



Objekt 1



Objekt 2

Verkehrswertschätzung

Aktualisierung der Verkehrswertschätzung vom 28.2.2019

Grundstücke, Nr.:	1319 und 1336			
Plan Nr.:	27			
Flurname:	Loye			
Grundbuch	Leuk			
Eigentümer/in:	De Sousa Gomes Romao José Sousa Mendonca Romao Luisa Dalila (Fassung gemäss Grundbuchauszügen vom 22. Dezember 2022)			
Objekt(e):	Objekt 1	Nr. 1319	Miteigentum zu je 1/2 Wohngebäude Platz	Fr. 388'000
		<i>Adresse:</i>	<i>Trogweg 6, 3953 Leuk-Stadt</i>	
	Objekt 2	Nr. 1336	Miteigentum zu je 1/2 Scheune-Stall Platz	Fr. 32'000
		<i>Adresse:</i>	<i>Trogweg 8, 3953 Leuk-Stadt</i>	

Verkehrswert	Fr.	420'000
---------------------	------------	----------------

Bewertungsstichtag: Datum: 7. April 2023

Bewerter: Meichtry Lot
Ortsschätzer Leuk

Inhaltsverzeichnis

		Seiten	2 und 3
1	Zusammenfassung <i>neu verfasst</i>	Seiten	4 bis 6
	(Management Summary) Auftrag, Auftragsanalyse, Verkehrswert, Zahlen und Fakten, allfällige Ergänzungen, Stichtag		
2	Ausgangslage <i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seiten	7 bis 9
.1	Auftraggeber/-in der Verkehrswertschätzung	Seite	7
.2	Eigentümer / -in	Seite	7
.3	Ausgangslage	Seite	7
.4	Auftrag	Seite	7
.5	Analyse des Auftrages	Seite	7
.6	Bewertungszweck	Seite	7
.7	Verkehrswert (Definitionen)	Seite	7
.8	Bewertungsstichtag	Seite	7
.9	Gültigkeit der Schätzung	Seite	7
.10	Besichtigung	Seite	8
.11	Grundlagen, Unterlagen	Seite	8
.12	Vorbehalt (Disclaimer)	Seiten	8 und 9
.13	Diverses	Seite	9
	- Sach- / Rechtsfragen		
	- Steuern		
3	Schätzungssystem, Methodik, Normen	Seiten	10 und 11
.1	Allgemeines	Seite	10
.2	Schätzungssystem	Seite	10
.3	Methodik	Seite	10
.4	Kapitalisierung der Erträge	Seite	10
.5	Fachnormen	Seite	10
.6	Mietwert	Seite	10
.7	Reproduktionskosten	Seite	10
.8	Technische Entwertung	Seiten	10 und 11
4	Objektbeschreibung <i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seiten	11 bis 26
.1	Grundbuch	Seiten	11 bis 15
.2	Behördliche Angaben	Seite	16
	- amtlicher Wert (Steuerwert, Katasterwert)		
.3	Gebäudeversicherungswert	Seite	16
.4	Zonenangaben, Bau- / Planungsrecht	Seiten	16 und 17
.5	Schutzinventare	Seiten	17 bis 19
.6	Umweltrisiken / -gefahren	Seite	20
.7	Lage	Seite	21
	- Makrolage		
	- Mikrolage		
.8	Beschreibung Parzelle, Gebäude	Seiten	17 bis 23
.a	Grundstück / Parzelle	Seite	21
.b	Gebäude	Seite	21
.c	Volumen <i>Objekt 1</i>	Seiten	21 und 22
.d	Volumen <i>Objekt 2</i>	Seite	22
.e	Mietflächen / Nutzflächen	Seite	22
.f	Raumprogramm	Seite	22
.g	Detailbeschriebe von Einzelräumen	Seiten	23 bis 25
.h	Rohbau 1 und Zustand	Seite	25
.i	Rohbau 2 und Zustand	Seite	25
.j	Installationen und Zustand	Seite	26
.k	Ausbau und Zustand	Seite	26
.l	Aktuelle Nutzung / Mieterträge / Kosten	Seite	26

5	Beurteilungen	<i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seiten	26 bis 30
.1	Allgemeines		Seiten	26 und 27
.a	Markt, Käufergruppe, Objekttypologie,		Seite	26
.b	Besondere Qualifikation		Seite	26
.c	Nutzungen / Umnutzungen		Seite	26
.d	Nutzungsreserven		Seite	26
.e	Planungszonen		Seiten	26 und 27
.f	Zweitwohnungsgesetz		Seite	27
.2	Lage		Seiten	28 bis 30
.a	Makrolage (detailliert)		Seiten	28 und 29
.b	Mikrolage (detailliert)		Seite	29
.c	Wohnlage		Seiten	29 und 30
.d	Verkehrslage - Öffentlicher Verkehr - Privater Verkehr		Seite	30
.e	Eignung, Erschliessung, Umgebung		Seite	30
.f	Umgebung		Seite	30
6	Gliederung der Immobilie		Seite	31
.a	MEV-System (Objekte, Wertelemente)		Seite	31
.b	Grafische Darstellung		Seite	31
7	Berechnungen MEV-System	<i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seiten	31 bis 35
	WE 1: Ertragswert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	<i>Objekt 1</i>	Seiten	31 bis 33
.1	Mietwertanalyse, Berechnung Mietwert		Seiten	31 und 32
.2	Berechnung Reproduktionskosten		Seite	32
.3	Berechnung Kapitalisierungssatz		Seiten	32 und 33
	WE 2: Rückstellungsraten / Technische Entwertung	<i>Objekt 1</i>	Seiten	33 und 34
.4	Berechnungen Rückstellungen und technische Entwertung		Seiten	33 und 34
	WE 3: Allfällige befristete Mehr- oder Minderwerte	<i>Objekt 1</i>	Seite	34
.5	Berechnung befristeter Mehr- oder Mindererträge		Seite	34
	WE 4: Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	<i>Objekt 2</i>	Seiten	34 und 35
.6	Beurteilung		Seite	34
.7	Berechnung Reproduktionskosten		Seiten	34 und 35
	WE 5: Rückstellungsraten / Technische Entwertung	<i>Objekt 2</i>	Seite	35
.8	Berechnung Kapitalisierungssatz		Seite	35
.9	Berechnungen Rückstellungen und technische Entwertung		Seite	35
8	Verkehrswert (Marktwert)	<i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seiten	36 und 37
.1	Rekapitulation MEV-Berechnungen (Kurzfassung)		Seiten	36 und 37
9	Renditen	<i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seite	37
.1	Bruttorendite		Seite	37
.2	Nettorendite		Seite	37
10	Schlussbemerkungen	<i>ergänzt bzw. neu verfasst</i>	Seite	37
.1	Baumängel, -schäden		Seite	37
.2	Plausibilität		Seite	37
.3	Empfehlung		Seite	37
11	Anhang	<i>neue Auszüge</i>	Seiten	38 bis 43
.1	Grundbuchauszug Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1319		Seite	38
.2	Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-1		Seite	39
.3	Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-2		Seite	40
.4	Grundbuchauszug Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336		Seite	41
.5	Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-1		Seite	42
.6	Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-2		Seite	43

1 Zusammenfassung (Management Summary)

.a Auftrag

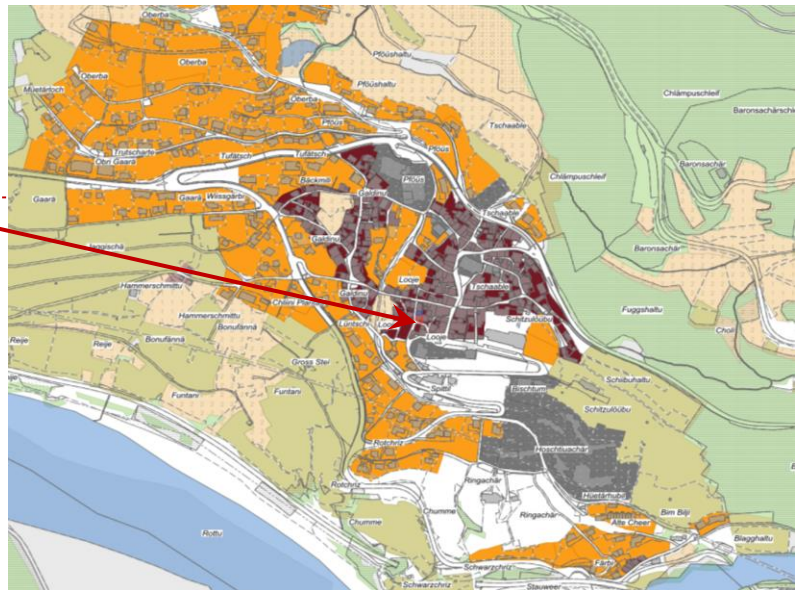
Es soll der Marktwert (Verkehrswert) der Liegenschaften ermittelt werden, als Entscheidungsgrundlage für ein betriebsamtliches Pfändungsverfahren.

.b Auftragsanalyse **Objekt 1**

Liegenschaft Nr. 1319

Beim Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem 4-geschossigen Wohnhaus (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) mit einer 8-Zimmerwohnung über 3 Geschosse verteilt, einer befestigten Haus- bzw. Garagenzufahrt und einer Zugangstreppe auf der Südseite bis zur Hauseingangstüre im Erdgeschoss an mittlerer Südhanglage auf ca. 726 m.ü.M. südwestlich vom Dorfzentrum von Leuk-Stadt, auf dem Gemeindegebiet von Leuk. Das Gebäude grenzt an der Nord- und Ostseite unmittelbar an Nachbarbauten (Grundstück Nr. 1336 im Norden und Grundstück Nr. 1320 im Osten) an.

An der Besichtigung der Liegenschaft Nr. 1319 bzw. am Stichtag der Bewertung vom Februar 2019 war das Wohnhaus im Bereich des Erdgeschosses noch in der Umbauphase. Anlässlich der Ortsschau vom 7.4.2023, als Grundlage für die Neubewertung, konnte der Schätzer das Wohnhaus nicht betreten - ein Sohn der Eigentümer gab an, dass sich seit Februar 2019 i.S. Umbau nichts mehr getan habe. Somit bildet der Zustand der Liegenschaft vom Februar 2019 die Basis für die Neubewertung.



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023



Objekt 1

Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

Adresse(n):

Grundstücksfläche(n):

Schätzungsobjekt(e):

Eigentum:

Nutzung(en):

Zone:

Besonderes:

Das Grundstück grenzt westlich und südlich an den Trogweg (Gemeindeeigentum) an. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt von der Westseite und zum Erdgeschoss von der Südseite via Treppe direkt vom Trogweg her.

Trogweg 6, 3953 Leuk-Stadt

Nr. 1319	124 m ² , davon entfallen auf		
	* Wohngebäude	m ²	96
	* Platz	m ²	28

Objekt 1 • 8-Zimmerwohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Keller und Heizung im Untergeschoss mit Garage im Unter-/Erdgeschoss

Objekt 1 Miteigentum zu je 1/2

Wohnen

Altstadtzone	m ²	124
--------------	----------------	-----

- a. Archäologische Schutzzone
- b. ISOS - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- c. Wohnhaus Prz-Nr. 1319 fällt nicht unters ZWG -> siehe Anhang 21.c auf Seite 8
- d. Veräußerungsbeschränkung -> siehe Anhang 11.2 auf Seite 39
- e. Verfügungsbeschränkungen -> siehe Anhang 11.2/11.3 auf Seite 39+40

* Kulturart laut Grundbuchauszug -> siehe Anhang 11.1 auf Seite 38

Kennzahlen per Stichtag:

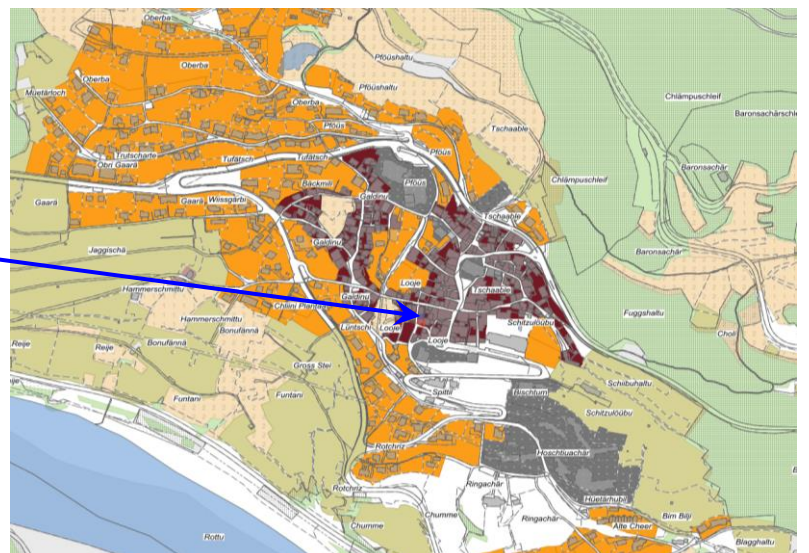
Verkehrswert	<i>bestehend aus:</i>	Fr.	388'000
	+ Ertragswert der Liegenschaft	Fr.	527'676
	- Technische Entwertung	Fr.	-139'865
	+/- Befristete Mehr- / Minderwerte	Fr.	-
	+ Rundung	Fr.	190
Bruttorendite		%	5.88
Nettorendite		%	2.98

.c Auftragsanalyse Objekt 2:

Liegenschaft Nr. 1336

Beim Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit einer Scheune-Stall mit Zugang von der Westseite direkt ab Trogweg her und von der Ostseite im Traubereich ab Grundstück Nr. 1335 (im Grundbuch ist jedoch dazu keine Dienstbarkeit i.S. Zugangsrechts eingetragen) an mittlerer Südhanglage auf ca. 726 m.ü.M. südwestlich vom Dorfzentrum von Leuk-Stadt, auf dem Gemeindegebiet von Leuk.

An der Besichtigung der Liegenschaft Nr. 1336 bzw. am Stichtag der Bewertung vom Februar 2019 war die Scheune-Stall noch in der Umbauphase. Anlässlich der Ortsschau vom 7.4.2023, als Grundlage für die Neubewertung, konnte der Schätzer die Scheune nicht betreten - ein Sohn der Eigentümer gab an, dass sich seit Februar 2019 i.S. Umbau nichts mehr getan habe. Somit bildet der Zustand der Liegenschaft vom Februar 2019 die Basis für die Neubewertung.



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

Objekt 2



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

Adresse(n):

Trogweg 8, 3953 Leuk-Stadt

Grundstücksfläche(n):

Nr. 1336 53 m², davon entfallen auf

* Scheune-Stall	m ²	50
* Platz	m ²	3

Eigentum:

Objekt 2 Alleineigentum

Nutzung(en):

Abstellraum zu Wohnhaus Nr. 1319

Zone:

Altstadtzone m² 53

Besonderes:

- Archäologische Schutzzone
- ISOS - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- Verfügungsbeschränkungen -> siehe Anhang 11.5/11.6 auf Seite 42+43

* Kulturart laut Grundbuchauszug -> siehe Anhang 11.4 auf Seite 41

Kennzahlen per Stichtag:

Verkehrswert	<i>bestehend aus:</i>	Fr.	32'000
	+ Realwert der Liegenschaft	Fr.	54'060
	- Technische Entwertung	Fr.	-21'726
	- Rundung	Fr.	-334

Verkehrswert (Marktwert)

Fr.

