

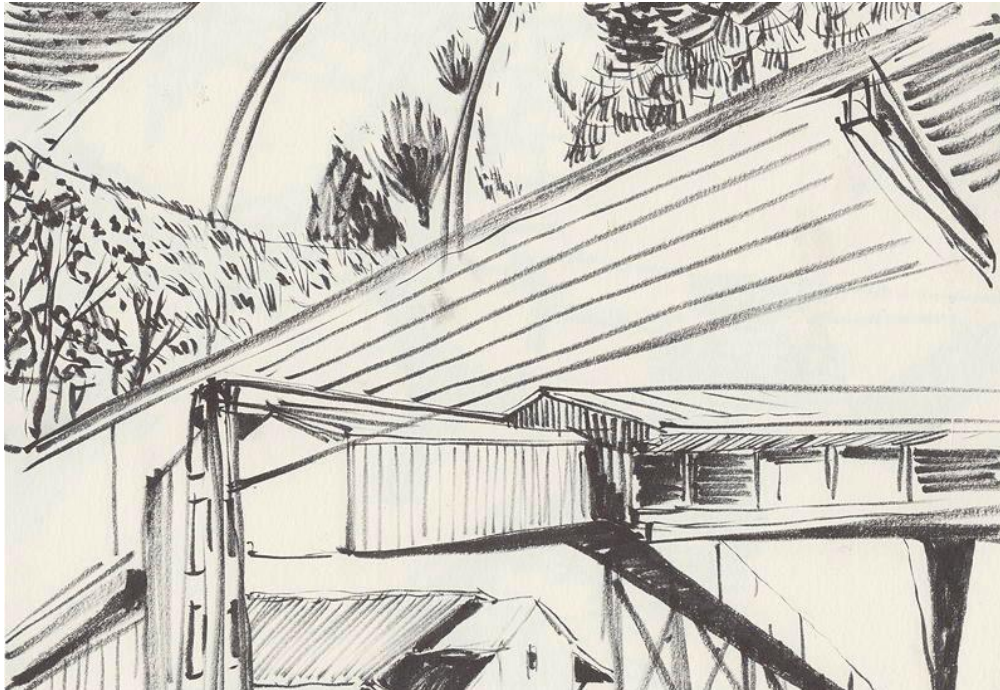
Bewertungsbericht

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans

7083 Lantsch/Lenz

Schweiz



Marktwert

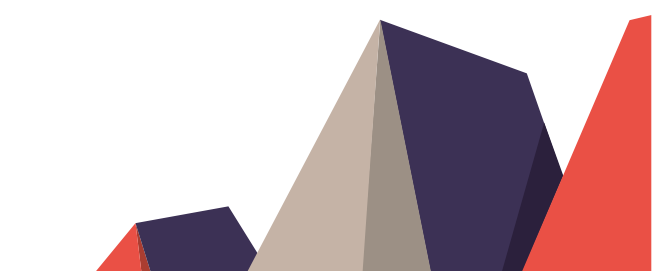
CHF 2'910'000

Berichtsdatum	15.02.2022
Qualitätsstichtag	01.03.2022
Bewertungs ID	101-24745-100
Projektleiter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Bewerter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.02.2022
Besichtigt durch	Michaela Pöschik

Landwertschätzung "Hotelzone Sanaspans" per. 1.3.2021

Entwicklungsszenario 1 vor Rechtskraft

- Hotelbetrieb, Zweitwohnungen & Erstwohnungen)
- Berücksichtigung erhöhte Planungs- und Genehmigungsrisiken



Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz

WGS84: 46.723457 / 9.561404

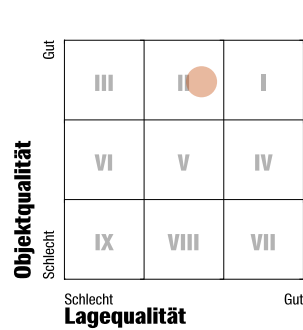


Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Zollikon
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Zollikon
Kontaktperson	Pierfrancesco Zanella Pierfrancesco.Zanella@zollikon.ch
Projektleiter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com
Bewerter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com

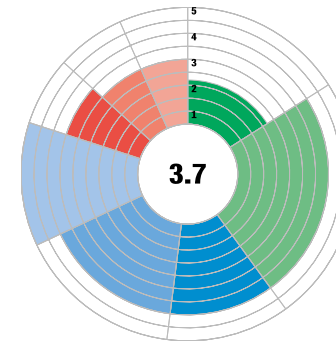
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	62'240'000	48.98%
Verkaufserlöse Eigentum	64'825'850	51.02%
Total Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	100.00%
pro m² Nutzfläche	8'471	
Investitionskosten	-103'840'000	-81.72%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'225'850	18.28%
Risiko/Gewinn	-20'310'000	-15.98%
Wertkorrekturen	-5'591	-0.00%
Residualwert / Landwert	2'910'000	2.29%
pro m² Nutzfläche	194	
pro m² Grundstücksfläche	208	
Brutto		
Netto		
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.47%	3.40%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.3	40
Makrolage	2.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	3.2	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Hotel	1	11'050	100%
Parken innen	183		
Total	184	11'050	100%

Marktmiete Soll

	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Hotel	2'780'000	252		231'667	4.0%
Parken innen					
Total	2'780'000	252		1'259	4.0%

