

Schatzung

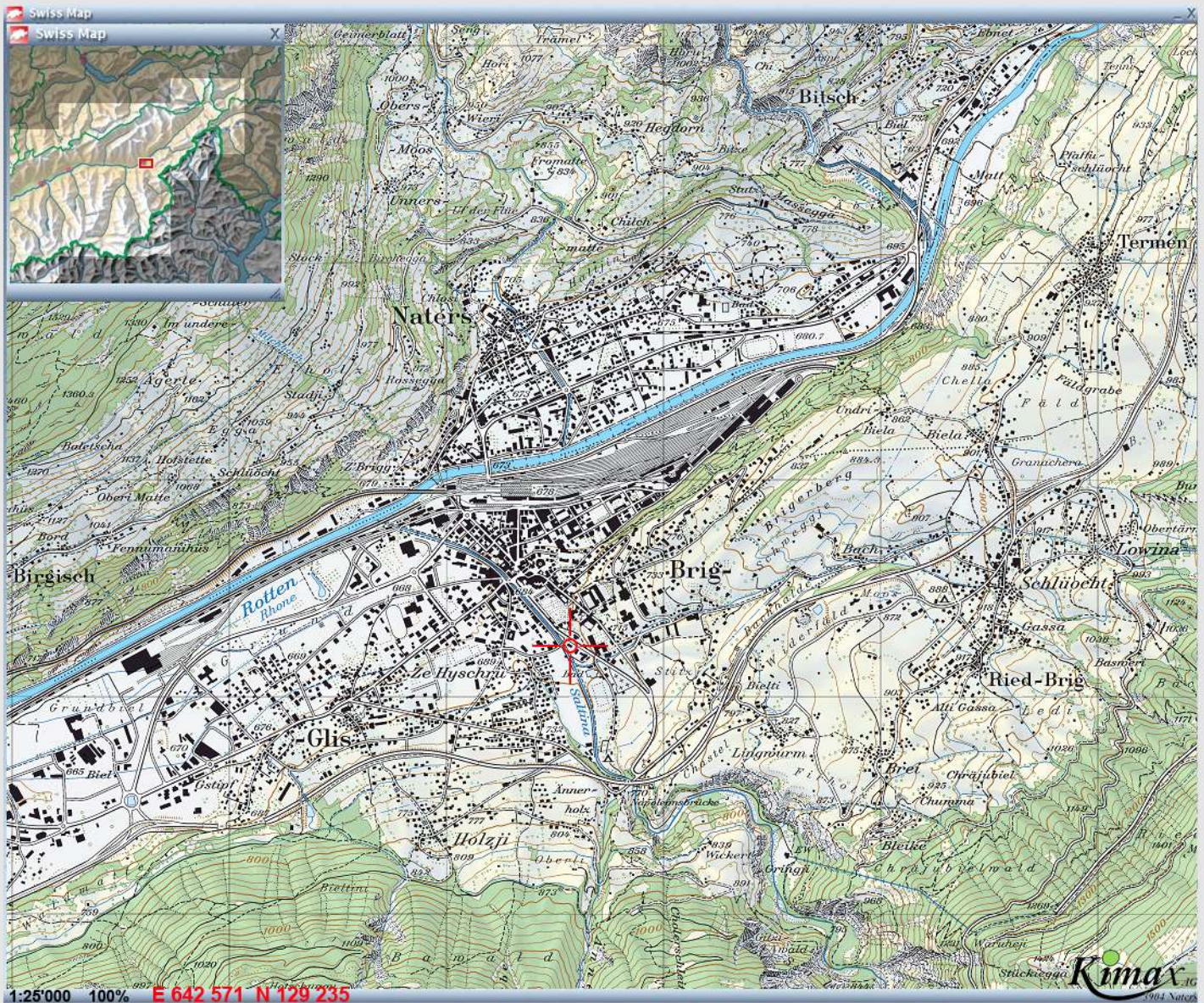


5.5 Zimmerwohnung
2. Obergeschoss
Neue Simplonstrasse 34
3900 Brig

Schatzungsbericht



Lageplan



Betreibungsamt Oberwallis
Herr Michel Mounir
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schatzungsbericht

5.5 Zimmerwohnung, Neue Simplonstr 34, Brig

- 1. Auftraggeber** Herr Mounir Michel, Substitut Betreibungsamt Oberwallis,
Kantonsstrasse 6, 3930 Visp
- 2. Beauftragter** Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters
- 3. Ortschau** Der Unterzeichnende hat am Montag, 12. Dezember 2022 die oben genannte Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1017 zusammen mit der Bewohnerin Frau Zumstein besichtigt und fotografiert.
- 4. Unterlagen** Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:
- Grundbuchauszug
 - STWE-Begründungsakt
 - Nutzungsordnung Estrich
 - Gebäude-Versicherungs-Police