420'000

Stichtag der Bewertung

Als Bewertungsstichtag gilt der:

7. April 2023

Für die Bewertung

Meichtry Lot

Immobilienbewerter CAS/FHZ, Ortsschätzer Leuk

Galdinen 26

3953 Leuk-Stadt

Tel.: 027 473 31 35

@: OrtsschaetzerLeuk@lotmeichtry-gmbh.ch

Leuk-Stadt, 10. April 2023

Meichtry Lot, Architekt ETH

SIV

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

2 Ausgangslage

- .1 Auftraggeber** Dienststelle für Betreibungs- und Konkurswesen, Betreibungsamt Oberwallis
Kantonsstrasse 6, 3930 Visp
- .2 Eigentümerin** Fassung gemäss Grundbuchauszügen vom 22.12.2022
Objekt 1 Liegenschaft Nr. 1319 im Miteigentum zu je 1/2
Objekt 2 Liegenschaft Nr. 1336 im Miteigentum zu je 1/2
De Sousa Gomes Romao José, 13.11.1968
des Maurilio Gomes Romao
Sousa Mendonca Romao Luisa Dalila, 15.3.1972
des Antonio Caldeira, verheiratet mit José De Sousa
- .3 Ausgangslage** siehe dazu Pkt. 1 Auftragsanalyse auf Seite 4 bis 6.
- .4 Auftrag** Es soll der Marktwert (Verkehrswert) der Liegenschaften ermittelt werden, als Entscheidungsgrundlage für ein betreibungsamtliches Pfändungsverfahren.
- .5 Analyse des Auftrages**
- Gliederung der Schätzungsobjekte:*
- | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Objekt 1 | Liegenschaft Nr. 1319 | Wohngebäude, Platz |
| Objekt 2 | Liegenschaft Nr. 1336 | Scheune-Stall, Platz |
- Wertelemente:*
- | | |
|-----------------|---|
| Objekt 1 | Liegenschaft Nr. 1319 |
| WE 1 | Ertragswert der Liegenschaft, nachhaltig, unbefristet |
| WE 2 | Technische Entwertung der Liegenschaft |
| WE 3 | Allfällige befristete Mehr- oder Minderwerte |
| Objekt 2 | Liegenschaft Nr. 1336 |
| WE 4 | Realwert der Liegenschaft |
| WE 5 | Technische Entwertung |
- Grafische Darstellung vgl. Pkt. 6.b auf Seite 31
- .6 Bewertungszweck** Marktwert im Rahmen des Pfändungsverfahrens
- .7 Verkehrswert / Marktwert (Definitionen):**
- Bundesgericht:* Gemäss Definition des Bundesgerichtes ist der Verkehrswert "...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betroffenen Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden" (BGE 103 1a 105 Erw. 3a).
- Käufertypisches Verhalten* Verkehrswerte (Marktwerte) werden für den Kauffall bestimmt. Es gilt die Wertvorstellung aus der Käuferoptik, nicht jene des bisherigen Eigentümers.
- Typische Käufergruppe* Der zu errechnende Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für potenziell mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität (Durchsetzbarkeit, mietrechtliche Situation etc.) und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden Kosten.
- Das Verhalten der typischen Käufergruppe (Risikobereitschaft, Renditerwartung, Nutzung, Betrieb, Investitionen, Erneuerungen, Veränderungen, Zukunft etc.) steuert die Bewertung.
- .8 Bewertungsstichtag** Als Bewertungsstichtag gilt der: 7. April 2023
- .9 Gültigkeit der Schätzung** Die Verkehrswertschätzung (Marktwertschätzung) ist gültig für den aufgeführten Stichtag. Die ermittelten Werte haben Gültigkeit für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeit auf 6 Monate beschränkt.

.10 Besichtigung

Die Besichtigung erfolgte am
im Beisein von:

Freitag, 1. Februar 2019 um 14.30 Uhr
Herr José De Sousa Gomes Romao
Frau Dalila Sousa Mendonca Romao Luisa

Umfang der Besichtigung:

Alle Räumlichkeiten und Hausumschwung

Besichtigung für Neubewertung:

An der Besichtigung der Liegenschaft Nr. 1319 und 1336 bzw. am Stichtag der Bewertung vom Februar 2019 war die Scheune-Stall noch in der Umbauphase. Anlässlich der Ortsschau vom 7.4.2023, als Grundlage für die Neubewertung, konnte der Schätzer die Scheune nicht betreten - ein Sohn der Eigentümer gab an, dass sich seit Februar 2019 i.S. Umbau nichts mehr getan habe. Somit bildet der Zustand der Liegenschaft vom Februar 2019 die Basis für die Neubewertung.

.11 Grundlagen, Unterlagen

Grundbuchauszug

datiert per

Anmerkungen / Ergänzungen

22.12.2022

Liegenschaft Nr. 1319, 1319-1, 1319-2

22.12.2022

Liegenschaft Nr. 1336, 1336-1, 1336-2

Situationsplan www.vsgis.ch/leuk

08.04.2023

pdf-Ausdruck aktuell

Auszug Katasterwert / amtlicher Wert

22.12.2022 / 22.12.2022

gemäss Grundbuchauszügen Seiten 38 bis 43

Bescheinigung Gebäudeversicherung

Kubische Berechnung

aufgrund von Massaufnahmen vom Schätzer erstellt
siehe Pkt. 4.8.c.d "Volumen" auf Seite 21+22

Baupläne / Unterlagen

Baureglement / Zonenplan

22.10.2008

Beschlussdatum / Inkrafttreten

29.09.2012

Bau- und Zonenreglement Leuk

29.09.2012

Abänderung: Neu Art. 35bis

Abänderung: Aufgehoben Art. 78

01.01.2018

Hinweis:

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes 2018 (BauG vom 15.12.2016) und der kantonalen Bauverordnung 2018 (BauV vom 22.3.2017, revidiert am 1.6.2018) unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR).

Mieterspiegel

Mietverträge (inkl. Nachträge)

Liegenschaftsabrechnungen

Kaufvertrag

.12 Vorbehalt (Disclaimer)

Die vorliegende Schätzung wird im Auftrag des / der aufgeführten Auftraggeber(s) erstellt. Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig vorausgesetzt. Wo Zweifel bestehen oder die Unterlagen interpretationsbedürftig sind, wird dies im Bericht erwähnt. Die Gültigkeit der Verkehrswertschätzung gilt nur für diese(n) Auftraggeber und nur für den erwähnten Bewertungszweck. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Gutachters nicht an Dritte weitergegeben werden. Nicht im Gutachten erwähnte und aufgeführte Dritte können aus dem vorliegenden Schätzungsgutachten keinerlei Rechte für sich ableiten. Der Schätzungsbericht ist nur im gesamten Umfang inkl. Anhang gültig. Werden die Aufwände des Schätzers für das Erstellen des Schätzungsberichts nicht abgegolten, verliert der Schätzungsbericht seine Gültigkeit nach Ablauf der üblichen Zahlungsfrist.

Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer einfachen Begehung / Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile, wie verkleidete Materialien oder unter Putz verlegte Leitungen werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch, ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgen seitens des Gutachters keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die bei der Besichtigung und ohne nähere Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass keine detaillierten Abklärungen bezüglich versteckter, nicht erkennbarer Baumängel oder -schäden, keine statischen Berechnungen zum Nachweis der Stabilität bzw. Erdbebennachweis, keine Gebäuediagnose zur Feststellung allfällig vorhandener belasteter Bauteile (Gifte und dgl.), keine Messungen zur Festlegung von Wärmedämmwerten bzw. zur Feststellung von allfällig vorhanden Wärmedämmungen und keine Bodenproben zur Feststellung allfällig vorhandenem belasteten Bodens vorgenommen wurden.

Die Beschaffenheit des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt. Daten, die vom Auftraggeber erhältlich waren und/oder über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind, sind im Bericht aufgeführt (vgl. Pkt. 4.6 Umweltrisiken / -gefahren) und sind ohne Gewähr. Daten zu Zonenangaben, bau- und planungsrechtliche Angaben (vgl. Pkt. 4.4, 4.6) und zu Schutzinventaren (vgl. Pkt. 4.5), welche über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind und im Bericht aufgeführt sind, wurden nicht überprüft oder beurteilt. Für diese Daten (Pkt. 4.4 bis 4.6) ist bei der Gemeinde Leuk eine entsprechende Bestätigung (kostenpflichtig) einzuholen. Kostenpflichtig sind ebenfalls Bestätigungen der Gemeinde zu schützens- bzw. erhaltenswerten Objekten, womit Abklärungen dazu in der Verantwortung der Auftraggeber bzw. Liegenschaftseigentümer liegen.

Parzellen in diesem Schätzungsbericht, welche in der aktuellen Planungszone und/oder ausserhalb des Siedlungsgebietes (Bauzonendimensionierung - Strategie / Massnahmen Art. 15 RPG -> Übersichtsplan vom 1. Juni 2021) der Gemeinde Leuk liegen, werden auch als solche aufgeführt. Deren Schätzungswert bezieht sich auf die neu zugewiesene Zone gemäss Übersichtsplan vom 1. Juni 2021 "Bauzonendimensionierung - Strategie / Massnahmen Art. 15 RPG" und dem Urversammlungsbeschluss der Einwohnergemeinde Leuk vom 28.11.2021 über die Verlängerung der Planungszone um 3 Jahre.

Im Schätzungsbericht für die Wertermittlung verwendeten Flächenangaben in m² entstammen einerseits aus den aktuell gültigen Grundbuchauszügen und andererseits aus Annäherungswerten aus der Flächenermittlung durch den Schätzer auf der Grundlage der Internetseite www.map.vsgis.ch/leuk. Die Ermittlung der genauen Flächen kann unter Kostenpflicht beim für die Gemeinde Leuk zuständigen Geometer angefordert werden, womit dies in der Verantwortung der Auftraggeber bzw. Liegenschaftseigentümer liegt.

.13 Diverses

Sach- / Rechtsfragen:

Marktwert- oder Verkehrswertexpertisen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort, wo sich die vorliegende Verkehrswertschätzung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl / Szenarien etc.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

Steuern:

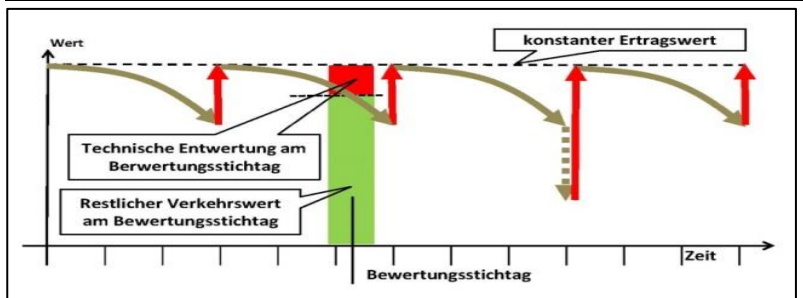
Die errechneten Verkehrswerte (Marktwerte) gelten vor Steuern. Allfällig zu berücksichtigende Grundstücksgewinnsteuern, Erbschafts- und / oder Schenkungssteuern etc. sind nicht berücksichtigt.

3 Schätzungssystem, Methodik, Fachnormen

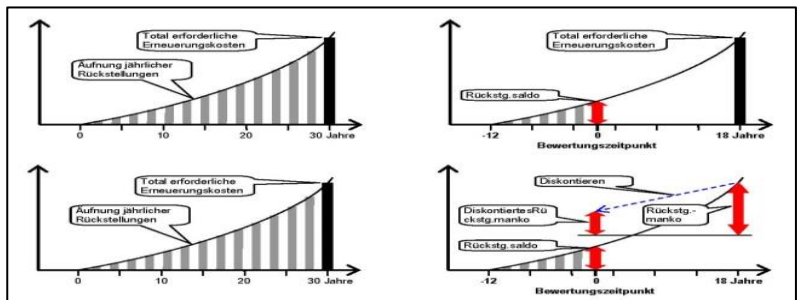
- .1 Allgemeines**
- Die Verkehrswertschätzung erfolgt in Anlehnung an die Schätzungslehrgänge des SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband) und der SIREAAG (Schweiz. Institut für Immobilienbewertung), namentlich an die aktuellen Lehrmeinungen der Immobilienbewertungslehrgänge, der Expertenlehrgänge, die jährlichen Refresherkurse und themenspezifischer Seminare. Die Wertermittlung entspricht den Grundsätzen und Vorgaben der "Swiss Valuation Standards".
- .2 Schätzungssystem**
- Mit dem MEV-System (Multi-Element-Value-System) lässt sich ein Grundstück in verschiedene Objekte aufteilen, welche ihrerseits verschiedene Wertelemente aufweisen können. Durch die Erfassung der einzelnen Wertelemente ergeben sich Objektwerte, bei mehreren Objekten ergibt sich ein Gesamtwert.
- .3 Methodik**
- Die kleinsten zu erfassenden Werte sind die sog. Wertelemente. Diese werden, sofern möglich, mit Vergleichswerten ermittelt. Können keine Vergleichswerte herangezogen werden, erfolgt die Wertermittlung bei nachhaltigen Verhältnissen durch Ertragskapitalisierungen, bei befristeten Verhältnissen durch Barwertberechnungen. Die Ermittlung der technischen Entwertung erfolgt durch die Rückstellungstheorien SIREA, nach dem Rückstellungssaldo oder nach dem diskontierten Rückstellungsmanko (vgl. Pkt. 3.8 auf Seite 10+11).
- .4 Kapitalisierung der Erträge**
- Der ermittelte Mietwert wird mit einem (Brutto-)Zinssatz kapitalisiert. Dieser setzt sich aus einem objekttypischen Nettozinssatz, einem gewichteten Wert für die Fremd- und Eigenkapitalverzinsung, Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten sowie einem Rückstellungsanteil für grosszyklische Erneuerungen zusammen. Die Verzinsung des Eigenkapitals entspricht den objekttypischen und käufertypischen Markterwartungen für derartige Objekte.
- .5 Fachnormen**
- Wenn immer möglich, gelangen die aktuell gültigen Normen der Fachverbände zur Anwendung. Sind lediglich Daten erhältlich, die mit älteren Normen ermittelt wurden, oder fehlen die Normenangaben gänzlich, erfolgen entsprechende Hinweise in den Berechnungsteilen oder bei entsprechenden Angaben. Sind damit grössere Unsicherheiten verbunden, wird dies an den entsprechenden Stellen im Bericht erwähnt.
- .6 Mietwert**
- Die eingesetzten Mietwerte entsprechen dem maximalen nachhaltig erzielbaren Ertrag, unter Berücksichtigung der Objektart und Nutzungsart am entsprechenden Standort. Abweichungen zu den effektiven Mietzinsen sind zu analysieren und als befristete Mehr- oder Mindererträge auszuweisen.
- .7 Reproduktionskosten**
- Diese entsprechen denjenigen Kosten, die per Stichtag für die Realisation einer gleichwertigen Baute erforderlich wären, ohne Berücksichtigung von Baustandard- oder Komfortverbesserungen. Die durch den Bewerter eingesetzten Reproduktionskosten können von den aktuellen Gebäudeversicherungswerten und den tatsächlich ausgewiesenen Baukosten abweichen.
- .8 Technische Entwertung**
- Nicht alle Bau- oder Gebäudeteile altern gleich schnell. Diese werden in der Regel zu unterschiedlichen Zeitpunkten erneuert. Für die Ermittlung der technischen Entwertung werden Bauteilgruppen gebildet, welche gleiche oder ähnliche Erneuerungszyklen aufweisen. Die Entwertung dieser Bauteilgruppen kann somit einzeln ermittelt werden.
- Für die erforderlichen Erneuerungen sind Rückstellungen zu bilden und bei der Erneuerung zu entnehmen. Diese Rückstellungen sind Bestandteil der Mieterträge. So getätigte Erneuerungen kompensieren die seither eingetretenen Entwertungsanteile.

Die "technische Entwertung" kann auf verschiedene Arten berechnet werden, welche jedoch zum gleichen Ergebnis führen. Am gebräuchlichsten sind die Ermittlung als "Rückstellungssaldo" (bisher aufgesparte Rückstellungen) oder als "Rückstellungsmanko" (diskontierte, bis zur nächsten Erneuerung noch aufsparebare Rückstellungen). Die so ermittelten Werte entsprechen der stichtagsbezogenen "Technischen Entwertung".

