

SCHATZUNGSBERICHT

Chalet "Honig"

Parzelle N° 1953

3920 Zermatt



Eigentümer

GUY Alexander David des Paul
geb 01.06.1988

Zermatt, 24.05.2024

1 **AUFTRAG**

Herr Michel Mounir (Betreibungsamt Oberwallis) beauftragt mich, Michael Lauber CAS Immobilienbewerter FH in Zermatt, die folgende Liegenschaft zu beurteilen und zu bewerten.

2 **UNTERLAGEN DER SCHÄTZUNG**

- a) Katasterauszug ausgestellt vom Registerhalter der Gemeinde Zermatt vom 19. Januar 2024
- b) Lastenverzeichnis ausgestellt vom Grundbuchamt Brig vom 22. Januar 2024
- c) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- d) Gebäudevolumen gemäss SIA Norm 116, Baugesuchsverfügung, bewilligte Pläne und HNF-Berechnung, erhalten von der Gemeinde Zermatt
- e) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
Grundlage: Werkpläne vom 02. Juni 2021, Architektur & Planung AG Lerjen Bernhard
- f) Ortschau vom 22. März 2024
- g) Fotos (mls architekten sia ag, Zermatt)

3 **SCHÄTZUNGSZWECK**

Der Zweck der Schätzung ist die Errechnung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis, der unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann.

Die Erkenntnisquellen für diese Schätzung sind einerseits Verkäufe ähnlicher Objekte in näherer Umgebung, andererseits wurde jener Wert ermittelt, der dem Bodenwert und Bauwert des Objektes heute unter Berücksichtigung der Erstellungskosten, des Alters, der Abnutzung und der Brauchbarkeit zukommt.

4 **SCHATZUNGSWERT**

Der Auftrag besteht im Feststellen des Schätzwertes. Der Schätzwert ist NICHT der unlimitierte Höchstpreis, den die Mehrheit kaufbereiter Interessenten am Bewertungstag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Schätzwerte sind demzufolge NICHT marktorientiert und käuferorientiert. Sie richten sich ausdrücklich nicht nach den Wertvorstellungen des bisherigen Eigentümers.

5 **STICHTAG, GÜLTIGKEIT**

Der Schätzungsexperte bestimmt als Bewertungsstichtag den Tag der Auftragserteilung. Die errechneten Werte gelten solange die wertbestimmenden Faktoren wie Objekteigenschaften, Rechtslage, Planungsstand, Marktverhältnisse, Kapitalzinssätze und dgl. keine Änderung erfahren, jedoch längstens 6 Monate nach Abgabe des Schätzungsberichtes.

Die Expertise gilt ausserdem nur für den in Ziff. 1 erwähnten Auftrag.

6 VORBEHALTE

Die bestehende Bausubstanz wurde mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

7 SCHATZUNGSOBJEKT**Einfamilienhaus**

| | | | |
|----|-------------------|--|-------------------------|
| a) | <u>Objekt</u> | Chalet "Honig" | <i>Parzelle N° 1953</i> |
| b) | <u>Eigentümer</u> | GUY Alexander David des Paul geb 01.06.1988 | |

8 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

| | | | |
|----|-------------------|--|--------------------------|
| a) | Lage | Das Grundstück, worauf das Gebäude errichtet ist, liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Zermatt, im Orte genannt "Wiestibode". | |
| b) | Art der Immobilie | 3-stöckiges Einfamilienhaus | |
| c) | Parzelle | Parzelle N° | 1953 |
| | | Plan N° | 15 |
| | | Gemeinde | Zermatt |
| d) | Kulturart | Apparthaus | 123 m ² |
| | | Hofraum | 464 m ² |
| | | Total | <hr/> 587 m ² |

9 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück liegt südlich und oberhalb des Dorfes Zermatt und wird ab der Staldenstrasse her über einen Fussweg erschlossen.

Das Gebäude ist mit Wasser, Elektrizität und Kanalisation an das Gemeinenetz angeschlossen.

10 BERECHNUNG SIA - Volumen

Nach Angaben des Bauamtes der Gemeinde Zermatt.

1'079 m³

11 GEOGRAFISCHE ANGABEN

| | | |
|----|------|---|
| a) | Lage | Das Grundstück, worauf das Chalet "Honig" errichtet ist, liegt in der Wohnzone Z2 (548 m ²) und Verkehrszone innerhalb der BZ (39 m ²). |
|----|------|---|

- b) Orientierung Das Gebäude ist südlich ausgerichtet.
Nur das Dachgeschoss hat Aussicht auf das Matterhorn, das Erdgeschoss & Obergeschoss sind ohne Aussicht auf das Matterhorn.
- c) Bemerkungen Die Wohnlage kann als ruhig und gut beurteilt werden.
Das Zentrum von Zermatt ist in ca. 20 Gehminuten erreichbar.
Restaurant, Einkaufsmöglichkeiten und die Bushaltestelle "Wiestiboden" befinden sich in der Nähe.