5. Werte

Katasterwert

Parzelle 1017

Wohngebäude	292 m ²	CHF	1'383'290.00
Platz	708 m ²	CHF	141'600.00
TOTAL Parz. 1017	1'000 m²	CHF	1'524'890.00

Schatzungsobjekte: 5 ½ Zimmerwohnung mit Garage

STWE-Nr. 1017-9

5 ½ ZW Nr. 29 im 2. OG		Quoten	80/1'000
Gebäude	CHF	110'663.20	
Grundstück	CHF	11'328.00	
TOTAL STWE 1017-9	CHF	121'991.20	

STWE-Nr. 1017-5

Garage Nr. 17 im KG		Quoten	7/1'000
Gebäude	CHF	9'683.03	
Grundstück	CHF	991.20	
TOTAL STWE 1017-5	CHF	10'674.23	

STWE Nr. 1017-9 + 1017-5 mit Total 87/1000 Quoten

Gebäude	CHF	120'346.23
Grundstück	CHF	12'319.20
TOTAL STWE 1017-9 + 1017-5	CHF	132'665.43

Versicherungswert

Helvetria Versicherung	Total:	CHF	4'297'300.00
STWE Anteile mit 87/1'000 Quoten		CHF	373'865.10

6. Flächenberechnung Wir haben die Flächen der Wohnung vor Ort selbst gemessen und kommen zu folgender Bruttogeschossfläche:

5 ½ Zimmerwohnung

$$5.90 \text{ m} \times 12.18 \text{ m} = 71.8 \text{ m}^2$$

$$4.80 \text{ m} \times 10.20 \text{ m} = 49.0 \text{ m}^2$$

$$2.82 \text{ m} \times 8.95 \text{ m} = 25.3 \text{ m}^2$$

Abzüglich mitgemessenem Balkon Nord

$$1.25 \text{ m} \times 3.35 \text{ m} = \text{./. } \underline{4.2 \text{ m}^2} \quad 141.9 \text{ m}^2$$

Balkone

$$1.00 \text{ m} \times 2.50 \text{ m} = 2.5 \text{ m}^2$$

$$3.77 \text{ m} \times 1.20 \text{ m} = 4.6 \text{ m}^2$$

$$0.88 \text{ m} \times 2.00 \text{ m} = 1.8 \text{ m}^2$$

$$2.90 \text{ m} \times 2.05 \text{ m} = \underline{6.0 \text{ m}^2}$$

$$\text{Total} \quad \underline{14.9 \text{ m}^2}$$

$$\text{davon } \frac{1}{2} \text{ anrechenbar} \quad \underline{7.5 \text{ m}^2}$$

$$\text{Total Bruttogeschossfläche} \quad \underline{\underline{149.4 \text{ m}^2}}$$

7. Kurzbericht

Das sechsstöckige Gebäude wurde im Jahre 1965 an der Neuen Simplonstrasse 34 im Orte genannt „Spittelmatten“ auf Gebiet der Gemeinde Brig-Glis erstellt. Das Stadtzentrum von Brig mit dem Saltinaplatz liegt in einer Entfernung von 500 m, somit sind sämtliche Infrastrukturen in Gegendistanz. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses wurden die technischen Räumlichkeiten, die Keller mit Schutzraum, die Waschküche und die fünf Garagenboxen eingerichtet. Der Hauseingangsbereich, welcher sich im Norden zur Strasse hin befindet, liegt im 1. Obergeschoss. Auf dem 1. bis 6. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten, nördlich eine 4 ½ und südliche eine 5 ½ Zimmerwohnung. Ein Walmdach, welches erst 1988 infolge der Flachdachsanierung erstellt wurde, schliesst das Dachgeschoss, welches über eine Auszugsleiter erreichbar ist, ab und beherbergt für jede Wohnung einen Estrichabteil.

Das Treppenhaus mit dem Aufzug befindet sich zentral, nörd-östlich des Hauses und verfügt über eine doppelgewundenen Treppe. Im 2. Obergeschoss Süd erreicht man den gross-zügigen Eingangsbereich der zu schätzenden Wohnung. Direkt beim Eingang wurden links die offene Küche mit Essbereich und rechts das Wohnzimmer untergebracht, gegen Süden gliedert sich der Schlafbereich mit den vier Schlafzimmern an. Zwischen den beiden Bereichen verfügt die Wohnung über ein kleines Remise und zwei sehr kleine Nasszellen, einmal mit WC und Lavabo und die zweite mit Bad, Lavabo, Waschmaschine und Tumbler. Insgesamt hat die Wohnung drei Balkone mit einer Fläche von Total 14.9 m². Der süd-westliche Balkon ist vor Wind mit Glas geschützt.