Schema der technischen Entwertung
Quelle: Skript Werttheorie der Immobilie
SIREA 2016/2017, Seite 26



Rückstellungstheorie
Quelle: Skript Techn. Entwertung
SIREA 2016/2017, Seite 5



4 Objektbeschreibung

.11 Grundbuch **Objekt 1**

siehe dazu Anhang 11.1 auf Seite 38

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk	
Grundstück, Nr.:	1319	
Plan Nr.:	27	
Flurname:	Loye	
Grundstücksfläche in m2:	124	
Objekt(e):	Wohngebäude 96 m2, Platz 28 m2	
Adresse:	Trogweg 6, 3953 Leuk-Stadt	
Eigentum:	Miteigentum zu je 1/2	MIT Leuk Sektor Leuk/1319-1 MIT Leuk Sektor Leuk/1319-2
Anmerkungen:	keine	
Vormerkungen:	keine	
Dienstbarkeiten:	keine	
Grundlasten:	keine	
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch	
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis	22.12.2022 keine
Wertrelevante Einträge:	keine	

.12 Grundbuch **Objekt 1**

siehe dazu Anhang 11.2 auf Seite 39

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk	
Grundstück, Nr.:	1319-1	
Stamm-Grundstück, Nr.:	1319	

Eigentum:	Alleineigentum	De Sousa Gomes Romao José, 13.11.1968 des Maurilio Gomes Romao
	10.01.2014 2014/77/0	Kauf
Anmerkungen:	1) Last: 10.01.2014 2014/78/0	Veräusserungsbeschränkung (Art. 30e Abs. 2 BVG), s/Beleg ID.2014/000018 EREID: CH9774000000112975990 z.G. Paritätische Pensionskasse des Walliser Bauhandwerks CAPAV, Sitten
Vormerkungen:	(Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)	
	1) Last: 22.02.2021 2021/567/0	Verfügungsbeschränkung infolge Arrest (Art. 275ff SchKG), s/Beleg, CHF 304.35 ID.2021/000245 EREID: CH97740000000251086179 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
	1) Last: 21.07.2021 2021/2228/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 500.00 ID.2021/000629 EREID: CH97740000000255894392 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
	1) Last: 20.10.2021 2021/3074/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art. 90 VZG), s/Beleg, CHF 711.00 ID.2021/000781 EREID: CH97740000000260876792 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
	1) Last: 20.10.2021 2021/3075/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art. 90 VZG), s/Beleg, CHF 521.00 ID.2021/000782 EREID: CH97740000000260877187 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Dienstbarkeiten:	keine	
Grundlasten:	keine	
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch	
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis	22.12.2022 keine
Wertrelevante Einträge:	keine	

1) Dem Schätzer liegen die Belege zu diesen Anmerkungen nicht vor.

.13 Grundbuch **Objekt 1**

siehe dazu Anhang 11.3 auf Seite 40

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk	
Grundstück, Nr.:	1319-2	
Stamm-Grundstück, Nr.:	1319	
Eigentum:	Alleineigentum	Sousa Mendonca Romao Luisa Dalila 15.3.1972, des Antonio Caldeira verheiratet mit José De Sousa Gomes Roamo
	10.01.2014 2014/77/0	Kauf
Anmerkungen:	keine	
Vormerkungen:	(Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)	

Last:	1)	<u>08.09.2020</u> <u>2020/2397/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 8'000.00 ID.2020/000542 EREID: CH9774000000237358286 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	<u>13.01.2021</u> <u>2021/186/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'350.00 ID.2021/000090 EREID: CH9774000000244980386 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	<u>11.03.2021</u> <u>2021/754/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'100.00 ID.2021/000274 EREID: CH9774000000251749488 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	<u>24.03.2022</u> <u>2022/890/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 6'500.00 ID.2022/000162 EREID: CH9774000000268273387 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Last:	1)	<u>14.06.2022</u> <u>2022/1733/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 6'400.00 ID.2022/000359 EREID: CH9774000000272796695 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Last:	1)	<u>08.11.2022</u> <u>2022/3142/0</u>	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'900.00 ID.2022/000677 EREID: CH9774000000279101379 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Dienstbarkeiten:	keine
Grundlasten:	keine
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis 22.12.2022 keine
Wertrelevante Einträge:	keine

1) Dem Schätzer liegen die Belege zu diesen Anmerkungen nicht vor.

.14 Grundbuch Objekt 2

siehe dazu Anhang 11.4 auf Seite 41

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk
Grundstück, Nr.:	1336
Plan Nr.:	27
Flurname:	Loye
Grundstücksfläche in m2:	53
Objekt(e):	Scheune-Stall 50 m2, Platz 3 m2
Adresse:	Trogweg 8, 3953 Leuk-Stadt
Eigentum:	Miteigentum zu je 1/2 MIT Leuk Sektor Leuk/1336-1

Anmerkungen:	keine		
Vormerkungen:	keine		
Dienstbarkeiten:	keine		
Grundlasten:	keine		
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch		
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis	22.12.2022	keine
Wertrelevante Einträge:	keine		

.15 Grundbuch Objekt 2

siehe dazu Anhang 11.5 auf Seite 42

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk			
Grundstück, Nr.:	1336-1			
Stamm-Grundstück, Nr.:	1336			
Eigentum:	Alleineigentum	De Sousa Gomes Romao José, 13.11.1968 des Maurilio Gomes Romao		
	13.06.2014	2014/1675/0	Kauf	
Anmerkungen:	keine			
Vormerkungen:	(Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)			
Last:	1)	22.02.2021	2021/567/0	Verfügungsbeschränkung infolge Arrest (Art. 275ff SchKG), s/Beleg, CHF 304.35 ID.2021/000245 EREID: CH97740000000251086179 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	21.07.2021	2021/2228/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 500.00 ID.2021/000629 EREID: CH97740000000255894392 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	20.10.2021	2021/3074/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art. 90 VZG), s/Beleg, CHF 711.00 ID.2021/000781 EREID: CH97740000000260876792 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Last:	1)	20.10.2021	2021/3075/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art. 90 VZG), s/Beleg, CHF 521.00 ID.2021/000782 EREID: CH97740000000260877187 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Dienstbarkeiten:	keine			
Grundlasten:	keine			
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch			
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis	22.12.2022	keine	
Wertrelevante Einträge:	keine			

1) Dem Schätzer liegen die Belege zu diesen Anmerkungen nicht vor.

.16 Grundbuch Objekt 2

siehe dazu Anhang 11.6 auf Seite 43

GB-Gemeinde:	Gemeinde Leuk			
Grundstück, Nr.:	1336-2			
Stamm-Grundstück, Nr.:	1336			
Eigentum:	Alleineigentum	Sousa Mendonca Romao Luisa Dalila 15.3.1972, des Antonio Caldeira verheiratet mit José De Sousa Gomes Roamo		
	13.06.2014	2014/1675/0	Kauf	
Anmerkungen:	keine			
Vormerkungen:	(Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)			
Last:	1)	08.09.2020	2020/2397/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 8'000.00 ID.2020/000542 EREID: CH9774000000237358286 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	13.01.2021	2021/186/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'350.00 ID.2021/000090 EREID: CH9774000000244980386 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	11.03.2021	2021/754/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'100.00 ID.2021/000274 EREID: CH9774000000251749488 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turtmann
Last:	1)	24.03.2022	2022/890/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 6'500.00 ID.2022/000162 EREID: CH9774000000268273387 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Last:	1)	14.06.2022	2022/1733/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 6'400.00 ID.2022/000359 EREID: CH9774000000272796695 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Last:	1)	08.11.2022	2022/3142/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG), s/Beleg, CHF 1'900.00 ID.2022/000677 EREID: CH9774000000279101379 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
Dienstbarkeiten:	keine			
Grundlasten:	keine			
Grundpfandrechte:	gemäss Grundbuch			
Hängige Geschäfte:	Tagesbuchgeschäfte bis	22.12.2022	keine	
Wertrelevante Einträge:	keine			

1) Dem Schätzer liegen die Belege zu diesen Anmerkungen nicht vor.

.2 Behördliche Angaben

Amtlicher Wert (Steuer- / Katasterwert)

des Kantons:

Eröffnet, gültig per:

Objekt 1:

Eröffnet, gültig per:

Objekt 2:

.3 Gebäudeversicherungswert

des Kantons / Versicherungsgesellschaft:

Eröffnet, gültig per:

.4 Zonenangaben, bau- und planungsrechtliche Angaben

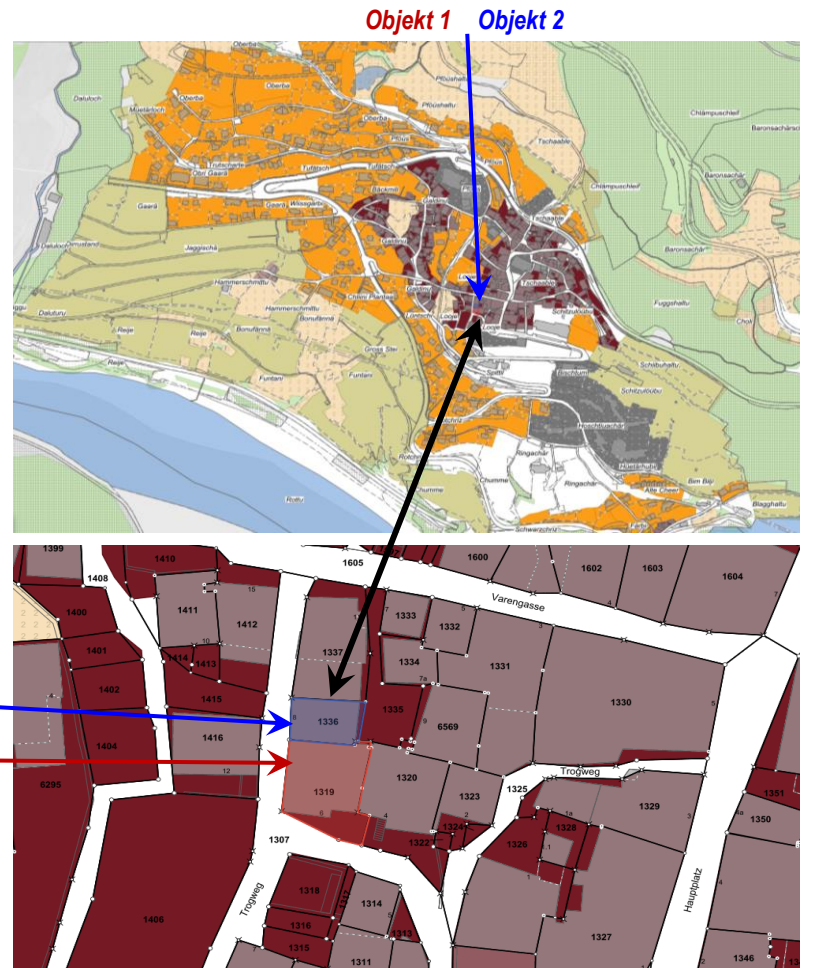
.41 Ausschnitt Situationsplan und Legende

- 111 Wohnzone
- 121 Gewerbezone
- 122 Industriezone
- 123 Mischzone ohne Wohnnutzung
- 124 Einkaufszone
- 131 Mischzone mit Wohnnutzung
- 141 Dorfkernezone
- 142 Altstadtzone
- 143 Dorfkernzone
- 144 Dorfkernzone
- 150 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- 151 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A
- 152 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B
- 153 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C
- 154 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen D
- 155 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen E
- 156 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen F
- 157 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen S
- 161 Freizeitzone
- 171 Zone für touristische Aktivitäten
- 172 Zone für Residencamping
- 173 Zone für gemischten Camping
- 181 Verkehrszone innerhalb der Bauzone
- 199 andere Bauzone
- 211 Landwirtschaftszone 1.Priorität
- 212 Landwirtschaftszone 2.Priorität
- 213 geschützte Landwirtschaftszone
- 221 spezielle Landwirtschaftszone
- 231 Rebbaubauzone
- 232 geschützte Rebbaubauzone
- 311 Naturschutzzone
- 312 Landschaftsschutzzone
- 321 Zone für Gewässer und ihre Ufer
- 411 Weiler- und Erhaltungzone
- 421 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone
- 431 Zone mit späterer Nutzungszulassung
- 441 Wald
- 442 bestockte Weide / Waldweide
- 491 Zone für Sport und Erholung
- 492 Golfzone
- 493 Zone für Durchgangscamping
- 494 Zone für Pferdesport
- 495 Abbau- und/oder Materialaufbereitungs- und/oder Deponiezone
- 496 unproduktive Fläche
- 499 andere Zone
- 511 Archäologische Schutzzone
- 512 Ortsbildschutzzone
- 521 Überlagernde Naturschutzzone
- 522 Überlagernde Landschaftsschutzzone
- 523 Malenssitzzone und Zone mit landschaftsprägenden geschützten Bauten
- 591 Skisportzone mit Detailnutzungsplan
- 592 Skisportzone technisch beschnitten
- 593 Skisportzone natürlich beschnitten
- 594 überlagernde Zone für Sport und Erholung
- 595 überlagernde Golfzone
- 599 andere überlagernde Zone

Wallis	
22.12.2022	Betrag
Gebäudeschätzung	141'100
Grundgüterschätzung	280
Total amtlicher Wert (Steuerwert / Katasterwert)	141'380

22.12.2022	Betrag
Gebäudeschätzung	5'200
Grundgüterschätzung	30
Total amtlicher Wert (Steuerwert / Katasterwert)	5'230

Wallis	/ keine Angaben erhalten	
---		Betrag
keine Angaben erhalten		0
Total Gebäudeversicherungswert (NEUWERT)		0



Leuk-Stadt - Loye

Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk

Abfrage vom 10.4.2023

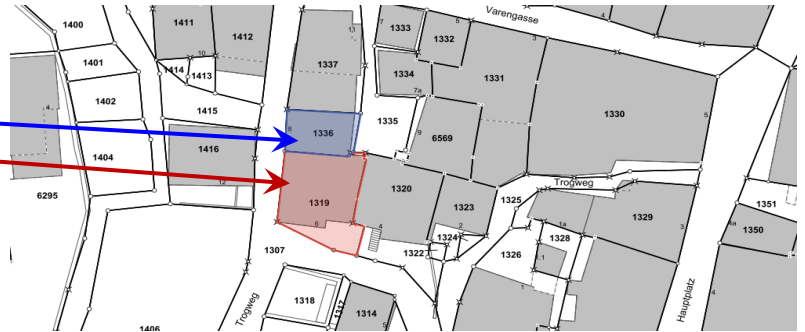
.42 Bau- und Zonenordnung Leuk

Zone:

Altstadtzone A

.43 Baulinien 

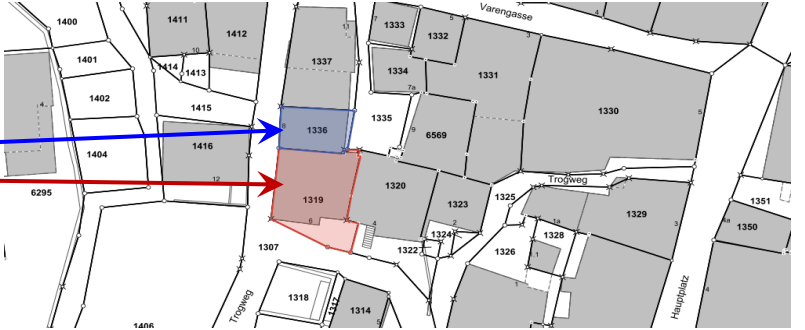
kein Eintrag: **Objekt 2**
Objekt 1



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

.44 Planungszonen:
 vs_bauzonen_planung

kein Eintrag: **Objekt 2**
Objekt 1

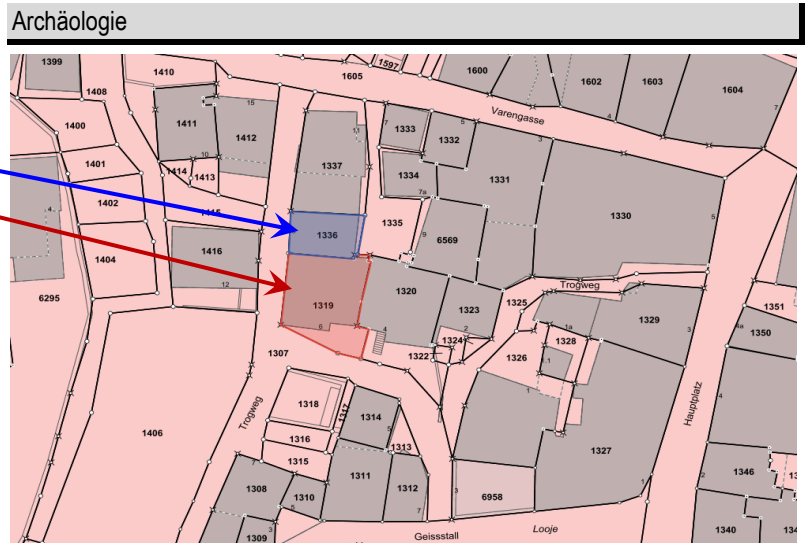


Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

.5 Schutzinventare

.51 Inventar:

Eintrag: **Objekt 2**
Objekt 1



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

Art. 40 - Archäologische Zonen:

Bei Baugesuchen in archäologischen Schutzzonen sowie archäologischen Zonen (mit eventuellen archäologischen Funden) weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der entsprechenden Zone befindet. Vor jeglichen Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen. Laut Art. 724 ZGB ist der Eigentümer verpflichtet, solche Untersuchungen zu gestatten.