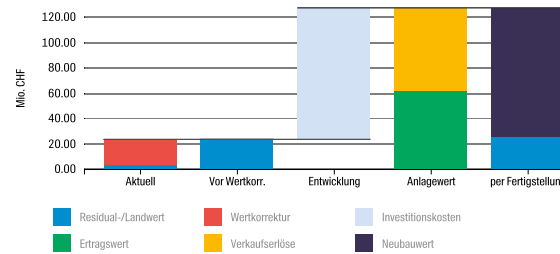
Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Wohnen	45	3'950	
Parken innen	90		
Total	135	3'950	

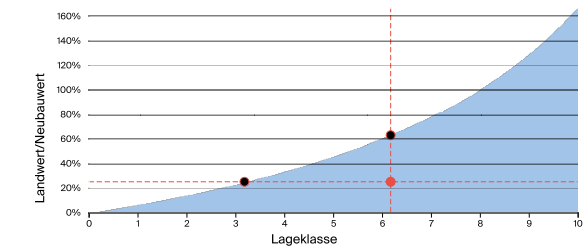
Verkaufserlöse SOLL

	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]
Wohnen	61'225'850	15'500	1'360'574
Parken innen	3'600'000		40'000
Total	64'825'850	15'500	480'191

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete					
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
PP	PP		PI	183				0	0									
Core&Shell Ver...	Core&Shell V...		H	1		11'050	11'050	2'780'000	231'667		252		2'780'000	231'667		252		+0%
Total				184			11'050	2'780'000	1'259		252		2'780'000	1'259		252		+0%

Eigentumsobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total
PP	PP		PI	90			
Erstwohnungen	Erstwohnung...		W Etagenwohnung	22		90	1'975
Zweitwohnungen	Zweitwohnun...		W Etagenwohnung	23		86	1'975
Total				135			3'950

Referenz-Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q

Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
3'600'000	40'000				
26'663'175	1'211'963		13'500	72%	
34'562'675	1'502'725		17'500	87%	
64'825'850	480'191		15'500		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	2'780'000	251.58	100.00%	4.47%
Leerstand	111'200	10.06	4.00%	0.18%
Betriebskosten	165'750	15.00	5.96%	0.27%
Instandhaltung	110'500	10.00	3.97%	0.18%
Instandsetzung	276'250	25.00	9.94%	0.44%
Total Nettoertrag	2'116'300	191.52	76.13%	3.40%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Hotel	2'780'000	4.47%	100.00%	5'633	62'244'118
Parken innen	0	0.00%	0.00%		0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	2'780'000	4.47%	100.00%	5'633	62'244'118

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	94.45%	15'500	61'225'850
Parken innen	5.55%		3'600'000
Total	100.00%	15'500	64'825'850

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	62'240'000	48.98%
Verkaufserlöse Eigentum	64'825'850	51.02%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	8'471	
Investitionskosten	-103'840'000	-81.72%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'225'850	18.28%
Risiko/Gewinn	-20'310'000	-15.98%
Aufgeschobene Renovationskosten	-5'591	-0.00%
Wertkorrekturen	-5'591	-0.00%
Residualwert / Landwert	2'910'000	2.29%
pro m² Nutzfläche	194	
pro m² Grundstücksfläche	208	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.47%	3.40%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total	1.0	Sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	1.0 - Keine Überlegungen erfolgt
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

je Risikoart	Basis	CHF	Anteil	CHF
Planungsrisiko	Residualwert vor Wertkorrektur	23'225'850	30.10%	6'990'906
Kostenrisiko	Investitionskosten	103'840'000	5.93%	6'156'394
Marktrisiko	Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	5.64%	7'163'938
Total Risiko/Gewinn				20'311'239

je Nutzung	Eigentumsform	CHF/Einheit	CHF/m ²	CHF
Parken innen	Eigentumsobjekt	0		0
Parken innen	Mietobjekt	0		0
Sondernutzung ohne Fläche	Mietobjekt	50'488		100'976
Hotel	Mietobjekt	12'780'386	1'157	12'780'386
Wohnen	Eigentumsobjekt	165'108	1'881	7'429'877
Total Risiko/Gewinn		63'275	1'347	20'311'239

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	23'225'850	87.45%	-20'310'000
	Investitionskosten	103'840'000	19.56%	
	Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	15.98%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			1'451