Ein Estrich im Dachgeschoss, ein Keller und eine Garagenbox im Erdgeschoss runden den Schätzungsumfang ab.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000

642 571 / 129 235

Meereshöhe / Gemeinde

684 m.ü.M. / Brig-Glis

Zonenbestätigung

Die Parzellen 1017 befinden sich in der Bauzone W5 der Stadt-gemeinde Brig-Glis.

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt

8. Realwert

Die Wohnung wurde seit dem Kauf im Jahre 1985 von den Eheleuten Zumstein selbst bewohnt. Im allgemeinen Teil wurde 1988 das Flachdach mit einem Walmdach aufgestockt, 1995 wurde die Fassade isoliert und in diesem Jahr der Lift ersetzt. In der Wohnung wurden diverse Renovationen wie Fenster (vor 1985), Küche (1990), Badezimmer (2000) und kleinere Unterhaltsarbeiten durchgeführt.

Für Eigentumswohnungen ist die Berechnung nach m²-Preisen üblich. Den schöne Ausblick nach Westen, der grosse Wohnraum und nicht zuletzt die eher ruhige aber zentrale Lage werten wir als positiv. Negativ zu bewerten sind die beiden sehr kleinen Nasszellen.

Den Durchschnittspreis berechnen wir mit CHF 5'400.-/m².

5 ½ Zimmerwohnung

149.4 m² x CHF 5'400.-/m² = CHF 805'000.00

./. Altersentwertung auf 80 Jahre

(805'000.00 / 80 x 57 Jahre) ./. CHF 570'000.00

Realwert 5 ½ Zimmerwohnung CHF 235'000.00

Garagen-Box

Zum Schätzungsumfang gehört eine der fünf Garagenboxen. Wir setzen den Pauschalbetrag von CHF 40'000.00 inkl. Altersentwertung ein.

Realwert Garagen-Box CHF 40'000.00

Renovationen

Gemäss Information von Frau Zumstein wurden in den letzten Jahren mehrere Renovationen in der Wohnung aber auch im allgemeinen Bereich ausgeführt.

Für die getätigten Renovationen setzten wir nach Abzug der Altersentwertung den verbleibenden Betrag von CHF 45'000.00 ein.

Realwert Renovationen	CHF	45'000.00
------------------------------	------------	------------------

Zusammenfassung

5 ½ Zimmerwohnung	CHF	235'000.00
Garagen-Box	CHF	40'000.00
Renovationen	<u>CHF</u>	<u>45'000.00</u>
Total Realwert	CHF	320'000.00

9. Ertragswert

Da die Wohnung seit dem Kauf 1985 immer selber bewohnt war, basieren wir uns auf den möglichen Vermietungspreise ähnlicher uns bekannter Objekte in dieser Region und kommen auf eine Nettomiete von CHF 1'850.00 pro Monat inkl. Garage. Die Nettojahresmieteinnahmen ergeben somit CHF 22'200.00. Bei einem Kapitalisierungssatz von 5% erhalten wir einen Ertragswert von CHF 444'000.00.

Vermietung pro Monat / Jahr

Nettomonatsmiete:

Wohnung	CHF	1'750.00	
Garage	<u>CHF</u>	<u>100.00</u>	CHF 1'850.00
Total Mieten im Jahr			CHF 22'200.00

Kapitalisierungssatz 5% (22'200.00 / 5 x 100)

Total Ertragswert	CHF	444'000.00
--------------------------	------------	-------------------

10. Verkehrswert

Positiv ist das Erscheinungsbild des Gebäudes, die zentrale Lage und die Garagenbox. Zudem wurden in den letzten Jahren einige Renovationen getätigt.