Quelle: Bau- und Zonenordnung Leuk
Auszug aus der BZO Leuk Seite 16

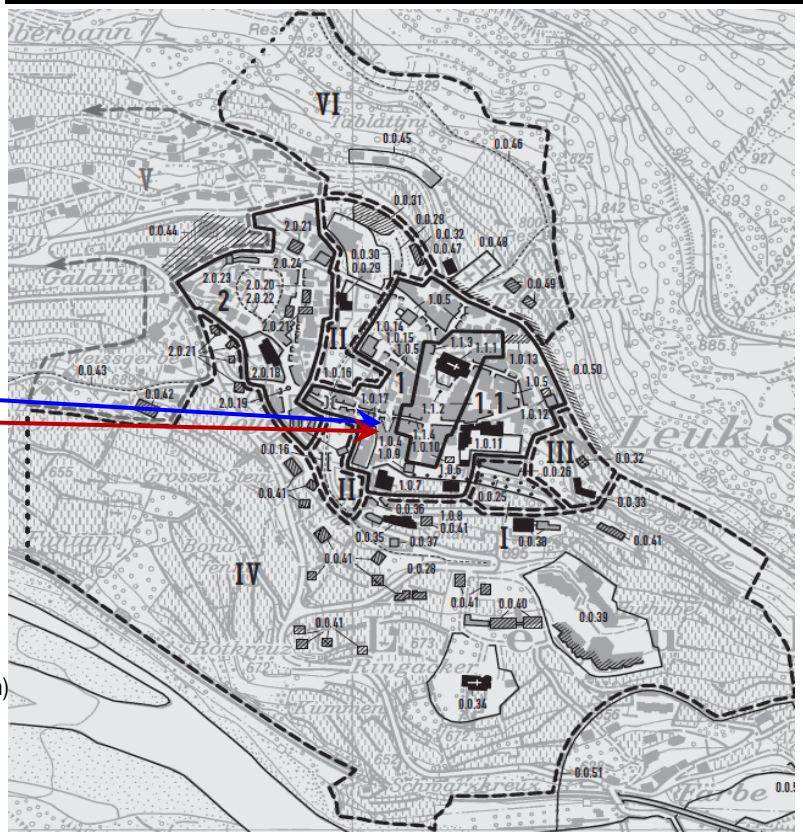
Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten der kant. Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie.

.52 Inventar:

Quelle:

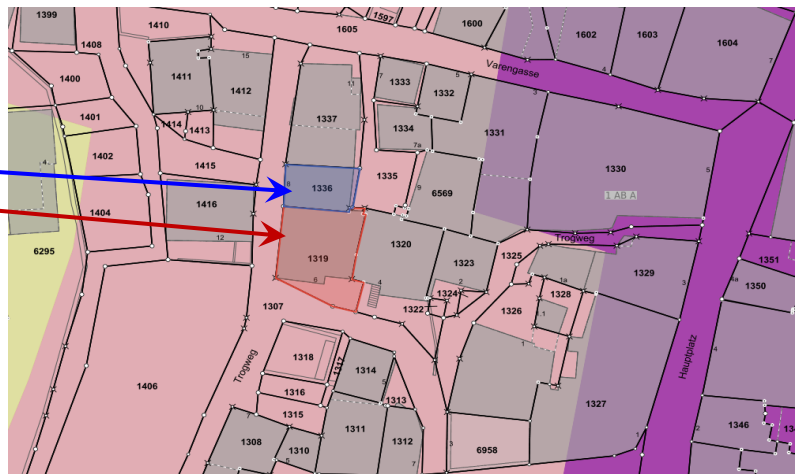
ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Ortsbilder von nationaler Bedeutung; Kanton Wallis Band 2.1 / Oberwallis Orte A – L
Herausgegeben vom eidg. Dep. d. Inneren im Frühjahr 2014; Leuk – Aufnahmeplan auf Seite 306; 2. Fassung 08.1997/hjr; Ausschnitt erstellt am 8.10.2018

ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz



Objekt 2
Objekt 1

Nummer: Perimeter 1 AB A
Beschreibung: Geschlossene Teile der Altstadt: Loye (unten) und Tschablen (oben)
Zonentyp: Gebiet (G)
Aufnahmekat: AB ursprüngliche Substanz und Struktur
Erhaltungsziel: A Erhalten der Substanz



Objekt 2
Objekt 1

Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk
Abfrage vom 10.4.2023

Erläuterungen zum ISOS*:

Umfang und Inhalt:

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) umfasst in der Regel schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, welche auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Das ISOS erbringt vergleichbare Ortsbildaufnahmen und ist mit anderen Inventaren koordinierbar. Das Bundesinventar hat der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen zu dienen. Aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung ist es heute in die kantonalen Richtpläne eingeflossen. Es dient Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage.

Bewertung:

Die aufgenommenen Ortsbilder wurden im kantonalen und regionalen Vergleich durch Fachleute von Bund und Kanton geprüft und je nach Siedlungsgattung (Stadt, Kleinstadt, Dorf, usw.) bewertet. Für die nationale Bedeutung des Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend: Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs.

* Quelle:

ISOS – Leporello "Erläuterungen zum ISOS"

Bewertung für Leuk**:

Qualifikation des Ortes im regionalen Vergleich

Lagequalität:

Gewisse Qualitäten

Ursprünglich besondere Lagequalitäten durch die eindruckliche Situation der burgenbewehrten Kleinstadt auf einer Hangterrasse über dem Rotten, weiträumig eingebettet in einen grossen Rebberg. Beeinträchtigung des charaktervollen äusseren Ortsbildes durch die zunehmende Überbauung des überaus wichtigen Vordergrunds.

Räumliche Qualitäten:

Besondere Qualitäten

Besondere räumliche Qualitäten dank dem ausserordentlich gut erhaltenen, trichterförmigen Hauptplatz, dem bemerkenswerten Nebeneinander von städtischen und ländlichen Gassenräumen, dem Gegensatz von kleinmassstäblicher bescheidener Bebauung und prunkvollen Einzelbauten sowie dank den grossartigen Ausblicken aus den engen Stadträumen heraus in die Weite des Rhonetals.

Architekturhistorische Qualitäten:

Besondere Qualitäten

Besondere architekturhistorische Qualitäten als historisch bedeutende Landstadt mit überdurchschnittlichem Reichtum an baulich wertvollen Zeugen der Stadtgeschichte vom Hochmittelalter bis ins 19. Jahrhundert: Herrschaftsbauten, Pfarrkirche, Bürgerhäuser, Patriziersitze, Blockhäuser, Wallfahrtskapelle, Gasthäuser, Wohngeschäftshäuser.

** Quelle:

ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Wallis
Band 2.1 / Oberwallis Orte A – L, herausgegeben vom eidg. Dep. des Inneren im Frühjahr 2014
Leuk – Bewertung auf Seite 312, 2. Fassung 08.1997/hjr

Zuordnung:

Die Objekte **1+2** liegen gemäss ISOS im Perimeter "1 AB A", d.h. geschlossene Teile der Altstadt: Loye (unten) und Tschablen (oben). Zu den Objekten **1+2** gibt das Inventar des ISOS nicht gesondert Auskunft. Im Rahmen der Inventarisierung, Klassierung, Unterschutzstellung (Pkt. 4.2.5) werden gegenwärtig sämtliche Objekte, ob von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung erfasst und bewertet.

gemäss @ vom 15.2.2019

Leiter Bauamt Gemeinde Leuk

Gemäss Auskunft der Gemeinde Leuk sind die Gebäude auf den Parz. 1319 und 1336 nicht als schützens- oder erhaltenswerte Baute klassiert; sie liegen im Perimeter ISOS 1.0

Gesetzgebung: ***

Die Gesetzgebung des Bundes (NHG) schreibt Massnahmen vor, um das Erbe, das im Rahmen des ISOS erfasst wurde, authentisch und unversehrt zu erhalten. Inventarisierung, Klassierung und Unterschutzstellung der Objekte von kommunaler Bedeutung fallen in die Kompetenz der Gemeinde, wobei die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie (DHDA) im Verfahren einbezogen wird. Bei Objekten von nationaler Bedeutung leisten die Gemeinden der DHDA Unterstützung***.

Vorbehalt 1:

Im Schätzungsumfang sind Abklärungen zum Stand der Inventarisierung der Gemeinde nicht enthalten.

Vorbehalt 2:

Bei der Absicht von baulichen Veränderungen am Objekt 1 ist die vorgängige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde unumgänglich, um sich über den Stand der Inventarisierung und der planerischen Vorgaben orientieren zu lassen.

***Quelle:

Arbeitsgruppe: DHDA, VRDMRU, DER, nomad architectes Valais sàrl

.6 Umweltrisiken / -gefahren / andere Vorgaben

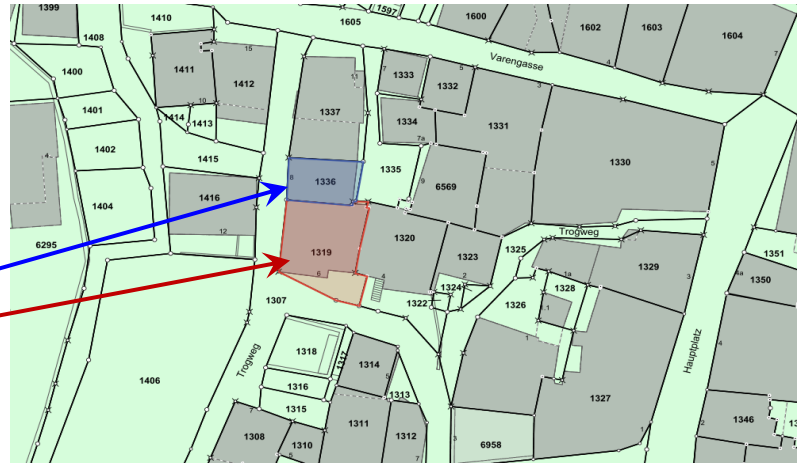
Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk - Abfrage vom 10.4.2023

.61 Erdsondenkarte:

- Erdwärmesonden erlaubt (max. 200 m ohne Studie)
- Erdwärmesonden auf 100 m Tiefe begrenzt
- Fall für Fall - Vorstudie (DUW kontaktieren)
- Erdwärmesonden nicht zulässig
- Ausserhalb des Gebiets (DUW kontaktieren)

Eintrag:
Erdwärmesonden auf 100 m Tiefe begrenzt

Objekt 2
Objekt 1

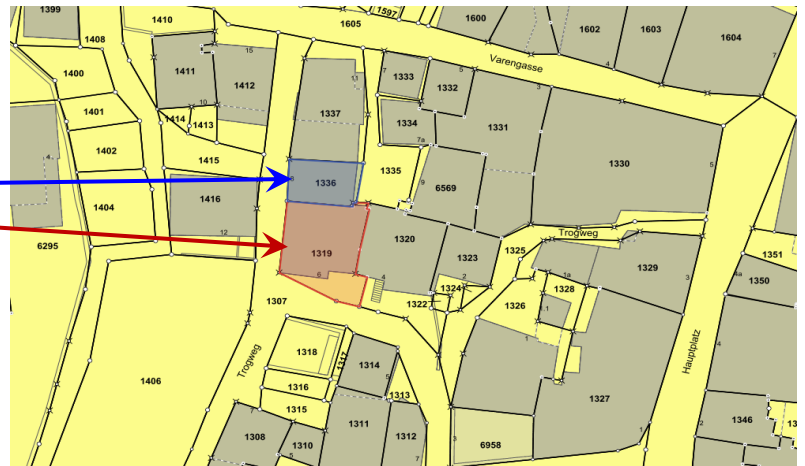


.62 Gewässerschutzbereich Au:

- Au - Lockergestein
- Au - Karst
- Au - Kluft

Eintrag:
Au - Karst

Objekt 2
Objekt 1

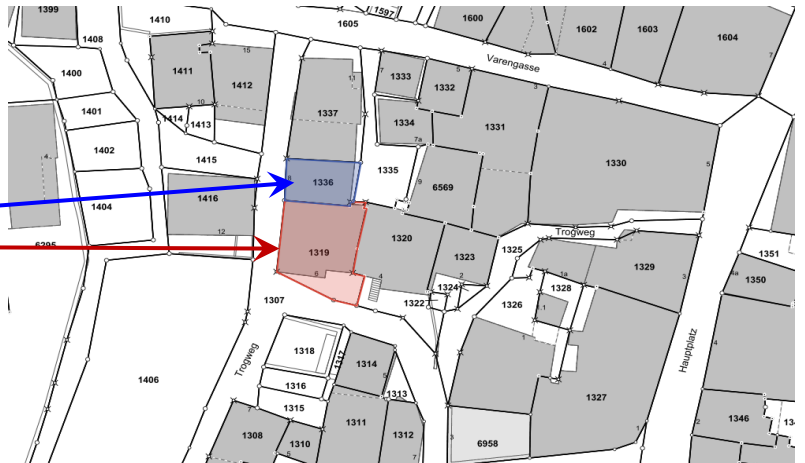


.63 Quellen:

- Grundwasserschutzzone:
- Gewässerschutzbereich Ao:
- Grundwasserschutzareale:

kein Eintrag

Objekt 2
Objekt 1

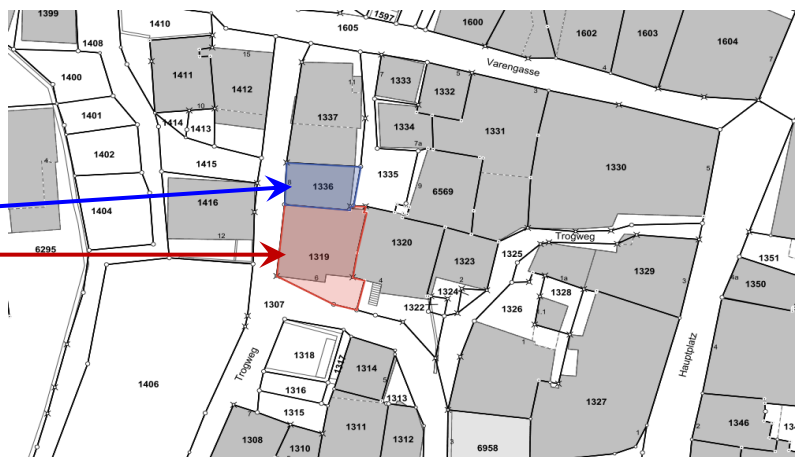


.64 Gefahrenhinweiskarte:

- Felssturz
- Blockschlag
- Permanententsuchung
- Spontanrutschung
- Hangmure
- Einstur

kein Eintrag

Objekt 2
Objekt 1



Abklärungen zur Auswirkung der Einträge unter Punkt 4.4.41 bis 4.6.64 auf die Prz-Nr. 1319 und 1336 sind nicht Bestandteil dieser Verkehrswertschätzung.

