

MARKTWERTBEWERTUNG

Wohnhaus in Raron



Adresse	Rarnerkumme 3942 Raron
Grundstück	Parzelle: 3754 Plan Nr. 24
Eigentümer	Imboden Gabriel
Auftraggeber	Betreibungsamt Oberwalls z.Hd. Herr Christian Jentsch Postfach 64 3930 Visp
Bewertungsstichtag	08.02.2022
Bewerter	Imhof Marco Dipl. Immobilienbewerter FH MAS REM Valuation

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung / Management Summary	3
2 Beurteilung.....	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Lage	4
2.3 Grundstück.....	5
2.4 Baulicher Zustand der Baute.....	6
3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente	7
4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter	8
4.1 Objekt 1: Wohnhaus Parz. 3754.....	8
5 Berechnung der Marktwerte	10
5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente.....	10
5.2 Auswertung mit Kommentar	10
6 Schlussbemerkung.....	11
7 Beilagen.....	12

1 Zusammenfassung / Management Summary

Herr Gabriel Imboden ist als Eigentümer eines Wohnhauses, Parzelle 3754 in der Gemeinde Raron im Orte genannt "Rarner Chumma" im Grundbuch eingetragen. Der Auftraggeber, das Beitreibungsamt Oberwallis möchte den aktuellen Marktwert der Liegenschaft, im Hinblick auf eine Wertermittlung in Erfahrung bringen.

Das Objekt steht in der Gemeinde Raron. Das Wohnhaus ist erschlossen. Eine Zufahrt ist nur bedingt möglich, ein öffentlicher Parkplatz ist vorhanden. Das Zentrum von Raron ist ca. 10 Fahrminuten oder 30 Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle ist in ca. 25 Gehminuten erreichbar. Im Dorfzentrum von Raron sind eine Bank, eine Postfiliale sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch vorhanden. Der Bahnhof Raron befindet sich ebenfalls im Zentrum, ca. 30 Gehminuten entfernt. Die Schulen befinden sich ebenfalls in Raron.

Das Gebäude wurde vor dem Jahr 1900 erbaut, ein Umbau erfolgt in den Jahren 1992 - 1997. Es wurden bisher folgende Sanierungen durchgeführt: Giltsteinofen und Elektroheizung. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten wurden gemacht. Laut Zonen- Nutzungsplan liegt die Parzelle in der Dorfzone (2.Erschliessungsetappe). Zudem liegt die Parzelle in der Archäologischen Zone und im Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Gemäss Gefahrenhinweiskarte liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone. Auf Grund der aktuellen Covid-19 Situation, wurde die Besichtigung und Besprechung unter Einhaltung der vorgeschriebenen Massnahmen vorgenommen. Gemeinsam mit Frau Michelle Imboden konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis eines "theoretisch" nachhaltig erwirtschafteten Mietertrags, welcher kapitalisiert wird.

Der Marktwert basiert auf dem Stichtag vom 08.02.2022.

Die berechneten Werte sind keine absoluten Grössen, sondern im Ermessensspielraum ermittelte approximative Werte.

Für die zu bewertende Liegenschaft empfiehlt der Bewerter folgenden Marktwert:

Marktwert	Wohnhaus Parz. 3754	gerundet	CHF	436'000
------------------	----------------------------	-----------------	------------	----------------

Naters, 01.04.2022

Der Bewerter:

Marco Imhof

Zertifiziert:



Mitgliedschaft:



2 Beurteilung

2.1 Allgemeines

2.1.1 Markt / objekttypische Käufergruppe / Objekttypologie der Immobilie

Als objekttypische Käufergruppe sieht der Bewerter Privatpersonen vor, welche die Liegenschaft selber nutzen möchten.

Die Marktmieten neuwertig für Wohnbauten in der Region betragen zwischen CHF 175.-/m² und Jahr und 195.-/m² und Jahr. Die Marktmiete wird aus Erfahrungswerten ermittelt und mit hedonischen Werten plausibilisiert. Beim zu bewertenden Objekt handelt es um keine Renditeliegenschaft.

2.1.2. Besondere Qualifikationen

Das Haus steht an einer ruhigen, sonnigen Lage.

