

Speicher in Raron



Adresse	Rarnerkumme 3942 Raron
Grundstück	Parzelle: 3756 Plan Nr. 24
Eigentümer	Imboden Gabriel
Auftraggeber	Betreibungsamt Oberwalls z.Hd. Herr Christian Jentsch Postfach 64 3930 Visp
Bewertungsstichtag	08.02.2022
Bewerter	Imhof Marco Dipl. Immobilienbewerter FH MAS REM Valuation

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung / Management Summary	3
2 Beurteilung.....	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Lage	4
2.3 Grundstück.....	5
2.4 Baulicher Zustand der Baute.....	5
3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente	6
4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter	7
4.1 Objekt 1: Speicher Parz. 3756.....	7
5 Berechnung der Marktwerte	8
5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente.....	8
5.2 Auswertung mit Kommentar	8
6 Schlussbemerkung.....	9
7 Beilagen.....	10

1 Zusammenfassung / Management Summary

Herr Gabriel Imboden ist als Eigentümer eines Speichers, Parzelle 3756 in der Gemeinde Raron im Orte genannt "Rarner Chumma" im Grundbuch eingetragen. Der Auftraggeber, das Beitreibungsamt Oberwallis möchte den aktuellen Marktwert der Liegenschaft, im Hinblick auf eine Wertermittlung in Erfahrung bringen.

Das Objekt steht in der Gemeinde Raron. Der Speicher ist erschlossen. Eine Zufahrt ist nur bedingt möglich, ein öffentlicher Parkplatz ist vorhanden. Das Zentrum von Raron ist ca. 10 Fahrminuten oder 30 Gehminuten entfernt.

Das Gebäude wurde voraussichtlich vor dem Jahr 1900 erbaut, eine Sanierung vom Giebel und Dach erfolgte im Jahr 1997. Laut Zonen- Nutzungsplan liegt die Parzelle in der Dorfzone (2.Erschliessungsetappe). Zudem liegt die Parzelle in der Archäologischen Zone und im Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Gemäss Gefahrenhinweiskarte liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone. Auf Grund der aktuellen Covid-19 Situation, wurde die Besichtigung und Besprechung unter Einhaltung der vorgeschriebenen Massnahmen vorgenommen. Gemeinsam mit Frau Michelle Imboden konnte das Objekt besichtigt werden.

Die Berechnung des Speichers erfolgt nach der Substanzwertberechnung Neuwert, welche dann entsprechend entwertet wird.

Der Marktwert basiert auf dem Stichtag vom 08.02.2022.

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

Für die zu bewertende Liegenschaft empfiehlt der Bewerter folgenden Marktwert:

Marktwert	Speicher Parzelle 3756	gerundet	CHF	42'000
------------------	-------------------------------	-----------------	------------	---------------

Naters, 01.04.2022

Der Bewerter:

Marco Imhof

Zertifiziert:



Mitgliedschaft:



2 Beurteilung

2.1 Allgemeines

2.1.1 Markt / objekttypische Käufergruppe / Objekttypologie der Immobilie

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

2.1.2. Besondere Qualifikationen

Der Speicher steht an einer ruhigen, sonnigen Lage.

2.1.3 Nutzung, Umnutzung

Nach heutigem Stand überschreitet die Gemeinde Raron den Grenzwert von 20% Anteil an Zweitwohnungen nicht. In dieser Hinsicht könnte eine Umnutzung zu Wohnzwecken in Betracht gezogen werden.

2.2 Lage

2.2.1 Makro- Mikrolage, Wohn- Geschäftslage, Verkehrslage

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

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

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



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

2.2.2 Mikrolage

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



2.2.2 Eignung, Erschliessung, Umgebung

Der Speicher kann sich für eine Umnutzung eignen. Es ist ebenfalls möglich, dass dieser als Abstell- und Werkraum genutzt werden kann. Eine Erschliessung an die öffentliche Infrastruktur ist in kurzer Distanz möglich. Die Umgebung besteht aus den Zugängen welche als Naturwege angelegt sind.

2.3 Grundstück

Die Parzelle 3756 hat eine Gesamtfläche von 62m² und liegt in der Dorfzone (2.Erschliessungsetappe). Zudem liegt die Parzelle 3756 in der Archäologischen Zone und in der Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung.