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

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

In Zahlen:
$$\frac{320'000.00 + 444'000.00}{2}$$

Total Verkehrswert CHF 382'000.00

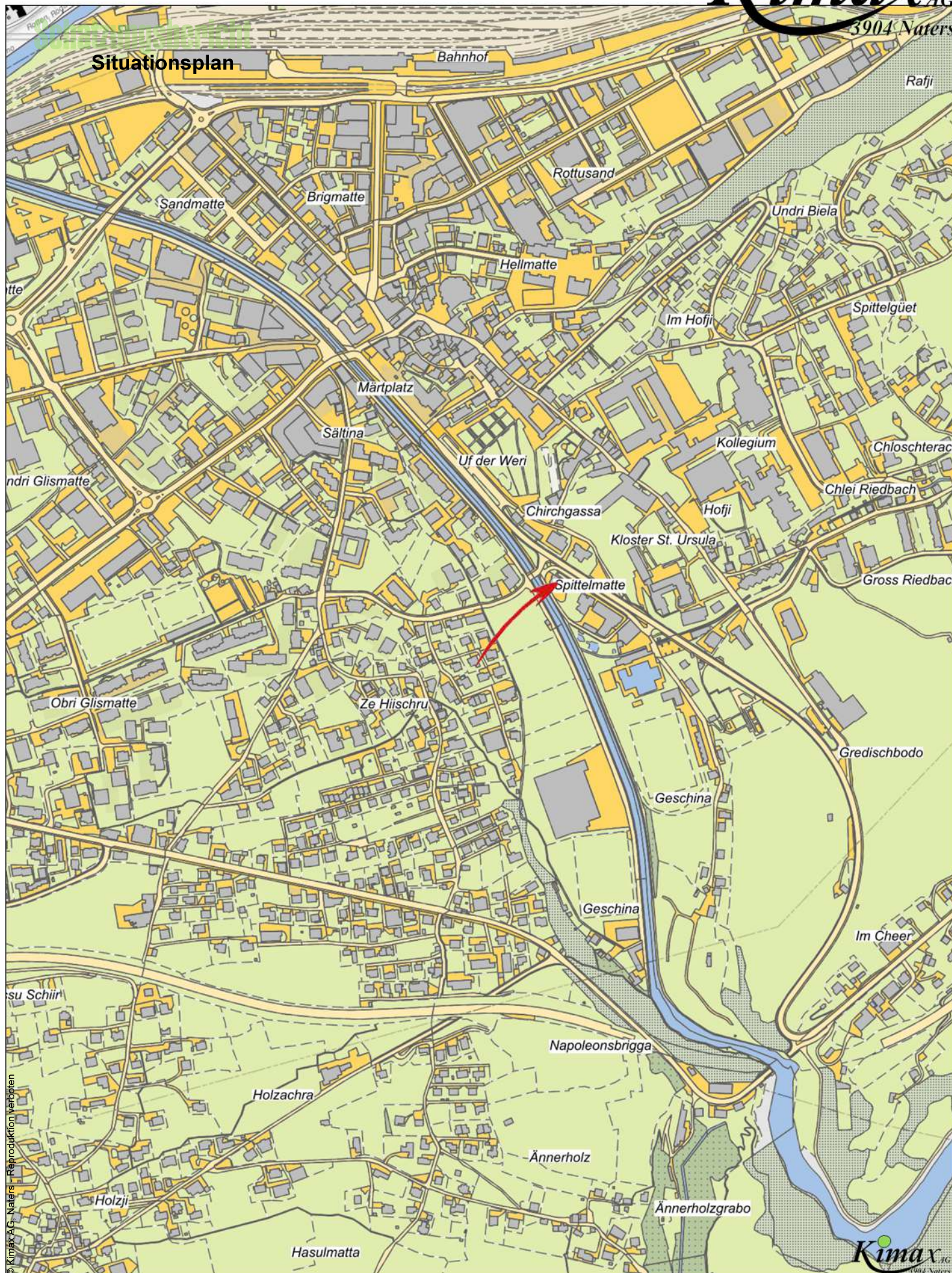
Für den uns erteilten Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich.

