

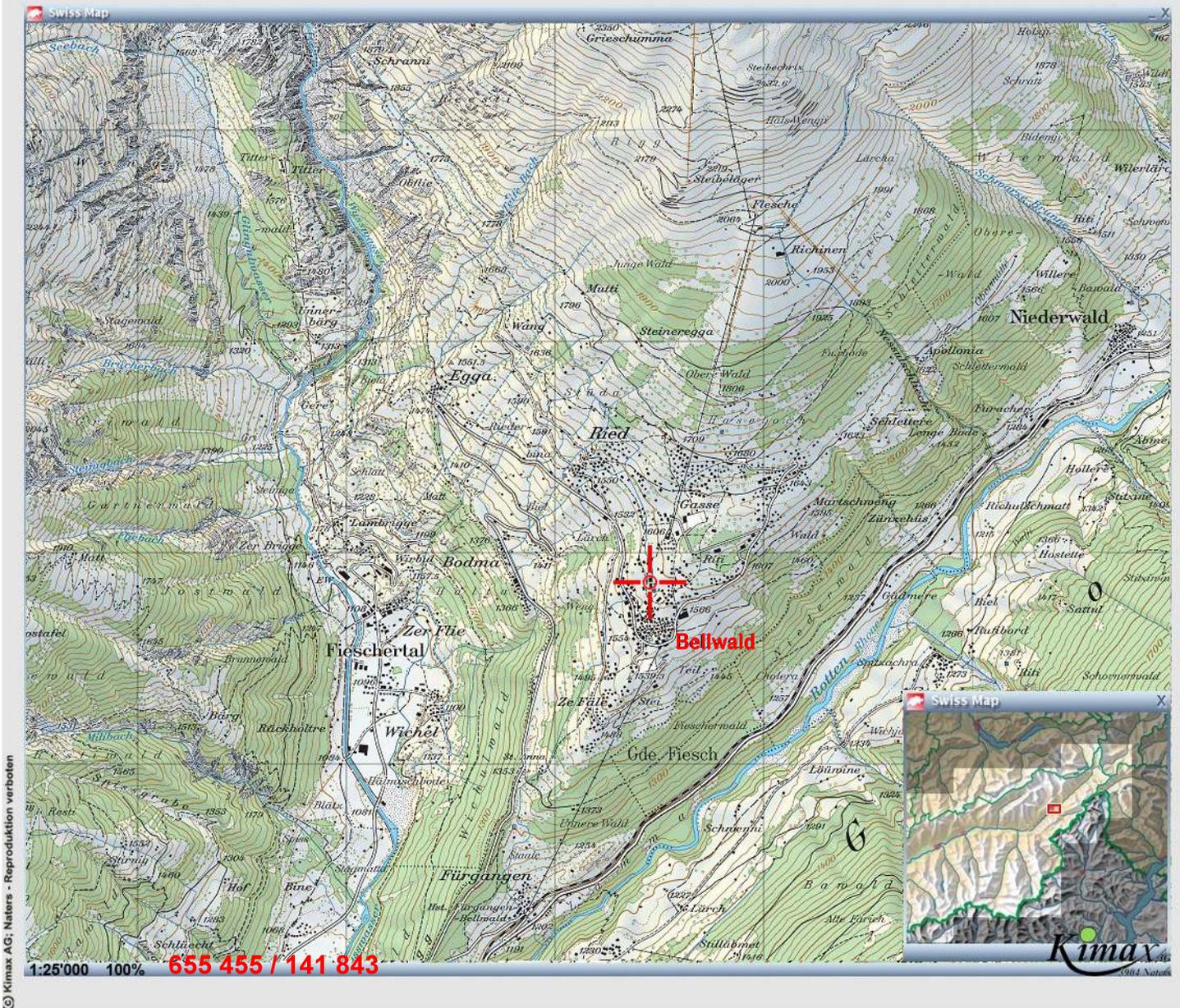


**Studio im Untergeschoss
Haus Alpenheim
3997 Bellwald**

Schatzungsbericht



Lageplan



Betreibungsamt Oberwallis
Herr Michel Mounir
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schatzungsbericht

