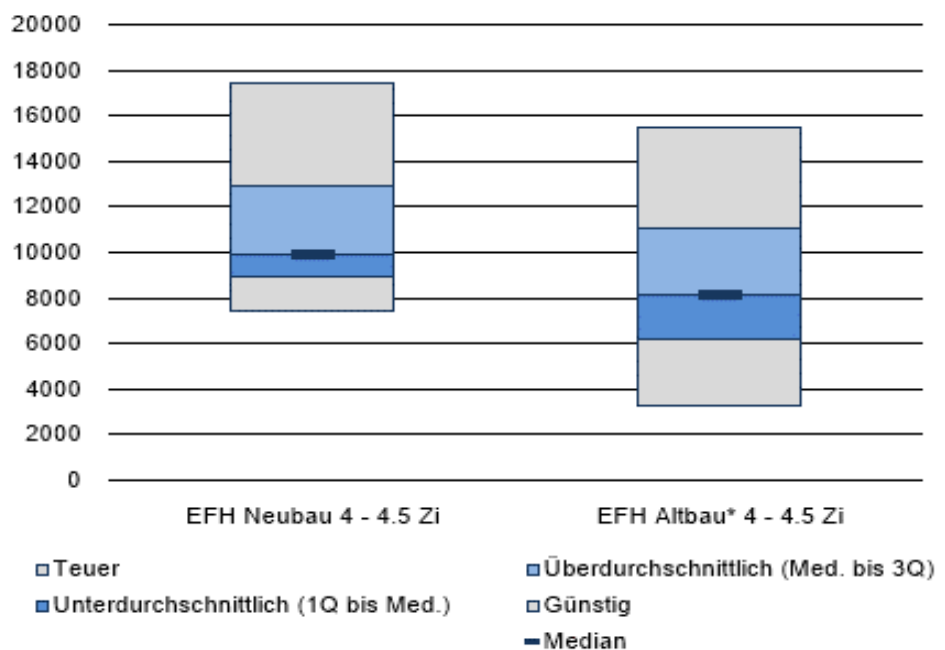
Preisentwicklung EFH:  
MS-Region Lugano



\* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100, geglättet.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Verteilung der Quadratmeterpreise (CHF/m<sup>2</sup>)



\*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Verteilungen basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2019.