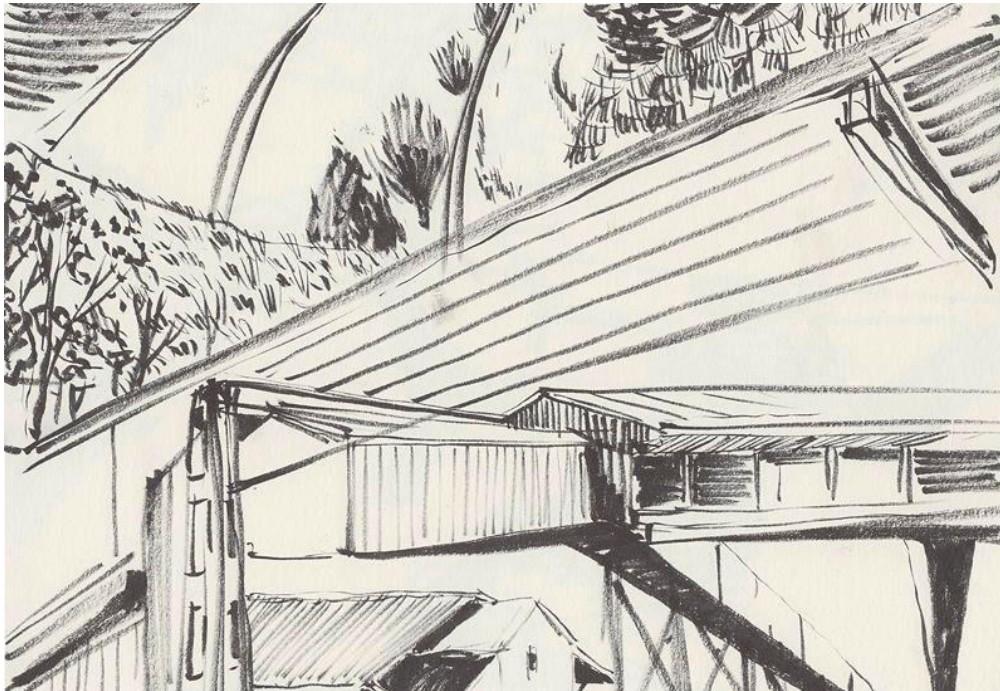
Weitere Informationen zur Lage



Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Bewertungsbericht

**Spezialliegenschaft
Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz**



Marktwert CHF 6'950'000

Berichtsdatum	15.02.2022
Qualitätsstichtag	01.03.2022
Bewertungs ID	101-24745-105
Projektleiter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Bewerter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.02.2022

Landwertschätzung "Hotelzone Sanaspans" per. 1.3.2021

Entwicklungsszenario 1 bei Rechtskraft

- Hotelbetrieb, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Zweitwohnungen & Erstwohnungen
- Berücksichtigung reduzierter Planungs- und Genehmigungsrisiken

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz

WGS84: 46.723457 / 9.561404

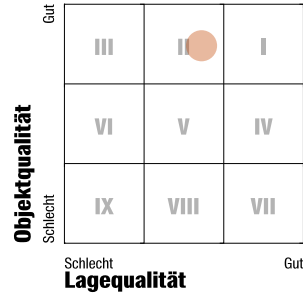


Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Zollikon
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Zollikon
Kontaktperson	Pierfrancesco Zanella Pierfrancesco.Zanella@zollikon.ch
Projektleiter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com
Bewerter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com

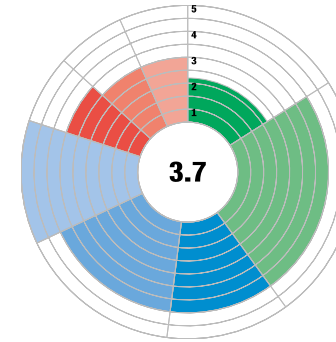
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	62'240'000	48.98%
Verkaufserlöse Eigentum	64'825'850	51.02%
Total Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	100.00%
pro m² Nutzfläche	8'471	
Investitionskosten	-103'840'000	-81.72%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'225'850	18.28%
Risiko/Gewinn	-16'270'000	-12.80%
Wertkorrekturen	-5'591	-0.00%
Residualwert / Landwert	6'950'000	5.47%
pro m² Nutzfläche	463	
pro m² Grundstücksfläche	496	
Brutto		
Netto		
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.47%	3.40%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.3	40
Makrolage	2.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	3.2	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Hotel	1	11'050	100%
Parken innen	183		
Total	184	11'050	100%

Marktmiete Soll

	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Hotel	2'780'000	252		231'667	4.0%
Parken innen					
Total	2'780'000	252		1'259	4.0%

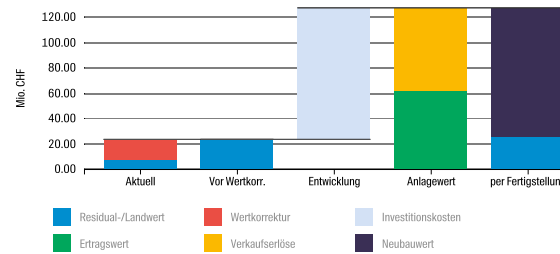
Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Wohnen	45	3'950	
Parken innen	90		
Total	135	3'950	

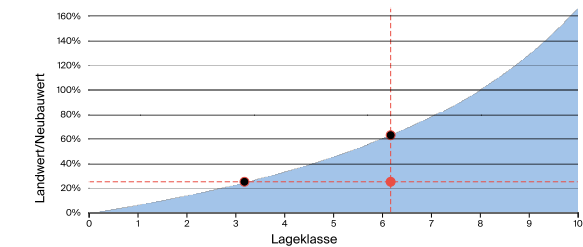
Verkaufserlöse SOLL

	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]
Wohnen	61'225'850	15'500	1'360'574
Parken innen	3'600'000		40'000
Total	64'825'850	15'500	480'191

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete					
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
PP	PP		PI	183				0	0									
Core&Shell Ver...	Core&Shell V...		H	1		11'050	11'050	2'780'000	231'667		252		2'780'000	231'667		252		+0%
Total				184			11'050	2'780'000	1'259		252		2'780'000	1'259		252		+0%

Eigentumsobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total
PP	PP		PI	90			
Erstwohnungen	Erstwohnung...		W Etagenwohnung	22		90	1'975
Zweitwohnungen	Zweitwohnun...		W Etagenwohnung	23		86	1'975
Total				135			3'950