12 BAURECHTLICHE ANGABEN

| | | |
|------------|-------------------------|--------|
| a) Bauzone | Wohnzone | Z2 |
| | max. Höhe First | 12.0 m |
| | max. Höhe Seitenfassade | 9.0 m |
| | max. Länge | 16.0 m |
| | Bauweise | offen |
| | max. Ausnutzung | 0.9 AZ |

13 OBJEKTANALYSE

- a) Nutzung Nach den Umbauarbeiten soll das Gebäude wieder als Einfamilienhaus genutzt werden.
- b) Baujahr / Alter Das Gebäude wurde im Jahr 1963 erbaut; laufende Umbau- und Sanierungsarbeiten.
- c) Typologie *gemäss Werkplänen vom 02. Juni 2021, Architektur & Planung AG Lerjen Bernhard*
- | | |
|--------------|--|
| Erdgeschoss | Eingang / Gepäckraum mit WC Treppe / Korridor Waschküche Technik Fitness Office Weinkeller Wärmepumpe, Aussengerät Südseite |
| Obergeschoss | Eingang Treppe Esszimmer / Küche Spielzimmer Schlafzimmer mit DU / WC Gästezimmer mit DU / WC |
| Dachgeschoss | Treppe Wohnraum Abstellraum Masterschlafzimmer mit Bad / DU / WC Kinderzimmer mit DU / WC |

14 BAUSUBSTANZ

- | | | |
|----|--------------------|---|
| a) | Konstruktion | Massivbauweise |
| b) | Fassade | Naturstein / Holz |
| c) | Dach | Satteldach; Natursteinplatten |
| d) | Fenster | Fenster mit IV-Verglasung Erdgeschoss: zusätzliches Fenster / Vergrösserung zweier Fenster |
| e) | Heizung | Wärmepumpe neu |
| f) | Tech. Installation | Installationen neu, gemäss Aussage Architekt Lerjen Bernhard |

15 INNENBEURTEILUNG

Aufgrund der laufenden Umbau- und Sanierungsarbeiten ist das Chalet "Honig" momentan nicht bewohnbar; Stand der Bauarbeiten bei Besichtigung als Edellohnbau.

16 NEUINVESTITIONEN

Komplettsanierung des Gebäudes, exkl. Fassade und Dach, gemäss Auskunft Architekt Lerjen Bernhard.

17 BERECHNUNG BRUTTOFLÄCHEN

gemäss Planbeilage im Anhang

| | | | | |
|--|---------|--|-----|--------------------------|
| Erdgeschoss | Wohnung | Bruttowohnfläche; exkl. Nebenfläche | | 70 m ² |
| Obergeschoss | Wohnung | Bruttowohnfläche | | 121 m ² |
| | Balkone | 35 m ² | 1/3 | 12 m ² |
| Dachgeschoss | Wohnung | Bruttowohnfläche | | 90 m ² |
| | Balkon | 31 m ² | 1/3 | 10 m ² |
| Bruttowohnfläche inkl. 1/3 Balkon | | <i>Höhe berücksichtigt bis 1.80 m</i> | | 302 m² |

18 BEURTEILUNG

Das Chalet "Honig" kann mit einer solch hohen Exklusivität als Liebhaberobjekt bezeichnet werden.

In Zermatt sind solche Objekte sehr selten. Mit einer Wertsteigerung aufgrund der Nachfrage, kann angenommen werden.

19 SCHÄTZUNG

VERKEHRSWERT Der Verkehrswert wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.

20 KATASTERSCHÄTZUNG

| | | | | | |
|---------------------|-------------|-----|--------|------------|-------------|
| Parzelle N°: | 1953 | | | | |
| | | m2 | pro m2 | Grundgüter | Gebäude |
| Apparhaus | | 123 | | | 357'000 Fr. |
| Hofraum | | 464 | 150 | 69'600 Fr. | |

21 BERECHNUNGEN**21.1 VERKAUFSWERTSCHÄTZUNG**

Unter dem Aspekt des konsumtiven Nutzens, können die Verkaufspreise aufgrund aktueller Erfahrungswerte für Wohnungsflächen in der weltbekannten Feriendestination Zermatt, wie folgt aufgeführt werden:

Auf eine Ertragswertschätzung wird in der Schätzung als Berechnungsgrundlage verzichtet, da ein möglicher erzielbarer Mietwert resp. eine Eigenmiete dem Wert des Chalet "Honig", als Liebhaberobjekt, keinesfalls gerecht wird.

WE 1 (+)**Chalet "Honig"**

BGE 302 m2 Wohnen **25'000.- /m2** **7'537'500 Fr.**
BGF entsprechend der bewilligten Zweitwohnungsfläche

Alter der Liegenschaft: 2024 - 1963 = 61 Jahre

WE 2 (-) TECHNISCHE ENTWERTUNG**REPROKOSTEN**

| | | | | |
|-------|--------------------------|-----------|--------------|----------------------|
| BKP 2 | Gebäude | 1'079 m3 | 1'400.00 /m3 | 1'510'600 Fr. |
| BKP 4 | Umgebung | | Pauschal | 80'000 Fr. |
| BKP 5 | Baunebenkosten | 1'590'600 | 5% | 79'530 Fr. |
| | TOTAL Reprokosten | | | 1'670'130 Fr. |

Erneuerung Annahme 40% 1'670'130 668'052 Fr.

| <u>Tech. Alter</u> | GLD | RND | TA | |
|--------------------|-----|-----|----|---|
| Rohbau 1 | 55 | -6 | 61 | |
| Rohbau 2 (Hülle) | 30 | -20 | 50 | <i>Dachsanierung vor ca. 10 Jahren.</i> |
| Installationen | 35 | 35 | 0 | |
| Durchschnitt | 40 | | 37 | |

Tabellenwert Zyklus 40 IA 37 86% *.I.* **574'525 Fr.**

WE 3 (+) Ausstehende Investitionen ab Edelrohbau: *geschätzt .I.* **850'000 Fr.**
 gemäss Kostenprognose von Architektur & Planung AG Lerjen Bernhard

Verkehrswert Chalet "Honig" 6'112'975 Fr.