Studio Morgenegg, Schulhausweg 10, Bellwald

- 1. Auftraggeber** Herr Mounir Michel, Substitut Betreibungsamt Oberwallis,
Kantonsstrasse 6, 3930 Visp
- 2. Beauftragter** Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters
- 3. Ortsschau** Der Unterzeichnende hat am Donnerstag, 26.08.2024 die oben
genannte Liegenschaft Parzelle Nr. 258 zusammen mit Herrn
Mounir Michel, Substitut besichtigt und fotografiert.
- 4. Unterlagen** Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:
- STWE-Begründungsvertrag
 - Grundbuchauszug

5. Werte

Katasterwert

Parzelle 258

Gebäude	Wohngebäude	176 m ²	CHF	632'290.00
Grundgüter	Acker, Wiese, Weide	44 m ²		
	Gartenanlage	533 m ²		
	Strasse, Weg	<u>96 m²</u>	<u>CHF</u>	<u>30'285.00</u>
		849 m²	CHF	662'575.00

STWE-Nr. 258/1

Studio Nr. 6 und Keller Nr. 11 im Untergeschoss

	Quoten	85/1'000		
Gebäude			CHF	53'744.65
Grundgüter			<u>CHF</u>	<u>2'574.25</u>
TOTAL Studio und Keller			<u>CHF</u>	<u>56'318.90</u>

Versicherungswert

nicht bekannt

6. Flächenberechnung

Es standen uns leider keine Pläne zur Verfügung. Wir haben die Flächen selbst aufgenommen und berechnet.

Studio UG	4.0 m	x	6.50 m	=	26.0 m ²
	2.4 m	x	1.65 m	=	<u>4.0 m²</u>
	Total Studio				30.0 m²
Sitzplatz	2.0 m	x	6.0 m	=	12 m ²
			Hiervon ½	=	<u>6.0 m²</u>
Total Bruttogeschossfläche Studio					36.0 m²

7. Kurzbericht

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1995 im Orte genannt Lee auf Gebiet der Gemeinde Bellwald erstellt. Die Liegenschaft ist mit dem Auto nicht erreichbar. Lediglich ein Fussweg führt durch den alten Dorfteil zur Liegenschaft. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Eingang von unten, über das Untergeschoss, sowie den Haupteingang von oben auf das Zwischenpodest beim Erdgeschoss.

Das zu schätzende Studio mit einem Keller befindet sich im Untergeschoss, neben einer 2.5 Zimmerwohnung und den technischen Räumlichkeiten, sowie den Kellern, der Waschküche und dem Skiraum.

Beim Studio handelt es sich um einen grossen Raum von 26 m², sowie einem Bad mit Dusche, WC und Lavabo. Die Anschlüsse für eine Küche sind zwar vorhanden, eine Küche sucht man aber vergebens. Ein gegen Süden ausgerichteter Sitzplatz mit einem schönen, offenen Blick auf die Walliser Alpen rundet das Angebot ab.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000
655 455 / 141 843

Meereshöhe / Gemeinde

1'600 m.ü.M. / Bellwald

Zonenbestätigung

Sämtliche Parzellen befinden sich gemäss ÖREB-Kataster des Geoinformationssystems in der Wohnzone W2 Speziell (Erschliessungsstand b).

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt

8. Realwert

Für Eigentumswohnungen ist die Berechnung nach m²-Preisen üblich. Das Studio macht einen gepflegten Eindruck und der Blick nach Süden ist frei. Zudem verfügt das Studio über einen Sitzplatz. Leider fehlt im Studio eine Küche, dafür bringen wir einen Pauschalbetrag von CHF 15'000.00 in Abzug.

Weiter ist die Liegenschaft mit dem Fahrzeug nicht erreichbar und hat demzufolge auch keine Parkgelegenheit.

Studio im Untergeschoss

36 m² x CHF 5'500.00/m² = CHF 195'000.00

./. Altersentwertung auf 80 Jahre

(195'000.00 / 80 x 29 Jahre) ./. CHF 70'000.00

CHF 125'000.00

Fehlende Küche (Pauschalabzug)

CHF ./. 15'000.00

Total Realwert

CHF 110'000.00

9. Ertragswert

Für das Studio (ohne Küche) könnte aus unserer Sicht ein Mietbetrag von CHF 350.00 pro Monat exkl. Nebenkosten erzielt werden. Bei einem Kapitalisierungssatz von 5 % erhalten wir einen Ertragswert von CHF 85'000.00.

