

SCHATZUNGSBERICHT

Studio

AKTUALISIERT

1. Obergeschoss

Hotel Ambassador

3920 Zermatt



Eigentümer

PISKOVA Tatiana des Yury
geb 02.09.1988

Zermatt, 06.11.2023

1 AUFTRAG

Frau Benita Prumatt (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) Katasterauszug ausgestellt vom Registerhalter der Gemeinde Zermatt vom 14. Juli 2023
- b) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- c) Gebäudevolumen gemäss SIA Norm 116, erhalten von der Gemeinde Zermatt
- d) Schätzungsbericht vom 21. Januar 2022, erarbeitet von mls architekten sia ag
- e) Auszug Lastenverzeichnis
- f) Eintragungs-Akt vom 4. Dezember 1978, Hotelmässige Überlassung der Wohnungseinheiten
- g) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
- h) Ortschau vom 18. Januar 2022
- i) 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 Objekts heute unter Berücksichtigung der Erstellungskosten, des Alters, der Abnutzung und der Brauchbarkeit zukommt.

4 SCHÄTZUNGSWERT

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 Werteeinflüsse 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 **Hotel Ambassador "C"**
- Studio** Nr. 187 1. Obergeschoss StWE Nr. 86/C-8
- Gemäss Eintragungs-Akt ist die Wohnung während 8 Monaten pro Jahr für den Betrieb des Hotels und für den Rest des Jahres für den Eigengebrauch zu benützen.*
- b) Eigentümer PISKOVA Tatiana des Yury
geb 02.09.1988

8 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

- a) Lage Das Grundstück, worauf das Hotel "Ambassador" errichtet ist, liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Zermatt, im Orte genannt "Undri Matte".
- b) Art der Immobilie 7-stöckiges Gebäude
- c) Parzelle
- | | |
|-------------|---------|
| Parzelle N° | 1237 |
| Art. | 86 |
| Plan N° | 6 |
| Gemeinde | Zermatt |
- d) Kulturart
- | | |
|--------------|---------|
| Restaurant a | 384 m2 |
| Wohnhaus b | 288 m2 |
| Wohnhaus c | 230 m2 |
| Wohnhaus d | 292 m2 |
| Durchgang e | 19 m2 |
| Durchgang f | 17 m2 |
| Durchgang g | 19 m2 |
| Werkst. ui h | 41 m2 |
| Hofraum | 2170 m2 |
| <hr/> | |
| Total | 3460 m2 |

9 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück, worauf das Hotel "Ambassador" errichtet ist, wird ab der Bahnhofstrasse Verkehrstechnisch optimal erschlossen. Das Gebäude ist mit Wasser, Elektrizität, Telefon, Kabelfernsehen und Kanalisation an das Gemeindefeldnetz angeschlossen.

10 BERECHNUNG SIA-Volumen

Nach Angaben des Bauamtes der Gemeinde Zermatt

19'042 m3**11 STOCKWERKEIGENTUM**

| | | | | |
|-----------------|---------------|---------|---|------|
| StWE Nr. 86/C-8 | Studio | Nr. 187 | | |
| | Anteilsquote: | 6 | / | 1000 |

1. Obergeschoss

12 BENUTZUNGSRECHTE

| | | |
|-----------------|--------|---------|
| StWE Nr. 86/C-8 | Keller | Nr. 162 |
|-----------------|--------|---------|

13 GEOGRAFISCHE ANGABEN

- a) Lage Das Grundstück liegt nordwestlich des Dorfes Zermatt, in der Wohnzone Z1.
- b) Orientierung Das Studio im 1. Obergeschoss ist südlich ausgerichtet, ohne Aussicht auf das Matterhorn.
- c) Bemerkungen Die Lage des Grundstücks kann als gut und zentral bezeichnet werden, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Zermatt.