2.1.3 Nutzung, Umnutzung

Die Nutzung ist ausschliesslich für Wohnzwecke gedacht. Eine Umnutzung für anderweitige Zwecke lässt keinen höheren Ertrag erzielen.

2.2 Lage

2.2.1 Makro- Mikrolage, Wohn- Geschäftslage, Verkehrslage

Raron ist eine politische Gemeinde und der Hauptort des Bezirks Westlich-Raron im Schweizer Kanton Wallis. Der Ort hat eine gleichnamige Burgergemeinde mit einem Burgerrat und bildet zugleich eine katholische Pfarrgemeinde des Dekanats Raron. In Raron befindet sich ein markanter Burghügel mit einer spätmittelalterlichen Kirche, die um das Jahr 1500 von Ulrich Ruffiner erbaut wurde.

In Raron liegen die südlichen Tunnelportale des Lötschberg-Basistunnels. Den Bietschbach überquert die auf Raroner Gemeindegebiet liegende Bietschtalbrücke. In Raron halten (werktags halbstündlich) die Regionalzüge der Linie Brig–Sitten. Auf dem Flugplatz Raron, der bis 1995 auch Militärflugplatz mit Flugzeugkaverne war, ist eine Basis der Helikopter-Bergrettungsstaffel Air Zermatt. Quelle Wikipedia.

Höhe	638 m ü. M.
Fläche	30.37 km ²
Bevölkerungsentwicklung	1949 steigend
Einkaufsmöglichkeiten	vorhanden
Baugesuche 2020	ca. 19
Angeb. Objekte	9
Zweitwohnungsanteil	14.7%
Arbeitslosigkeit VS	2.4 % (Sept. 21)



Erreichbarkeit	Öffentlicher Verkehr	Individualverkehr
Brig	10 Minuten	20 Minuten
Visp	5 Minuten	10 Minuten
Sion	35 Minuten	30 Minuten
Bern	1 Stunde 5 Minuten	1 Stunde 50 Minuten
Mailand	2 Stunden 55 Minuten	2 Stunden 50 Minuten

2.2.2 Mikrolage

Zufahrt, Zugang	vorhanden
Parkmöglichkeiten	öffentl. Parkplatz
Bushaltestelle	ca. 25 Gehminuten
Bahnhof	ca. 30 Gehminuten
Schule	Ca. 30 Gehminuten
Einkaufen	ca. 35 Gehminuten
Post	ca. 35 Gehminuten
Bank	ca. 25 Gehminuten
Nachbarschaft	ruhig
Besonnung	sehr gut
Aussicht	sehr gut
Lärmempfindlichkeitsstufe	Stufe II



2.2.2 Eignung, Erschliessung, Umgebung

Das Wohnhaus eignet sich für einen fünf- bis sechs- Personen Haus- oder Ferienaufenthalt. Es ist an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen. Eine Zufahrt ist nur über eine steile Naturstrasse möglich. Ein öffentlicher Parkplatz ist in der Nähe. Der Sitzplatz und die Zugänge sind mit Hartbelägen versehen. Die übrigen Flächen sind naturbelassen.

2.3 Grundstück

Die Parzelle 3754 hat eine Gesamtfläche von 215m² und davon liegen 161m² in der Dorfzone (2.Erschliessungsetappe), die restlichen 54m² liegen in übriges Gemeindegebiet (Felsen, Öden, Steppen).

Die Parzelle 3754 liegt zudem in der Archäologischen Zone und in der Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung.

Parz.-Nr.	3754	Zone	Dorfzone 2. Erschliessungsetappe
Plan- Nr.	24	Gefahrenzone	keine
Bodendeckung	215 m ²	Schutzzone	Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung
Gebäude	76 m ²	Andere Zonen	Archäologische Zone
Fläche	139 m ²	Belasteter Standort	keine
Gebäudeschätzung	131'760.-	Ausnutzung	-
Grundgüterschätzung	1'584.-		
Eigentum	Imboden Gabriel		
Anmerkungen	keine		
Dienstbarkeiten	Fuss- und Fahrwegrecht		
Grundlasten	keine		
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkung		
Grundpfandrecht	1.Pfandstelle CHF 130'000.- 1.Pfandstelle CHF 160'000.-		

2.4 Baulicher Zustand der Baute

Das Haus ist mehrheitlich in Mauerwerk erstellt. Der Südliche Teil der oberen Geschosse in Holzblockbau aufgerichtet. Das Haus ist mit einem Schrägdach mit Steinplatteneindeckung versehen. Die energetische Dämmung entspricht dem Standard von 1992

Der bauliche Zustand ist in der Tabelle im Anhang angegeben.