Verkehrswert gerundet *exkl. Mobilier und Inventar* 6'150'000 Fr.

22 ZWEITWOHNUNGEN

Das Chalet "Honig" galt bis zur Abstimmung vom 11. März 2012 als 2.Wohnungsbau

Aufgrund der Abstimmung vom 11. März 2012 bzw. dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 kann der Schätzer keine Angaben zur Entwicklung der Marktpreise von altrechtlichen Wohnungen machen.

Im Bundesgesetz über Zweitwohnungen sind diese Wohnungen wie folgt definiert:

Art. 10 Begriff

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Art. 11 Bauliche und nutzungsmässige Änderungen

- ¹ *Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.*
- ² *Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.*
- ³ *Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.*
- ⁴ *Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Absatz 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.*

Bezugsquelle: <https://www.are.admin.ch/themen/raumplanung>

23 **BEMERKUNGEN**

Ich erstelle diesen Bericht gestützt auf die Ortschau, die mir erteilten Auskünfte und Unterlagen sowie auf Erfahrungswerte ähnlich gelagerter Objekte.

24 **BEILAGEN**

- a) Katasterauszug ausgestellt vom Registerhalter der Gemeinde Zermatt vom 19. Januar 2024
- b) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- c) HNF-Berechnung, erhalten von der Gemeinde Zermatt
- d) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
- e) Fotos (mls architekten sia ag, Zermatt)

Für eventuelle Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Lauber Michael
CAS Immobilienbewerter FH



Zermatt, 24.05.2024

25 FOTOS



Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss



Parcelle No.
Parzelle Nr.

1953

Plan No.:
Plan Nr. **15**

Lokalname/Nom local: **Wiestibode**

Commune de:
Gemeinde: **ZERMATT**

GBV

Parzelle in der Bauzone

| Surface totale m2 Gesamtfläche m2 | Nature des immeubles Kulturart | Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2 | 1) Cl. Kl. | Taxes cadastrales Katasterschätzungen | | | Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr. | Propriétaires Eigentümer | Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr. |
|--|-----------------------------------|---|--------------------|--|---------------------------|----------------------|--|-----------------------------|--|
| | | | | par m2 pro m2 | Biens-fonds Grundgüter | Bâtiments Gebäude | | | |
| 587 | Apparhaus Hofraum | 123 464 | 100 100 | 150 | 69'600 | 357'000 | GUY Alexander David des Paul geb 01.06.1988 | 17/2020 6.1.2020 | |

