

Schatzung



Produktionsstätte Plavarhone Holzbau AG

Dorfstrasse 2

Parzelle 1344

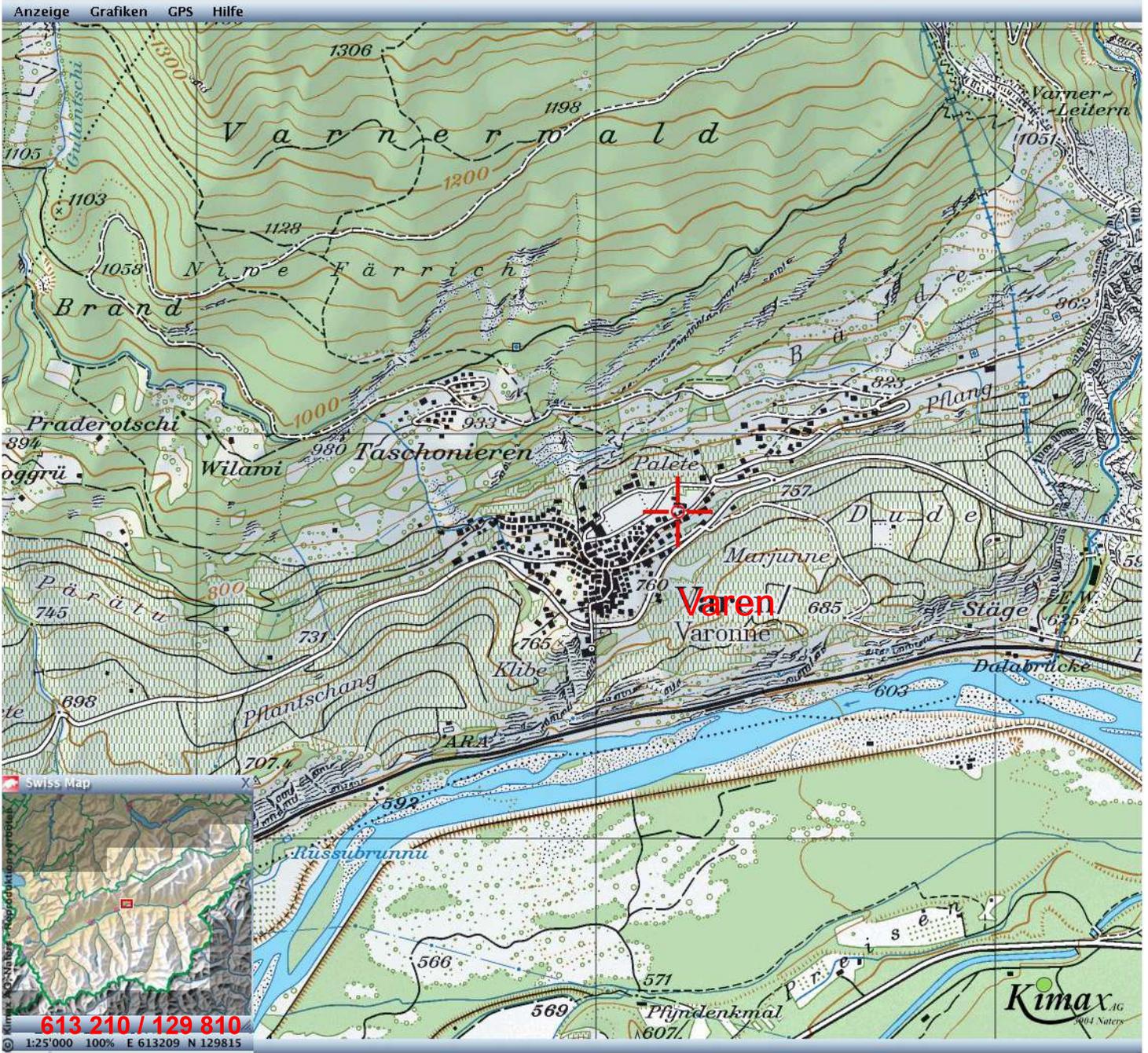
3953 Varen



Schatzungsbericht



Lageplan



613 210 / 129 810
1:25'000 100% E 613209 N 129815

Konkursamt Oberwallis
Herr Patrick Caliesch
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schätzungsbericht

Schreinerei Plavarhone, Dorfstrasse 2, Varen

- 1. Auftraggeber** Herr Patrick Caliesch, Konkursamt Oberwallis,
Kantonsstrasse 6, 3930 Visp
- 2. Beauftragter** Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters
- 3. Ortschau** Der Unterzeichnende hat am Mittwoch, 25.05.2022 die oben
genannten Liegenschaften Parzelle Nr. 1344 besichtigt und
fotografiert.
- 4. Unterlagen** Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:
- Grundbuchauszüge