Gebäude welche vor dem Jahr 1990 erbaut wurden (Altbauten) sind auf Schadstoffe zu untersuchen. Dies überschreitet den Rahmen dieser Bewertung und ist gesondert abzuklären.

3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Parzelle 3754	Wohnhaus	Anteil: 1/1
-----------	---------------	----------	-------------

Wertelemente	WE 1	Ertragswert
	WE 2	Techn. Entwertung
	WE 3	Wertvermehrende Investitionen
	WE 4	Erneuerungsfond



4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter

4.1 Objekt 1: Wohnhaus Parz. 3754

4.1.1 Mietwertanalyse, Berechnung des Mietwertes

Die Fläche, welche für die Berechnung verwendet wird, stellt sich aus der Hauptnutzfläche HNF gemäss SIA 416 zusammen. Es wird eine Marktmiete von CHF 180.-/m² und Jahr angenommen.

Objekt	Fläche	Marktm./m ²	Mietwert
Wohnhaus inkl. Umschwung	111	180	19'980
Total Mietwert			19'980

4.1.2 Berechnung der Reproduktionskosten

Unter den Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz am gleichen Standort, in gleicher Bauweise und Bauqualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Aus den Reproduktionskosten werden die jährlich erforderlichen Rückstellungen sowie die Technische Entwertung berechnet.

Baukostenplan	Total Kosten
BKP 1: keine Werte erkennbar	-
BKP 2: Geb. Anteil 1/1 500 m ³ à 900.-/m ³	450'000
BKP 3: keine Werte erkennbar	-
BKP 4: bef. Fläche 1/1 107 m ² à 100.-/m ²	10'700
unbef. Fläche 1/1 32 m ² à 10.-/m ²	320
BKP 5: Baunebenk. Ansatz 6% von BKP2	27'000
Total Reproduktionskosten	488'020

Gebäudeversicherungswert

4.1.3 Berechnung des Nettozinssatzes

Der Nettozinssatz wird aus fünf Komponenten aufgebaut. Diese lassen sich in Aspekte des Immobilienmarkts und solche des spezifischen Objekts gruppieren.

Nettozinssatz nach dem Opportunitätsmodell:

Aspekte	Zuschläge	Total
Risikoarmer Immobilienbasiszinssatz nach SIV	1.74%	
Zuschlag Nachfrageüberhang (0.00% bis 1.00%)	0.00%	
Zuschlag Makrolage (0.00% bis 0.80%)	0.20%	
Zuschlag Mikrolage (0.00% bis)	0.20%	
Zuschlag Nutzungsart (0.00% bis 3.00%)	0.10%	
Immobilitätszuschlag (0.00% bis	0.10%	
Nettozinssatz real		2.34%

4.1.4 Berechnung des Kapitalisierungssatzes

Der Kapitalisierungssatz gibt an, wie viel Prozent des Ertragswertes für die Gesamtkosten einer Immobilie aufgewendet werden. Die Gesamtkosten umfassen die Kapitalkosten, die Nutzungskosten und die Rückstellungsraten pro Jahr. Die Rückstellungen sind in der Tabelle im Anhang berechnet.

Kostenarten		Anteil	Kosten	Total
Nettozinssatz			12'557	2.34%
Jährl. Kosten				
Betriebsk.	in %vom Mietwert <small>2-7%</small>	5.00%	0.19%	999
Mietzinsr.	in %vom Mietwert <small>0-7%</small>	0.00%	0.00%	0
Verwal-k.	in %vom Mietwert <small>5-7%</small>	0.00%	0.00%	0
Unterh.-kost.	in % der Repr.ko. <small>0.6-1.5%</small>	0.70%	0.59%	3'150
Rückstellungen	Zyklische Ern.	0.61%	3'274	0.61%
Bruttozinssatz	Kapitalisierungssatz	Total	19'980	3.72%

4.1.5 Berechnung des Ertragswertes

Der Bruttoertragswert wird errechnet indem der Bruttoertrag durch den Bruttozinssatz dividiert wird.

