

Verkaufsbericht

Schatzung



**Majensäss in Birgisch
Parzelle 815
Aegertenstr. 61
3904 Naters**

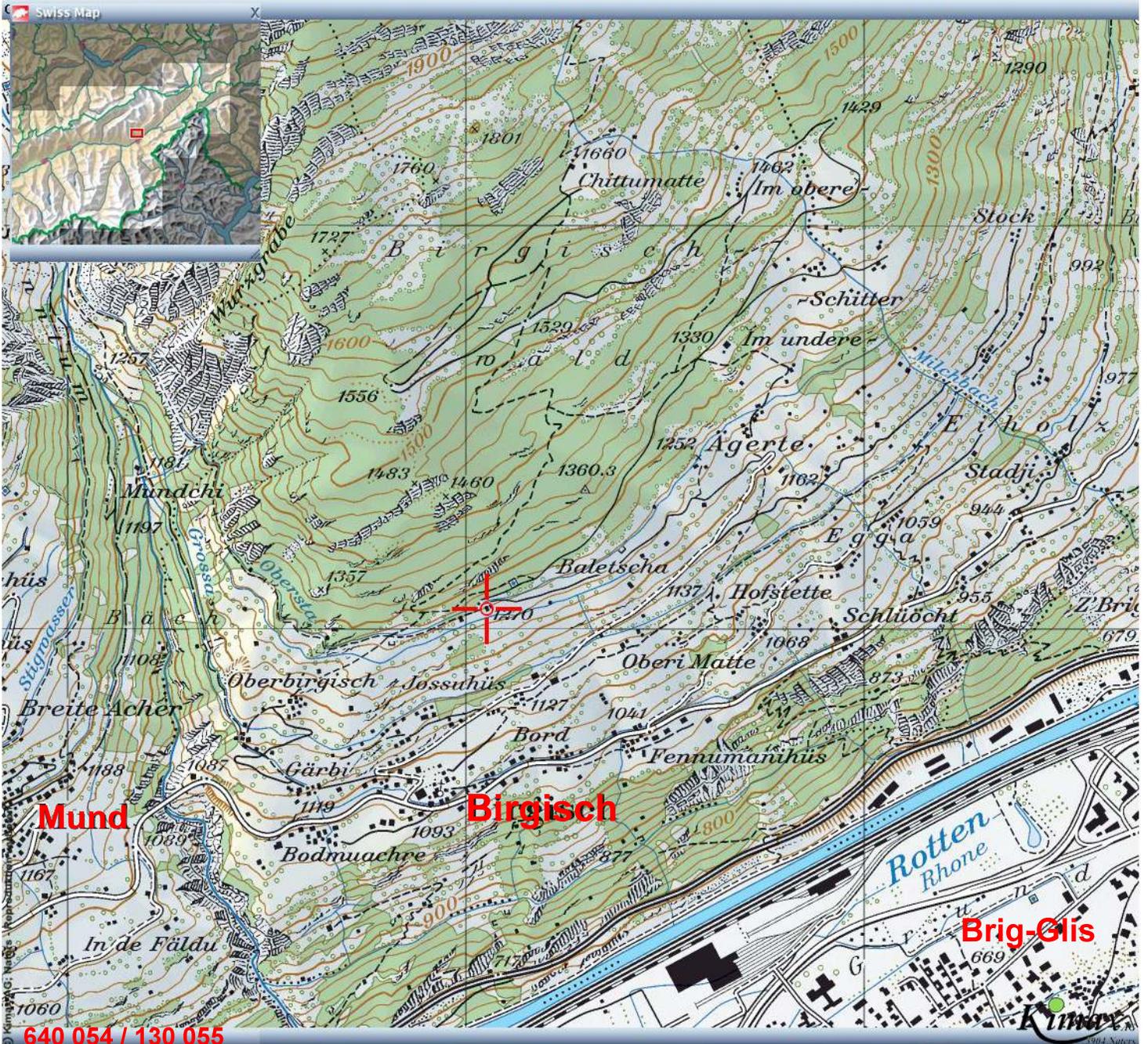
© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Kimax AG

Schatzungsbericht



Lageplan



640 054 / 130 055

Betreibungsamt Oberwallis
Herr Michel Mounir
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schatzungsbericht