5. Werte

Katasterwert

Total Parzelle 1344

Übr.bef. Fläche	111 m ²		
Gartenanlage	565 m ²	CHF	27'040.00
Industrie-, Gewerbebauten			
Gebäude Nr. 497	381 m ²		
Gebäude Nr. 498	29 m ²	CHF	250'500.00
TOTAL Parzelle	<u>1'086 m²</u>	<u>CHF</u>	<u>277'540.00</u>

Auf der Parzelle befinden sich zusätzlich zwei Unterstände einmal mit 56 m² und einmal mit 45 m², welche aber auf dem Grundbuchauszug nicht aufgeführt sind.

Versicherungswert: nicht bekannt

6. Flächenberechnung

Da uns keine Pläne zur Verfügung standen, haben wir die Flächen von selbst gemessen und kommen zu folgenden Ergebnissen.

Hauptgebäude / Untergeschoss

Grundfläche: 10.1 m x 8.1 m = 81.8 m²

Kubische Berechnung: 81.8 m² x 3.13 m = 256.0 m³

Hauptgebäude / Werkstatt

Grundfläche Werkstatt: 33 m x 8.1 m = 267.3 m²

Kubische Berechnung: 267.3 m² x 5.55 m = 1'483.5 m³

Nebengebäude / Zuschnitt

Grundfläche: 16 m x 4.8 m = 76.8 m²

Kubische Berechnung: 76.8 m² x 5 m = 384.0 m³

Nebengebäude / Holzlager

Grundfläche: 7.7 m x 3.3 m = 25.4 m²

Kubische Berechnung: 25.4 m² x 8.7 m = 221.8 m³

Nebengebäude / Büro

Grundfläche: 5.96 m x 2.78m = 16.5 m²

2.68 m x 3.76m = 10.1 m²

26.6 m²

Kubische Berechnung: 26.6 m² x 3.4 m = 90.5 m³

7. Kurzbericht

Die Parzelle Nr. 1344, mit einer Fläche von 1'086 m², liegt im nord-östlichen Teil der Gemeinde Varen im Orte genannt Paläte, unmittelbar neben dem Fussballplatz, ca. 250 m vom Dorfzentrum entfernt, an der Dorfstrasse 2 in der Wohnzone W2A. Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen Schreinerbetrieb, welcher sich hier heute nicht mehr in der richtigen Zone befindet.

Die Liegenschaft teilen wir in drei Bereiche auf, das Hauptgebäude im Norden, welches zu einem Drittel unterkellert ist, die Nebengebäude im Süden, mit Zuschnitt/Holzlager und Silo, sowie dem Büro-„Container“ im Osten.

Hauptgebäude:

Dieses wurde zu einem Drittel in Betonbau unterkellert. Über eine Treppe von Aussen oder über eine enge Wendeltreppe im Inneren, erreicht man das Untergeschoss mit der Heizung, den verschiedenen Lager und einem Carnozet. Auf einer Länge von 33 Metern wurde darüber mit einer Stahlkonstruktion, welche mit Holzbrettschichtträgern überspannt wurde, eine stützenfreie Halle errichtet. Die Stahlkonstruktion wurde bis auf eine Höhe von ca 1.5m mit Sandsteinen ausgemauert und der obere Teil

mit Profilbauglas geschlossen. Das Dach wurde mit Welleternit eingedeckt. Wir gehen davon aus, dass die Halle nicht isoliert ist. Im Osten wurde das Hauptgebäude mit einem überdeckten Hallenteil von 6.8m ergänzt. Sämtliche Installationen wie Maschinen, Lüftung, Absaugvorrichtungen,... bilden nicht Bestandteil der Schätzung.

Nebengebäude:

Alle Nebengebäude wurden entlang der südlichen Werkstattfassade angebaut. Die längste Halle (Zuschnitt) im Osten wurde in Betonziegel erstellt und mit einem stützenfreien Holzdachstuhl abgeschlossen. Auch dieses Dach wurde mit Welleternit eingedeckt. Der nächste Hallenteil (Holzlager) hat eine Raumhöhe von 7.2 m und wurde eine Geschosshöhe ins Erdreich eingelassen. Der letzte Teil dient als Silo für die Lagerung der Holzreste.