Berechnung	Mietwert / Kap.satz	19'980	/	3.72%	536'607
Total Ertragswert nicht entwertet					536'607

Der Ertragswert ist ein entwertungsneutraler Wert. Um aus dem Ertragswert den Marktwert zu erhalten, muss die am Stichtag bestehende technische Entwertung und allenfalls weitere Elemente subtrahiert werden. Die technische Entwertung wird in der Tabelle im Anhang berechnet.

4.1.6 Wertvermehrnde Investitionen

Um mit dem Wohnhaus künftig einen nachhaltigen Mietertrag erzielen zu können, sind keine wertvermehrnde Investitionen vorzusehen.

5 Berechnung der Marktwerte

5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Wohnhaus Parz. 3754			
WE 1	Ertragswert		536'607	
WE 2	Technische Entwertung		-100'860	
WE 3	Wertvermehrnde Investitionen		-	
Marktwert	Wohnhaus Parz. 3754	gerundet	CHF	436'000

5.2 Auswertung mit Kommentar

Objekt 1	Quadratmeterpreis neuwertig	536'607 / 111	4'834
----------	-----------------------------	---------------	--------------

Der Ertragswert neuwertig pro Quadratmeter von CHF ca. 4'850.- für das Wohnhaus liegt im Vergleich zu anderen eher unter dem Wert. Dies lässt sich jedoch durch die Lage und die recht steile Zufahrt plausibel erklären. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass für ein solches Objekt ein Liebhaber zu finden ist, welcher bereit wäre, einen höheren Preis zu bezahlen. Dieser Wert lässt sich jedoch nicht berechnen.

6 Schlussbemerkung

Aus Sicht und Erfahrung des Bewerter ist der errechnete Wert plausibel und auf dem Markt erzielbar. Die Liegenschaft weist keine offensichtlichen Baumängel auf und wurde gemäss Angaben des Auftraggebers ordnungsgemäss unterhalten. Wie bei einer Immobilienbewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessenspielraums ermittelten und somit approximativen Wert. Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

7 Beilagen

- Berechnungstabelle
- Fotodokumentation
- Flächenangaben
- Volumenberechnung
- Grundbuch-Auszug (09.11.2021)

Nr	Photo	Beschreibung
<p>Nr 1: 01_k- foto_imhof- m-2682</p>		<p><u>Ansicht Süd</u></p>
<p>Nr 2: 02_k- foto_imhof- m-2685</p>		<p><u>Ansicht Ost</u></p>
<p>Nr 3: 03_k- foto_imhof- m-2702</p>		<p><u>Ansicht Nord</u></p>
<p>Nr 4: 04_k- foto_imhof- m-2680</p>		<p><u>Ansicht West</u></p>

<p>Nr 5: 05_k- foto_imhof- m-2688</p>		<p><u>Wohnzimmer / OG:</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>
<p>Nr 6: 06_k- foto_imhof- m-2686</p>		<p><u>Küche / OG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputzt</p>
<p>Nr 7: 07_k- foto_imhof- m-2687</p>		<p><u>Essbereich / OG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputzt</p>
<p>Nr 8: 08_k- foto_imhof- m-2690</p>		<p><u>Zimmer / OG:</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>

<p>Nr 9: 09_k- foto_imhof- m-2691</p>		<p><u>Flur / Eingangsbereich OG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputzt</p>
<p>Nr 10: 10_k- foto_imhof- m-2689</p>		<p><u>Treppe</u></p>
<p>Nr 11: 11_k- foto_imhof- m-2694</p>		<p><u>Zimmer & DG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>
<p>Nr 12: 12_k- foto_imhof- m-2696</p>		<p><u>Zimmer / DG:</u></p> <p>B:</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>

<p>Nr 13: 13_k- foto_imhof- m-2692</p>		<p><u>Zimmer / DG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>
<p>Nr 14: 14_k- foto_imhof- m-2693</p>		<p><u>Badezimmer / DG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Holzdecke</p>
<p>Nr 15: 15_k- foto_imhof- m-2697</p>		<p><u>Zimmer / UG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Holzdecke</p>
<p>Nr 16: 16_k- foto_imhof- m-2698</p>		<p><u>Badezimmer / UG:</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Verputzt</p>

