

SCHATZUNGSBERICHT

4 1/2 Zimmerwohnung

AKTUALISIERT

Erdgeschoss

Wohnhaus "Löucha"

3929 Täsch



Eigentümer

CARBONE Marisa des Abramo 1/2
geb 30.04.1967

GERARDO Stefanie des Francesco 1/2
geb 03.01.1990

Zermatt, 08.01.2025

1 AUFTRAG

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

2 UNTERLAGEN DER SCHÄTZUNG

- a) Katasterauszüge ausgestellt vom Registerhalter der Gemeinde Täsch vom 16. Mai 2018
Gültigkeitsbestätigung der Katasterauszüge vom Registerhalters der Gemeinde Täsch, E-Mail vom 12. Juli 2023
- b) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- c) Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Täsch
- d) Gebäudevolumen gemäss SIA Norm 116, erhalten vom Registerhalter Gemeinde Täsch
- e) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
- f) Ortschau vom 22. April 2022
- g) Fotos (mls architekten sia ag, Zermatt)
- h) Schätzungsbericht vom 31. Mai 2022 und 18. Juli 2023, erarbeitet von 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 Objekts heute unter Berücksichtigung der Erstellungskosten, des Alters, der Abnutzung und der Brauchbarkeit zukommt.

4 SCHATZUNGSWERT

Der Auftrag besteht im Feststellen des Schätzungswertes. Der Schätzungswert ist NICHT der unlimitierte Höchstpreis, den die Mehrheit kaufbereiter Interessenten am Bewertungstag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Schätzungswerte 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 u. 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. Nicht zugängliche Bauteile wie Unterputz, verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien wurden nicht freigelegt. 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

a)	Objekt	Wohnhaus "Löucha"	<i>Parz. N° 724_GBV</i>
		Einstellplatz StWE Nr. 724/1.4	Nr. 6 <i>Untergeschoss</i>
		4 1/2 Zimmerwohnung StWE Nr. 724/3 <i>Zweitwohnung, gemäss Auskunft der Gemeinde Täsch</i>	Nr. 24 <i>Erdgeschoss</i>
b)	Eigentümer	CARBONE Marisa des Abramo geb 30.04.1967	1/2
		GERARDO Stefanie des Francesco geb 03.01.1990	1/2

8 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

a)	Lage	Das Grundstück, worauf das Wohnhaus errichtet ist, liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Täsch, im Orte genannt "Unter der Strasse".	
b)	Art der Immobilie	4-stöckiges Wohnhaus	
c)	Parzelle	Parzelle N° 724_GBV Plan N° 3	

Parzelle N° Kat-Nr. 127+128
Plan N° 6

Gemeinde Täsch

d)	Kulturart	Wohnhaus	430 m ²
		Hofraum	388 m ²
		Total	<hr/> 818 m ²

9 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück wird ab der Galeriestrasse her Verkehrstechnisch optimal erschlossen. Das Gebäude ist mit Wasser, Elektrizität, Telefon und Kanalisation an das Gemeindefnetz angeschlossen.

10 STOCKWERKEIGENTUM

a)	StWE Nr. 724/1.4	Einstellplatz	Nr. 6	
		Anteilsquote: 1 / 8		<i>Untergeschoss</i>
b)	StWE Nr. 724/3	4 1/2 Zimmerwohnung	Nr. 24	
		Anteilsquote: 185 / 1000		<i>Erdgeschoss</i>
	Benutzungsrecht:	Keller	Nr. 15	<i>Untergeschoss</i>

11 GEOGRAFISCHE ANGABEN

a)	Lage	Das Grundstück liegt nördlich des Dorfes Täsch, in der Dorferweiterungszone.
b)	Orientierung	Das Wohnhaus ist südlich ausgerichtet, mit einer schönen Aussicht auf die Bergwelt von Zermatt.
c)	Bemerkungen	Die Wohnlage kann als ruhig und gut bezeichnet werden.

12 BAURECHTLICHE ANGABEN

a)	Bauzone	Dorferweiterungszone (DEZ) Wohnhäuser höherer Nutzung	
		max. Höhe Firstpfette	15.00 m
		max. Länge	17.50 m
		Bauweise	offen
		max. Ausnutzung	1.0 AZ

13 OBJEKTANALYSE

- | | | |
|----|-----------------|--|
| a) | Nutzung | Das Gebäude wird als Wohnhaus mit Eigentumswohnungen genutzt. |
| b) | Baujahr / Alter | Das Gebäude wurde 2009 erbaut.
<i>Gemäss Angaben des Registerhalters der Gemeinde Täsch</i> |
| c) | Typologie | gemäss Verkaufsprospekt vom November 2007 |
| | Untergeschoss | Einstellhalle, Keller, Technik, Waschen |
| | Erdgeschoss | 1x 4 1/2 Zi-Whg., 1x 3 1/2 Zi-Whg. |
| | Obergeschoss | 1x 4 1/2 Zi-Whg., 1x 3 1/2 Zi-Whg. |
| | Dachgeschoss | 1x 4 1/2 Zi-Whg., 1x 3 1/2 Zi-Whg. |