Büro-„Container“:

Ein Büro-„Container“ ist im Osten an den überdeckten Hallenteil angeschlossen, dieser rundet das Raumangebot ab. Der Büro-„Container“ besteht aus zwei Räumen mit Flächen von 16.5m² und 10m². Dieses Gebäude wurde in einer Holzkonstruktion auf Sockeln erstellt.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000

E 613 210 / N 129 810

Meereshöhe / Gemeinde

765 m.ü.M. / Varen

Dienstbarkeiten/Grundlasten/Vormerkungen

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt.

8. Realwert

Für ganze Gebäude ist die Berechnung nach m³-Preisen üblich. In diesem Fall rechnen wir mit Erfahrungswerten bzw. Pauschalbeträgen zwischen CHF 100.- und 200.- pro Kubikmeter inklusive Altersentwertung für die verschiedenen Gebäudeteile. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2A und wird heute wohl eher nicht mehr als Schreinereibetrieb weitergeführt. Für Bauland in der Wohnzone W2 wird in Varen um die 150.-/m² bezahlt.

Baulandparzelle

$$1'086 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{CHF } 150.00/\text{m}^2 \quad = \quad \text{CHF } 160'000.00$$

Hauptgebäude Untergeschoss

$$256 \text{ m}^3 \quad \times \quad \text{CHF } 200.00/\text{m}^3 \quad = \quad \text{CHF } 50'000.00$$

Hauptgebäude Werkstatt

$$1'453.5 \text{ m}^3 \quad \times \quad \text{CHF } 150.00/\text{m}^3 \quad = \quad \text{CHF } 220'000.00$$

Hauptgebäude Zuschnitt

$$384 \text{ m}^3 \quad \times \quad \text{CHF } 150.00/\text{m}^3 \quad = \quad \text{CHF } 60'000.00$$

Nebengebäude / Holzlager

$$221.8 \text{ m}^3 \quad \times \quad \text{CHF } 100.00/\text{m}^3 \quad = \quad \text{CHF } 25'000.00$$

Nebengebäude / Büro

$$90.5 \text{ m}^3 \quad \times \quad \text{CHF } 100.00/\text{m}^3 \quad = \quad \underline{\text{CHF } 10'000.00}$$

Total Realwert CHF 525'000.00

9. Ertragswert

Hier basieren wir auf möglichen Vermietungspreisen ähnlicher uns bekannter Objekte in dieser Region.

Vermietung pro Monat

Monatsmiete	CHF	1'800.00
Total Mieten im Jahr:	CHF	21'600.00

Wir gehen vom Ertragswert von CHF 21'600.00 aus und berechnen den Ertragswert mit dem Kapitalisierungssatz von 8%.

Kapitalisierungssatz: 8% (CHF 21'600.00 / 8 x 100)

Total Realwert CHF270'000.00

10. Verkehrswert

Positiv ist die Bauweise des Hauptgebäudes. Die Tatsache, dass sich der Schreinereibetrieb aber in der Wohnzone befindet und somit nicht zonenkonform ist, werten wir Negativ. Wir gehen davon aus, dass die Liegenschaft nicht mehr als Betrieb genutzt werden kann. Die Gewichtung von Realwert zu Ertragswert berechnen wir im Verhältnis 1:2.