**Anmerkung:
Eidg. Grundbuchvermessung**

19. JAN. 2024



Stv. Leiter

LEGENDE: Etat descriptif et des contenances

Classification: 15% = A = agricole

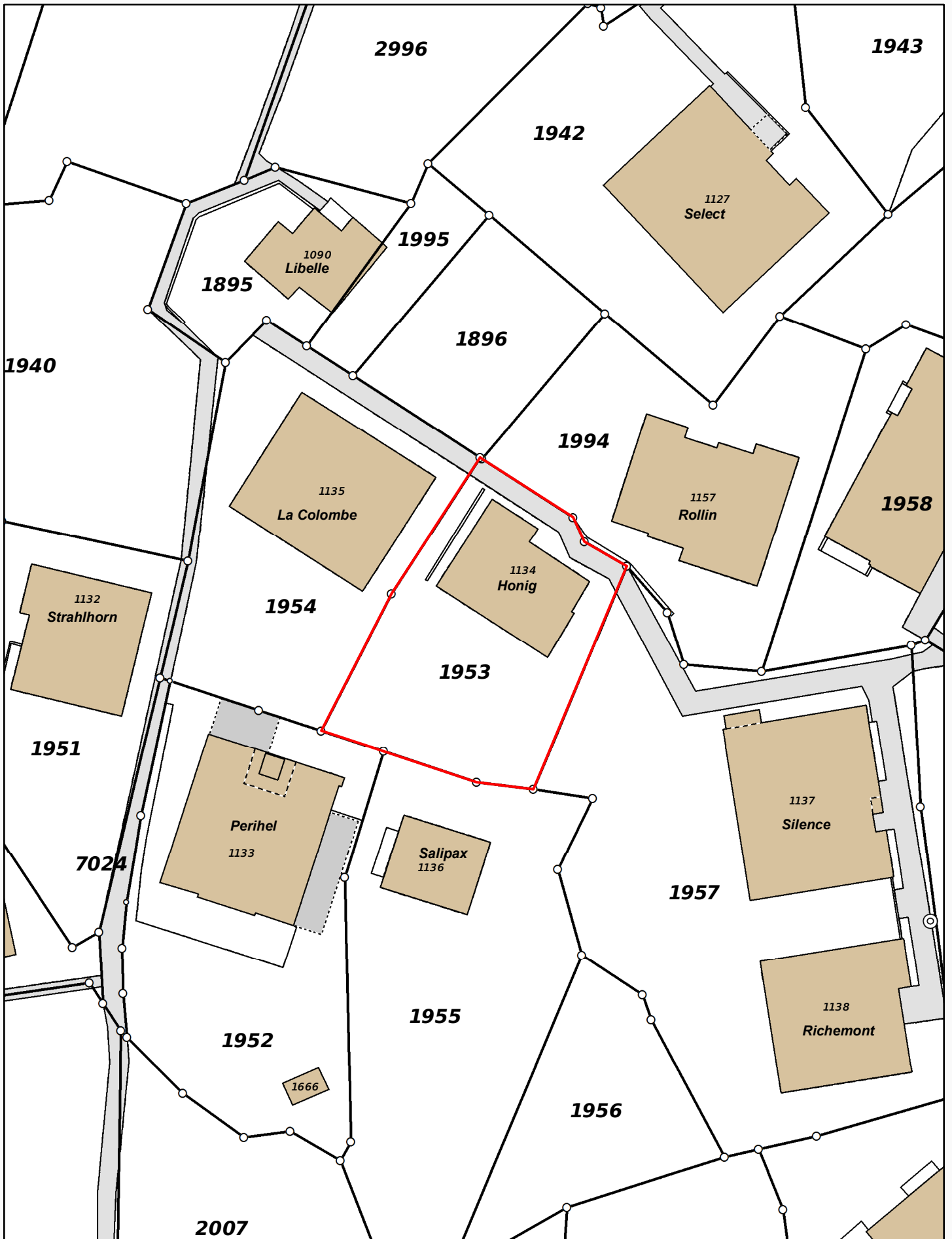
LEGENDE: Beschreibung und Inhalt

Klassifizierung: 15% = L = Landwirtschaft

Edition / Auflage:

1

1/1



N

 1:500

Gemeinde Zermatt
 Kanton Wallis
Situationsplan
 Ersteller Gast
 Erstellungsdatum 20.03.2024
 Die im Internet aufgeschalteten Daten haben rein informativen Charakter. Aus diesem Plan und dessen Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

PLANAX
 Ingenieure, Geometer, Raumplaner
 Brig - Visp - Zermatt - Ulrichen

BAUVORHABEN: Umbau Haus Honig
in Zermatt

BAUHERR: Herr
Guy Alexander
Wiestiboden 17
3920 Zermatt

BERECHNUNG DER HAUPTNUTZUNGSFLÄCHE

Definition: Nettoflächen, ohne Aussen- und Innenwände

Genehmigt am

10. Juni 2021

Gemeinderat Zermatt

Bestehendes Haus Honig

| | | |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| Erdgeschoss | = | 0.00 m ² |
| 1. Obergeschoss | = | 98.87 m ² |
| Dachgeschoss | = | 84.54 m ² |
| Total best. Haus Honig | = | <u><u>183.41 m²</u></u> |

Neues Haus Honig:

| | | |
|-----------------------------|---|------------------------------------|
| Erdgeschoss | = | 52.58 m ² |
| 1. Obergeschoss | = | 99.8 m ² |
| 1. Dachgeschoss | = | 84.72 m ² |
| Total neu Haus Honig | = | <u><u>237.10 m²</u></u> |

Berechnung Vergrößerung

| | |
|---|------------------------|
| Haus Honig best. | 183.41 m ² |
| maximale Wohnungsfläche Haus Honig (+30%) | 238.433 m ² |
| Haus Honig neu | 237.10 m ² |

