

Schatzung

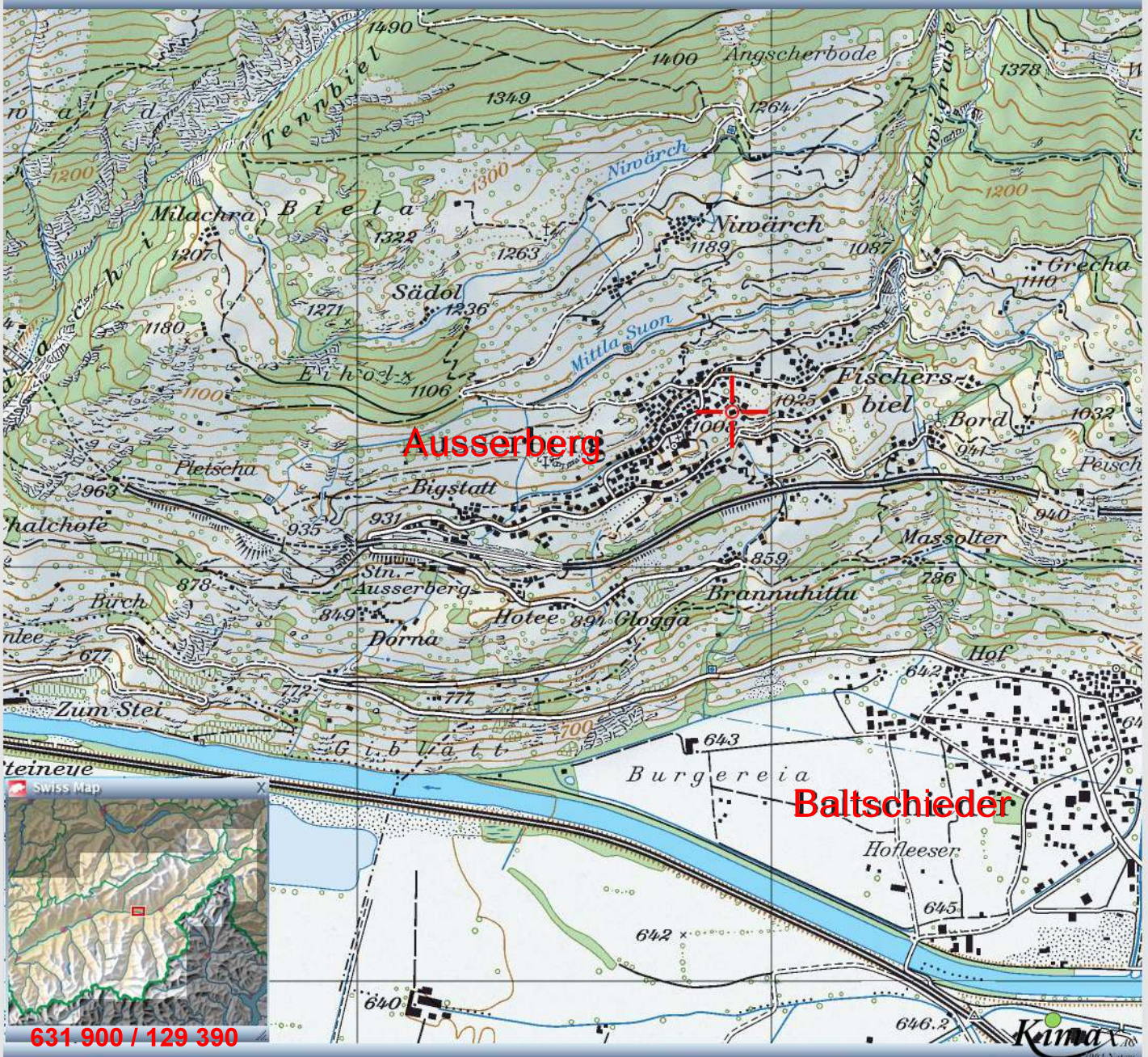


**Wohnung, Keller und Estrich in Zweifamilienhaus / Parzelle 335
Schafmattastrasse 16
3938 Ausserberg**

Schatzungsbericht



Lageplan



© Kimax AG: Naters - Reproduktion verboten

631 900 / 129 390



Konkursamt Oberwallis
Herr Alwin Gemmet
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schatzungsbericht

Wohnung im Rohbau in Zweifamilienhaus auf Parzelle Nr. 335; 3938 Ausserberg

- 1. Auftraggeber** Konkursamt Oberwallis; Hr. Alwin Gemmet, Kantonsstrasse 6;
3930 Visp
- 2. Beauftragter** Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters
- 3. Ortschau** Der Unterzeichnende hat am Freitag, 03. Juni 2022 die oben genannten Liegenschaften auf Gebiet der Gemeinde Ausserberg zusammen mit Herrn Alwin Gemmet besichtigt und fotografiert.
- 4. Unterlagen** Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:
- Katasterauszug