.7 Lage (Beschrieb)

Makrolage (siehe dazu Details Pkt. 5.2 auf Seiten 28 und 29)

Mikrolage (siehe dazu Details Pkt. 5.2 auf Seiten 29 und 30)

.8 Beschreibung der Parzelle, der Gebäude

a Grundstück / Parzelle	Objekt 1	Liegenschaft Nr. 1319 mit Wohngebäude in leichter Hanglage mit Gefälle von Norden nach Süden, Höhendifferenz ca. 1/2 Geschoss ab Gebäudefassade Nord zu Vorplatz Süd.
	Objekt 2	Die Liegenschaft Nr. 1336 mit leichter Hanglage, Gefälle von Norden nach Süden, unmittelbar an das Gebäude auf Parz. Nr. 1319 auf der Nordseite angrenzend.

.b Gebäude	Objekt 1	
Gebäudeart(en):		Wohngebäude in Massivbauweise: Bruchstein im Untergeschoss, Bruchsteinmauerwerk und Mischbauweise (Holzblockbau/Mauerwerk) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
Geschosse:		Untergeschoss (UG), Erd- (EG), Ober- (OG) und Dachgeschoss (DG)
Nutzungen:		Wohnen
Baujahr:		keine Angaben erhalten
Erneuerungen:	2014 bis 2019	Erneuerung gesamter Innenausbau Ober- und Dachgeschoss erneuert Erdgeschoss in Erneuerung Untergeschoss noch nicht erneuert Fassade neu gestrichen Einbau Dachfenster Korridor DG
Volumen (HNV-NNV-AKV):	m3 (SIA 416)	941 (HNV + NNV + AKV)
Kontrolle (SIA 416)		Berechnung anhand der Massaufnahmen des Schätzers

.c Volumen	Objekt 1				
Hauptnutzsvolumen HNV					
	<u>L</u>	<u>B</u>	<u>H (Formel)</u>	<u>H (gemittelt)</u>	<u>m3</u>
EG: Geschossfläche West	6.15	9.90	2.20	2.20	133.95
OG: Geschossfläche West	6.15	9.90	2.20	2.20	133.95
OG: Geschossfläche West	3.50	9.60	2.20	2.20	73.92
DG: Geschossfläche West	5.00	6.90	2.30	2.30	79.35
	7.10	3.00	3.00	3.00	191.70
				Total m3	612.86
				Total m3, gerundet	613.00
Nebennutzsvolumen NNV					
	<u>L</u>	<u>B</u>	<u>H (Formel)</u>	<u>H (gemittelt)</u>	<u>m3</u>
UG: Geschossfläche West (Keller)	6.15	9.90	3.00	3.00	182.66
EG: Geschossfläche Ost (Garage)	3.50	9.60	3.00	3.00	100.80
				Total m3	283.46
				Total m3, gerundet	284.00
Aussenkonstruktionsvolumen					
	<u>L</u>	<u>B</u>	<u>H (Formel)</u>	<u>H (gemittelt)</u>	<u>m3</u>
Dach: Vordächer Nord + Süd giebelseitig	6.00	0.80	1.00	1.00	4.80
	4.00	1.80	1.50	1.50	10.80
	8.00	0.80	1.00	1.00	6.40

Dach: Vordächer West traufseitig	9.90	0.80	1.00	1.00	7.92
Aussentreppe Süd zu Hauseingang	6.00	1.00	(1.80+1.00)/2	1.40	8.40
Balkon OG Südost	3.50	1.00	1.50	1.50	5.25
				Total m3	43.57
				Total m3, gerundet	44.00
Total HNV + NNV + AKV				Total m3	941.00

.d Volumen Objekt 2

Nebennutzvolumen NNV	<u>L</u>	<u>B</u>	<u>H (Formel)</u>	<u>H (gemittelt)</u>	<u>m3</u>
Scheune-Stall (Parz-Nr. 1336)	8.64	5.79	(8.00+6.00)/2	7.00	350.18
				Total m3	350.18
				Total m3, gerundet	350.00

.e Mietflächen / Nutzflächen Objekt 1

Nutzflächen:			Berechnung anhand der Massaufnahmen nach BGF (= Bruttogeschossfläche)				
			<u>L</u>	<u>B</u>	<u>m2</u>	<u>m2</u>	<u>m2</u>
Wohnen EG	Geschossfläche West		6.15	9.90		60.89	
	./. Waschküche		2.50	3.00		-7.50	53.39
Wohnen OG	Geschossfläche West		6.15	9.90		60.89	
	Geschossfläche Ost		3.50	9.60		33.60	94.49
Wohnen DG	Geschossfläche West - Süd		5.00	6.90		34.50	
	Geschossfläche West - Nord		7.10	3.00		21.30	55.80
					Total m2		203.67
					Total m2, gerundet		204.00
Nebenflächen	UG	Keller/Heizung	6.15	9.90		60.89	
	EG	Waschküche	2.50	3.00		7.50	
		Garage	3.50	9.60		33.60	101.99
					Total m2		101.99
					Total m2, gerundet		102.00

.f Raumprogramm Objekt 1

Untergeschoss:	Keller und Heizung, jeweils mit direktem Zugang von der Westseite her (ab Trogweg)
Erdgeschoss:	Hauszugang/Vorplatz Süd, Entrée, Küche, Korridor, Treppe ins OG, Waschküche, Du/WC, Reduit mitr Bodenlucke in den Keller
Obergeschoss:	Treppe ins EG, Vorraum, WC, Salon, Wohnzimmer Korridor, Zimmer Ost, Zimmer Süd mit Balkon, Treppe halbgewandelt ins DG
Dachgeschoss:	Treppe ins OG, Korridor, Zimmer Süd mit begehbarem Schrank, Zimmer West, Du/WC, Turmzimmer Nord

.g Detailbeschriebe von Einzelräumen**Objekt 1**

Zustandsklassifizierungen:

- 1 neu / neuwertig, Top-Zustand
 2 guter Zustand, nahezu keine oder nur sehr geringfügige Abnutzungserscheinungen
 3 genügend / mit leichten Abnutzungserscheinungen (normale Abnutzungen, weiterhin nutzbar)
 4 sanierungs- / renovationsbedürftig; mit Mängeln behaftet; starke Abnutzungserscheinungen

Untergeschoss (UG)

.g.1 UG	1	Keller, Heizung	<u>Zustand</u>
Böden:		Landboden, Betonboden roh	3
Wände:		Brucksteinmauerwerk Sicht, teils verputzt	3
Decken:		Holzbalkenlage mit Blindboden	3
Ausstattung:		Heizungs- und Sanitärinstallation, Warmwasserspeicher Ölbrenner, Kunststoffheizöltanks	3

**Erdgeschoss (EG)**

.g.2 EG	2	Garage	<u>Zustand</u>
Böden:		Betonboden roh	3
Wände:		Brucksteinmauerwerk Sicht, teils verputzt	2/3
Decken:		Holztäferdecke lasiert, wärmegedämmt	2/3
Ausstattung:		2-flügeliges Garagentor aus Holz	3



.g.3 EG	3	Entrée / Küche / Korridor / Treppe / Waschküche / Vorratsraum	<u>Zustand</u>
Böden:		Treppenstufen aus Holz	1
		keramische Platten mit Sockel, Kunststoffbelag mit Sockel	1/3
		Zementüberzug roh	3
Wände:		Abrieb mit Anstrich / keramische Platten, Verputz roh	2/1/3
Decken:		verputzt und gestrichen, Holzbalkenlage roh mit Blindboden	2/3
Ausstattung:		Handlauf zu Treppe an Wand montiert	1
		Küchenzeile mit wenigen Einbaugeräten	4
Spezielles:		im Vorratsraum und Korridor Deckenuntersicht teils geöffnet diverse Installationen sichtbar bzw. freigelegt, da Ausbau im Gange ist	



Obergeschoss (OG)

.g.4 OG 4

Böden:

Wände:

Decken:

Ausstattung:

Spezielles:

WC / Salon / Wohnen / Korridor / Zimmer Ost / Zimmer Süd	<u>Zustand</u>
keramische Platten / Parkett / Holzriemen	1/2
keramische Platten im WC	1
Holzbekleidung, Blockbau Original, Verputz, Anstrich	1/2
Holzverkleidung im Wohnbereich	3
Tapete, Verputz, Anstrich, Holzverkleidung zu Zimmer Ost und Süd	1
Verputz, Anstrich, Holzbalken Sicht, Kasettendecke aus Holz (Wohnen)	1/2
Einbauschiebeschrank im Zimmer Süd	1
Zugang zu Balkon Süd via Zimmer Süd, Balkon aus Holzboden/-geländer	3



Dachgeschoss (DG)

Zustandsklassifizierungen:

- 1 neu / neuwertig, Top-Zustand
- 2 guter Zustand, nahezu keine oder nur sehr geringfügige Abnützungerscheinungen
- 3 genügend / mit leichten Abnützungerscheinungen (normale Abnützungen, weiterhin nutzbar)
- 4 sanierungs- / renovationsbedürftig; mit Mängeln behaftet; starke Abnützungerscheinungen

.g.5 DG	5	Treppe / Korridor / 2 Zimmer / Du/WC / Turmzimmer	Zustand
Böden:		Treppenstufen aus Holz keramische Platten, Holzriemenparkett mit Sockel	1 1
Wände:		Abrieb, Anstrich, Holzbekleidung, keramische Platten	1
Decken:		Holztäferbekleidung lasiert	1
Ausstattung		Dachfenster im Korridor	1
Spezielles:		Treppe halbgewendelt ins OG	1



.h Rohbau 1 (BKP 200 - 219)

Untergeschoss in Massivbauweise, bestehend aus Bruchsteinmauerwerk. Geschossdecke mit Holzbalkenlage und Blindboden. Zugangstreppe ins EG (Süd) aus Beton. Erd-, Ober- und Dachgeschoss Aussenwandkonstruktion in Mischbauweise (Bruchsteinmauerwerk, Mauerwerk, Holzblockbau), verputzte Aus-sendämmung im Ober- und Dachgeschoss. Trennwände innen in Mauerwerk und Holzkonstruktion. Geschossdecken mit Holzbalkenlagen und Blindboden. Dachkonstruktion mit übliche Zimmerarbeiten in Holz, Standardausführung.

Zustand "Rohbau 1"

Der Zustand des "Rohbau 1" kann als in Ordnung bezeichnet werden. Solide Bauweise. Es sind keine Mängel erkennbar, welche die Statik (Tragfähigkeit) der Liegenschaft beeinträchtigen.

.i Rohbau 2 (BKP 220 - 229)

Fenster in Holz, isolierverglast 2-fach. Übliche Spenglerarbeiten (Dachwasserrinnen und Fallrohre galvanisiert). Satteldachkonstruktion, Dachflächen mit Tonziegeln gedeckt, Dachgesimse (ohne Bekleidung) mit Anstrich, Vordachuntersicht Sparrenlage roh gestrichen. Normale, äussere Verputzarbeiten, Hauseingang EG Süd mit Sichtmauerwerk umrahmt. Sonnenschutz: Holz-drehläden.

Zustand "Rohbau 2"

Der Zustand des "Rohbau 2" kann als in Ordnung/altersgemäss bezeichnet werden. Es sind keine Mängel erkennbar, ausser den Dachgesimsen, welche witterungsbedingte Alterungserscheinungen aufweisen.



j Installationen
(BKP 230 - 269)

Normale, übliche Elektroinstallationen. Zentralheizung mit Brenner und Kunststoffheizöltanks in Stahlwanne, Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen über Wandradiatoren. Normale, Sanitärinstallationen in ausreichendem Umfang, Standardausführung. Einbauküche 1-zeilig.

Zustand "Installationen"

Der Zustand der "Installationen" kann als in Ordnung bis altersgemäss (Küche) bezeichnet werden. Es sind keine Mängel erkennbar.

k Ausbau
(BKP 270-289)

Übliche innere Gips- und Verputzarbeiten. Türen und Zargen in Holz; allgemeine Schreinerarbeiten (Fenstersimse und Vorhangbretter). Boden-, Wand- und Deckenbeläge gemäss vorangegangenen Detailbeschrieben.

Zustand "Ausbau"

Der Zustand des "Ausbaus" kann als gut bis in Ordnung bezeichnet werden. Es sind keine Mängel erkennbar.

Fotos siehe Raumbeschriebe UG, EG, OG und DG

.l Aktuelle Nutzung / Mieterträge / Kosten **Objekt 1**

Aktuelle Nutzung: Wohnen

Mieterträge: keine; die Liegenschaft wird von den Eigentümern bewohnt

Kosten: keine Angaben erhalten

5 Beurteilungen

Objekt 1 **Objekt 2**

.1 Allgemeines

.a Markt (für dieses Objekt):

Aktuell befinden sich in der Gemeinde Leuk - allein im Internet - rund 50 Liegenschaften im Verkauf, vorwiegend Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Angebote, von denen rund ein Drittel seit über 6 Monaten zum Verkauf stehen, beinhalten neue, erneuerte und ältere Liegenschaften. Das Angebot nimmt stetig zu, die Nachfrage nach Eigentumsobjekten besteht, Mietobjekte sind gefagt.

objekttypische Käufergruppe: Privatpersonen (Paare / Familien)

Objekttypologie der Immobilie: Nutzobjekt (Eigenbedarf / Selbstnutzung)

.b Besondere Qualifikationen: ---

.c Mögl. Nutzungen / Umnutzungen

Gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Leuk befinden sich die Liegenschaften in der Altstadtzone mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbebetrieben. Die Liegenschaft Nr. 1319 wurde zu reinen Wohnzwecken konzipiert und wird als solche genutzt. Die Liegenschaft Nr. 1336 wurde als Scheue-Stall gebaut, soll jedoch umgenutzt werden (Umbau steht seit 2019 still).

.d Nutzungsreserven:

Objekt 1: keine
Objekt 2: keine

.e Planungszonen

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 - Stand 1. Januar 2019) sind innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen der Gemeinde Leuk verschiedene Gebiete der Planungszone untergeordnet worden. Die von der Planungszone betroffenen Parzellen sind auf einem Plan ersichtlich, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.

Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des "Siedlungsgebietes", bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne von Art. 15 RPG erschweren bzw. verunmöglichen könnte. Insbesondere dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche zu einer zusätzlichen Zersiedelung führen und eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen. In diesem Sinne stellt die Planungsmassnahme eine vorsorgliche Massnahme dar. Der Gemeinderat kann auch innerhalb der Planungszone Baubewilligungen erteilen, sofern diese Bauten den Zweck der Planungszone nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen.