14 BERECHNUNG SIA-Volumen

Nach Angaben des Registerhalters der Gemeinde Täsch	Einstellhalle	1'070 m ³
	Wohnhaus	2'700 m ³
		3'770 m³

15 BAUSUBSTANZ

- | | | |
|----|--------------------|--|
| a) | Konstruktion | Massivbauweise |
| b) | Fassade | Verputz / Holz |
| c) | Dach | Satteldächer; Eterniteindeckung |
| d) | Fenster | Fenster mit IV-Verglasung |
| e) | Tech. Installation | Sanitärinstallationen entsprechen dem Alter des Gebäudes |

16 INNENAUSBAU DER WOHNUNG

In der Gesamtbeurteilung kann die Wohnung als freundlich, wohnlich und von gutem Standard bezeichnet werden. Der Wohnbereich ist gegen Süden orientiert.
Die verwendeten Materialien für den Innenausbau sind gut aufeinander abgestimmt und von guter Qualität.

17 BEURTEILUNG DES GEBÄUDES

In den letzten Jahren wurden keine grösseren Investitionen getätigt.

Kleinere getätigte Investitionen werden als laufender Unterhalt betrachtet, nicht als wertsteigernd.

18 BERECHNUNG BRUTTOFLÄCHEN

gemäss Planbeilage im Anhang

a)	<u>4 1/2 Zimmerwohnung</u>	Nr. 24	<i>Erdgeschoss</i>	125 m ²
	Terrasse	24.6 m ²	1/4	6 m ²
	Bruttowohnfläche inkl. 1/4 Terrasse			131 m²

19 Katasterschätzung

Parzelle N°: 724_GBV

Plan N°: 3

Grundgüter

Gebäude

Wohnhaus
Hofraum

31'040 Fr.

1'414'000 Fr.

Autoeinstellhalle

Nr. 2

UG

497 Fr.

22'624 Fr.

Einstellplatz

Nr. 6

UG

62 Fr.

2'828 Fr.

4 1/2 Zimmerwohnung
Keller

Nr. 24

EG

5'742 Fr.

261'590 Fr.

Nr. 15

UG

20 SCHÄTZUNG

VERKEHRSWERT

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

21 BERECHNUNGEN**21.1 Verkaufswertschätzung****Wohnung**

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

WE 1 (+)

4 1/2 Zimmerwohnung	Nr. 24	<i>Erdgeschoss</i>		<i>Zweitwohnung</i>	
<u>BGF</u>	125 m2	Wohnen			
	6 m2	1/4 Terrasse			
	131 m2	BGFL		5'800.- /m2	757'770 Fr.
					757'770 Fr.

Alter der Liegenschaft: 2025 - 2009 = 16 Jahre

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

BKP 2	Gebäude	3'770 m3	1'000.00 /m3	3'770'000 Fr.
BKP 4	Umgebung		Pauschal	60'000 Fr.
BKP 5	Baunebenkosten	3'830'000	5%	191'500 Fr.
	TOTAL Reprokosten			<u>4'021'500 Fr.</u>

Erneuerung Annahme 40% 4'021'500 1'608'600 Fr.

<u>Tech. Alter</u>		GLD	RND	TA
	Rohbau 1	55	39	16
	Rohbau 2 (Hülle)	30	14	16
	Installationen	35	19	16
	Durchschnitt	40		16

Tabellenwert Zyklus 40 TA 16 23.0%

Tech. Entwertung 1'608'600 23% 369'978 Fr.

185 / 1000 ./. **-68'446 Fr.**

Verkehrswert 4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 24 *Erdgeschoss* **689'324 Fr.**

Verkehrswert *exkl. Mobilien und Inventar* *gerundet* **690'000 Fr.**

21.2 Verkaufswertschätzung**Einstellplatz**

Unter dem Aspekt des konsumtiven Nutzens, können die Verkaufspreise aufgrund aktueller Erfahrungswerte für Einstellplätze in Täsch, wie folgt aufgeführt werden:

Einstellplatz	Nr. 6	<i>Untergeschoss</i>	35'000 Fr.
			<hr/>
			35'000 Fr.
Verkehrswert	<i>Einstellplatz</i>	<i>gerundet</i>	35'000 Fr.