14 BAURECHTLICHE ANGABEN

- | | | | |
|------------|------------------|-------|----|
| a) Bauzone | Wohnzone Z1 | | |
| | max. Höhe First | 16.00 | m |
| | max. Höhe Seiten | 12.00 | m |
| | max. Länge | 20.00 | m |
| | Bauweise | offen | |
| | max. Ausnutzung | 1.2 | AZ |

15 OBJEKTANALYSE

- a) Nutzung Die Überbauung wird als Hotel und Restaurant genutzt.
- b) Baujahr / Alter Das Gebäude wurde 1978 erbaut.
Baujahr gemäss STWE Begründung.
- c) Typologie
- | | |
|---------------|---|
| Untergeschoss | Technik, Schwimmbecken, Wellness, Skiraum, Fitness, Küche |
| Erdgeschoss | Lobby, Reception, Restaurant, Hotelzimmer |
| Obergeschosse | Hotelzimmer |

16 BAUSUBSTANZ

- a) Fassade Verputz / Holzverkleidung

- | | | |
|----|--------------------|--|
| b) | Dach | Satteldächer; Eterniteindeckung |
| c) | Fenster | Fenster mit IV-Verglasung |
| d) | Heizung | Wärmeverteilung über Radiatoren |
| e) | Tech. Installation | Sanitärinstallationen entsprechen dem Alter des Gebäudes |

17 INNENAUSBAU DER WOHNUNG

In der Gesamtbeurteilung kann das Studio als freundlich und wohnlich bezeichnet werden. Der Wohnbereich ist gegen Süden orientiert, ohne Aussicht auf das Matterhorn. Die verwendeten Materialien für den Innenausbau sind gut aufeinander abgestimmt und von funtioneller Qualität.

18 BEURTEILUNG DES GEBÄUDES

In den letzten Jahren wurden keine grösseren Investitionen getätigt.

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

19 BERECHNUNG BRUTTOFLÄCHEN

gemäss Planbeilage im Anhang

| | | | | |
|-----------------------------------|---------|------------------|-----|-------------------------|
| Studio | Nr. 187 | 1. Obergeschoss | | 25 m ² |
| Balkon | | 6 m ² | 1/3 | 2 m ² |
| | | | | <hr/> |
| Bruttowohnfläche inkl. 1/3 Balkon | | | | 27 m² |

20 SCHÄTZUNG

VERKEHRSWERT

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

21 KATASTERSCHÄTZUNG

| Parzelle N°: | 1237 | Grundgüter | Gebäude |
|--------------|---------|-------------|---------------|
| Restaurant a | | | 0 Fr. |
| Wohnhaus b | | | 7'118'800 Fr. |
| Wohnhaus c | | | 0 Fr. |
| Wohnhaus d | | | 0 Fr. |
| Durchgang e | | 7'600 Fr. | |
| Durchgang f | | 6'800 Fr. | |
| Durchgang g | | 7'600 Fr. | |
| Werkst. ui h | | | 0 Fr. |
| Hofraum | | 868'000 Fr. | |
| Studio | Nr. 187 | 1. OG | 42'713 Fr. |
| Keller | Nr. 162 | | 5'340 Fr. |

22 BERECHNUNGEN**22.1 Verkaufswertschätzung**

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

WE 1 (+)

| | | |
|---------------|---------|-----------------|
| Studio | Nr. 187 | 1. Obergeschoss |
|---------------|---------|-----------------|

| | | | | | |
|------------|-------|------------------|----------------|-----|--------------------|
| <u>BGF</u> | 25 m2 | Wohnen | | | |
| | 2 m2 | inkl. 1/3 Balkon | | | |
| | 27 m2 | BGFL | 7'200.- | /m2 | 197'232 Fr. |

Alter der Liegenschaft: 2023 - 1978 = 45 Jahre

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

| | | | | |
|-------|--------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| BKP 2 | Gebäude | 19'042 m3 | 1'200.00 /m3 | 22'850'400 Fr. |
| BKP 4 | Umgebung | | Pauschal | 60'000 Fr. |
| BKP 5 | Baunebenkosten | 22'910'400 | 5% | 1'145'520 Fr. |
| | TOTAL Reprokosten | | | 24'055'920 Fr. |

Erneuerung Annahme 40% 24'055'920 9'622'368 Fr.

Tech. Alter GLD RND TA

| | | | |
|---------------------|-----------|-----|-----------|
| Rohbau 1 | 55 | 10 | 45 |
| Rohbau 2 (Hülle) | 30 | -15 | 45 |
| Installationen | 35 | -10 | 45 |
| Durchschnitt | 40 | | 45 |

Tabellenwert Zyklus 40 TA 45 100.0%

Tech. Entwertung 9'622'368 100% 9'622'368 Fr.