Formel:
$$\frac{1 \times \text{Realwert} + 2 \times \text{Ertragswert}}{3}$$

In Zahlen:
$$\frac{525'000.00 + 2 \times 270'000.00}{3}$$

Total Verkehrswert CHF 355'000.00

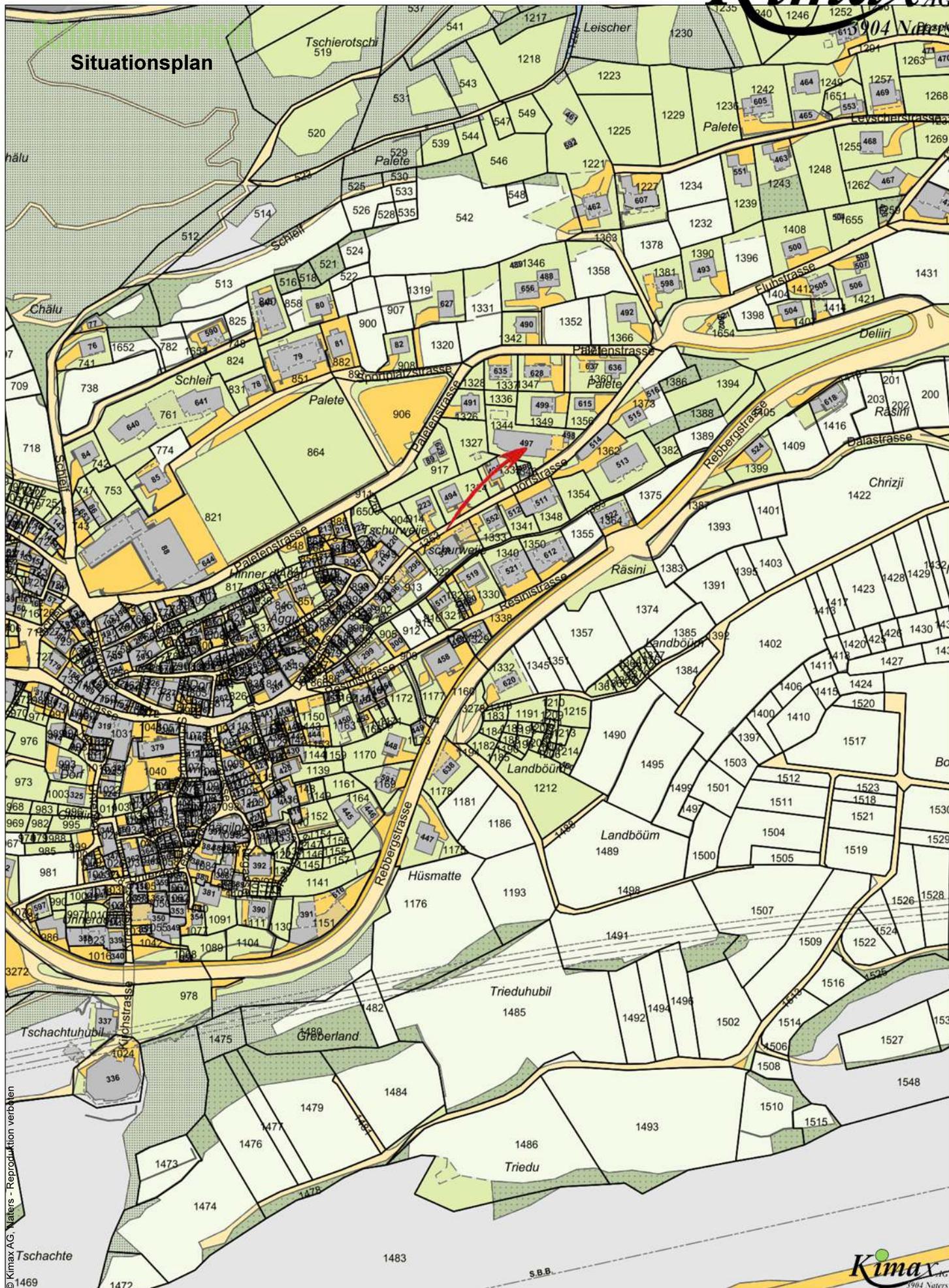
Für den uns erteilten Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich.