Eingegangen

31. März 2021

Bauabteilung

UMBAU "HAUS HONIG"
WIESTIBODEN 17, 3920 ZERMATT

HNF BESTEHEND ERDGESCHOSS

MST 1:200



Eingegangen

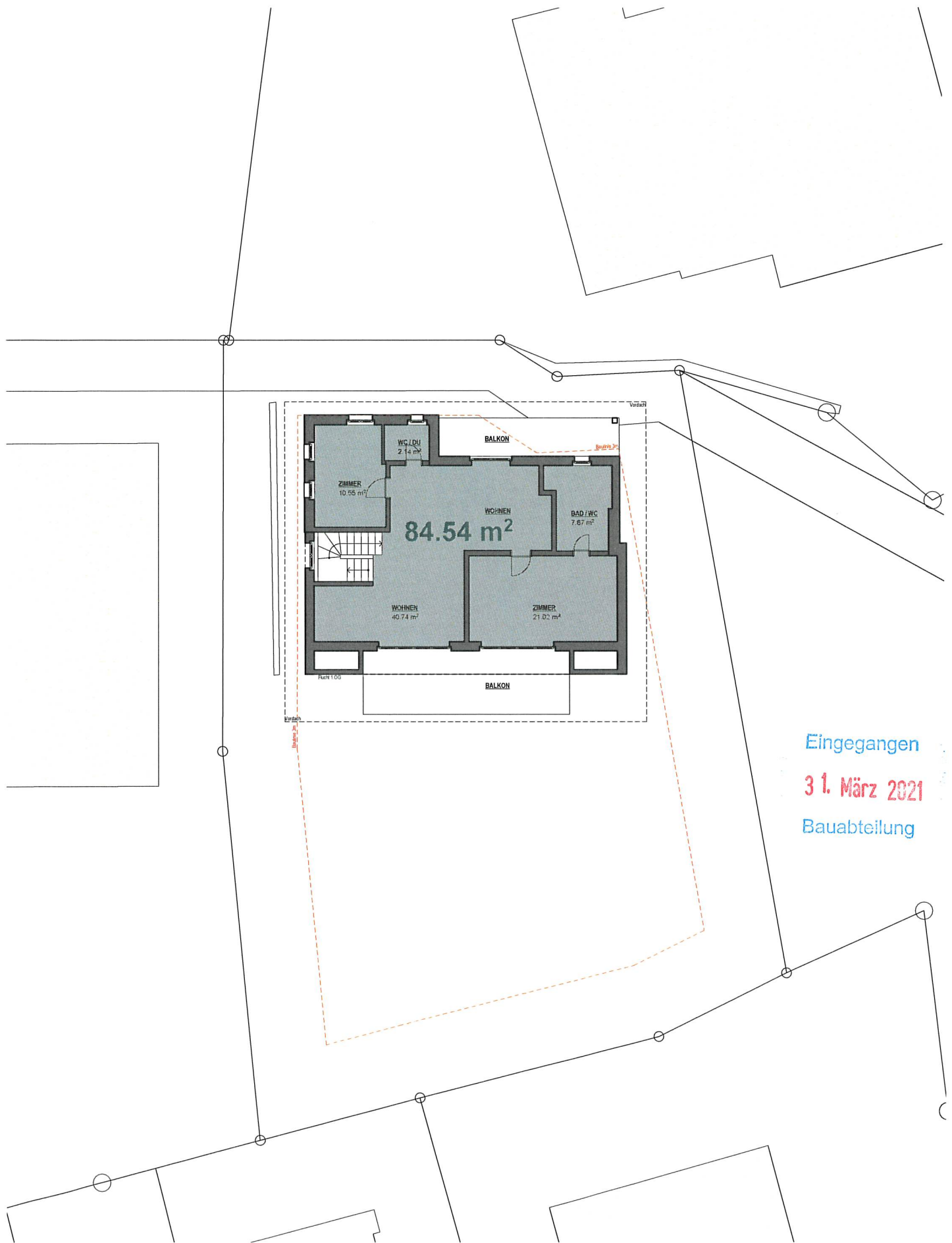
31. März 2021

Bauabteilung

UMBAU "HAUS HONIG"
WIESTIBODEN 17, 3920 ZERMATT

HNF BESTEHEND DACHGESCHOSS

MST 1:200



Eingegangen

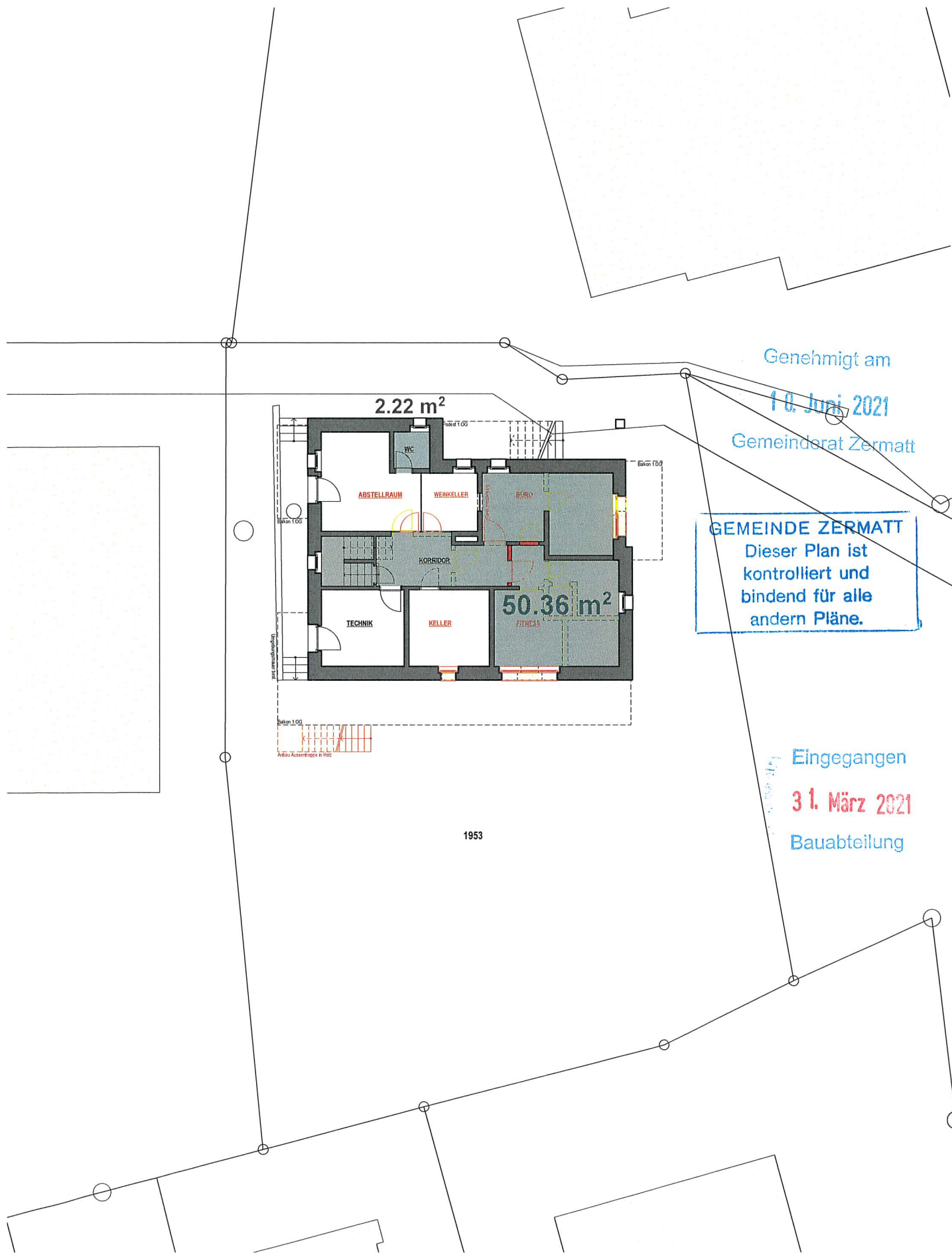
31. März 2021

Bauabteilung

UMBAU "HAUS HONIG"
WIESTIBODEN 17, 3920 ZERMATT

HNF NEU ERDGESCHOSS

MST 1:200



Genehmigt am
10. Juni 2021
Gemeinderat Zermatt

GEMEINDE ZERMATT
Dieser Plan ist kontrolliert und bindend für alle andern Pläne.