Quelle: Gemeinde Leuk
Auszug aus Beschluss vom 25.4.2017
2. Planungszone

Abgrenzung

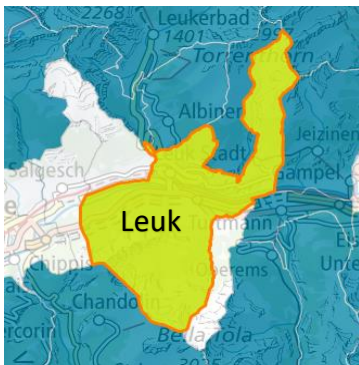
Klarheit bringt einzig ein Antrag (Vormeinungsgesuch und/oder Baugesuch) an den Gemeinderat, da die raumplanerischen Massnahmen im Rahmen der aktuellen und zukünftigen Raumentwicklung laufend überprüft werden, was zu Wertbeeinflussungen führen kann -> dieser Antrag ist nicht Bestandteil dieses Schätzungsberichts und es liegt nicht in der Verantwortung des Schätzers einen entsprechenden Antrag der zuständigen Behörde zu unterbreiten.

Parzellen in diesem Schätzungsbericht, welche in der aktuellen Planungszone und/oder ausserhalb des Siedlungsgebietes (Bauzonendimensionierung - Strategie / Massnahmen Art. 15 RPG -> Übersichtsplan vom 1. Juni 2021) der Gemeinde Leuk liegen, werden auch als solche aufgeführt. Deren Schätzungswert bezieht sich auf die neu zugewiesene Zone gemäss Übersichtsplan vom 1. Juni 2021 "Bauzonendimensionierung - Strategie / Massnahmen Art. 15 RPG" und dem Urversammlungsbeschluss der Einwohnergemeinde Leuk vom 28.11.2021 über die Verlängerung der Planungszone um 3 Jahre. Bei Bauland in der Planungszone in Wohnzonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN (Nutzungszulassung in 15 bis 30 Jahren) entspricht der Schätzungswert der aktuellen Grundgüterschätzung bzw. dem Katasterwert

f Zweitwohnungsgesetz ZWG

Gemäss Art. 10 ZWG ist eine altrechtliche Wohnung i.S. des Gesetzes eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtmässig bewilligt war. Die aktuelle Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 1319 wurde im frühen 20 Jh (Annahme des Schätzers) erstellt, womit sie gemäss Abgrenzung Art 10 ZWG nicht unter das ZWG fällt. Hierzu sind jedoch spezifische Abklärungen (u.a. zur Zählweise der Erst- und Zweitwohnungen durch den Bund, usw.) bei den Behörden erforderlich, welche nicht Bestandteil des Schätzungsauftrages sind.

Das ZWG verlangt, dass Zweitwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungsanteil nur noch unter strengen Auflagen erstellt werden dürfen. In der aktuellen Erhebung der Zweitwohnungsanteile in den Gemeinden - Karte "Wohnungsinventar" zeigt die Gemeinden, die per 31. Dezember einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent aufweisen. Weist eine Gemeinde neu einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent auf, sind weitere Abklärungen notwendig, welche jedoch nicht im Schätzungsauftrag enthalten sind.



Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Bundesamt für Raumentwicklung ARE)

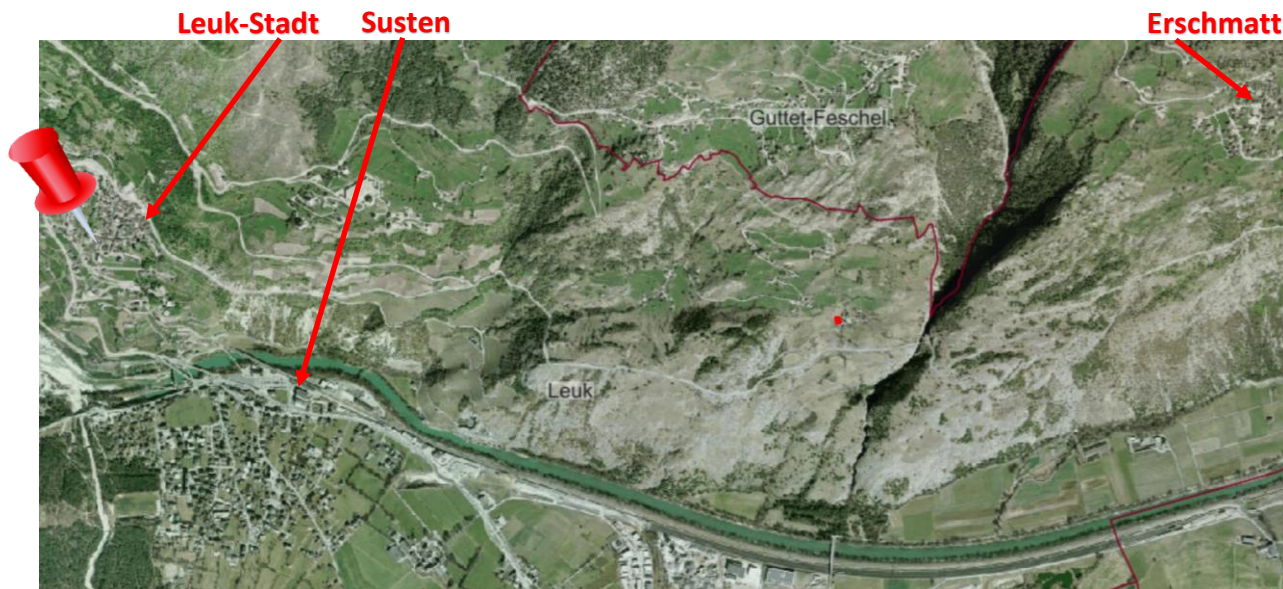
BFS-Nummer	6110
Gemeinde	Leuk
Gesamtzahl aller Wohnungen	2496
Anzahl Erstwohnungen	1838
Anzahl Zweitwohnungen	112
gleichgestellte Wohnungen	
Erstwohnungsanteil	78.1 %
Zweitwohnungsanteil	21.9 %
Verfahren	Ohne Verfahren. Der Zweitwohnungsanteil liegt weiterhin über 20 %
Status	untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG

Quelle: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

Abfrage vom 10.4.2023 - Stand der Erhebung am 31.12.2022 (wird jährlich per Ende März aktualisiert).

.2 Lage (Beurteilung)

.a Makrolage (grösseres Umfeld):



Quelle: www.map.vsgis.ch/leuk - Abfrage vom 14.10.2018

Ortschaft:

Leuk-Stadt bildet mit Susten und Erschmatt (Fusion 2013) die 3 Ortschaften der Gemeinde Leuk. Leuk ist ein Peripherizentrum im Kanton Wallis, an der Grenze zwischen Ober- und Mittelwallis (Sierre). Leuk ist keiner Agglomeration zugehörig. Ländliche Gemeinde mit zerstreutem Siedlungsgebiet. Ortschaft mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, von Detaillisten bis zu Grossverteilern, Post, Banken, mehrere Restaurants. Medizinische Versorgung durch Ärzte im Ort gewährleistet. Schulangebot vom Kindergarten bis zur Orientierungsschule (in Leuk-Stadt). Gutes Vereins- und Freizeitangebot (Fussballplatz, freie Eisbahn, Turn- und Sporthallen, 18-Loch-Golfplatz usw.). Naherholungsgebiet (Naturpark Pfyn-Finges). Mit dem Thermalkurort Leukerbad (ca. 30 Fahrminuten entfernt) stehen Thermalbäder, Eishalle (mit Curling), Langlaufloipe, Skigebiet (Torrent), Klettersteig (Gemmi), Wander- und Bikewege im Angebot.¶

Klassifizierung / Einwohner:

Dorf, kleine Ortschaft

4'054 Einwohner (Total Gde Leuk per 31.12.2021)

Verkehrsanbindung:

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Susten aus erreichbaren Zentren sind Sierre (10 Min.), Sion (20 Min.) und Visp (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr (Zug/SBB) gelangt man am schnellsten nach Siders (8 Min.), Sion (18 Min.), Visp (11 Min.) und Brig (20 Min.).

Bevölkerungsstruktur:

Wirtschaftskraft:

Arbeitsplätze:

Die Gemeinde Leuk 1'641 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.4). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 64 Personen. 20.2% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 35.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 44.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 329 Betriebe mit 1'522 Beschäftigten weist die Gemeinde Leuk im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 7 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 43 Beschäftigten seit 2011. Von den 1077 vollzeitäquivalenten Stellen sind 106.9 (10%) im 1. Sektor, 200 (19%) im Industrie- und 770.4 (72%) im Dienstleistungssektor.

Quelle: *Fahrländer Partner AG*

Gemeindecheck Wohnen:

Stadt Leuk - 21.11.2016

Landschaftliche Qualität:

Ausgeprägte Heckenlandschaft im weiten Siedlungsgebiet von Susten und Leukergrund, malerische Leuker Altstadt, ländliche Idylle der verschiedenen Aussenweiler, sonniger Rebhang mit der einmaligen Aussicht aufs Rhonetal, Naturpark Pfyn-Finges mit Pfynwald und wildem Rotten zwischen Leuk und Siders als Schutzgebiet von nationaler Bedeutung, 18-Loch-Golfanlage im Leukerfeld.

Wohnqualität:

Gute Wohnqualität begünstigt durch schöne und naturnahe Umgebung, mildes Klima, hohe Sonneneinstrahlung, geringe Niederschläge, Naherholungsgebiet und vieles mehr.

Kulturelles Angebot:

Grosses Vereinsangebot, Fussballplatz, offene Eisbahn, Kulturveranstaltungen im Zentrum Sosta etc.

Infrastruktur:

Gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Poststelle, Banken, Ärzte, Apotheke vorhanden. Gute Verkehrsanbindungen mit Autobahnhalbinschluss Susten-Ost, Autobahnanschluss Siders-Ost in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, Bahnverbindungen ab Bahnhof Leuk Richtung Unter- und Oberwallis jeweils 2 bis 3 pro Stunde pro Richtung tagsüber.

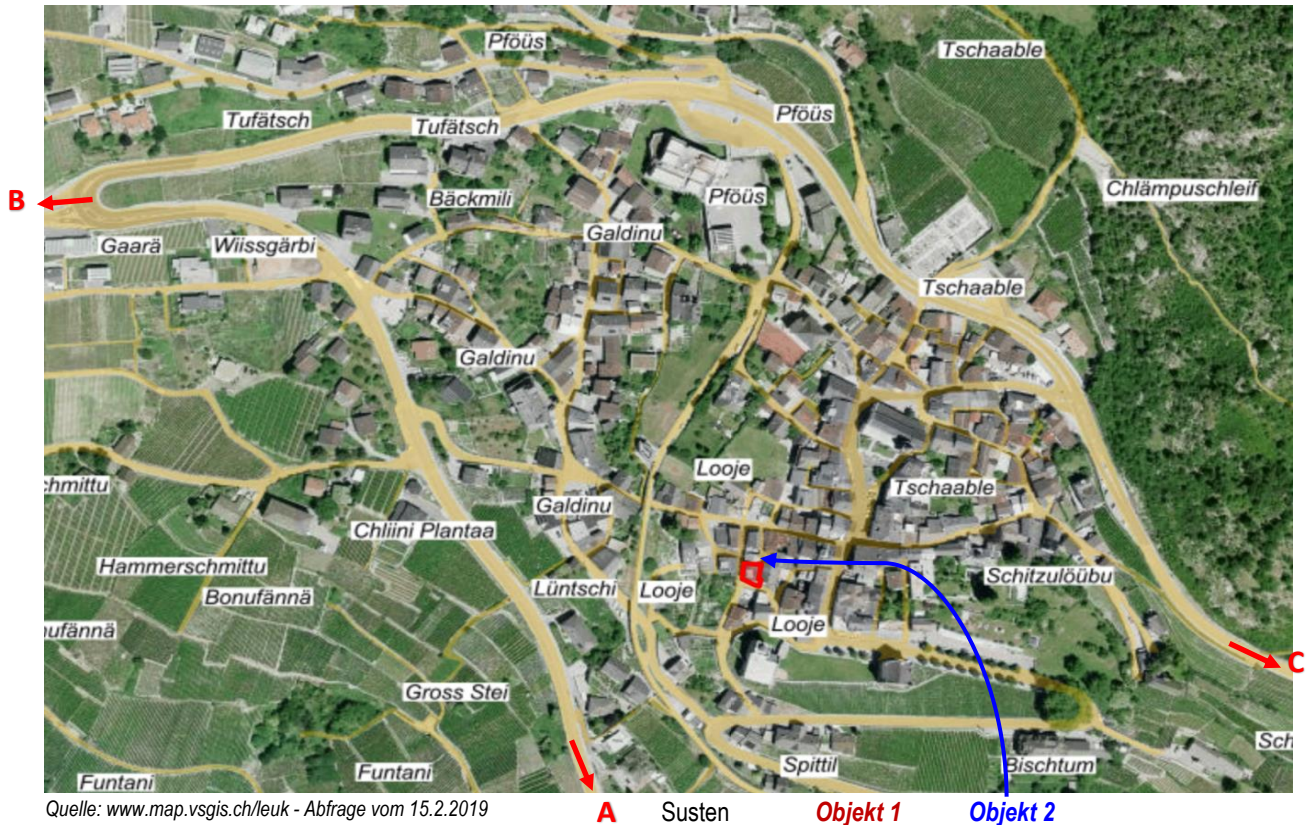
Behörden, Erreichbarkeit:

Im Umkreis von 500 m ist alles erreichbar (Gemeindeverwaltung, Einkauf, Schulhaus, ÖV etc.)

b Mikrolage (näheres Umfeld):

B Varen, Salgesch

C Leukerbad, Leuker Sonnenberge



c Wohnlage (Situation, Nachbarschaft)

Objekt 1

Objekt 2

Standort:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 80 m südwestlich des Zentrums von Leuk-Stadt, umgeben von weiteren Wohnliegenschaften.

Einkauf (tagl. Bedarf):

Vom Detaillisten bis zu Grossverteilern ist alles vorhanden.

Schulen, Ärzte, Apotheken:

Gutes Schulangebot, vom Kindergarten bis zur Orientierungsschule (in Leuk-Stadt), Arzt (5 Gehminuten entfernt) und Apotheke im Ort. Spital in Visp ca. 20 Fahrminuten (Auto) entfernt.

öffentlicher Nahverkehr:

Zugverbindungen ab Bahnhof Leuk ca. 10 Gehminuten entfernt, Busverbindungen nach Leukerbad und in die Leuker Sonnenberge ab Bahnhof Leuk.

Strassenanbindung:

Kantonsstrasse ca. 250 m (Strassenlänge) vom Objekt entfernt. Autobahnanschluss Siders-Ost ca. 15 Fahrminuten entfernt, Autobahnhalbinschluss Susten-Ost ca. 5 Fahrminuten entfernt.

Distanz zum Zentrum:

Das Ortszentrum Leuk-Stadt ist rund 80 m vom Objekt entfernt (östliche Richtung)

Nachbarschaft:

Vorwiegend Wohnliegenschaften (Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 3 Wohnungen)

Zustand Liegenschaften im Quartier:

Aufgrund stark unterschiedlicher Baujahre befinden sich auch die einzelnen Liegenschaften in unterschiedlichem Zustand

Bebauungsdichte:

geschlossene Bauweise, teils aneinadergebaute Gebäude, Einzelgrundstücke

Freizeit / Erholung:

Leuk bietet eine Vielzahl an Freizeits- und Erholungsmöglichkeiten. Vereine, Fussballplatz, offene Einsbahn, Turn- und Sporthallen. Schönes und vielfältiges Naherholungsgebiet (zum Wandern, Biken etc.) .

Immissionen:	keine
Ausrichtung Objekt:	Die Liegenschaft ist nach Westen und Süden ausgerichtet (Balkon auf der Südseite).
Aussicht:	Aussicht Südwest uneingeschränkt
Besonnung:	normale Besonnung.