Freundliche Grüsse

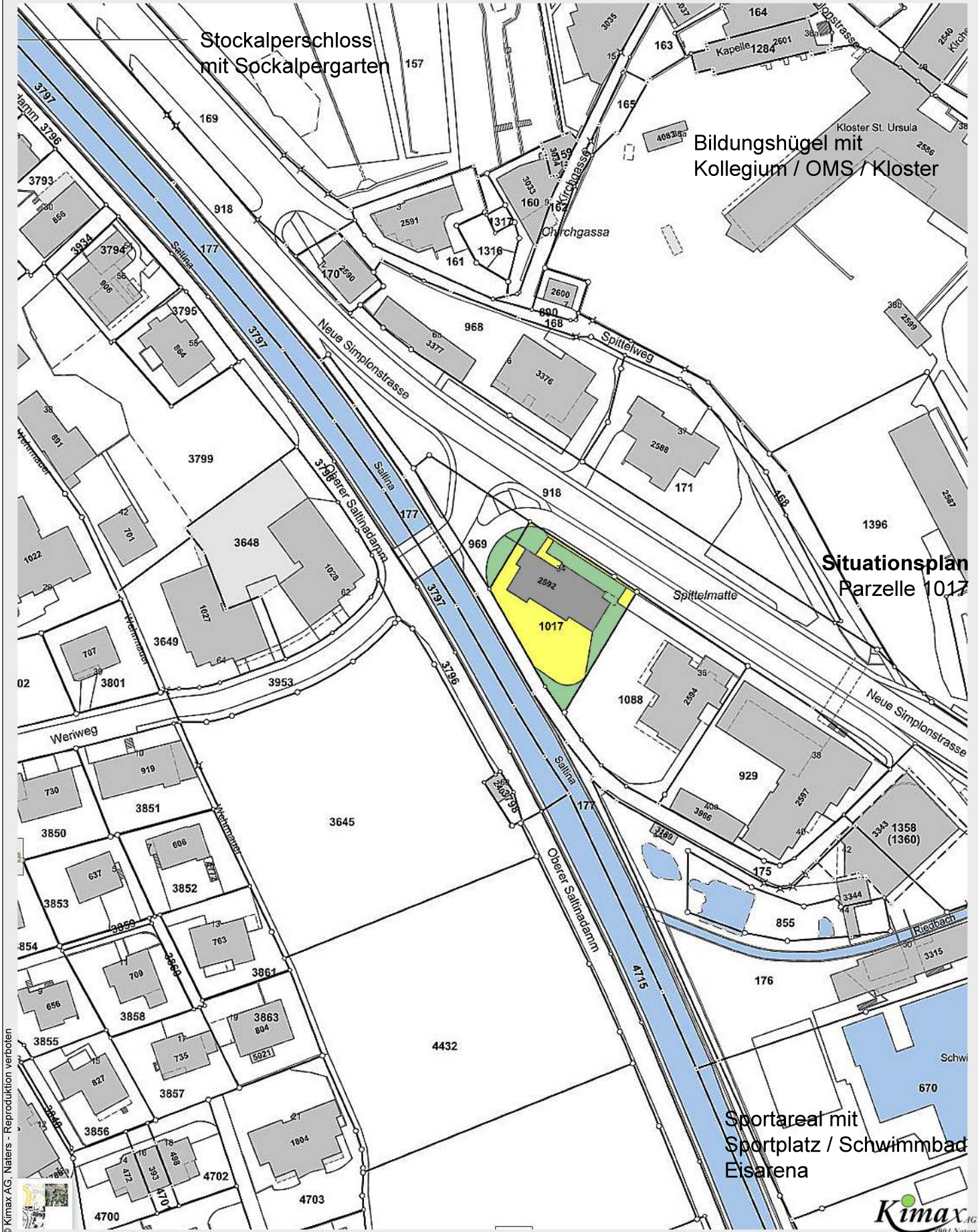
Kimax AG

M. Salzmann

Naters, den 19. Dezember 2022

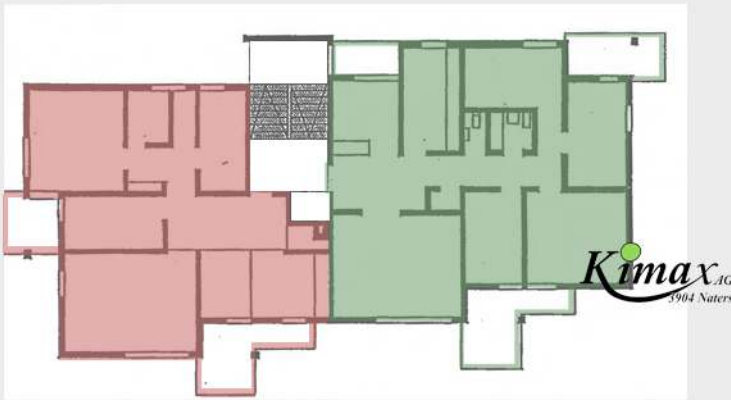


Schatzungsbericht

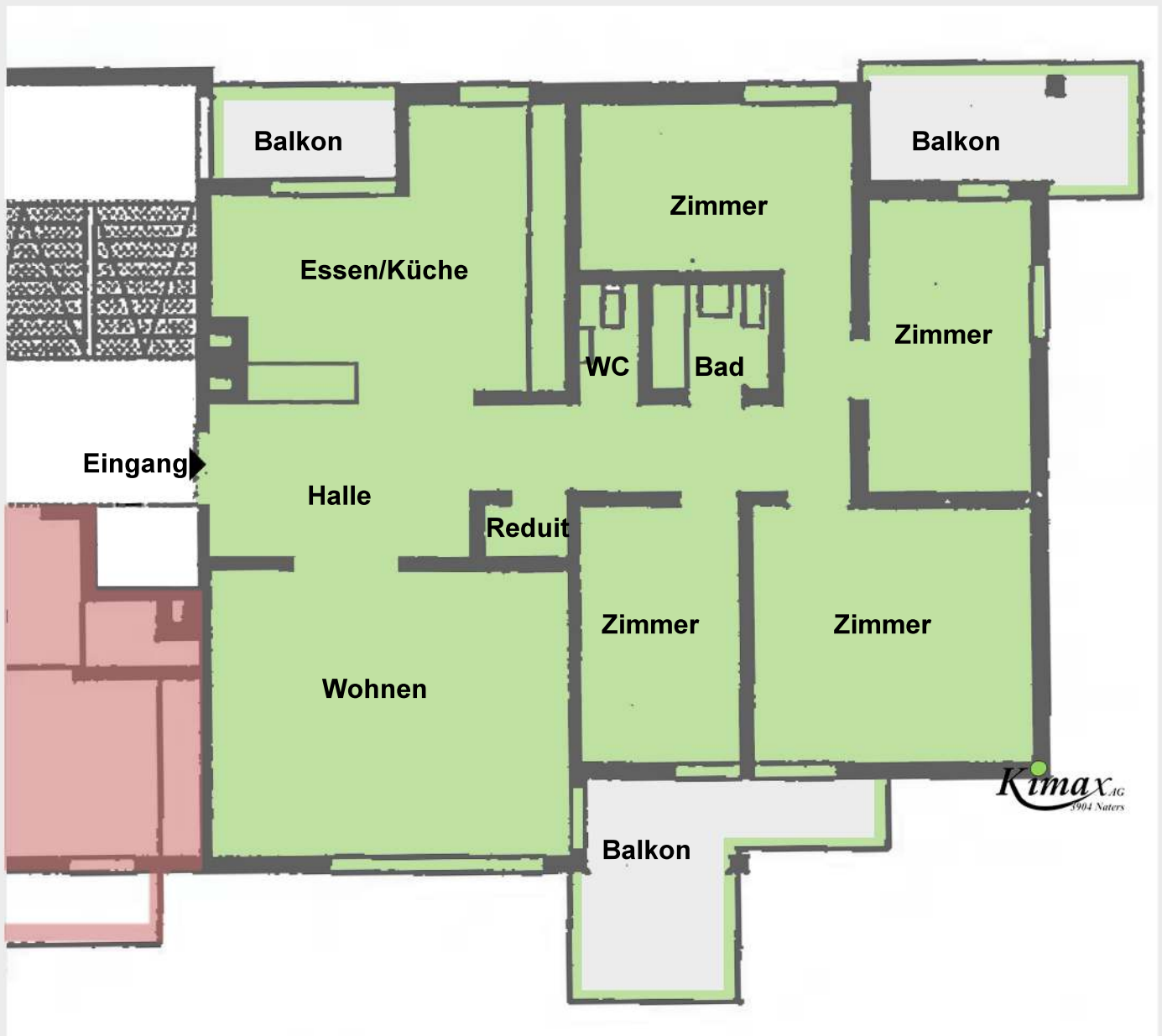


© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Schatzungsbericht



Grundriss
2. Obergeschoss
mit 5.5 Zimmerwohnung



Schatzungsbericht



Eingangsbereich
und
Erschliessungsgang





Küche - Essen mit Zugang auf den kleinen Nord-Ost-Balkon



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Schatzungsbericht

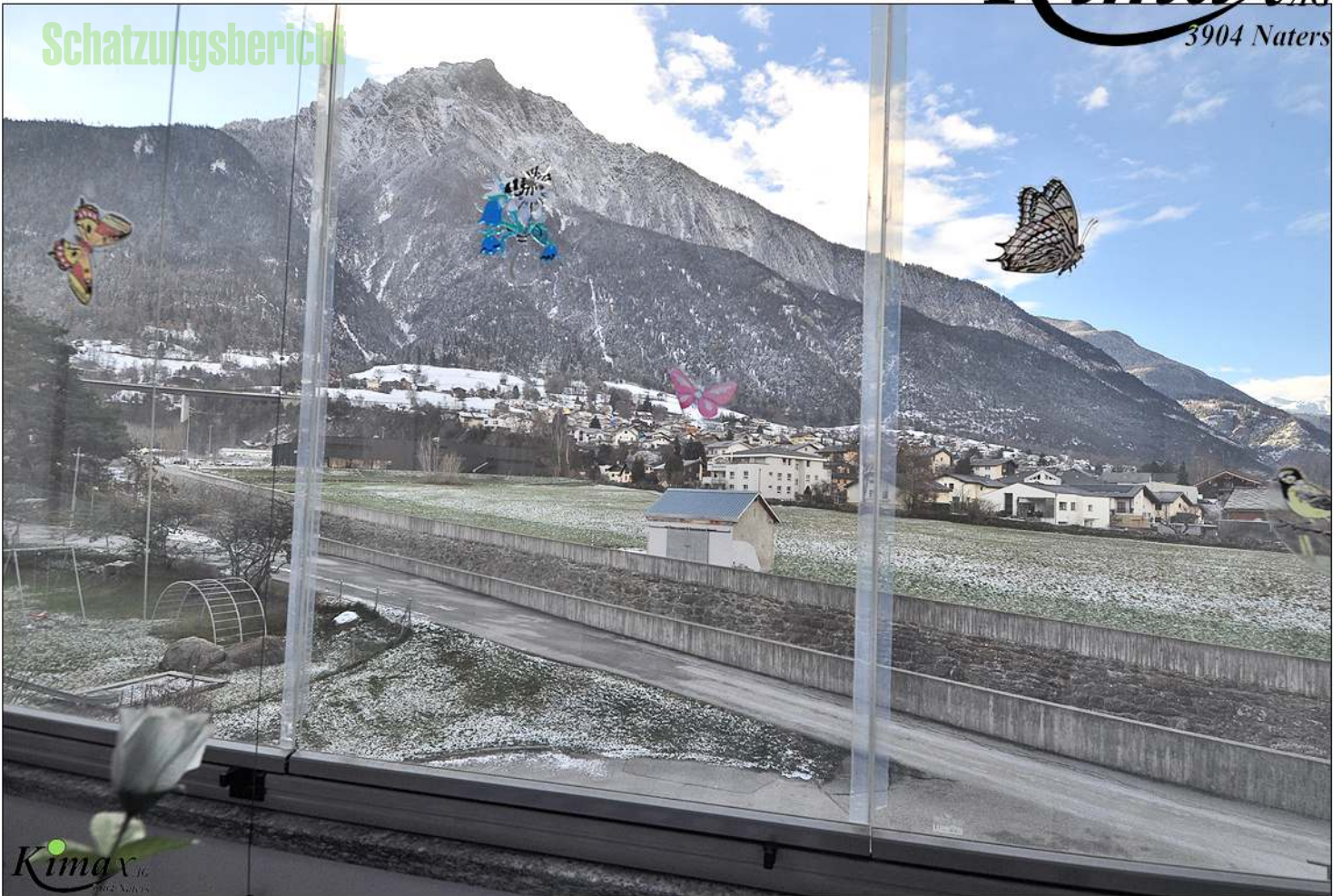


Wohnen mit Zugang auf den Süd-West-Balkon