6 / 1000 ./. **57'734 Fr.**

Verkehrswert Studio Nr. 187 1. Obergeschoss **139'498 Fr.**

| | | | |
|---------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Verkehrswert | <i>exkl. Mobiliar und Inventar</i> | <i>gerundet</i> | 140'000 Fr. |
|---------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|

23 ZWEITWOHNUNGEN

Das Hotel "Ambassador" 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>

24 **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.

25 **BEILAGEN**

- a) Katasterauszug ausgestellt vom Registerhalter der Gemeinde Zermatt vom 14. Juli 2023
- b) Situationsplan 1:500 (Bezugsquelle:<https://www.valgis.ch>)
- c) Auszug Lastenverzeichnis
- d) Eintragungs-Akt vom 4. Dezember 1978, Hotelmässige Überlassung der Wohnungseinheiten
- e) Pläne mit Flächenangaben, erarbeitet von mls architekten sia ag, Zermatt
- f) Fotos (mls architekten sia ag, Zermatt)

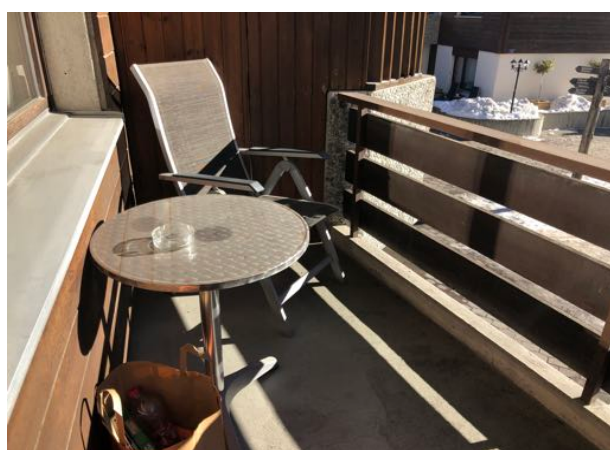
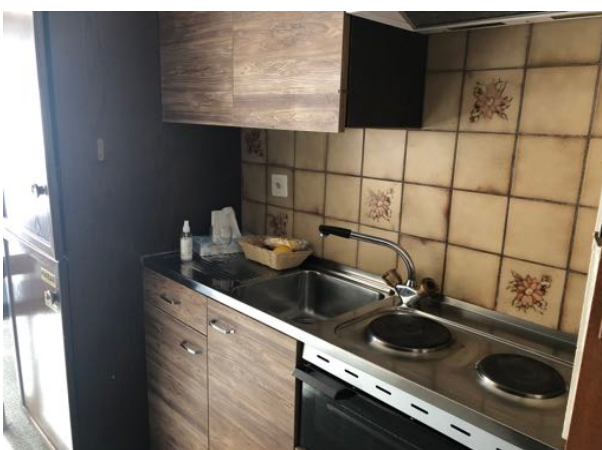
Für eventuelle Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Lauber Michael
CAS Immobilienbewerter FH



Zermatt, 06.11.2023

26 **FOTOS** aus Schätzungsbericht vom 21. Januar 2022



Parcelle No.
Parzelle Nr.

1237

Plan No.:
Plan Nr. 6

Lokalname/Nom local: **Undri Matte**

Grundparzelle

Commune de:
Gemeinde: **ZERMATT**

GBV

Art. 86

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 | | | |
| 3460 | Restaurant a | 384 | 100 | | | 0 | 667-2002 14.8.2002 | STWE-Nr. 86/A-1 bis 86/D | 251-1978 12.6.1978 404/1978 22.8.1978 546-1991 14.10.1991 667-2002 14.8.2002 |
| | Wohnhaus b | 288 | 100 | | | 7'118'800 | | | |
| | Wohnhaus c | 230 | 100 | | | 0 | | | |
| | Wohnhaus d | 292 | 100 | | | 0 | | | |
| | Durchgang e | 19 | 100 | 400 | 7600 | | | | |
| | Durchgang f | 17 | 100 | 400 | 6800 | | | | |
| | Durchgang g | 19 | 100 | 400 | 7600 | | | | |
| | Werkst. ui h | 41 | 100 | | | 0 | | | |
| | Hofraum | 2170 | 100 | 400 | 868'000 | | | | |