Vermietung pro Monat

Monatsmiete CHF 350.00

Total Mieten im Jahr: CHF 4'200.00

Kapitalisierungssatz: 5% (CHF 4'200.00 / 5 x 100)

Total Ertragswert

CHF 84'000.00

10. Verkehrswert

Positiv ist das Erscheinungsbild des Gebäudes, der Ausblick auf die Walliser Bergwelt und der Sitzplatz des Studios. Leider bestehen keine Zufahrt und auch keine Parkgelegenheit.

Die Gewichtung von Ertragswert zu Realwert berechnen wir im Verhältnis 2:1.

$$\text{Formel: } \frac{1 \times \text{Realwert} + 2 \times \text{Ertragswert}}{3}$$

$$\text{In Zahlen: } \frac{110'000.00 + (2 \times 84'000.00)}{3}$$

Total Verkehrswert CHF 93'000.00

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

Freundliche Grüsse

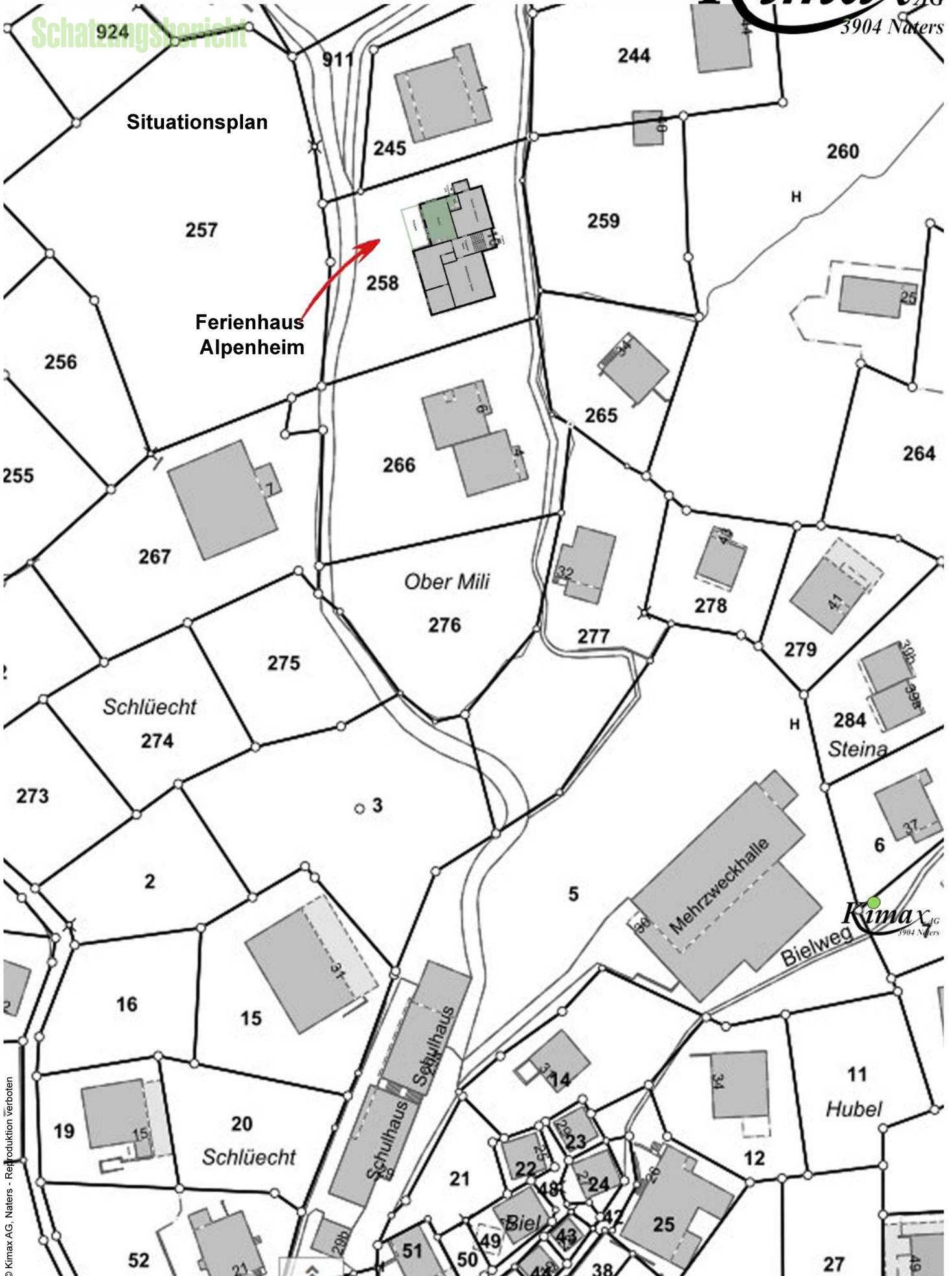
Kimax AG

M. Salzmann

Naters, den 3. Oktober 2024

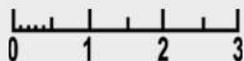
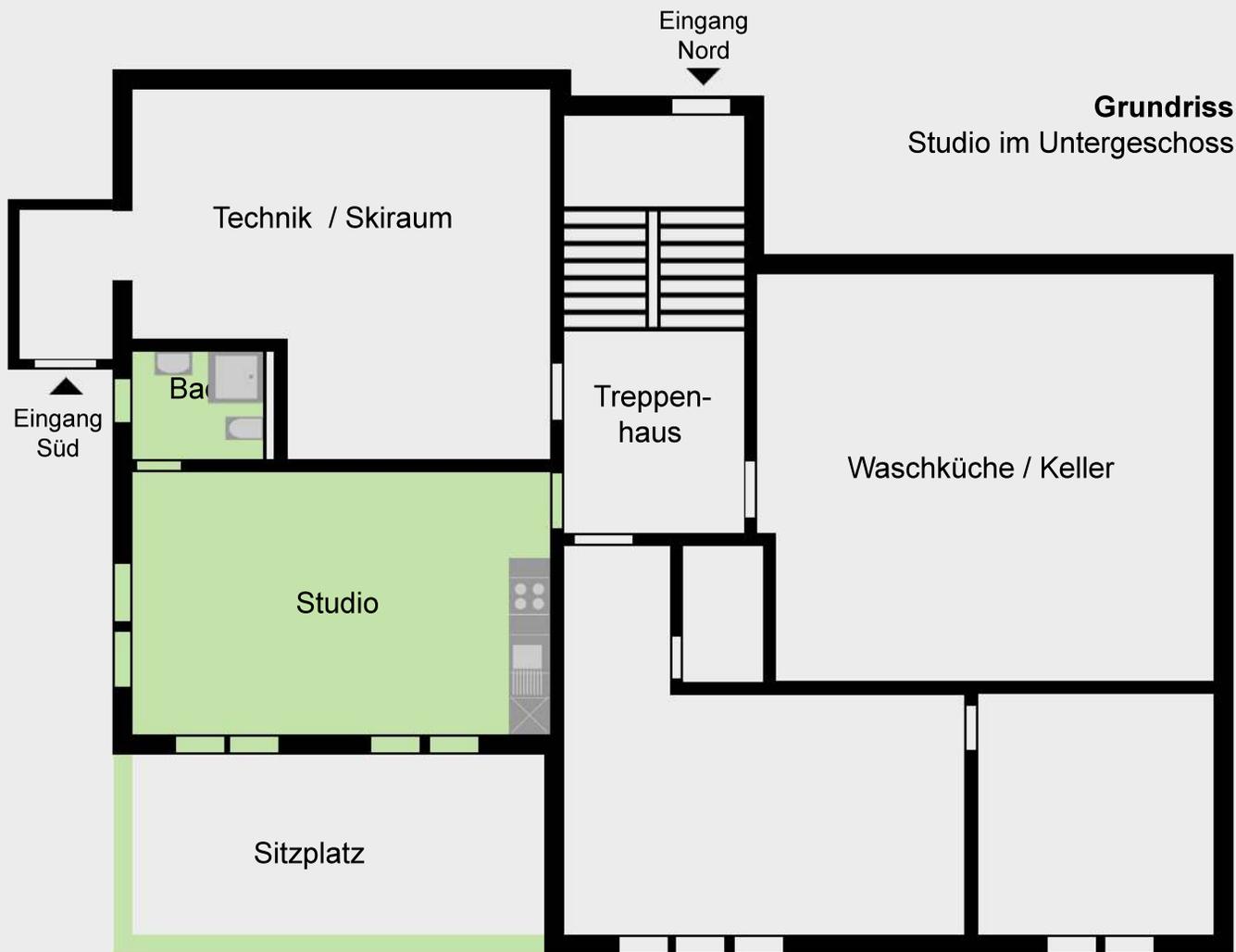