21.3 ZUSAMMENSTELLUNG der Verkehrswerte**Wohnhaus "Löucha"**

Anteil: CARBONE Marisa des Abramo 1/2
 GERARDO Stefanie des Francesco 1/2

4 1/2 Zimmerwohnung	Nr. 24	<i>Erdgeschoss</i>	690'000 Fr.
Einstellplatz	Nr. 6	<i>Untergeschoss</i>	35'000 Fr.
TOTAL der Verkehrswerte	<i>exkl. Mobiliar und Inventar</i>		<hr/> 725'000 Fr.

22 ZWEITWOHNUNGEN

Das Wohnhaus "Löucha" 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

In der Bewertung sind Inventar und bewegliches Mobiliar nicht enthalten.

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

24 BEILAGEN

- a) Katastrerauszüge vom 16. Mai 2018
Gültigkeitsbestätigung der Katastrerauszüge vom Registerhalters der Gemeinde Täsch,
E-Mail vom 12. Juli 2023
- b) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- c) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
- d) Fotos (mls architekten sia ag, Zermatt)

Für eventuelle Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Michael Lauber
CAS Immobilienbewerter FH



Zermatt, 08.01.2025

25 **FOTOS** aus Schätzungsbericht vom 31. Mai 2022



Parcelle No.
Parzelle Nr.

724_GBV

Plan No.:
Plan Nr. **3**

Lokalname/Nom local: **Unter der Straße**


Grundparzelle

Commune de:
Gemeinde: **TÄSCH**

Kat-Nr. 127+128 Plan 6

"Kantonales Grundbuch"

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			
818	Wohnhaus Hofraum	430 388	100 100	80	31'040	1'414'000	6901/2007 27.9.2007 T&K_2009	StWE Nr. 724/1 bis 724/7	5916/2008 25.8.2008 Begründung von StWE
<p>KANTONALES GRUNDBUCH</p> <p>Anmerkung: Eidgenössische Grundbuchvermessung noch nicht eingeführt!</p>				<p>Zonenbestätigung:</p> <p>Der Unterzeichnete bestätigt, dass sich folgendes Grundstück, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Täsch in folgender Zone befindet:</p> <p style="text-align: center;">Bauzone</p> <p>3929 Täsch 16.05.2018 Sig.....</p>			 <p>16. Mai 2018</p> <p><i>[Signature]</i></p>		
				<p><i>[Signature]</i></p>					

LEGENDE: Etat descriptif et des contenances
LEGENDE: Beschreibung und Inhalt

Classification: 15% = A = agricole
Klassifizierung: 15% = L = Landwirtschaft

Edition / Auflage:

1

1/1

PPE No.
StWE Nr.

724/1

StWE-Grundkarte

Quote-part:
Anteilsquote:

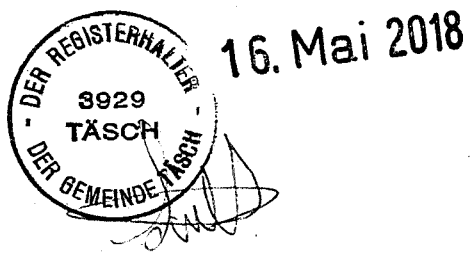
16 / 1000

Parcelle
de base No. **724_GBV**
Grund-
parzelle Nr.


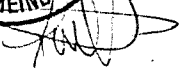
Plan
No. **3**
Plan
Nr.

Nom local: **Unter der Straße**
Lokalname:

Commune de: **TÄSCH**
Gemeinde:
"Kantonales Grundbuch"

Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude			
UG:	Autoeinstellhalle Nr. 2	100 100	497	22'624		Siehe Karten 724/1.1 bis 724/1.8	5916/2008 25.8.2008 Begründung von StWE
							

724/1.4Quote-part
Copropriété
Miteigentums-
Anteil**1 / 8**Parcelle
de base No. **724/1**
Grund-
parzelle Nr.Plan
No. **3**
Plan
Nr.Nom local: **Unter der Straße**
Lokalname:Commune de: **TÄSCH**
Gemeinde:
"Kantonales Grundbuch"

Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.	
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude				
UG:	Einstellplatz Nr.6	100 100	62	2'828	5916/2008 25.8.2008	CARBONE Marisa des Abramo geb 30.04.1967	1/2	6602/2009 10.9.2009 Kauf
						GERARDO Stefanie des Francesco geb 03.01.1990	1/2	6602/2009 10.9.2009 Kauf
						 16. Mai 2018 		

PPE No.
SWE Nr.