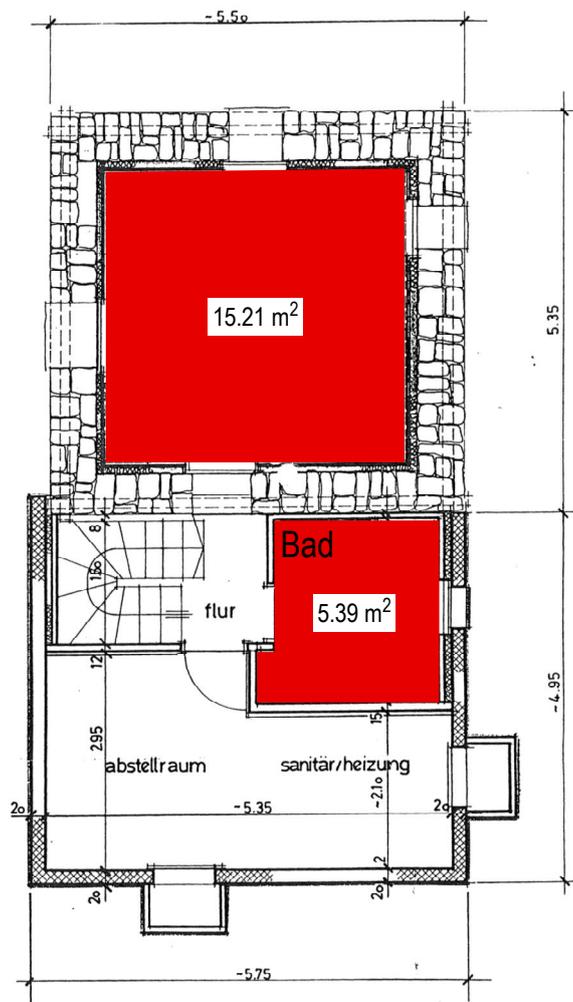
<p>Nr 17: 17_k- foto_imhof- m-2699</p>		<p><u>Waschküche / UG</u></p>
<p>Nr 18: 18_k- foto_imhof- m-2704</p>		<p><u>Keller</u></p>
<p>Nr 19: 19_k- foto_imhof- m-2700</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 20: 20_k- foto_imhof- m-2701</p>		<p><u>Technik</u></p>