Majjensäss, Parzelle 815, Aegertenstr. 61, Birgisch

- 1. Auftraggeber** Betreibungsamt Oberwallis, Herr Michel Mounir,
Kantonsstrasse 6, 3930 Visp
- 2. Beauftragter** Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters
- 3. Ortschau** Der Unterzeichnende hat am Donnerstag, 16. + 30.11.2023 die
oben genannte Liegenschaft alleine und zusammen mit Herr
Frank Lowiner besichtigt und fotografiert.
- 4. Unterlagen** Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung
- Grundbuchauszug Parzelle 815

5. Werte

Katasterwert

Parzelle 815

Gartenanlage	168 m ² CHF	
Übrige befestigte Fläche	27 m ² CHF	14'930.00
Gebäude	<u>55 m² CHF</u>	<u>1'950.00</u>
TOTAL Parzelle 815	<u>250 m² CHF</u>	<u>16'880.00</u>

Versicherungswert:

nicht bekannt

6. Berechnung

Es standen uns keine Pläne zur Verfügung. Wir basieren auf dem Grundbuchauszug und haben die Masse zusätzlich vor Ort kontrolliert. Es handelt sich um Bruttogeschossflächen.

Grundfläche Erdgeschoss **55 m²**

Kubische Berechnung

Kubatur EG / DG	55 m ²	x	4.42 m	=	244 m ³
Kubatur KG	24 m ²	x	2.80 m	=	<u>68 m³</u>
Total Kubik					312 m³

7. Kurzbericht

Die Parzelle 815 liegt direkt an der Ägertenstr. 61 in Birgisch, im Orte genannt „Ober Hüsi“ in der geschützten Landwirtschaftszone auf Gebiet der Gemeinde Naters. Wir gehen davon aus, dass das Majiensäss in zwei Etappen erstellt wurde. Die erste Etappe gemäss Inschrift auf der „Binne“ im Jahre 1834, damals laut Aussagen von Herrn Lowiner lediglich als Keller mit aufgebautem Holzteil. Später folgte der Anbau in Bruchstein im Norden und die Aufstockung des gesamten Gebäudes. Die Parzelle misst lediglich 250 m² und wird von der oberhalb liegenden Strassenparzelle der Gemeinde und einer Privatparzelle umschlossen. Das Majiensäss liegt oberhalb von

Birgisch und ist im Sommer mit dem Fahrzeug erreichbar, im Winter müssen die letzten 800 m zu Fuss zurückgelegt werden. Die Liegenschaft verfügt über einen Trinkwasseranschluss, jedoch fehlen ein Abwasser- und ein Stromanschluss. Der Strom wird mit einer kleinen Solaranlage für eine minimale Nutzung produziert.

Vom ebenerdigen Eingang erreicht man die Küche mit dem Holzofen und der Feuerung für den Giltsteinofen. Von der Küche gelangt man im Westen in das angebaute Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo und das Wohnzimmer, dem grössten Raum gegen Süden. Weiter gelangt man über eine schmale Treppe ins Dachgeschoss mit dem offenen Vorraum und einem dahinterliegenden Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist in der Dachschräge und mit nur gerade 1.74 m unter der First sehr niedrig. Die beiden Fusspfetten haben eine Höhe von 90 cm.

Ein Keller im Untergeschoss und ein Sitzplatz im Westen runden das Angebot ab.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000
640 054 / 130 055

Meereshöhe / Gemeinde

1'261 m. ü. Meer / Birgisch - Gemeinde Naters

Zonenbestätigung

Die Parzelle 815 befindet sich in der geschützten Landwirtschaftszone.

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt.

8. Realwert

Normalerweise werden ganze Gebäude nach m³-Preisen berechnet. Das Haus wurde im Jahr 1834 erstellt. Vorteilhaft ist die abgelegene, ruhige Lage. Leider sind die Räume mit Höhen von unter zwei Metern sehr niedrig. Das Dachgeschoss weist eine Höhe von 1.74 m unter der First auf. Der schöne Sitzplatz liegt im Westen, ist aber vom Innenraum nicht direkt erreichbar.