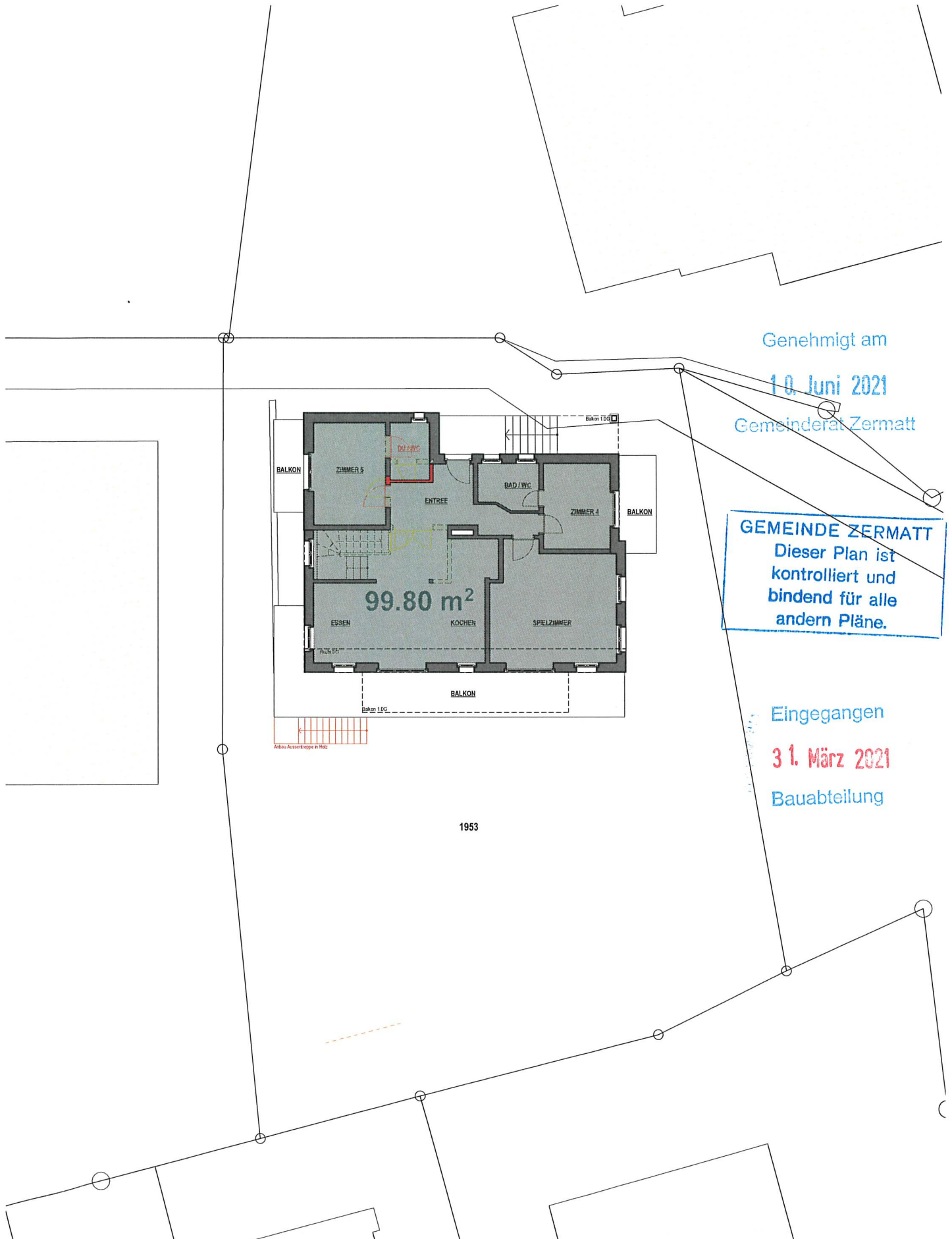
Eingegangen
31. März 2021
Bauabteilung

1953

UMBAU "HAUS HONIG"
WIESTIBODEN 17, 3920 ZERMATT

HNF NEU OBERGESCHOSS

MST 1:200

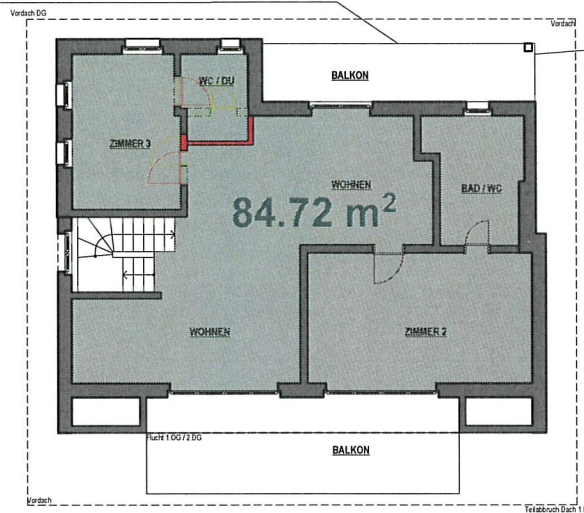


Genehmigt am
10. Juni 2021
Gemeinderat Zermatt

GEMEINDE ZERMATT
Dieser Plan ist kontrolliert und bindend für alle andern Pläne.