Referenz-Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q

Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
3'600'000	40'000				
26'663'175	1'211'963		13'500	72%	
34'562'675	1'502'725		17'500	87%	
64'825'850	480'191		15'500		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	2'780'000	251.58	100.00%	4.47%
Leerstand	111'200	10.06	4.00%	0.18%
Betriebskosten	165'750	15.00	5.96%	0.27%
Instandhaltung	110'500	10.00	3.97%	0.18%
Instandsetzung	276'250	25.00	9.94%	0.44%
Total Nettoertrag	2'116'300	191.52	76.13%	3.40%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Hotel	2'780'000	4.47%	100.00%	5'633	62'244'118
Parken innen	0	0.00%	0.00%		0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	2'780'000	4.47%	100.00%	5'633	62'244'118

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	94.45%	15'500	61'225'850
Parken innen	5.55%		3'600'000
Total	100.00%	15'500	64'825'850

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	62'240'000	48.98%
Verkaufserlöse Eigentum	64'825'850	51.02%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	8'471	
Investitionskosten	-103'840'000	-81.72%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'225'850	18.28%
Risiko/Gewinn	-16'270'000	-12.80%
Aufgeschobene Renovationskosten	-5'591	-0.00%
Wertkorrekturen	-5'591	-0.00%
Residualwert / Landwert	6'950'000	5.47%
pro m² Nutzfläche	463	
pro m² Grundstücksfläche	496	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.47%	3.40%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.0 - Sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	1.0 - Keine Überlegungen erfolgt
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

je Risikoart	Basis	CHF	Anteil	CHF
Planungsrisiko	Residualwert vor Wertkorrektur	23'225'850	12.70%	2'949'608
Kostenrisiko	Investitionskosten	103'840'000	5.93%	6'156'394
Marktrisiko	Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	5.64%	7'163'938
Total Risiko/Gewinn				16'269'941

je Nutzung	Eigentumsform	CHF/Einheit	CHF/m ²	CHF
Parken innen	Eigentumsobjekt	0		0
Parken innen	Mietobjekt	0		0
Sondernutzung ohne Fläche	Mietobjekt	50'488		100'976
Wohnen	Eigentumsobjekt	134'657	1'534	6'059'552
Hotel	Mietobjekt	10'109'413	915	10'109'413
Total Risiko/Gewinn		50'685	1'078	16'269'941

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	23'225'850	70.05%	-16'270'000
	Investitionskosten	103'840'000	15.67%	
	Anlagewert per Fertigstellung	127'065'850	12.80%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			1'162

Weitere Informationen zur Lage



Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

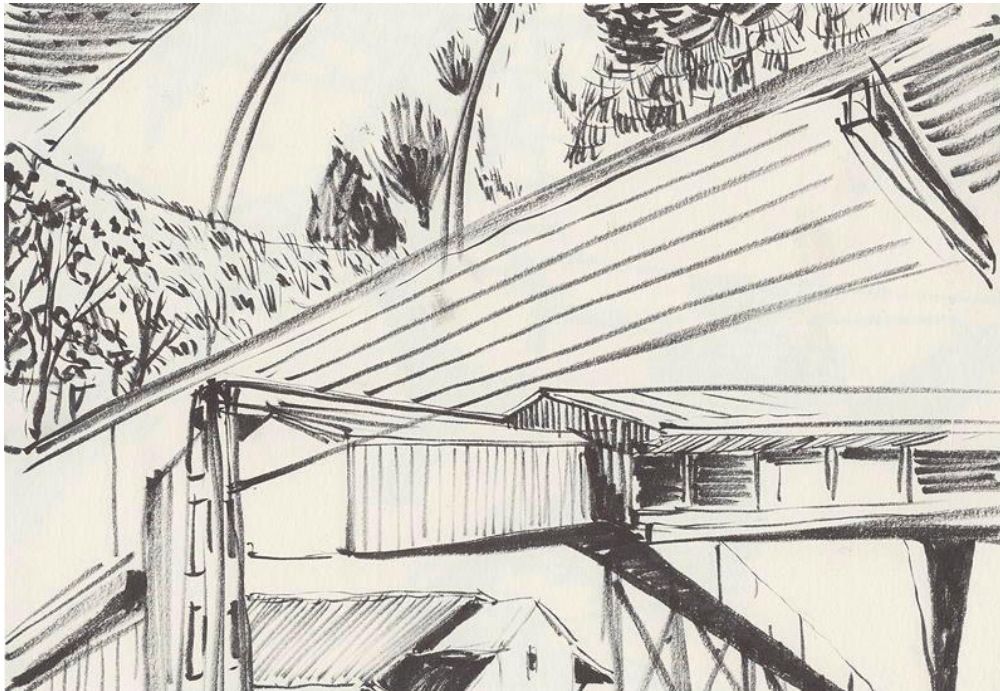
Bewertungsbericht

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans

7083 Lantsch/Lenz

Schweiz



Marktwert

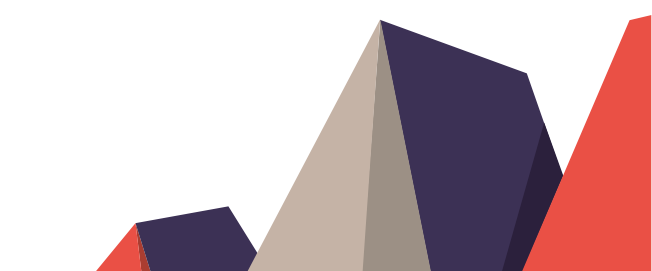
CHF 17'730'000

Berichtsdatum	15.02.2022
Qualitätsstichtag	01.03.2022
Bewertungs ID	101-24745-106
Projektleiter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Bewerter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.02.2022
Besichtigt durch	Michaela Pöschik