Boden

Es handelt sich hier um eine kleine Parzellenfläche, welche sich in der geschützten Landwirtschaftszone befindet. Heute wäre eine Wohnbaute hier nicht mehr bewilligungsfähig. Wir rechnen mit einem Pauschalbetrag von

Realwert Boden CHF 10'000.00

Majensäss

Das Majensäss ist sehr klein, nicht am Abwasser und am Strom angeschlossen und die Raumhöhen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sind knapp berechnet (1.74-2.00m). Der Sitzplatz ist nach Süd-Westen ausgerichtet, ist aber leider nicht direkt vom Innenraum her erreichbar.

Den Kubikmeterpreis berechnen wir mit CHF 250.00 inkl. Altersentwertung.

$$312 \text{ m}^3 \times \text{CHF } 250.00/\text{m}^3 =$$

Realwert Majensäss CHF 78'000.00

Total Realwert CHF 88'000.00

9. Verkehrswert

Da das Haus vom Eigentümer selber bewohnt wird und aus unserer Sicht lediglich als Ferienobjekt nutzbar wäre, verzichten wir auf die Berechnung des Ertragswertes und setzen den Verkehrswert dem Realwert gleich.

Total Verkehrswert CHF 88'000.00

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

Freundliche Grüsse

Kimax AG

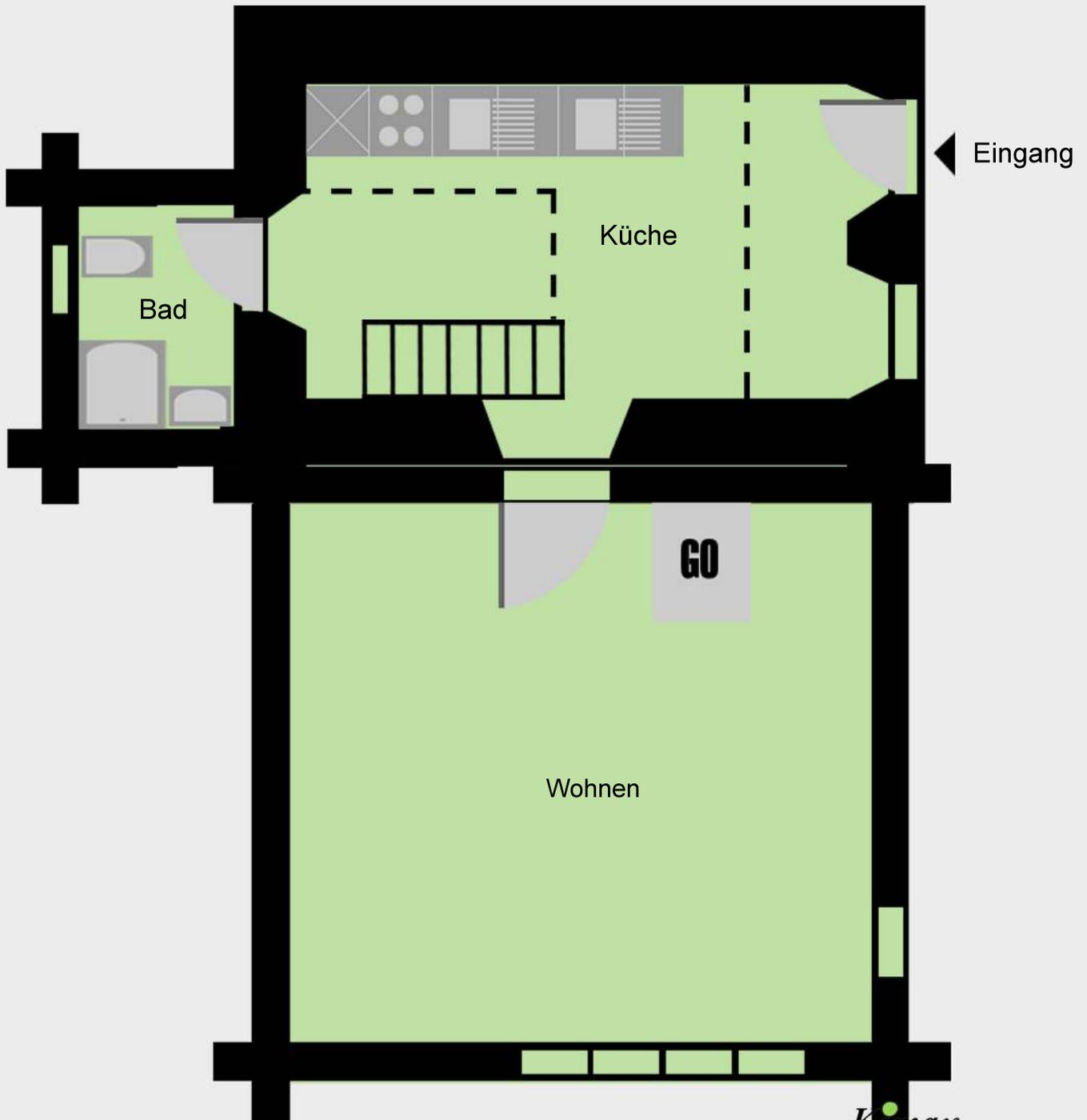
M. Salzmann

Naters, den 15.01.2024

Schatzungsbericht



Grundriss
Erdgeschoss

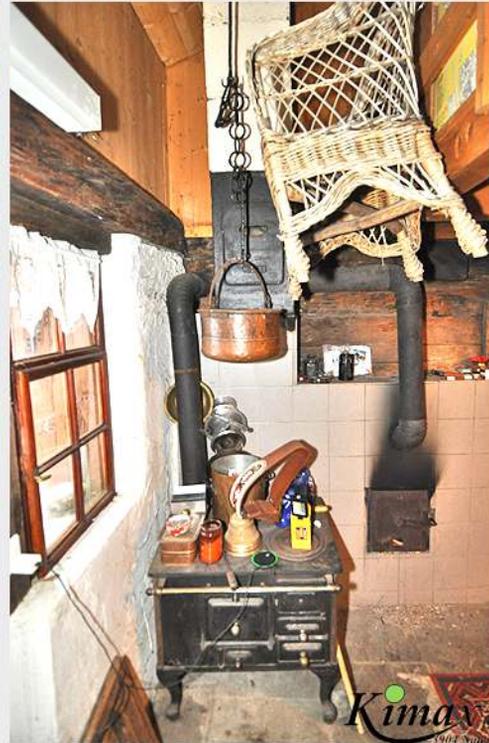


© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

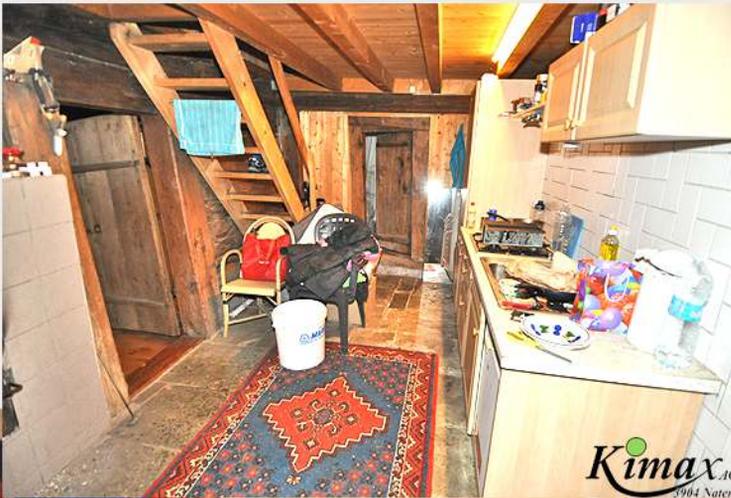
Schatzungsbericht



Kimax AG
3904 Naters



Kimax AG
3904 Naters



Kimax AG
3904 Naters