Eingegangen
31. März 2021
Bauabteilung

1953

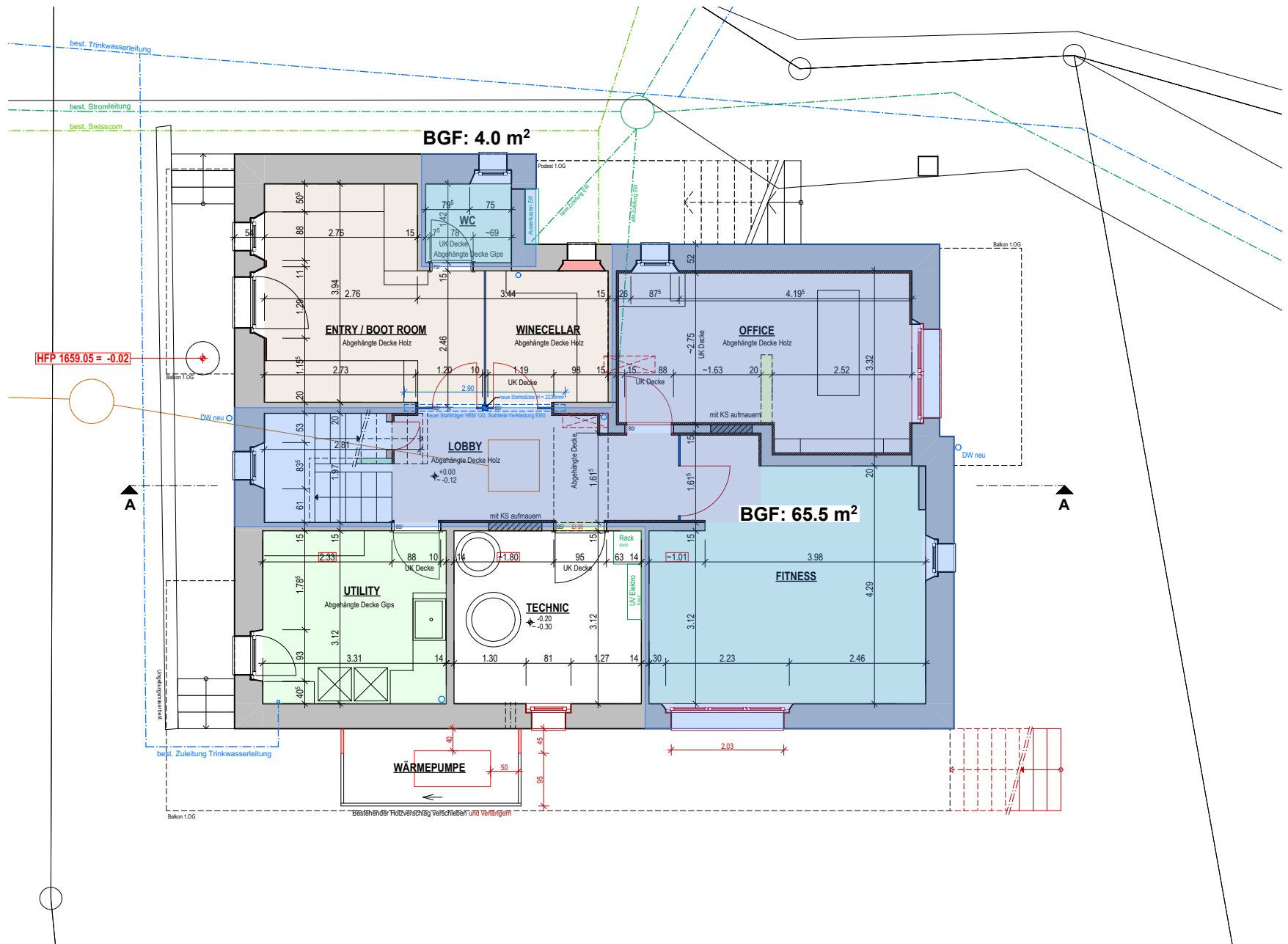


Genehmigt am
10. Juni 2021
Gemeinderat Zermatt

GEMEINDE ZERMATT
Dieser Plan ist
kontrolliert und
bindend für alle
andern Pläne.