Landwertschätzung "Hotelzone Sanaspans" per. 1.3.2021

Entwicklungsszenario 2 vor Rechtskraft

- Hotelbetrieb, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Zweitwohnungen & Erstwohnungen
- Berücksichtigung erhöhte Planungs- und Genehmigungsrisiken



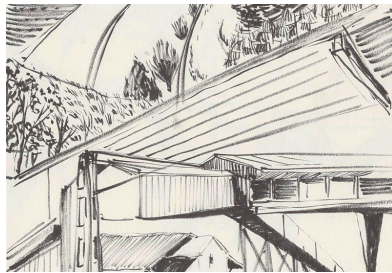
Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz

WGS84: 46.723457 / 9.561404

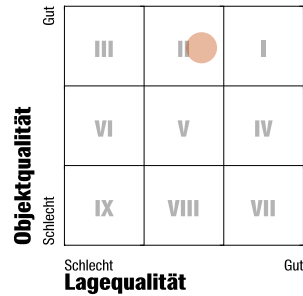


Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Zollikon
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Zollikon
Kontaktperson	Pierfrancesco Zanella Pierfrancesco.Zanella@zollikon.ch
Projektleiter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com
Bewerter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com

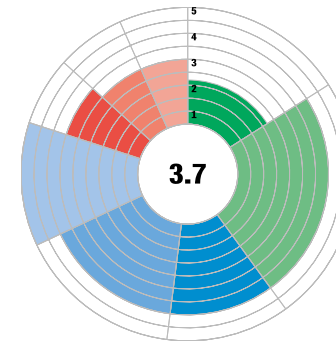
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	60'470'000	41.03%
Verkaufserlöse Eigentum	86'894'806	58.97%
Total Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	100.00%
pro m² Nutzfläche	9'824	
Investitionskosten	-104'860'000	-71.16%
Residualwert vor Wertkorrekturen	42'504'806	28.84%
Risiko/Gewinn	-24'770'000	-16.81%
Wertkorrekturen	-5'102	-0.00%
Residualwert / Landwert	17'730'000	12.03%
pro m² Nutzfläche	1'182	
pro m² Grundstücksfläche	1'266	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.35%	3.40%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.3	40
Makrolage	2.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	3.2	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

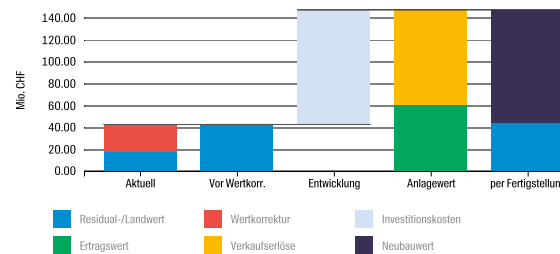
Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

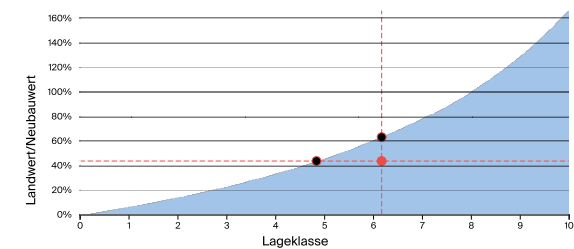
Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
	Hotel	1	9'765	100%	2'630'000	269		219'167	4.0%
	Parken innen	167							
	Total	168	9'765	100%	2'630'000	269		1'305	4.0%

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Verkaufserlöse SOLL		
					[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]
	Wohnen	61	5'235		82'014'806	15'667	1'344'505
	Parken innen	122			4'880'000		40'000
	Total	183	5'235		86'894'806	15'667	474'835

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ	
PP	PP		PI	167				0	0										
Core&Shell Ver...	Core&Shell V...		H	1		9'765	9'765	2'630'000	219'167		269		2'630'000	219'167		269		+0%	
Total				168			9'765	2'630'000	1'305		269		2'630'000	1'305		269		+0%	

Eigentumsobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total
PP	PP		PI	122			
Erstwohnungen	Erstwohnung...		W Etagenwohnung	19		92	1'745
Zweitwohnungen	Zweitwohnun...		W Etagenwohnung	21		83	1'745
touristisch bew...	touristisch b...		W Etagenwohnung	21		83	1'745
Total				183			5'235

Referenz-Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q

Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
4'880'000	40'000				
23'557'473	1'239'867		13'500	72%	
30'537'413	1'454'163		17'500	87%	
27'919'920	1'329'520		16'000	82%	
86'894'806	474'835		15'667		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	2'630'000	269.33	100.00%	4.35%
Leerstand	105'200	10.77	4.00%	0.17%
Betriebskosten	126'945	13.00	4.83%	0.21%
Instandhaltung	97'650	10.00	3.71%	0.16%
Instandsetzung	244'125	25.00	9.28%	0.40%
Total Nettoertrag	2'056'080	210.56	78.18%	3.40%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Hotel	2'630'000	4.35%	100.00%	6'193	60'472'941
Parken innen	0	0.00%	0.00%		0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	2'630'000	4.35%	100.00%	6'193	60'472'941