Anmerkung:
Eidg. Grundbuchvermessung
14. JULI 2023



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

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

Edition / Auflage:

1

1/1

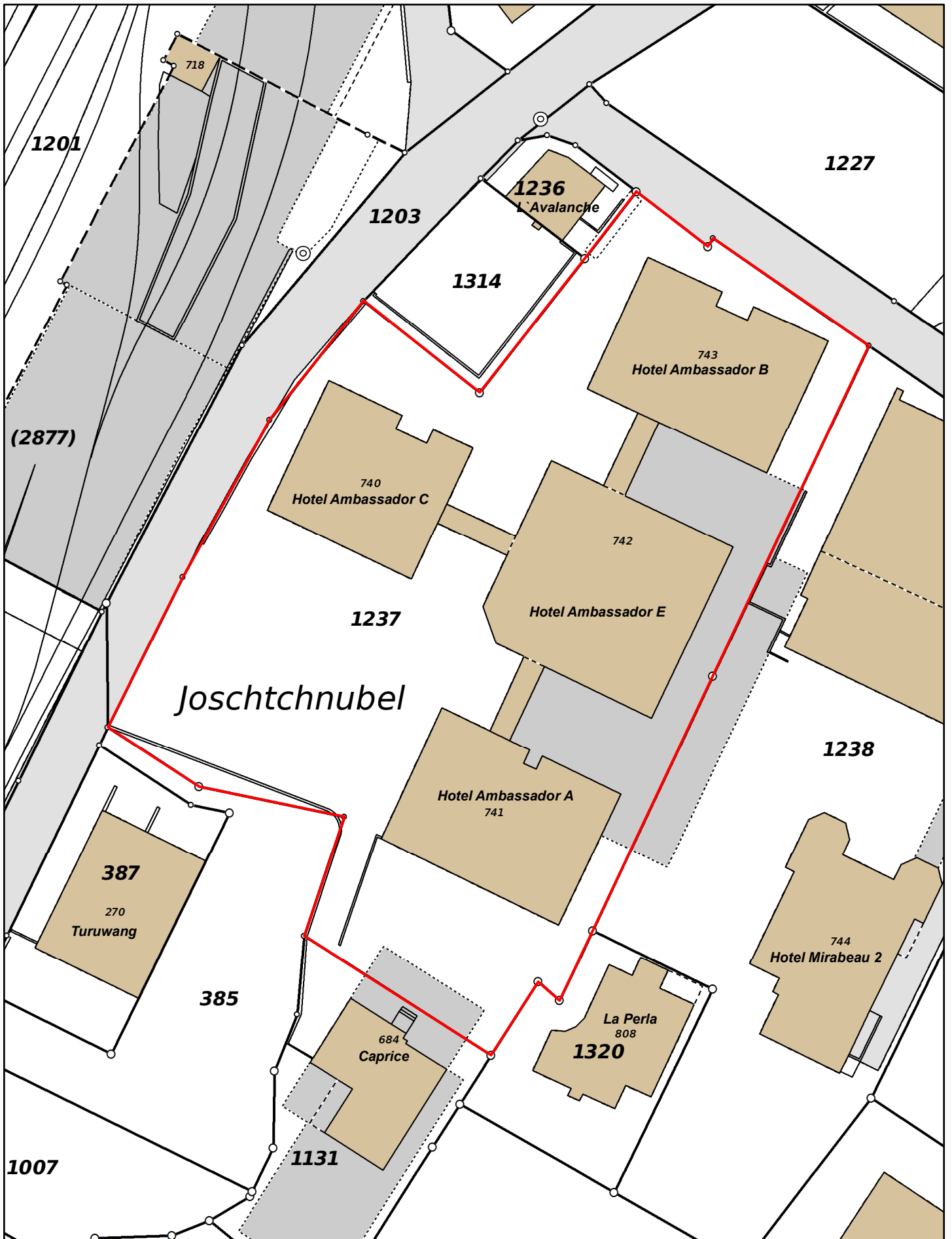
GBV

| Situation Lage | Objet du droit exclusif Sonderrecht | Nr 187 Nr 162 | 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 | | | |
| 1. OG | Studio Keller | | 100 100 | 5'340 | 42'713 | | PISKOVA Tatiana des Yury geb 02.09.1988 | 8030/2009 30.10.2009 |