Eingegangen
31. März 2021
Bauabteilung

1953



GUEST BEDROOM

Fläche 11.64 m²
B: Parkett
W: Verputz
D: Holz

SHOWER GUEST

Fläche 4.10 m²
B: Platten
W: Platten / Verputz
D: gestrichen

ENTRY

Fläche 10.19 m²
B: Platten
W: Holz
D: Holz

KITCHEN

Fläche 31.73 m²
B: Platten
W: Holz / Verputz
D: Holz

BEDROOM 1

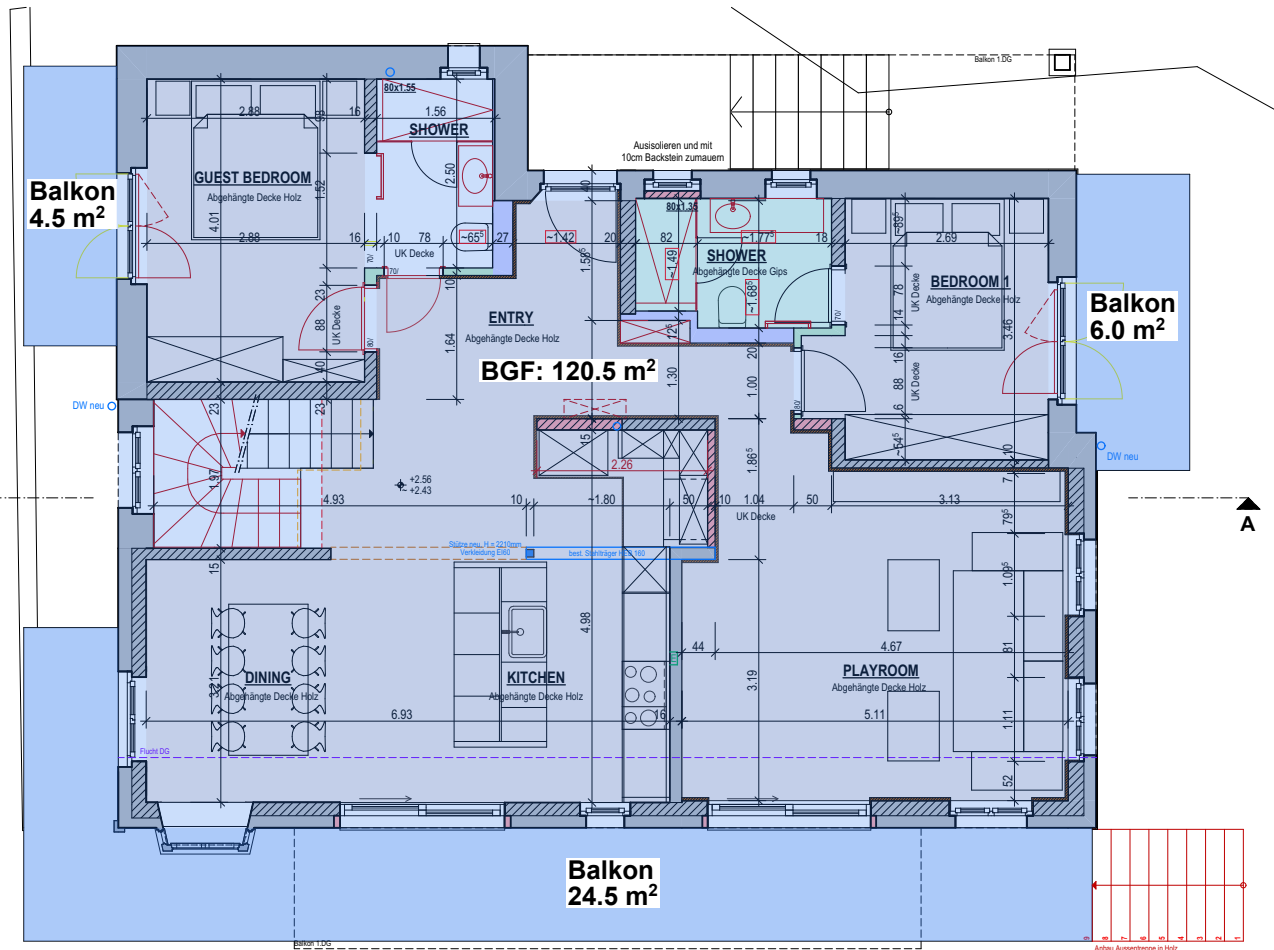
Fläche 9.45 m²
B: Parkett
W: Verputz
D: Holz

SHOWER BEDROOM 1

Fläche 4.21 m²
B: Platten
W: Platten / Verputz
D: Abgehängte Decke, Profil c30, gestrichen

PLAYROOM

Fläche 22.95 m²
B: Parkett
W: Holz / Verputz
D: Holz



OBERGESCHOSS

KIDS ROOM

Fläche 11.33 m²
B: Parkett
W: Holz
D: Dachstuhl sandgestrahlt Sparren und Konstruktionsholz,
Zwischen Sparren Altholz.

SHOWER KIDS

Fläche 3.90 m²
B: Platten
W: Platten / Verputz
D: Abgehängte Decke in Gips

STORE

Fläche 3.25 m²
B: Parkett
W: Verputzt
D: Dachstuhl sandgestrahlt Sparren und Konstruktionsholz,
Zwischen Sparren Altholz.

LIVING ROOM

Fläche 35.23 m²
B: Parkett
W: Holz / Verputz
D: Dachstuhl sandgestrahlt Sparren und Konstruktionsholz,
Zwischen Sparren Altholz.

MASTER BEDROOM

Fläche 21.06 m²
B: Parkett
W: Holz / Verputz
D: Dachstuhl sandgestrahlt Sparren und Konstruktionsholz,
Zwischen Sparren Altholz.

SHOWER / BATH MASTER

Fläche 7.90 m²
B: Platten
W: Platten / Verputz
D: Dachstuhl sandgestrahlt Sparren und Konstruktionsholz,
Zwischen Sparren Altholz.