Nr 21:
21_k-
foto_imhof-
m-2681



Sitzplatz

Kellergeschoss

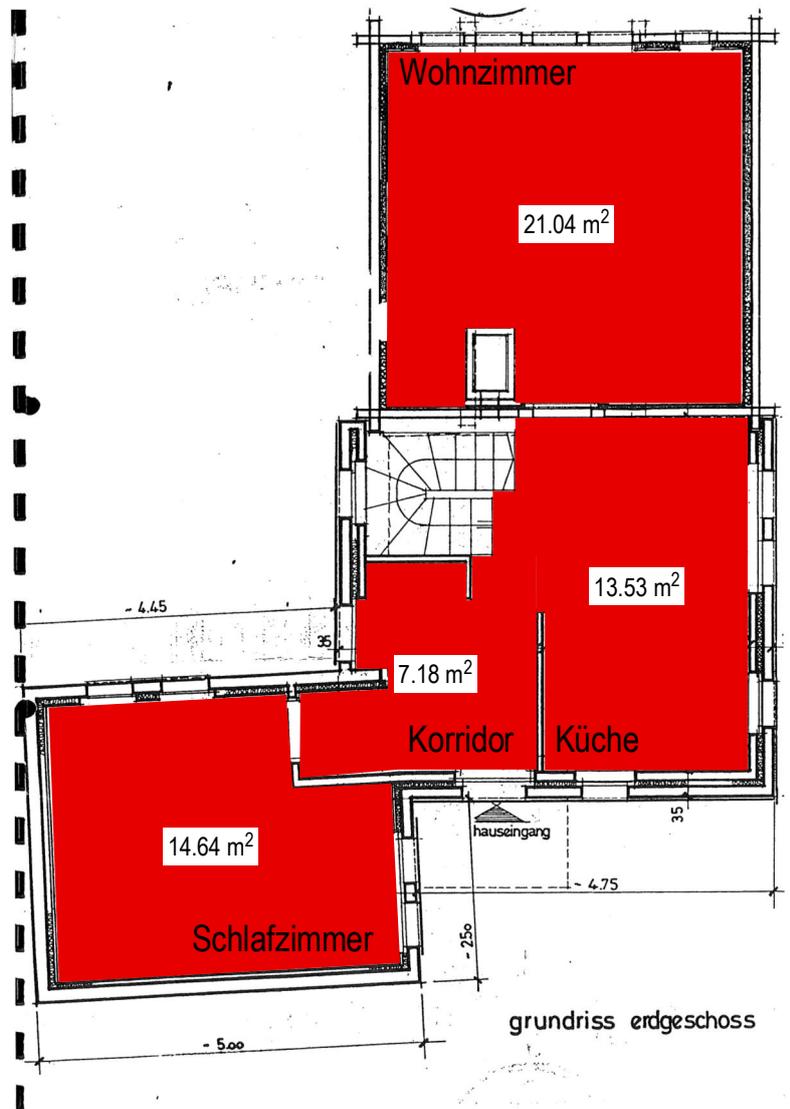


Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
 - Hauptnutzfläche HNF
 - Nebennutzfläche NNF
 - Aussennutzfläche ANF
 - Verkehrsfläche VF
 - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

Hauptnutzfläche Wohnhaus im KG 20.60 m²

Erdgeschoss

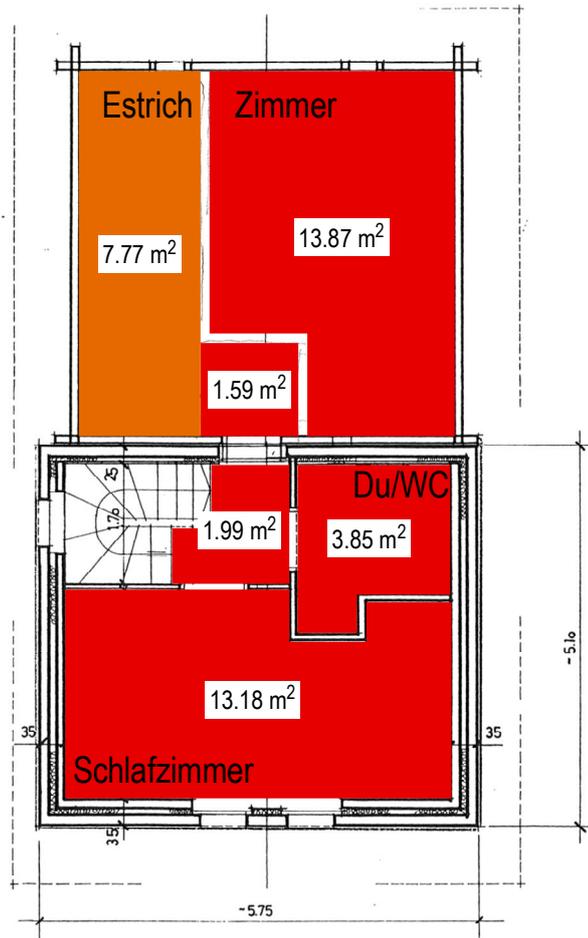


Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
 - Hauptnutzfläche HNF
 - Nebennutzfläche NNF
 - Aussennutzfläche ANF
 - Verkehrsfläche VF
 - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