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	94.38%	15'667	82'014'806
Parken innen	5.62%		4'880'000
Total	100.00%	15'667	86'894'806

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	60'470'000	41.03%
Verkaufserlöse Eigentum	86'894'806	58.97%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	147'364'806	100.00%
Investitionskosten	-104'860'000	-71.16%
Residualwert vor Wertkorrekturen	42'504'806	28.84%
Risiko/Gewinn	-24'770'000	-16.81%
Aufgeschobene Renovationskosten	-5'102	-0.00%
Wertkorrekturen	-5'102	-0.00%
Residualwert / Landwert	17'730'000	12.03%
pro m² Nutzfläche	1'182	
pro m² Grundstücksfläche	1'266	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.35%	3.40%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total	1.0	Sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	1.0 - Keine Überlegungen erfolgt
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

je Risikoart	Basis	CHF	Anteil	CHF
Planungsrisiko	Residualwert vor Wertkorrektur	42'504'806	21.40%	9'095'481
Kostenrisiko	Investitionskosten	104'860'000	5.83%	6'111'625
Marktrisiko	Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	6.49%	9'560'446
Total Risiko/Gewinn				24'767'552

je Nutzung	Eigentumsform	CHF/Einheit	CHF/m ²	CHF
Parken innen	Eigentumsobjekt	0		0
Parken innen	Mietobjekt	0		0
Sondernutzung ohne Fläche	Mietobjekt	63'475		126'949
Hotel	Mietobjekt	12'687'496	1'299	12'687'496
Wohnen	Eigentumsobjekt	195'953	2'283	11'953'107
Total Risiko/Gewinn		70'163	1'643	24'767'552

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	42'504'806	58.28%	-24'770'000
	Investitionskosten	104'860'000	23.62%	
	Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	16.81%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			1'769

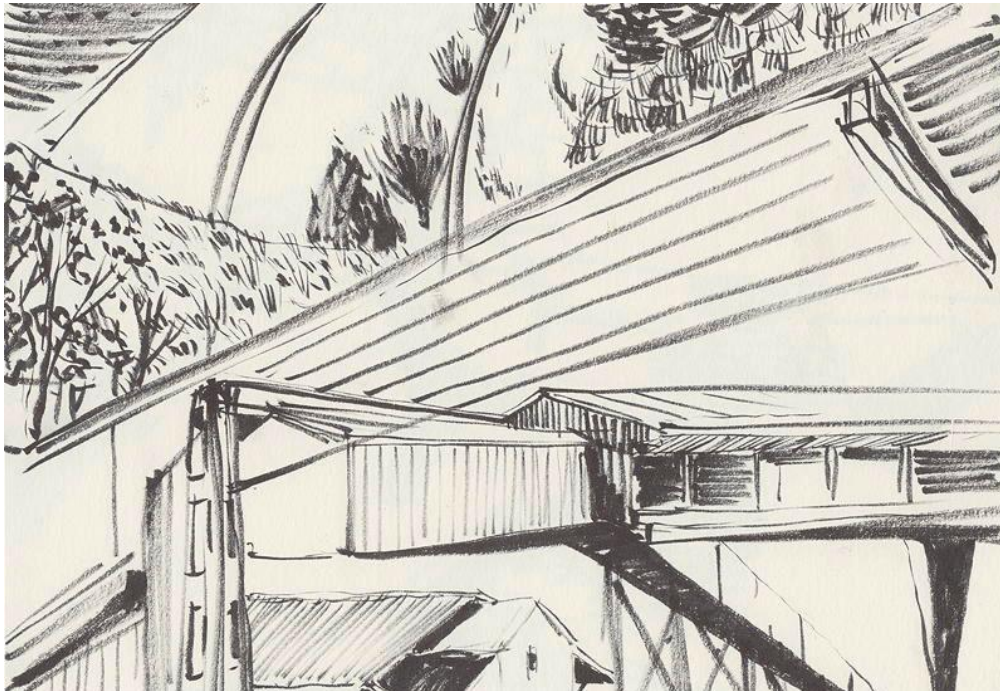
Weitere Informationen zur Lage



Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf LocationSpot.

Bewertungsbericht

**Spezialliegenschaft
Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz**



Marktwert CHF 22'920'000

Berichtsdatum	15.02.2022
Qualitätsstichtag	01.03.2022
Bewertungs ID	101-24745-107
Projektleiter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Bewerter	Michaela Pöschik, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.02.2022

Landwertschätzung "Hotelzone Sanaspans" per. 1.3.2021

Entwicklungsszenario 2 vor Rechtskraft

- Hotelbetrieb, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Zweitwohnungen & Erstwohnungen
- Berücksichtigung reduzierter Planungs- und Genehmigungsrisiken

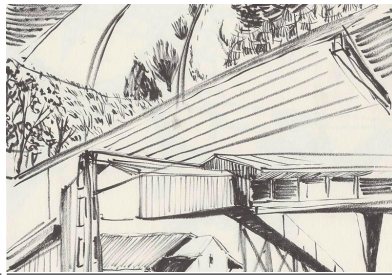
Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Spezialliegenschaft