14. JULI 2023



[Handwritten signature]



1:500

Gemeinde Zermatt

Kanton Wallis

Situationsplan

Ersteller Gast
Erstellungsdatum 20.10.2023

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



No 687



Commune:
Gemeinde:

Zermatt

Transcription de Eintragungs-Akt

Nachtrag zu einem Akt über Begründung von Stockwerkeigentum (Ergänzung des Reglementes)

Im Jahre tausendneunhundertachtundsiebzig, den vierten
Dezember 1978 (4. 12. 1978)

Date de l'acte
Datum des Aktes

4. 12. 1978

vor mir Notar Josef Aufdenblatten, mit Sitz in Zermatt

erscheinen:

XXIV - 2490

Herr JOSEF STEHLIN, des Adolf, wohnhaft in Visp

Nom des parties
Namen der Parteien

J. Aufdenbl.

welcher mich Notar beauftragt, nachfolgende Ergänzung eines
Reglementes zu beurkunden.

1. Gemäss Urkunde vom 31.5.1978 hat Herr Josef Stehlin die
Liegenschaft Art. 86 in Stockwerkeigentum umgewandelt
und gleichzeitig das Reglement der Stockwerkeigentümer-
Gemeinschaft erlassen mit Anmerkung unter der Nr. 251/1978.
2. Herr Josef Stehlin erklärt, dass angemerkte Reglement durch
die nachfolgende Bestimmung zu ergänzen.

Somme:
Summe:

— — —

D. Hotelmässige Ueberlassung der Wohnungseinheiten

Art. 32

Jeder Erwerber einer Wohnungseinheit ist verpflichtet, seine Zweitwohnung im Sinne von Art. 4 Abs 4 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland einer im Handelsregister eingetragenen Organisation, die im Besitze des kantonalen Patentes ist für den Betrieb eines Hotels, während 8 Monaten pro Jahr für die hotelmässige Bewirtschaftung zu überlassen. Für den Rest des Jahres, also während 4 Monaten, ist die Wohnung für den Eigengebrauch zu benützen.

Die Ueberlassung für die hotelmässige Bewirtschaftung erfragt für die Dauer von 15 Jahren. Vereinbarungen mit einer kürzeren Vertragsdauer sind der Hotel-Organisation nur gestattet, wenn die Quote von 650/1000 gemäss Art. 4 Abs 4 der genannten Verordnung nicht unterschritten wird.

Alle weiteren Einzelheiten werden im Vertrag über die Ueberlassung zur hotelmässigen Bewirtschaftung, die mit jedem Erwerber abzuschliessen ist, geregelt.

Die Hotelorganisation ist verpflichtet, unmittelbar vor Ablauf der jeweiligen Verfügungsbeschränkung, welche den einzelnen Erwerber im Ausland auferlegt wird, den Ueberlassungsvertrag für die restliche Dauer der Ueberlassung im Grundbuch auf seine Kosten vormerken zu lassen

Présenté au bureau de
Vorgelegt der Amtsstube von

le
den

Transcrit sous No
und eingetragen unter Nummer :

Le Conservateur: *Der Grundbuchbeamte:*



No _____

Commune:
Gemeinde:

Transcription de Eintragungs-Akt

ANTRAG AN DAS GRUNDBUCHAMT BRIG:

Das Grundbuchamt wird ersucht um Anmerkung des ergänzten Reglementes.

Date de l'acte
Datum des Aktes

Diese Urkunde wird von dem Komparenten selbst gelesen. Er erklärt, die Urkunde enthalte den Ausdruck seines Willens und unterzeichnet sie nach Abgabe dieser Erklärung mit mir Notar.