Parz.-Nr.	3756	Zone	Dorfzone 2. Erschliessungsetappe
Plan- Nr.	24	Gefahrenzone	keine
Bodendeckung	62 m ²	Schutzzone	Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung
Gebäude	27 m ²	Andere Zonen	Archäologische Zone
Fläche	35 m ²	Belasteter Standort	keine
Gebäudeschätzung	7'337.-	Ausnutzung	-
Grundgüterschätzung	216.-		
Eigentum	Imboden Gabriel		
Anmerkungen	keine		
Dienstbarkeiten	keine		
Grundlasten	keine		
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkung		
Grundpfandrecht	keine		

2.4 Baulicher Zustand der Baute

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

Der bauliche Zustand ist in der Tabelle im Anhang angegeben.

Gebäude welche vor dem Jahr 1990 erbaut wurden (Altbauten) sind auf Schadstoffe zu untersuchen.

Dies überschreitet den Rahmen dieser Bewertung und ist gesondert abzuklären.

3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Parzelle 3756	Speicher	Anteil: 1/1
-----------	---------------	----------	-------------

Wertelemente	WE 1	Substanzwert
	WE 2	Techn. Entwertung
	WE 3	Landwertanteil



4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter

4.1 Objekt 1: Speicher Parz. 3756

4.1.1 Nettozinssatz

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

Nettozinssatz nach dem Opportunitätsmodell:

Aspekte	Zuschläge	Total
Risikoarmer Immobilienbasiszinssatz nach SIV	1.78%	
Zuschlag Nachfrageüberhang (0.00% bis 1.00%)	0.15%	
Zuschlag Makrolage (0.00% bis 0.80%)	0.15%	
Zuschlag Mikrolage (0.00% bis)	0.20%	
Zuschlag Nutzungsart (0.00% bis 3.00%)	0.60%	
Immobilitätszuschlag (0.00% bis	0.15%	
Nettozinssatz real		3.03%

Der Nettozinssatz real wird für die Berechnung der technischen Entwertung verwendet. Die Technische Entwertung ist in der Tabelle im Anhang berechnet.

4.1.2 Substanzwert

Die Bewertung für dieses Objekt wird mit der Substanzwertmethode gemacht. Das Volumen wurde nach SIA 416 berechnet. Der m3-Preis wird auf CHF 225.-/m3 angesetzt. Das Grundstück wird separat als Vergleichswert bewertet.

Baukostenplan	Total Kosten
BKP 1: keine Werte erkennbar	-
BKP 2: Geb. Anteil 1/1 171 m3 à 225.-/m3	38'475
BKP 3: keine Werte erkennbar	-
BKP 4: bef. Fläche 1/1 0 m2 à 0.-/m2	-
unbef. Fläche 1/1 35 m2 à 15.-/m2	525
BKP 5: Baunebenk. Ansatz 5% von BKP2	1'924
Total Reproduktionskosten Anteil 1/3	40'924
Gebäudeversicherungswert	k.A

5 Berechnung der Marktwerte

5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente

Objekt 2:	Speicher Parzelle 3756		
WE 1	Substanzwert neuwertig		40'924
WE 2	Technische Entwertung		-8'071
WE 3	Landwertanteil BZ 1/1	62 x 140	8'680
Marktwert	Speicher Parzelle 3756	gerundet	CHF 42'000

5.2 Auswertung mit Kommentar

Der Substanzwert inkl. Landwert von CHF 42'000.- ist für dieses Objekt plausibel und nachvollziehbar. Insbesondere, weil die Chance für eine Umnutzung gegeben ist.

6 Schlussbemerkung

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

7 Beilagen

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

Nr	Photo	Beschreibung
<p>Nr 22: 22_k- foto_imhof- m-2682</p>		<p><u>Speicher Ansicht Nord</u></p>
<p>Nr 23: 23_k- foto_imhof- m-2683</p>		<p><u>Speicher Ansicht Ost</u></p>
<p>Nr 24: 24_k- foto_imhof- m-2684</p>		<p><u>Speicher Ansicht Süd</u></p>
<p>Nr 25: 25_k- foto_imhof- m-2685</p>		<p><u>Speicher</u></p>

Nr 26:
26_k-
foto_imhof-
m-2686



Steile Zufahrtsstrasse, -Weg

Baulicher Zustand und Berechnungen Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