Aua da Sanaspans
7083 Lantsch/Lenz
Schweiz

WGS84: 46.723457 / 9.561404

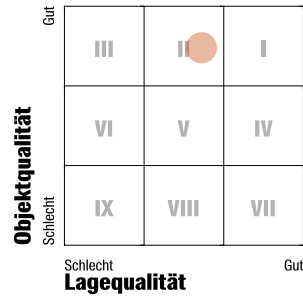


Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Zollikon
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Zollikon
Kontaktperson	Pierfrancesco Zanella Pierfrancesco.Zanella@zollikon.ch
Projektleiter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com
Bewerter	Michaela Pöschik michaela.poeschik@wuestpartner.com

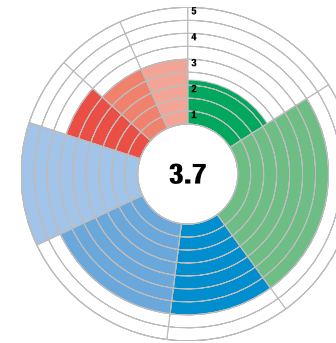
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	60'470'000	41.03%
Verkaufserlöse Eigentum	86'894'806	58.97%
Total Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	100.00%
pro m² Nutzfläche	9'824	
Investitionskosten	-104'860'000	-71.16%
Residualwert vor Wertkorrekturen	42'504'806	28.84%
Risiko/Gewinn	-19'580'000	-13.29%
Wertkorrekturen	-5'102	-0.00%
Residualwert / Landwert	22'920'000	15.55%
pro m² Nutzfläche	1'528	
pro m² Grundstücksfläche	1'637	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.35%	3.40%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.3	40
Makrolage	2.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	3.2	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Hotel	1	9'765	100%
Parken innen	167		
Total	168	9'765	100%

Marktmiete Soll

	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Hotel	2'630'000	269		219'167	4.0%
Parken innen					
Total	2'630'000	269		1'305	4.0%

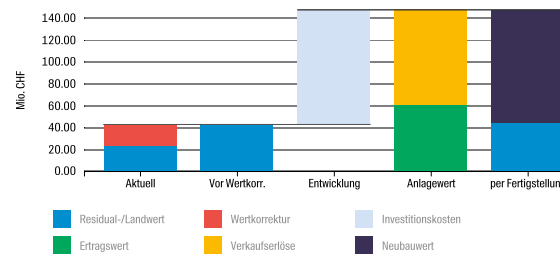
Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Wohnen	61	5'235	
Parken innen	122		
Total	183	5'235	

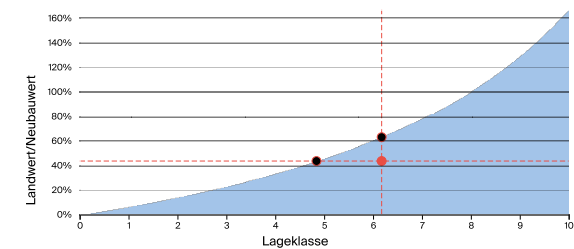
Verkaufserlöse SOLL

	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]
Wohnen	82'014'806	15'667	1'344'505
Parken innen	4'880'000		40'000
Total	86'894'806	15'667	474'835

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete					
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
PP	PP		PI	167				0	0									
Core&Shell Ver...	Core&Shell V...		H	1		9'765	9'765	2'630'000	219'167		269		2'630'000	219'167		269		+0%
Total				168			9'765	2'630'000	1'305		269		2'630'000	1'305		269		+0%

Eigentumsobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total
PP	PP		PI	122			
Erstwohnungen	Erstwohnung...		W Etagenwohnung	19		92	1'745
Zweitwohnungen	Zweitwohnun...		W Etagenwohnung	21		83	1'745
touristisch bew...	touristisch b...		W Etagenwohnung	21		83	1'745
Total				183			5'235

Referenz-Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q

Verkaufserlöse

CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
4'880'000	40'000				
23'557'473	1'239'867		13'500	72%	
30'537'413	1'454'163		17'500	87%	
27'919'920	1'329'520		16'000	82%	
86'894'806	474'835		15'667		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	2'630'000	269.33	100.00%	4.35%
Leerstand	105'200	10.77	4.00%	0.17%
Betriebskosten	126'945	13.00	4.83%	0.21%
Instandhaltung	97'650	10.00	3.71%	0.16%
Instandsetzung	244'125	25.00	9.28%	0.40%
Total Nettoertrag	2'056'080	210.56	78.18%	3.40%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Hotel	2'630'000	4.35%	100.00%	6'193	60'472'941
Parken innen	0	0.00%	0.00%		0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	2'630'000	4.35%	100.00%	6'193	60'472'941

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	94.38%	15'667	82'014'806
Parken innen	5.62%		4'880'000
Total	100.00%	15'667	86'894'806