724/3

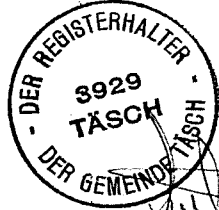
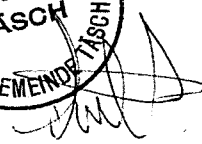
Quote-part: **185 / 1000**
Anteilsquote:

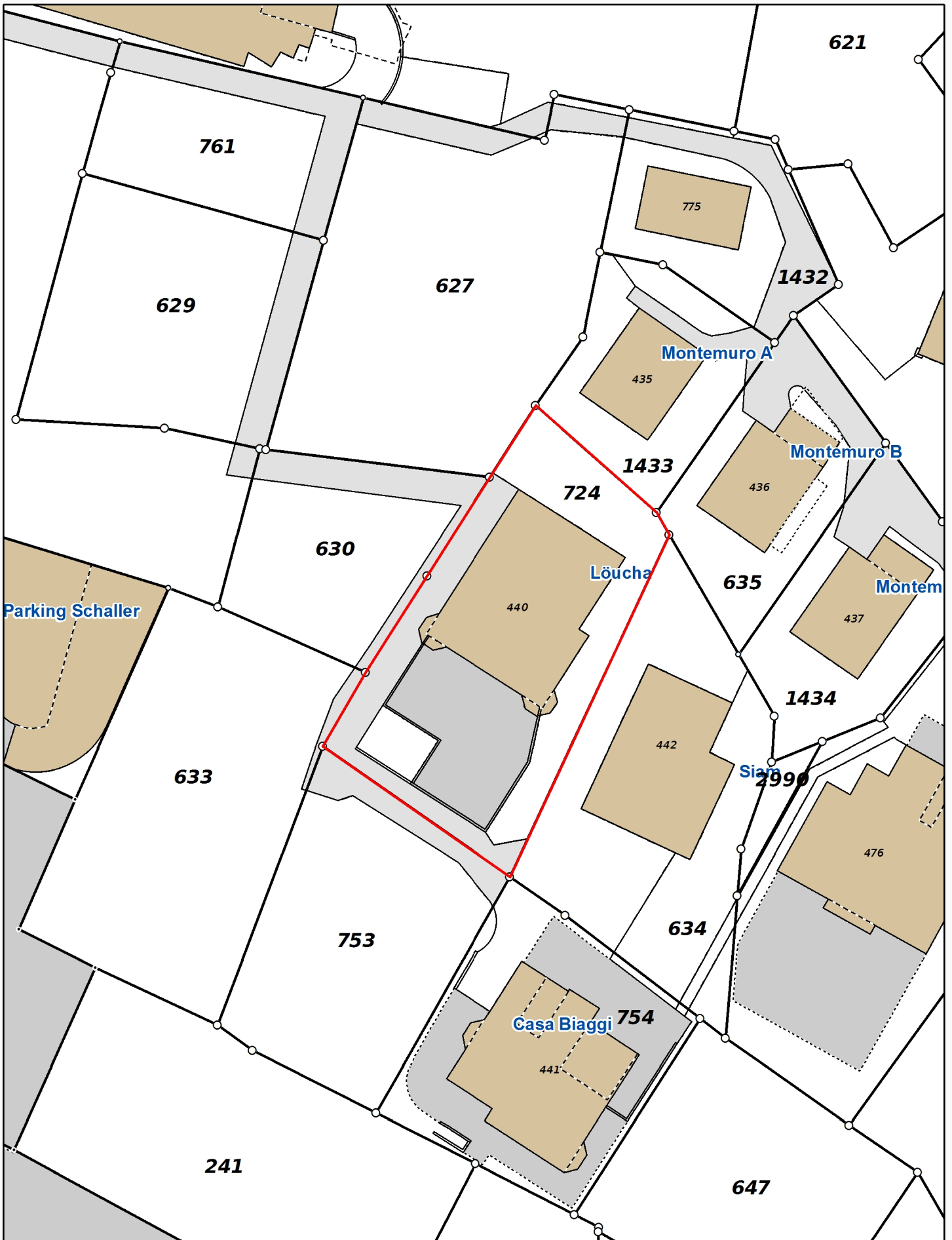
Parcelle
de base No. **724_GBV**
Grund-
parzelle Nr.

Plan
No. **3**
Plan
Nr.

Nom local: **Unter der Straße**
Lokalname:

Commune de: **TÄSCH**
Gemeinde:
"Kantonales Grundbuch"

Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.	
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude				
EG: UG:	4 1/2 ZW Keller	Nr. 24 Nr. 15	100 100		261'590	5916/2008 25.8.2008	CARBONE Marisa des Abramo geb 30.04.1967 1/2	6602/2009 10.9.2009 Kauf
				5'742			GERARDO Stefanie des Francesco geb 03.01.1990 1/2	6602/2009 10.9.2009 Kauf
 16. Mai 2018 								



N

 1:500

Gemeinde Täsch
 Kanton Wallis
Datenauszug
 Ersteller Gast
 Erstellungsdatum 08.01.2025
 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