.d Verkehrslage

Öffentlicher Verkehr:	Objekt 1	Objekt 2
ÖV-Angebot (Ort):	Busverbindungen (LLB)	
Frequenzen (Ort):	Gute Frequenzen Bahn (SBB) ab Bahnhof Leuk	
ÖV-Angebot (Objekt):	Bahnhof Leuk rund 5 Fahrminuten entfernt, Busverbindung zum Bahnhof via Haltestelle "Leuk-Stadt" beim Regionalschulhaus nördlich oder Haltestelle "Hammerschmeide" an der Umfahrungsstrasse westlich	
Frequenzen (Objekt):	ca. 2-3 pro Studen und Richtung	
Entfernung (Objekt):	Bushaltestelle "Leuk-Stadt" und "Hammerschmeide" je runde 5 Gehminuten entfernt.	
Privater Verkehr:	Objekt 1	Objekt 2
Zufahrt Grundstück:	einspurige Zufahrtsstrasse zum Grundstück	
Parkiermöglichkeiten:	Objekt 1	Objekt 2
	1 Garage im EG, ein kleiner Abstellplatz vor dem Haus kein Abstellplatz vorhanden	
Nächste Hauptstrasse:	knapp 250 m vom Objekt entfernt (Umfahrungsstrasse)	
Autobahnzubringer:	A9; Autobahnanschluss Siders-Ost ca. 15 Fahrminuten entfernt, Autobahnhalbanschluss Susten-Ost ca. 5 Fahrminuten entfernt.	

.e Eignung; Erschliessung; Umgebung

Eignung / Erschliessung:	Objekt 1	Objekt 2
Topographie:	leichte Hanglage von Norden nach Süden	
Zufahrt / Werkleitungen:	erschlossen	
Zugänglichkeit:	Objekt 1	Objekt 2
	Die Liegenschaft Nr. 1319 ist von Süden (EG) + Westen (UG) her erschlossen. Die Liegenschaft Nr. 1336 ist von Westen (EG) + Osten (DG) her erschlossen.	
Eignung:	Objekt 1	
	Das Grundstück ist für die bestehende Überbauung geeignet.	

.f Umgebung:

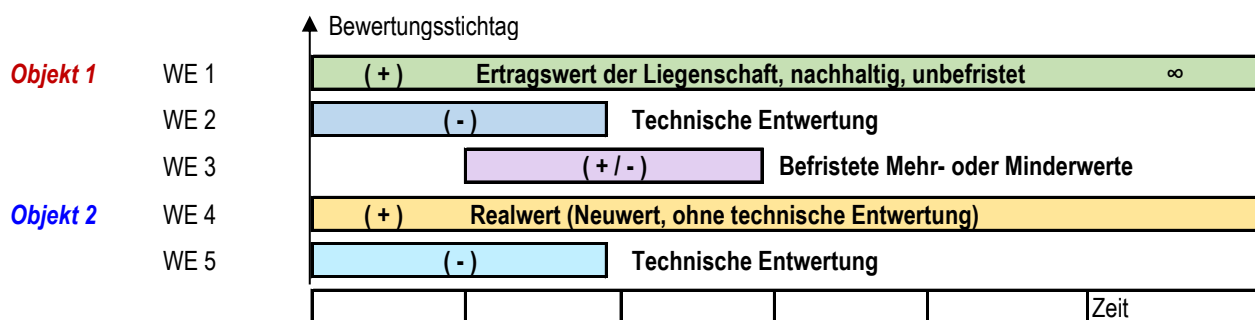
Beschrieb:	Objekt 1	Objekt 2
	Befestigter Zugang und kleiner Vorplatz Süd. Zugangstreppe Süd zum Hauszugang EG. Die Liegenschaft Nr. 1339 hat nur auf der Ostseite einen kleinen Vorplatz, welcher von Norden her via Varengasse zugänglich ist.	
Zustand:	Normal unterhaltene Umgebung. Es sind keine Mängel erkennbar, welche kurz- oder mittelfristige Investitionen erfordern.	

6 Gliederung der Immobilie

.a MEV-System:

Objekt 1	Liegenschaft Nr. 1319	Wohngebäude, Platz
Wertelemente	WE 1	Ertragswert der Liegenschaft, nachhaltig, unbefristet
	WE 2	Technische Entwertung
	WE 3	Allfällige befristete Mehr- oder Minderwerte
Objekt 2	Liegenschaft Nr. 1336	Scheune-Stall, Platz
Wertelemente	WE 4	Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)
	WE 5	Technische Entwertung

.b Grafische Darstellung



7 Berechnungen "MEV-System"

WE 1 Ertragswert (Neuwert, ohne technische Entwertung) Objekt 1

.1 Mietwertanalyse, Berechnung des Mietwertes

Mietwertanalyse

Die Mietwerte für vergleichbare Objekte (Grösse, Baujahr, Ausbaustandard, Komfort etc.) bewegen sich zwischen Fr. 100.- und 150.-/m2/Jahr. Nur Neubauten erreichen aktuell noch etwas höhere Werte. Der Mietwert wird auf Fr. 1'900.-/Monat festgelegt.

Berechnung Mietwert

Der **Mietwert** entspricht dem nachhaltig erzielbaren Mietzins und wird wie folgt **durch den Gutachter** festgelegt:

Objekte:	Fläche in m2	Ansatz Fr./m2	Fr. / Monat	Fr. / Jahr
Wohnen	204.00	100	1'700	20'400
Nebenflächen	102.00	18	150	1'800
Mietwert, Teil 1			1'850	22'200
	Anzahl	Ansatz Fr./Mt.	Fr. / Monat	Fr. / Jahr
Garage	1	50	50	600
Zusatznutzen Umgebung		-	-	-
Mietwert, Teil 2			50	600
Total Mietwert			1'900	22'800

Neuwerte
(ohne Nebenkosten)

Berechnungen:

Die Berechnungen erfolgen grundsätzlich anhand der **Mietwerte**. Minder- oder Mehrerträge aufgrund zu tiefer oder zu hoher **Mietzinse** werden separat ermittelt.

Da dies Liegenschaft keine effektiven Mieterträge aufweist, werden keine Differenzbeträge errechnet.

Mietwert (vom Guatachter festgelegt):	Fr.	22'800
---------------------------------------	-----	--------

.2 Berechnung der Reproduktionskosten

BKP 1		<i>Fr./m3</i>		<i>Betrag, Fr.</i>
Vorbereitungsarbeiten	keine Werte erkennbar			-
BKP 2		<i>Fr./m3</i>	<i>Volumen, m3</i>	
Baukosten	Hauptnutzsvolumen HNV	550	613	337'150
	Nebennutzsvolumen NNV	450	284	127'800
	Aussenkonstruktionsvolumen AKV	350	44	15'400
	Neuwert Baukosten BKP 2			480'350
BKP 3				
Betriebseinrichtung(en)	Betriebseinrichtungen pauschal			-
	Total Betriebseinrichtungen BKP 3			-
BKP 4		<i>m2</i>	<i>Ansatz Fr./m2</i>	
Umgebungsarbeiten	Befestigte Flächen (ohne Gebäude), ca.	28	150	4'200
	Grünflächen (ohne Gebäude), ca.	-	40	-
	Neuwert Anlagen (Mauern, Zäune und dgl.), pauschal			-
	Neuwert Leitungen, pauschal			8'000
	Neuwert Umgebung, BKP 4			12'200
	Zwischentotal Neuwerte (BKP 1-4)			492'550
BKP 5		<i>%-Ansatz</i>	<i>von Fr.</i>	
Baunebenkosten	BNK in % der Neuwerte	6.00	492'550	29'553
BKP 1 - 5, Total	Reproduktionskosten (Neuwert, ohne TE)		Fr.	522'103

.3 Berechnung Kapitalisierungssatz**Bruttozinssatz (Kapitalisierungssatz):**

Detaillierte Aufstellung Nettozinssatz (Fremd- und Eigenkapital-Gewichtung "WACC") sowie Zuschläge (Ertragsverluste, Grundkosten, Instandhaltung, Verwaltung) und Rückstellungen.

Nettozinssatz:

Fremdkapitalkosten (objekttypischer FK-Anteil, objekttypische FK-Zinssätze)

	<i>FK-Anteil in %</i>	<i>Zinssatz in %</i>	<i>FK-Zinsanteil in %</i>	<i>Betrag, Fr.</i>
Anteil FK I. Hypothek	65.00	2.50	1.63	
II. Hypothek	15.00	3.00	0.45	10'949

Eigenkapitalverzinsung (käufertypisch)

Realzinssatz (10-jähriger Durchschnitt SNB)	0.09	
EK-Verzinsung, Zins-, resp. Renditeerwartung (+)	-	1)
Immobilitätszuschlag, Kapitalblockierung (+)	0.50	
Wertverlustrisiko, schlechte Marktlage, wirtschaftliche Nachteile, neg. Tendenzen (+)	-	
oder		
Wertsteigerungs-/Gewinnaussichten, wirtschaftliche Vorteile,		

positive Tendenzen (-)				-	
	<u>EK-Anteil in %</u>	<u>Zinssatz in %</u>	<u>EK-Zinsanteil in %</u>		
	20.00	0.59	0.12		622
Nettozins (auch Basiszins)			2.19		11'572
Kostenzuschläge:			<u>%-Sätze</u>		
Mietzinsrisiko	2)	-	-		-
Grundkosten	in % des Mietwertes / Mietertrages (1-6%)	6.00	0.26		1'368
Instandhaltung	in % des Mietwertes / Mietertrages (6-20%)	15.00	0.65		3'420
Verwaltung	3)	-	-		-
Total Zuschläge			0.91		4'788
Rückstellungen (für grosszyklische Erneuerungen):			1.22		6'440
Bruttozinssatz (Kap.Satz)			4.32		22'800
WE 1 Ertragswert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	<i>Mietwert / Bruttozins x 100</i>		Fr.		527'676

- 1) EFH und ähnliche Objekte: objekttypischer Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung, kein Renditeobjekt
- 2) EFH und ähnliche Objekte: objekttypischerweise kein Mietzinsrisiko, Käufer beziehen die Liegenschaft selbst
- 3) EFH und ähnliche Objekte: objekttypische Selbstverwaltung, keine Drittkosten für Verwaltungstätigkeiten

WE 2 Rückstellungenraten / Technische Entwertung

Objekt 1

.4 Berechnung der Rückstellungenraten und der technischen Entwertung

	Zinssatz: Zinssatz für die Berechnung der erforderlichen Rückstellungen, %				2.19	Nettozins
	Anteil in %	Beträge inkl. Anteil an BKP 5	norm. GLD in Jahren	Rückstellungen in Fr.	RND RND in Jahren	Entwertung in Fr.
BKP 2						
Grundsubstanz	40.0	203'668	100	576	80	14'272
Dach	8.0	40'734	60	334	20	21'036
Fassade	8.0	40'734	50	456	25	14'976
Fenster, Türen, Tore	4.0	20'367	40	323	15	10'615
Gebäudehülle	20.0					
Heizung	5.0	25'459	30	609	8	16'980
Elektro	5.0	25'459	40	404	30	4'465
Bäder / WC	5.0	25'459	40	404	35	2'111
Küchen	5.0	25'459	30	609	-	25'459
Installationen	20.0					
U-Bod./Verp.	5.0	25'459	35	491	20	8'614
Schrein./Schloss	5.0	25'459	35	491	30	2'566
Böden/Decken	5.0	25'459	30	609	20	6'725
Maler, Tapeten	5.0	25'459	20	1'028	15	5'369
Ausbau	20.0					
BKP 3						
Betriebseinrichtung(en)		-	60	-	-	-
BKP 4						
Umgebung Total		12'932	60	106	20	6'678
Total	100.0	522'103		6'440		139'865

		in %	%-Anteil BKP
	Rückstellungsbedarf in % und Fr.	1.22	26.79
WE 2	Technische Entwertung	Objekt 1	Fr. -139'865
WE 3	Befristete Mehr- oder Minderwerte	Objekt 1	
.5	Berechnung befristeter Mehr- oder Mindererträge		
	Keine befristeten Mehr- oder Mindererträge erkennbar.		
WE 3	Befristete Mehr- oder Minderwerte, Total	Objekt 1	Fr. -

WE 4	Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	Objekt 2	
.6	Beurteilung		
	Topographie:	leichte Hanglage von Norden nach Süden	
	Zufahrt / Zugang:	Zufahrt/Zugang (EG) via Trogweg von Westen her Zugang (DG) via Varengasse von Norden her	
	Gebäudeart:	Scheune-Stall (gemäss Grundbuchauszug)	
	Zustand Gebäudehülle	Massivbauweise in Bruchsteinmauerwerk Sicht verwittert, jedoch intakt Blechdach dicht	
	Aktuelle Nutzung	Umbau im Gange (Raumunterteilungen, Einzug von Holzdecken)	



.7 Berechnung der Reproduktionskosten

BKP 1		Fr./m3		Betrag, Fr.
Vorbereitungsarbeiten	keine Werte erkennbar			-
BKP 2		Fr./m3	Volumen, m3	
Baukosten	Nebennutzvolumen NNV	140	350	49'000
	Neuwert Baukosten BKP 2			49'000
BKP 3				
Betriebseinrichtung(en)	Betriebseinrichtungen pauschal			-
	Total Betriebseinrichtungen BKP 3			-
BKP 4		m2	Ansatz Fr./m2	
Umgebungsarbeiten	Befestigte Flächen (ohne Gebäude), ca.	-	100	-
	Neuwert Anlagen (Mauern, Zäune), pauschal			-
	Neuwert Leitungen, pauschal			2'000
	Neuwert Umgebung, BKP 4			2'000
	Zwischentotal Neuwerte (BKP 1-4)			51'000
BKP 5		%-Ansatz	von Fr.	
Baunebenkosten	BNK in % der Neuwerte	6.00	51'000	3'060

BKP 1 - 5, Total

Reproduktionskosten (Neuwert, ohne TE)

Fr.

54'060

WE 4 Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)

Objekt 2

Fr.

54'060

WE 5 Rückstellungenraten / Technische Entwertung

Objekt 2

.8 Berechnung Kapitalisierungssatz

Nettozinssatz:

Fremdkapitalkosten (objekttypischer FK-Anteil, objekttypische FK-Zinssätze)

		FK-Anteil in %	Zinssatz in %	FK-Zinsanteil in %	Betrag, Fr.
Anteil FK	I. Hypothek	50.00	2.50	1.25	
	II. Hypothek	-	-	-	
				1.25	-

Eigenkapitalverzinsung (käufertypisch)

Realzinssatz (10-jähriger Durchschnitt SNB)	0.09
EK-Verzinsung, Zins-, resp. Renditeerwartung (+)	- 1)
Immobilitätszuschlag, Kapitalblockierung (+)	0.50
Wertverlustrisiko, schlechte Marktlage, wirtschaftliche Nachteile, neg. Tendenzen (+)	-
oder	
Wertsteigerungs-/Gewinnaussichten, wirtschaftliche Vorteile, positive Tendenzen (-)	-

	EK-Anteil in %	Zinssatz in %	EK-Zinsanteil in %	Betrag, Fr.
	50.00	0.59	0.29	-
Nettozins (auch Basiszins)			1.54	-

1) Nutzobjekte: objekttypischer Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung, kein Renditeobjekt

.9 Berechnung der Rückstellungenraten und der technischen Entwertung

Zinssatz: Zinssatz für die Berechnung der erforderlichen Rückstellungen, %

1.54

Nettozins

	Anteil in %	Beträge inkl. Anteil an BKP 5	norm. GLD in Jahren	Rückstellungen in Fr.	RND RND in Jahren	Entwertung in Fr.
BKP 2						
Grundsubstanz	70.0	36'358	100	155	40	9'278
Dach	10.0	5'194	60	53	10	2'659
Fassade	15.0	7'791	50	156	10	6'233
Fenster, Türen, Tore	2.0	1'039	40	26	10	779
Gebäudehülle	27.0					
Elektro	3.0	1'558	40	39	5	1'363
Installationen	3.0					
Ausbau	-					
BKP 3						
Betriebseinrichtung(en)		-	60	-	-	-
BKP 4						
Umgebung Total		2'120	60	35	20	1'413
Total	100.0	54'060		464		21'726
				in %		%-Anteil BKP
Rückstellungsbedarf in % und Fr.						40.19

WE 5 Technische Entwertung (TE)

Objekt 2

Fr.