Nom des parties
Namen der Parteien

gez. J. Stehlin

J. Aufdenblatten (Stempel)

Für getreue Abschrift:

Zermatt, den 4. Dezember 1978



Somme:
Summe:

689

Présenté au bureau de
Vorgelegt der Amtsstube von

Brig

le den - 5. DEZ. 1978

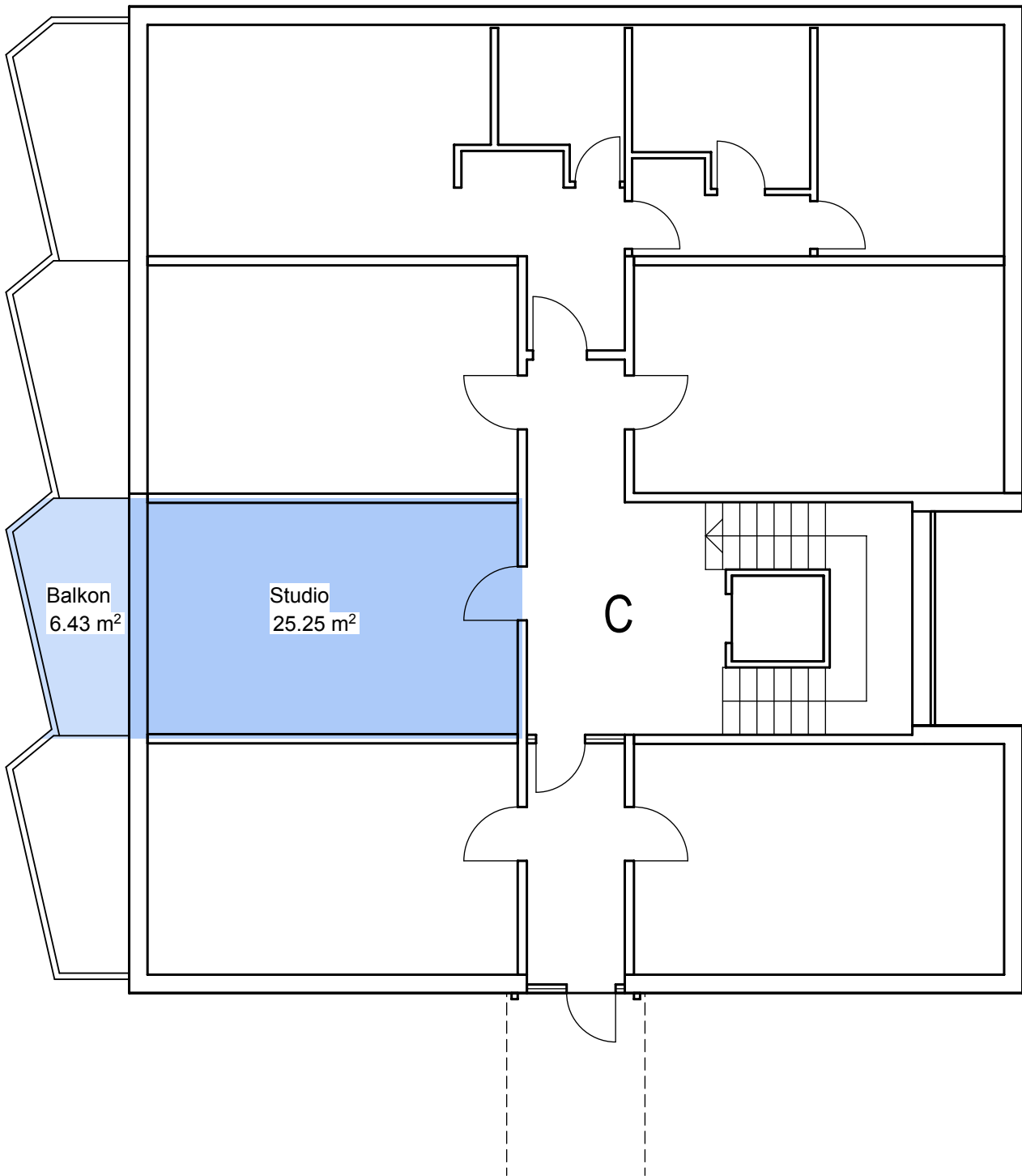
Transcrit sous No
und eingetragen unter Nummer:

689

Le Conservateur: Der Grundbuchbeamte:



Brig



| | |
|--------------------|----------------------------|
| BGF Studio: | 25.25 m ² |
| 1/3 Fläche Balkon: | 2.15 m ² |
| BGF Total: | 27.40 m² |