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Schatzungsbericht



**Aussicht
vom
Süd-West-Balkon
mit
Verglasung**



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Zwei Kinderzimmer
mit Zugang auf den
Süd-Ost-Balkon



Vier Schlafzimmer



Kinderzimmer
mit Zugang auf den
Süd-West-Balkon



Elternzimmer
mit Zugang auf den
Süd-West-Balkon



© Kimax AG Naters - Reproduktion verboten

Schatzungsbericht



Rundsicht
vom
Balkon
Süd-Ost





Remise



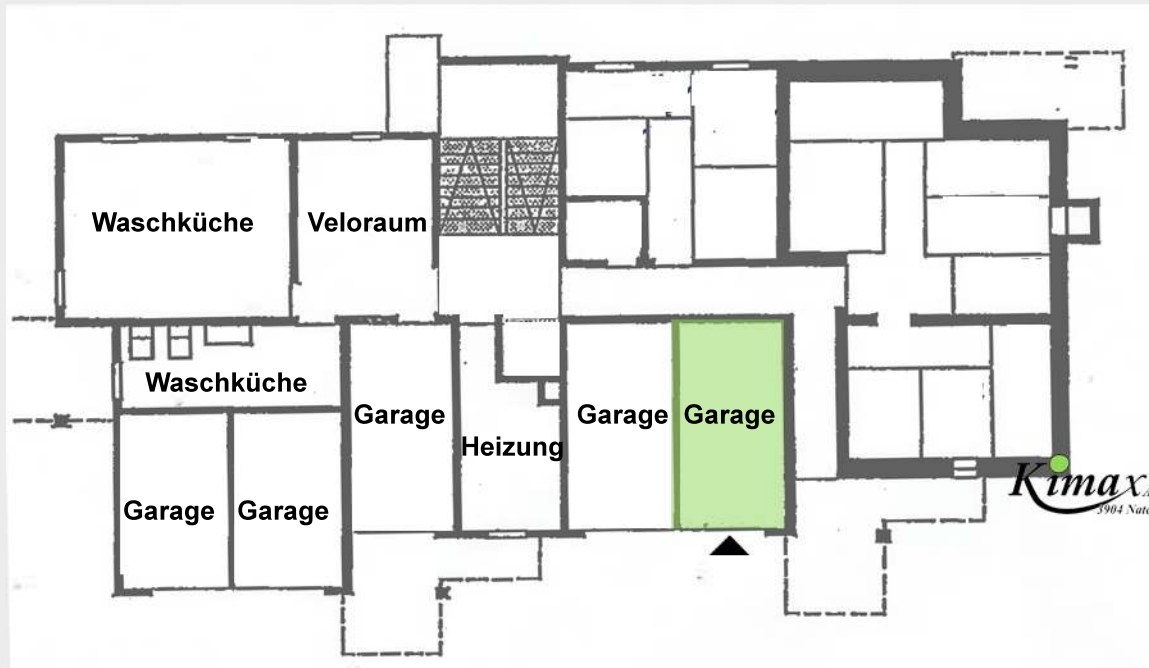
Tages-WC
mit
WC
und
Lavabo



Nasszelle
mit
Bad,
Lavabo,
Wasch-
maschine
und
Tumbler



Schatzungsbericht



Grundriss
Kellergeschoss
mit Garage und den allgemeinen Räumlichkeiten



Schreibweise Grundbuchauszug Liegenschaft Brig-Glis / 1017

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6002 Brig-Glis
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1017
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 11304 65271 83
Fläche	1'000 m ² , Eidgenössisches Grundbuch
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	3
Belastete Teilflächen	
Flurname	Spittelmatten
Bodenbedeckung	Gebäude, 292 m ² Platz, 708 m ² *Wohngebäude, 292 m ²
Gebäude / Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	1'383'290.00
Grundgüterschätzung	141'600.00