-21'726

8 Verkehrswert (Marktwert)

.1	Objekt 1	Liegenschaft Nr. 1319	Anteil	1/1
	WE 1	+ Ertragswert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	Fr.	527'676
	WE 2	- Technische Entwertung	Fr.	-139'865
	WE 3	+/- Befristete Minderwerte	Fr.	-
		Rundung	Fr.	190
	Total	Objekt 1	Fr.	388'000
.2	Objekt 2	Liegenschaft Nr. 1336	Anteil	1/1
	WE 4	+ Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	Fr.	54'060
	WE 5	- Technische Entwertung	Fr.	-21'726
		Rundung	Fr.	-334
	Total	Objekt 2	Fr.	32'000

Rekapitulation

.1	Liegenschaft Nr. 1319	Objekt 1		
	WE 1	+ Ertragswert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	Fr.	527'676
	WE 2	- Technische Entwertung	Fr.	-139'865
	WE 3	+/- Befristete Minderwerte	Fr.	-
.2	Liegenschaft Nr. 1336	Objekt 2		
	WE 4	+ Realwert (Neuwert, ohne technische Entwertung)	Fr.	54'060
	WE 5	- Technische Entwertung	Fr.	-21'726
		Rundung	Fr.	-144

Verkehrswert (Marktwert) total, gerundet Fr. 420'000

.1 Rekapitulation MEV-Berechnungen (Kurzfassung)

Kapitalisierung			%	Fr.
Kapitalkosten	Nettozinssatz	Objekt 1	2.19	11'572
Zuschläge	Mietzinsrisiko		-	-
	Grundkosten		0.26	1'368
	Instandhaltung		0.65	3'420
	Verwaltung		-	-
Rückstellungen für grosszykl. Erneuerungen			1.22	6'440
Kapitalisierung	Bruttozinssatz	Objekt 1	4.32	22'800
Ertragswert	Objekt 1	Fr.		527'676
Technische Entwertung	Objekt 1	Fr.		-139'865
Befristungen, Mehr-/Minderwerte	Objekt 1	Fr.		-

Realwert	Objekt 2	Fr.	54'060
Technische Entwertung	Objekt 2	Fr.	-21'726
Verkehrswert	Verkehrswert	Fr.	420'144
	Rundung	Fr.	-144
	Verkehrswert / Marktwert gerundet	Fr.	420'000

9 Renditen

.1 Bruttorendite *Objekt 1* Die Bruttorendite "soll" errechnet sich aus dem Bruttoertrag "soll" im Verhältnis zum Verkehrswert (Bruttoertrag "soll" x 100 : Verkehrswert), auf Basis der vom Schätzer eingesetzten Werte.

Bruttoertrag, Fr.	22'800		
Verkehrswert, Fr.	388'000	Bruttorendite in %	5.88

.2 Nettorendite *Objekt 1* Die Nettorendite "soll" errechnet sich aus dem Nettoertrag (Achtung: Fremd- und Eigenkapital, nicht zu verwechseln mit der Eigenkapitalrendite) "soll" im Verhältnis zum Verkehrswert (Nettoertrag "soll" x 100 : Verkehrswert), auf Basis der vom Schätzer eingesetzten Werte.

Nettoertrag, Fr.	11'572		
Verkehrswert, Fr.	388'000	Nettorendite in %	2.98

10 Schlussbemerkungen

.1 Baumängel (Bauschäden) Der Gutachter weist darauf hin, dass keine detaillierten Abklärungen bezüglich versteckter, nicht erkennbarer Baumängel oder -schäden, keine statischen Berechnungen zum Nachweis der Stabilität bzw. Erdbebennachweis sowie keine Gebäuediagnose zur Feststellung allfällig vorhandener belasteter Bauteile (Gifte und dgl.) vorgenommen wurden.

.2 Plausibilität *Objekt 1*

Nachhaltig erzielbarer Mietwert:	Fr.	22'800
ermittelter Verkehrswert	Fr.	388'000
Errechnete Bruttorendite	%	5.88
Errechnete Nettorendite	%	2.98

Diese Kennzahl ist für Objekte wie die hier bewertete Liegenschaft durchaus üblich, realistisch und angemessen.

.3 Empfehlung

Der Gutachter empfiehlt für den unter Pos. 2.6 erwähnten Bewertungszweck einen...

Verkehrswert (nach MEV) von	Fr.	420'000
------------------------------------	------------	----------------

.1 Grundbuchauszug Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1319 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk
CANTON DU VALAIS
MAYEN VALAIS

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1319

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110/6110 Leuk Sektor Leuk
Grundstück-Nr.: 1319
E-GRID: CH 21304.05285 89
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Loye
Plan-Nr.*: 27
Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
Fläche*: 124 m2, Eidgenössisches Grundbuch
Mutation*: 26.11.2018 2018/2967/0 Taxänderung
Kulturart*: Platz, 28 m2
Gebäude*: *Wohngebäude, 96 m2
Anm. aus amt. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*: CHF 1'41'100.-
Grundgüterschätzung*: CHF 280.-
Bemerkungen*:



Eigentum:

MIT Leuk Sektor Leuk/1319-1 zu 1/2
MIT Leuk Sektor Leuk/1319-2 zu 1/2

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Dezember 2022: keine

Seite 2 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk
CANTON DU VALAIS
MAYEN VALAIS

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1319

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

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

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinfachung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorerhalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.

3953 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:47/marsii

Der/Die Grundbuchverwalter/in



.12 Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-1 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk
CANTON DU VALAIS
MARTIN WALDIS

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-1

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk, Sektor Leuk
Grundstück-Nr.: 1319-1
E-GRID: CH 89778.89666.42
Stamm-Grundstück: LIG Leuk Sektor Leuk/1319
Wertquote: 1/2
Domierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch

Mutatorn*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*:
Grundgüterschätzung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
De Sousa Gomes Romao José, 13.11.1968 des Maurilio Gomes 10.01.2014.2014/770 Kauf
Romao

Anmerkungen:

10.01.2014.2014/79/0 (L) Veräusserungsbeschränkung (Art. 30e Abs. 2 BVG)
s/Beleg ID.2014/000018
EREID: CH9774000000112975950
z.G. Penzilsche Pensionskasse des Walliser
Bauhauwerks CAPAV, Sitten

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachdrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

22.02.2021.2021/567/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Arrest (Art. 275ff
SchKG) s/Beleg CHF 304.35, ID.2021/000245
EREID: CH9774000000251086179
z.G. Betriebs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turmann
21.07.2021.2021/2228/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101
SchKG) s/Beleg CHF 300.00, ID.2021/000629
EREID: CH9774000000255894392
z.G. Betriebs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turmann

Seite 2 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk
CANTON DU VALAIS
MARTIN WALDIS

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-1

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

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

Vormerkungen: (Nachdrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

20.10.2021.2021/3074/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art.
90 VZG) s/Beleg CHF 711.00, ID.2021/000781
EREID: CH9774000000260876792
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp
(UID: CHE-476.289.579)
20.10.2021.2021/3075/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art.
90 VZG) s/Beleg CHF 521.00, ID.2021/000782
EREID: CH9774000000260977187
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp
(UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Dezember 2022: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinfachung der Sichtweise im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Sichtweise haben jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlich nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.

3953 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:47/marsti

Der/Die Grundbuchverwalter/in



.13 Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-2 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk

CANTON DU VALAIS
ROMAN VALAIS

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-2

Grundbuch-Typ: Eigenösslich
Vermessung: Eigenösslich

Form der Führung: Eigenösslich

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk Sektor Leuk
Grundstück-Nr.: 1319-2
E-GRID: CH 60886 68677 79
Stamm-Grundstück: LIG Leuk Sektor Leuk/1319
Wertquote: 1/2
Domierte Grundstücke: Gemäss Grundbuch
Parzellen-Nr.:
Mutilation:
Anm. aus amt. Vermessung:
Gebäudeschätzung*:
Grundgüterschätzung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Sousa Mendonca Romao Lujia Dalila, 15.03.1972 des Antonio
Caldiera verheiratet mit José De Sousa Gomes Romao 10.01.2014 2014/770 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrichtungsrechte siehe Grundpfandrechte)

- 08.09.2020 2020/2397/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 8000.00, ID.2020/000542 EREID: CH977400000023758286 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turmman
- 13.01.2021 2021/1860 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'350.00, ID.2021/000950 EREID: CH9774000000244800386 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turmman
- 11.03.2021 2021/1754/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'100.00, ID.2021/000274 EREID: CH9774000000251749488 z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und

CANTON DU VALAIS
ROMAN VALAIS

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk

Seite 2 von 2

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1319-2

Grundbuch-Typ: Eigenösslich
Vermessung: Eigenösslich

Form der Führung: Eigenösslich

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

Vormerkungen: (Nachrichtungsrechte siehe Grundpfandrechte)

- 24.03.2022 2022/890/0 (L) Westlich-Raron, Turmman Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 6'500.00, ID.2022/000162 EREID: CH9774000000268273387 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Vsp (UID: CHE-476-289-579)
- 14.06.2022 2022/17330 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 6'400.00, ID.2022/000359 EREID: CH977400000022796685 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Vsp (UID: CHE-476-289-579)
- 08.11.2022 2022/3142/0 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'900.00, ID.2022/000677 EREID: CH9774000000279101379 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Vsp (UID: CHE-476-289-579)

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Dezember 2022: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung/Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.


3953 Leuk, Stadt, 22. Dezember 2022, 14:47/marsti

Der/Die Grundbuchverwalter/in



4 Grundbuchauszug Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336

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


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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk Sektor Leuk
 Grundstück-Nr.: 1336
 E-GRID: CH-39528 62130 02

Dominierte Grundstücke:
 Adresse*: Loye
 Plan-Nr.*: 27
 Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
 Fläche*: 53 m2, Eigenössisches Grundbuch
 Mutation*:
 Kulturart*: Platz, 3 m2
 Gebäude*: Scheune-Stall, 50 m2
 Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Gebäudeschätzung*: CHF 5'200.-
 Grundgüterschätzung*: CHF 30.-
 Bemerkungen*:

Seite 2 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336


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

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


Die Eintragung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eigenössischem und kantonalem Recht.

3953 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:48/marstl

Der/Die Grundbuchverwalter/in



Seite 1 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336

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


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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk Sektor Leuk
 Grundstück-Nr.: 1336
 E-GRID: CH-39528 62130 02

Dominierte Grundstücke:
 Adresse*: Loye
 Plan-Nr.*: 27
 Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
 Fläche*: 53 m2, Eigenössisches Grundbuch
 Mutation*:
 Kulturart*: Platz, 3 m2
 Gebäude*: Scheune-Stall, 50 m2
 Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Gebäudeschätzung*: CHF 5'200.-
 Grundgüterschätzung*: CHF 30.-
 Bemerkungen*:

Seite 2 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336


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

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


Die Eintragung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eigenössischem und kantonalem Recht.

3953 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:48/marstl

Der/Die Grundbuchverwalter/in



Seite 1 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336

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


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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk Sektor Leuk
 Grundstück-Nr.: 1336
 E-GRID: CH-39528 62130 02

Dominierte Grundstücke:
 Adresse*: Loye
 Plan-Nr.*: 27
 Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
 Fläche*: 53 m2, Eigenössisches Grundbuch
 Mutation*:
 Kulturart*: Platz, 3 m2
 Gebäude*: Scheune-Stall, 50 m2
 Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Gebäudeschätzung*: CHF 5'200.-
 Grundgüterschätzung*: CHF 30.-
 Bemerkungen*:

Seite 2 von 2



 Département für Sicherheit, Institutionen und Sport
 Dienststelle für Grundbuchwesen
 Grundbuchamt Leuk

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leuk Sektor Leuk / 1336


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

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

Die Eintragung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eigenössischem und kantonalem Recht.

3953 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:48/marstl

Der/Die Grundbuchverwalter/in



5 Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-1 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk

GRUNDBUCHAMT
LEUK
3363

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-1

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 8110.6110 Leuk Sektor Leuk
Grundstück-Nr.: 1336-1
E-GRID: CH.81689.67788.77
Stamm-Grundstück: LIG Leuk Sektor Leuk/1336
Wertquote: 1/2
Domierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Mutation*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*:
Grundgläubigerschätzung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
De Sousa Gomes Romao José, 13.11.1968 des Maurício Gomes
Romao 13.06.2014 2014/16750 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

22.02.2021 2021/56770 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Arrest (Art. 276ff
SchKG) s/Beleg CHF 304.35, ID.2021/000245
EREID: CH8774000000251086179
z.G. Bereibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turfmann
21.07.2021 2021/22280 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101
SchKG) s/Beleg CHF 500.00, ID.2021/000629
EREID: CH8774000000255894392
z.G. Bereibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turfmann
20.10.2021 2021/30740 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art.
90 VZG) s/Beleg CHF 711.00, ID.2021/000781
EREID: CH8774000000260876792
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp

Seite 2 von 2

Departement für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk

GRUNDBUCHAMT
LEUK
3363

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-1

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

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

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

20.10.2021 2021/30750 (L) (UID: CHE-476.289.579)
Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung (Art.
90 VZG) s/Beleg CHF 521.00, ID.2021/000782
EREID: CH8774000000260877187
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp
(UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Dezember 2022: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinfachung der Sichtweise im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die lediglich abstrakten Sichtweise behalten jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorgehalten die gesetzlich nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss edgdbuchsystem und kantonialem Recht.

3363 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:48/marsfi

Der/Die Grundbuchverwalter/in



6 Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-2 (Seite 1 von 2 und Seite 2 von 2)

Seite 1 von 2

Department für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-2

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6110.6110 Leuk Sektor Leuk
Grundstück-Nr.: 1336-2
E-GRID: CH 82689 67766 06
Stamm-Grundstück: L/G Leuk Sektor Leuk/1336
Wertquote: 1/2
Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
Mutation*:
Anm. aus amt. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*:
Grundgüterschätzung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Sousa Mendonca Romao Luisa Dalila 15.03.1972 des Antonio 13.06.2014/16750 Kauf
Caldeira verheiratet mit José De Sousa Gomes Romao

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

- 08.09.2020 2020/23970 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 8'000.00, ID.2020/0006542
ERED: CH9774000000237358286
z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turmänn
- 13.01.2021 2021/1860 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'350.00, ID.2021/0000950
ERED: CH9774000000244980386
z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und Westlich-Raron, Turmänn
- 11.03.2021 2021/7540 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'100.00, ID.2021/000274
ERED: CH9774000000251749488
z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und

Seite 2 von 2

Department für Sicherheit, Institutionen und Sport
Dienststelle für Grundbuchwesen
Grundbuchamt Leuk



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Leuk Sektor Leuk / 1336-2

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

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

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

- 24.03.2022 2022/8900 (L) Westlich-Raron, Turmänn
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 6'500.00, ID.2022/000162
ERED: CH9774000000268273387
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, V/Sp
- 14.06.2022 2022/17330 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 6'400.00, ID.2022/000359
ERED: CH97740000002796695
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, V/Sp
- 08.11.2022 2022/31420 (L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 1'900.00, ID.2022/000677
ERED: CH9774000000279101379
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, V/Sp

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. Dezember 2022: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinfachung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte besitzen jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eigenössischen und kantonalen Recht.

3963 Leuk Stadt, 22. Dezember 2022, 14:48/marsli

Der/Die Grundbuchverwalter/in