GLD Gesamtlebensdauer
 RND Restnutzungsdauer
 TA Technisches Alter

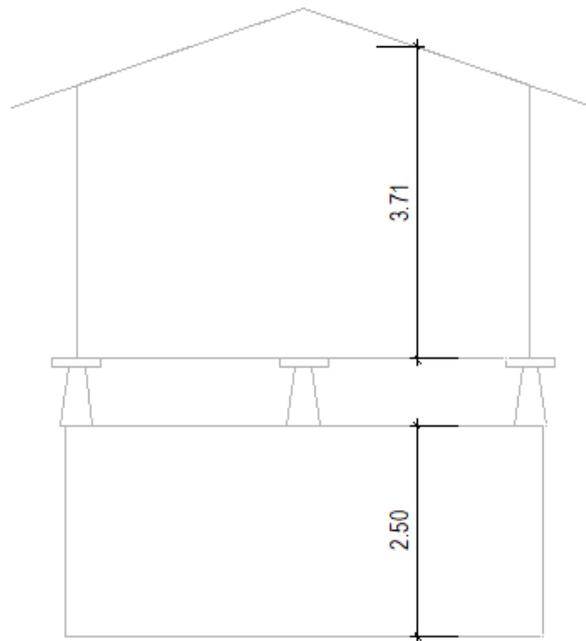
3.03% Basiszinssatz
 38'475 Reprokosten
 525 Umgebung

Speicher Parzelle 3756 1/1

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand		Beurteilung	Erneuerungsrate	Aufsparebare Rückst.	Rückst.-smahnko disk.
				GLD	RND				
C	Konstruktion	62.0%	23'855						
C 1	Bodenplatte, Fundament	5.0%	1'924	120	80	40	21	6'889	3'221
C 2	Wandkonstruktion	31.0%	11'927	120	45	75	2	545	127
C 3	Stützenkonstruktion	0.0%	-	0	0	0	10	966	2'861
C 4	Deckenkonstr., Dachkonstr.	26.0%	10'004	120	100	20	-	-	-
				120	100	20	9	5'378	234
D	Technik	1.0%	385						
D 1	Elektroanlage	1.0%	385	40	10	30	5	58	242
D 5	Wärmeanlage, Heizung	0.0%	-	0	0	0	5	58	242
D 8	Sanitär, Wasseranlagen	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
D 9	Transportanlage, Lift	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
E	Wandhülle	11.0%	4'232						
E 1	Äus. Wandbkl. unter Terrain	1.0%	385	50	20	30	36	264	3'327
E 2	Äus. Wandbkl. über Terrain	8.0%	3'078	55	5	50	3	91	162
E 3	Einb. zu Ausssenw: Tür, Fenst.	2.0%	770	40	5	35	22	119	2'549
				40	5	35	10	54	616
F	Dachhülle	27.0%	10'388						
F 1	Dachh. Steil-, Flachd., Speng.	27.0%	10'388	75	55	20	38	5'161	1'012
F 2	Einbaute zu Dach	0.0%	-	0	0	0	38	5'161	1'012
				0	0	0	-	-	-
G	Ausbau	0.0%	-						
G 1	Trennwand, Tür, Tor	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
G 2	Bodenbelag	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
G 3	Wandbekleidung oder Putz	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
G 4	Deckenbekleidung oder Putz	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
G 5	Einb., Küche, Schränke usw.	0.0%	-	0	0	0	-	-	-
I	Umgebung	100%	-						
I 1	Umgebung	100%	-	45	15	30	6	105	269
				45	15	30	6	105	269
Kontrolle Anteile		101.0%	38'860				105		
							Total Erneuerungsrate		8'071
							Total Technische Entwertung		8'071

Kubische Berechnung Wohnhaus nach SIA 416

Untergeschoss	27.49 m ²	x	2.50 m	=	69 m ³
Speicher	27.49 m ²	x	3.71 m	=	102 m ³
<hr/>					
Total Volumen					171 m³



Flächen gemäss SIA 416:

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Raron / 3756

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

SchKG) s/Beleg CHF 150'000.00, ID.2021/000580
EREID: CH9774000000255100473
z.G. Betreibungs- und Konkursamt der Bezirke Leuk und
Westlich-Raron, Turtmann

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. November 2021: 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, 09. November 2021, 09:35/patzen

Der/Die Grundbuchverwalter/in