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	60'470'000	41.03%
Verkaufserlöse Eigentum	86'894'806	58.97%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	147'364'806	100.00%
Investitionskosten	-104'860'000	-71.16%
Residualwert vor Wertkorrekturen	42'504'806	28.84%
Risiko/Gewinn	-19'580'000	-13.29%
Aufgeschobene Renovationskosten	-5'102	-0.00%
Wertkorrekturen	-5'102	-0.00%
Residualwert / Landwert	22'920'000	15.55%
pro m² Nutzfläche	1'528	
pro m² Grundstücksfläche	1'637	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.35%	3.40%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total	1.0	Sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	1.0 - Keine Überlegungen erfolgt
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

je Risikoart	Basis	CHF	Anteil	CHF
Planungsrisiko	Residualwert vor Wertkorrektur	42'504'806	9.20%	3'909'895
Kostenrisiko	Investitionskosten	104'860'000	5.83%	6'111'625
Marktrisiko	Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	6.49%	9'560'446
Total Risiko/Gewinn				19'581'966

je Nutzung	Eigentumsform	CHF/Einheit	CHF/m ²	CHF
Parken innen	Eigentumsobjekt	0		0
Parken innen	Mietobjekt	0		0
Sondernutzung ohne Fläche	Mietobjekt	63'475		126'949
Hotel	Mietobjekt	10'777'580	1'104	10'777'580
Wohnen	Eigentumsobjekt	142'253	1'658	8'677'436
Total Risiko/Gewinn		55'473	1'297	19'581'966

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	42'504'806	46.07%	-19'580'000
	Investitionskosten	104'860'000	18.67%	
	Anlagewert per Fertigstellung	147'364'806	13.29%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			1'399

Weitere Informationen zur Lage



Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf LocationSpot.

Hotelbetrieb Sanaspans



Szenario 1	Zimmergrösse	Öffnungstage	Anzahl	Brutto-Auslastung	REVPAR (CHF)	Zimmerpreis (CHF)	Zimmerpreis bei Einzelbelegung	Anteil Doppbelegung	Anteil Einzelbelegung	Erträge (CHF)	Miete (CHF)
Einzelzimmer	23	365	20	55%			200		100%	803'000	
Doppelzimmer Standard	30	365	70	55%		320	256	85%	10%	4'182'024	
Doppelzimmer Deluxe	34	365	70	55%		340	272	90%	10%	4'682'293	
Familienzimmer	40	365	30	55%		400	320	90%	10%	2'360'820	
Suite	50	365	35	55%		450	360	90%	10%	3'098'576	
Total	7900		225		184	329	281				
Ertrag Beherbergung										15'126'713	
Mietanteil Beherbergung											1'815'206
Parkierung		365	167	55%			20			670'505	
Spa								3.0%	des Beherbergungsertrags	453'801	
Seminar								1.0%	des Beherbergungsertrags	151'267	
Andere Erträge										1'275'574	
Mietanteil andere Erträge											153'069
		Öffnungstage				Anteil Gäste mit Frühstück				Einkommen Frühstück incl. Beverages (CHF)	
Fühstück (inkl.)		365				100%				0	-
Einkommen Frühstück											-
										Erträge pro Sitzplatz und Tag (CHF)	
Restaurant 1		365		55%		Anzahl Sitze.: 250			90	4'516'875	
Restaurant 2		365		55%		Anzahl Sitze.: 125			90	2'258'438	
Bar		365		55%		Anzahl Sitze.: 35			60	421'575	
Ertrag Restauration										6'775'313	
Mietanteil Ertrag Restauration											813'038
Ertrag Beherbergung										15'126'713	
Andere Erträge										1'275'574	
Ertrag Restauration										6'775'313	
Erträge Total										23'177'599	
Miete Total						11050	m2	251.58	12%		2'780'000

Hotelbetrieb Sanaspans


Szenario 2	Zimmergrösse	Öffnungstage	Anzahl	Brutto-Auslastung	REVPAR (CHF)	Zimmerpreis (CHF)	Zimmerpreis bei Einzelbelegung	Anteil Doppelbelegung	Anteil Einzelbelegung	Erträge (CHF)	Miete (CHF)
Einzelzimmer	23	365	20	55%			200		100%	803'000	
Doppelzimmer Standard	30	365	60	55%		320	256	85%	10%	3'584'592	
Doppelzimmer Deluxe	34	365	60	55%		340	272	90%	10%	4'013'394	
Familienzimmer	40	365	30	55%		400	320	90%	10%	2'360'820	
Suite	50	365	30	55%		450	360	90%	10%	2'655'923	
Total	7000		200		184	326	280				
Ertrag Beherbergung										13'417'729	
Mietanteil Beherbergung											1'610'127
Parkierung		365	146	55%			20			586'190	
Spa								3.5%	des Beherbergungsertrags	469'620	
Seminar								1.0%	des Beherbergungsertrags	134'177	
							Ertrag bew. Whg				
Erträge aus der Wohnungsbewirtschaftung		365	21	35%		1500	4'024'125	10.0%	des Ertrags der Wohnungen	402'413	
Andere Erträge										1'592'400	
Mietanteil andere Erträge											191'088
		Öffnungstage			Anteil Gäste mit Frühstück				Einkommen Frühstück incl. Beverages (CHF)		
Fühstück (inkl.)		365				100%				0	-
Einkommen Frühstück											-
										Erträge pro Sitzplatz und Tag (CHF)	
Restaurant 1		365		60%		Anzahl Sitze.: 250		90		4'927'500	
Restaurant 2		365		60%		Anzahl Sitze.: 100		90		1'971'000	
Bar		365		60%		Anzahl Sitze.: 35		60		459'900	
Ertrag Restauration										6'898'500	
Mietanteil Ertrag Restauration											827'820
Ertrag Beherbergung										13'417'729	
Andere Erträge										1'592'400	
Ertrag Restauration										6'898'500	
Erträge Total										21'908'629	
Miete Total						9765	m2	269.33	12%		2'630'000