Freundliche Grüsse

Kimax AG

M. Salzmann

Naters, den 22. August 2022



Schatzungsbericht



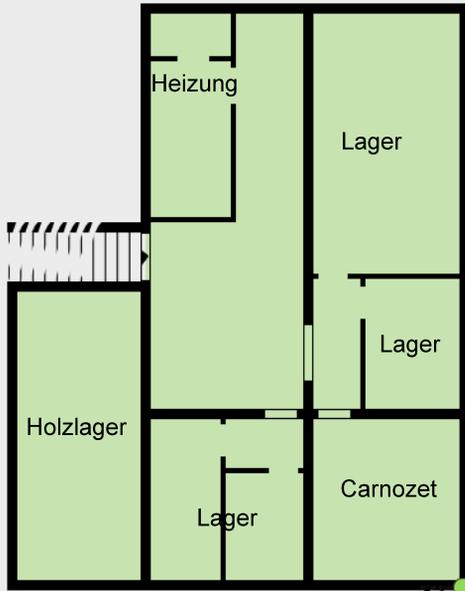
Situationsplan



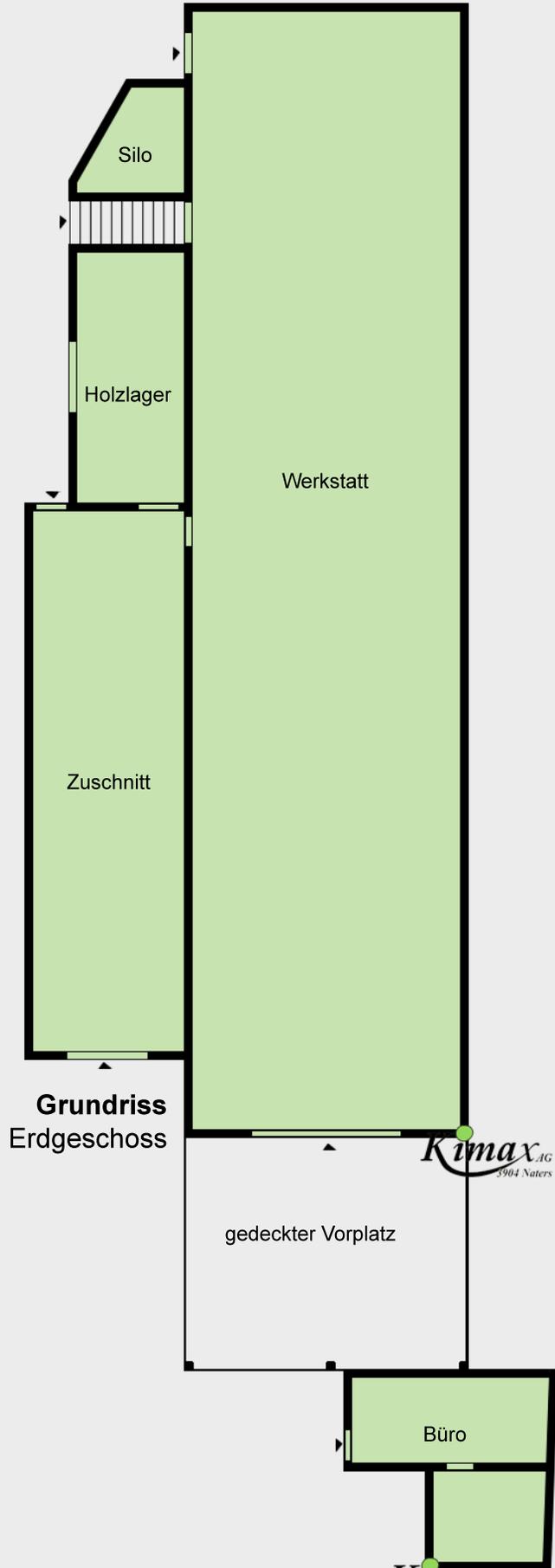
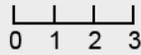
© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Schatzungsbericht



Grundriss
Untergeschoss



Grundriss
Erdgeschoss



Schatzungsbericht



Halle Nord
Schreinerei mit sieben Leimbinder
als tragende, stützenfreie Dachkonstruktion

Schatzungsbericht



Halle Süd
Zuschnitt



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Büro
im Osten vor dem gedeckten Unterstand
das gesamte Gebäude hat starke "Schieflage"



Schatzungsbericht

WC In Haupthalle Nord



Zugang in **Untergeschoss**
(ca 1/2 der Werkstatt ist unterkellert)



Anbau Süd
mit Holzlager

Schatzungsbericht



Kimax

Ansichten
Nord-West
Nord-Ost
Süd



Kimax



© Kimax AG Naters - Reproduktion verboten

Kimax AG
3904 Naters

Schätzungsbericht



Kimax

Unterstand
im Norden der Liegenschaft



Kimax

Schatzungsbericht



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

Seite 1 von 3

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Varen / 1344

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6116 Varen
Grundstück-Nr.: 1344
E-GRID: CH 39521 12430 86

Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Paläte
Plan-Nr.*: 9
Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
Fläche*: 1'086 m2, Eidgenössisches Grundbuch
Mutation*:
Kulturart*: *übrige befestigte Fläche, 111 m2
*Gartenanlage, 565 m2

Gebäude*: *Industrie-, Gewerbebauten, Geb.-Nr. 497, 381 m2
*Industrie-, Gewerbebauten, Geb.-Nr. 498, 29 m2

Anm. aus amtli. Vermessung*:
Gebäudeschätzung*: CHF 250'500.--
Grundgüterschätzung*: CHF 27'040.--
Bemerkungen*: Unterstand 56 m2
Unterstand 45 m2

Grundbuch-
auszug

Eigentum:

Alleineigentum
Plavarhöne Holzbau AG, Varen

20.04.1993 3468 Kauf

Anmerkungen:

07.04.2022 2022/1042/0

Konkureröffnung (Art. 176 SchKG) s/Beleg
ID.2022/000208
EREID: CH9774000000269045082



Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Diverse

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. April 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, 13. April 2022, 10:45/patzen

Der/Die Grundbuchverwalter/in