Grundbuchauszug
Grundparzelle 1017

Anmerkungen

18.09.1985 404	StWE-Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) s/Beleg ID.2011/002012	01.03.1988 58
01.03.1988 58	EREID: CH9774000000096201983 Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) s/Beleg ID.2011/002033 EREID: CH9774000000096204077	26.07.1995 235

Dienstbarkeiten

09.03.1948 657	(L) Öffentliches Fusswegrecht s/Beleg ID.2011/000176 EREID: CH9774000000095781591
10.07.1948 DR 5	(L) Durchleitungsrecht s/Beleg / Wasser ID.2011/000187 EREID: CH9774000000095883089 z.G. Brig-Glis, Munizipalgemeinde, Brig-Glis
10.07.1948 DR 6	(L) Durchleitungsrecht s/Beleg / Wasser ID.2011/000188 EREID: CH9774000000095901686 z.G. LIG Brig-Glis/50 z.G. LIG Brig-Glis/80 z.G. LIG Brig-Glis/157 z.G. LIG Brig-Glis/161 z.G. LIG Brig-Glis/333
26.07.1995 235	z.G. Brig-Glis, Munizipalgemeinde, Brig-Glis (L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz A ID.2011/001252 z.G. STW Brig-Glis/1017-6
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz B ID.2011/001253 z.G. STW Brig-Glis/1017-10
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz C ID.2011/001254 z.G. STW Brig-Glis/1017-16
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz D ID.2011/001255 z.G. STW Brig-Glis/1017-11
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz E ID.2011/001256 z.G. STW Brig-Glis/1017-13
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz F ID.2011/001259 z.G. STW Brig-Glis/1017-12
26.07.1995 235	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz G ID.2011/001260 z.G. STW Brig-Glis/1017-7
26.07.1995 235	(R) Benutzungsrecht s/Beleg / Freifläche ID.2011/001261 z.L. LIG Brig-Glis/969

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 07.11.2022

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 07.11.2022

Keine

Schatungsbericht

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Brig-Glis / 1017-9

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6002 Brig-Glis
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1017-9
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 31303 45273 24
Stammgrundstück	LIG Brig-Glis/1017
Wertquote	80/1'000
Sonderrecht	KG : Keller Nr 23 2.OG : 5 1/2 ZW Nr 29

Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	
Grundgüterschätzung	

Eigentum

Alleineigentum		
Zumstein Odilo, 28.04.1947 des Oswald		01.07.1986 267 Kauf

Anmerkungen

Keine

Grundbuchauszug

STWE-Nr 1017-9

Dienstbarkeiten

Keine

5 1/2 Wohnung Nr. 29 im 2. Obergeschoss
und Keller Nr 23 im Kellergeschoss

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

20.07.2022 2022/4974/0

(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.150'000.00 ID.2022/001539
EREID: CH9774000000274436890
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

21.11.2007 2007/8391/0

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%,
ID.2011/001650, Gesamtpfandrecht, mit Brig-Glis/1017-5
EREID: CH97740000000117828285
Gläubiger-Inhaber : PostFinance AG, Bern

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	07.11.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	07.11.2022	Keine

Legende:

- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Schatzungsbericht

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Brig-Glis / 1017-5

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6002 Brig-Glis
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1017-5
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 50713 00552 01
Stammgrundstück	LIG Brig-Glis/1017
Wertquote	7/1'000
Sonderrecht	KG : Garage Nr 17
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	
Grundgüterschätzung	

Grundbuchauszug
STWE-Nr 1017-5
Garage Nr. 17 im Kellergeschoss

Eigentum

Alleineigentum		
Zumstein Odilo, 28.04.1947 des Oswald		01.07.1986 267 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
20.07.2022 2022/4974/0

(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.150'000.00 ID.2022/001539
EREID: CH9774000000274436890
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

21.11.2007 2007/8391/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2011/001650, Gesamtpfandrecht, mit Brig-Glis/1017-9 EREID: CH97740000000117828285 Gläubiger-Inhaber : PostFinance AG, Bern
------------------------	--

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 07.11.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 07.11.2022	Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Hausansichten