Hauptnutzfläche Wohnhaus im EG 56.39 m²

Dachgeschoss



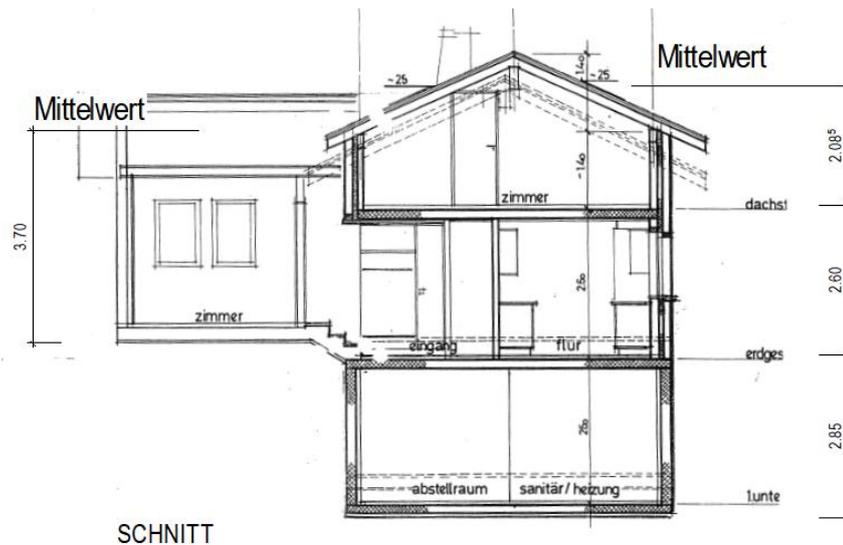
Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
 - Hauptnutzfläche HNF
 - Nebennutzfläche NNF
 - Aussennutzfläche ANF
 - Verkehrsfläche VF
 - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

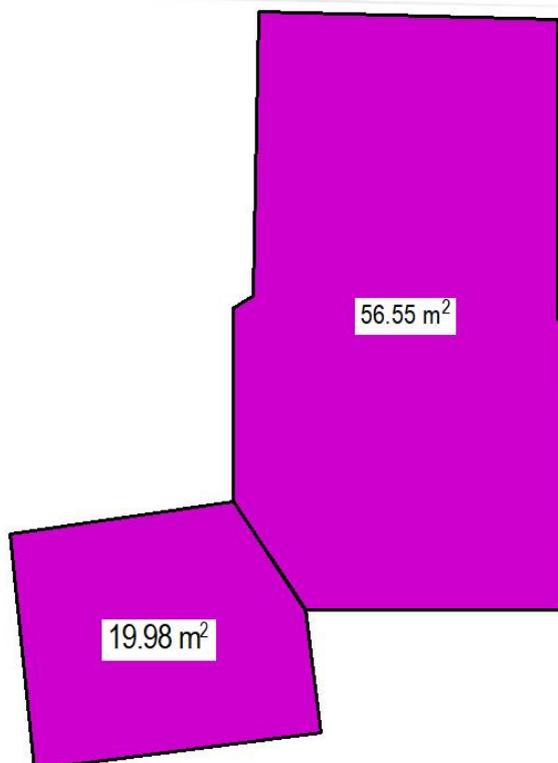
Hauptnutzfläche Wohnhaus im DG 34.49 m²

Kubische Berechnung Wohnhaus nach SIA 416

Nebengebäude	19.98 m ²	x	3.70 m	=	74 m ³
Keller	56.55 m ²	x	2.85 m	=	161 m ³
Erdgeschoss	56.55 m ²	x	2.60 m	=	147 m ³
Obergeschoss	56.55 m ²	x	2.09 m	=	118 m ³
Total Volumen					500 m³



SCHNITT



GRUNDRISS

Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
 - Hauptnutzfläche HNF
 - Nebennutzfläche NNF
 - Aussennutzfläche ANF
 - Verkehrsfläche VF
 - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Raron / 3754

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6199 Raron
Grundstück-Nr.: 3754
E-GRID: CH 61307 05252 07
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Rarner Chumma
Plan-Nr.*: 24
Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
Fläche*: 215 m2, Eidgenössisches Grundbuch
Mutation*: 13.03.2020 2020/720/0 Ersterhebung AV
Kulturart*: * übrige humusierte Fläche, 32 m2
* übrige befestigte Fläche, 107 m2
Gebäude*: * Wohngebäude, Geb.-Nr. 20, 76 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*: CHF 131'760.-
Grundgüterschätzung*: CHF 1'584.-
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Imboden Gabriel, 20.08.1966 des Willy 08.05.1996 11691 Erbteilung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

15.03.1994 11094 (L) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg ID.2019/001791
EREID: CH97740000000220838180
z.G. LIG Raron/3698
z.G. LIG Raron/3753

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

20.11.2020 2020/3152/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101
SchKG) s/Beleg CHF 68'000.00, ID.2021/000032
EREID: CH97740000000244084583
z.G. Betriebs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turtmann
14.04.2021 2021/1132/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101
SchKG) s/Beleg CHF 165'500.00, ID.2021/000318