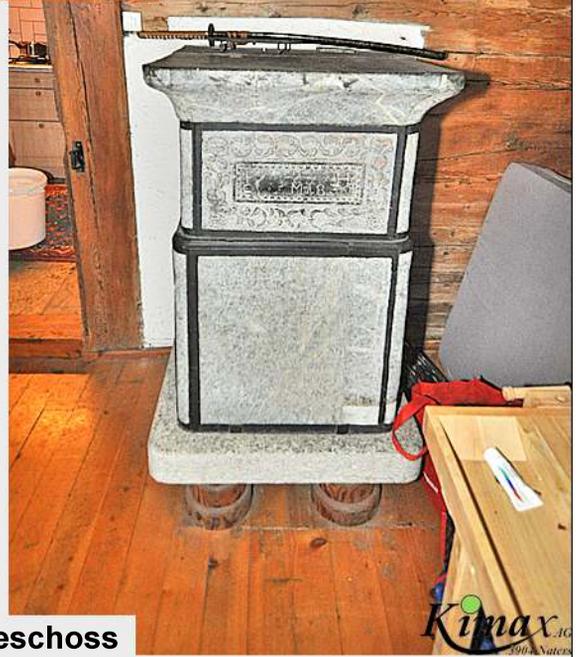
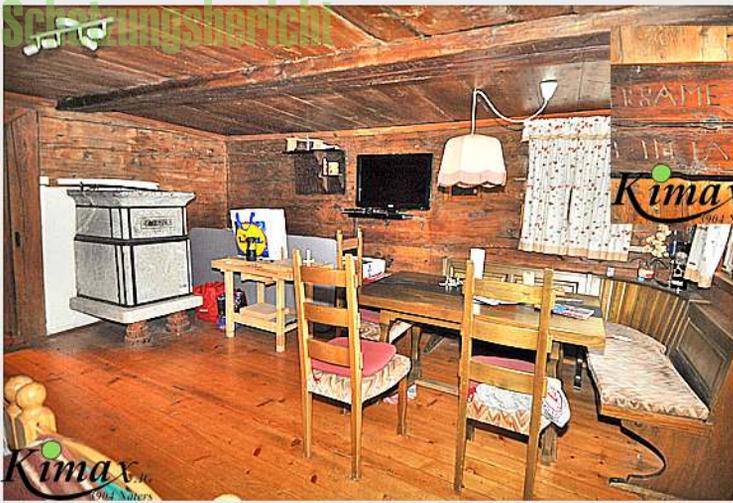
Erdgeschoss

Entrée, Küche mit Holzofen, Einfeuerung für Giltsteinofen und Zugang zum Wohn- und Badezimmer



Kimax AG
3904 Naters

© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Erdgeschoss
Wohnzimmer mit Ess- und Schlafmöglichkeit,
sowie der Inschrift mit der Jahrzahl 1834



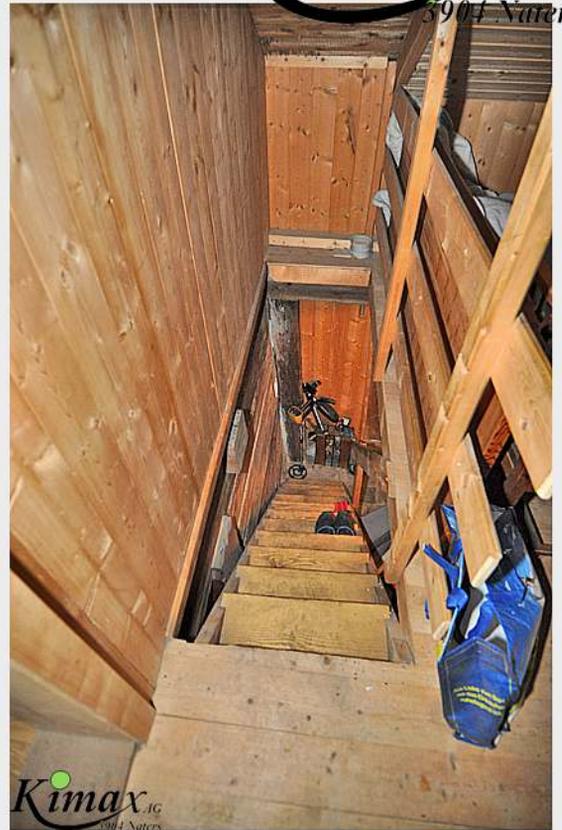
Schatzungsbericht



Erdgeschoss
Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Dachgeschoss
Vorraum mit Schlafzimmer



© Kimax AG - Naters - Reproduktion verboten



Ansichten

Süd-West

Westen mit Sitzplatz

Süd-Osten

Winterstimmung: leider müssen
im Winter die letzten 800 Meter
zu Fuss zurückgelegt werden