© Kimax AG - Naters - Reproduktion verboten



Schatzungsbericht

Grundriss Studio im Untergeschoss



Schatzungsbericht



Studio
mit Anschlüssen für
die fehlende Küche
und Zugang zum
Sitzplatz im Süden



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Schatzungsbericht



Bad
mit Dusch, WC und Lavabo



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

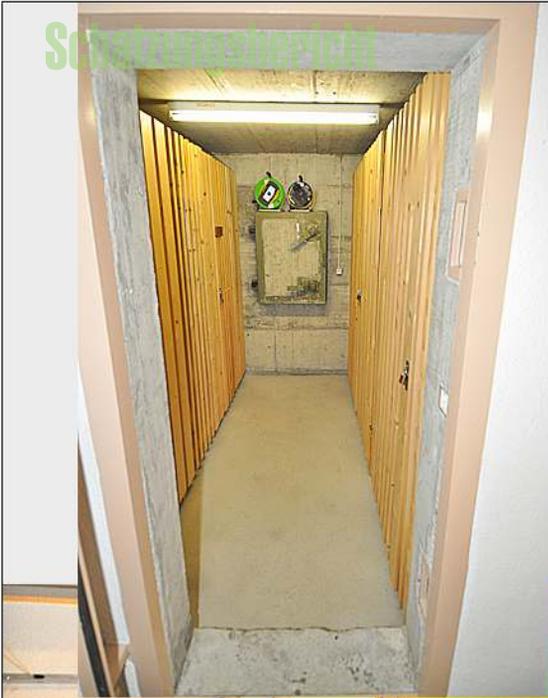
Schatzungsbericht

Sitzplatz
vor dem Studio und Aussicht nach Süd-Westen



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Schattungsbericht



Allgemeine Räumlichkeiten
Keller
Waschküche
Skiraum



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verbieten

Schatzungsbericht



Ansichten
Süd-West von Zugang aus
und Nord-West und Ost



© Kimax AG Naters, Reproduktion verboten



CANTON DU VALAIS
 KANTON VALAIS

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bellwald / 258

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6052 Bellwald
 Grundstück-Nr.: 258
 E-GRID: CH103130085244

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Lee
 Plan-Nr.*: 2
 Parzellen-Nr.*: Gemäss Grundbuch
 Fläche*: 849 m2, Eidgenössisches Grundbuch
 Mutation*:
 Kulturart*: Strasse, Weg, 96 m2
 Acker, Wiese, Weide, 44 m2
 Gartenanlage, 533 m2

Gebäude*: * Wohngebäude, Geb.-Nr. 614, 176 m2
 Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Gebäudeschätzung*: CHF 632'290.-
 Grundgüterschätzung*: CHF 30'285.-
 Bemerkungen*:

Eigentum:

STW Bellwald/258-1 zu 85/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE 12.01.2007 2007/286/0 Abänderung StWE
STW Bellwald/258-2 zu 120/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE 25.09.2006 2006/6326/0 Abänderung StWE 23.01.2007 2007/634/0 Abänderung StWE
STW Bellwald/258-3 zu 159/1000	12.09.1994.222 Begründung von StWE
STW Bellwald/258-4 zu 88/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE 30.06.2020 2020/3765/0 Abänderung StWE
STW Bellwald/258-5 zu 144/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE 25.09.2006 2006/6326/0 Abänderung StWE 12.01.2007 2007/286/0 Abänderung StWE 23.01.2007 2007/634/0 Abänderung StWE 30.06.2020 2020/3765/0 Abänderung StWE
STW Bellwald/258-6 zu 163/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE
STW Bellwald/258-7 zu 92/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE
STW Bellwald/258-8 zu 149/1000	12.09.1994 222 Begründung von StWE