5. Werte

Katasterwert

Gebäude	Gebäude	110 m ²	CHF	177'048.00
	Schweinestall	18 m ²	CHF	4'050.00
Grundgüter	Acker	<u>302 m²</u>	<u>CHF</u>	<u>5'436.00</u>
	TOTAL Parzelle	<u>430 m²</u>	<u>CHF</u>	<u>186'534.00</u>
	hiervon ½		CHF	93'267.00

Versicherungswert

nicht bekannt

6. Flächenberechnung

Wir haben die Flächen der Wohnung, sowie die Kubaturen vor Ort gemessen. Es handelt sich um Bruttogeschossflächen bzw. Kubik.

Gemäss Katasterauszug wurde das Wohnhaus im Miteigentum je zur Hälfte ausgestattet. Die beiden Wohneinheiten sind in Sachen Heizung, Wasser, Boiler, ... voneinander unabhängig. Die zu schätzende Wohneinheit ist im heutigen Zustand nicht bewohnbar.

Fläche Wohnung

$$10.89 \text{ m} \quad \times \quad 8.72 \text{ m} \quad = \quad 95.0 \text{ m}^2$$

./. Treppenhaus

$$- 2.40 \text{ m} \quad \times \quad 3.91 \text{ m} \quad = \quad - 9.4 \text{ m}^2 \quad \mathbf{85.60 \text{ m}^2}$$

Fläche Balkon

$$2 \quad \times \quad 2.79 \text{ m} \quad \times \quad 1.13 \text{ m} \quad = \quad 6.3 \text{ m}^2$$

$$\text{hiervon } \frac{1}{2} \quad \underline{\mathbf{3.15 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{\text{Total Bruttogeschossfläche} \quad \mathbf{88.75 \text{ m}^2}}$$

Kubatur

$$95.0 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10.65 \text{ m}$$

$$\mathbf{\text{Total Kubik} \quad \mathbf{1'011.3 \text{ m}^3}}$$

7. Kurzbericht

Das Wohnhaus befindet sich auf der Parzelle 335 an der Schafmattastrasse 16 auf Gebiet der Gemeinde Ausserberg. Die Liegenschaft ist mit dem Fahrzeug nicht erreichbar. In einer Distanz von 20 Metern befindet sich der Kehrplatz der gemeindeeigenen Erschliessungsstrasse.

Die Parzelle ist mit 434 m² nicht sehr gross und in Hanglage. In 250 Metern erreicht man den Dorfplatz von Ausserberg mit der Gemeinde-Infrastruktur.

Die zu schätzende Wohneinheit ist sehr abgewohnt und im heutigen Zustand nicht mehr bewohnbar. Über das Treppenhaus im Norden des Zweifamilienhauses erreicht man den zentralen Gang der zu schätzenden Wohneinheit. Von hieraus gelangt man im Nord-Osten in den Wohnraum, im Süden in die beiden Schlafzimmer mit Balkon und im Westen in das Badezimmer und die Küche. Ursprüngliche war in der Küche eine Etagenheizung installiert und im Badezimmer ein Boiler, beide sind heute aber nicht mehr funktionstüchtig. Der gesamte Ausbau wurde mit Holztäfer einfach ausgekleidet.

Im Kellergeschoss gehört ein Landkeller und im Dachgeschoss ein Estrich zum Schätzungsumfang dazu. Die restlichen Teile der beiden Geschosse sind im Miteigentum.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000

631 900 / 129 390

Meereshöhe / Gemeinde

1'008 m.ü.M. / Ausserberg

Zonenbestätigung

Die Parzelle 335 befindet sich in der Wohnzone W3 der Gemeinde Ausserberg.

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt.

8. Realwert

Normalerweise werden ganze Gebäude nach m³-Preisen berechnet. Wir rechnen sowohl mit einem m³-Preis (250.00) wie auch mit einem m²-Preis (1'500.00). Diese tiefen Preise verstehen sich aufgrund des Zustandes der Wohneinheit und inkl. Altersentwertung. Das Baujahr ist nicht bekannt. Wir gehen davon aus, dass die Liegenschaft ca um 1950 erstellt wurde.

Nach m³-Preisen

Boden

Gemäss GIS beträgt die Fläche der Parzelle Total 434 m². Wir rechnen mit einem m²-Preis von CHF 140.00, was einen Preis für die gesamte Parzelle von CHF 60'000.00 ergibt.

hiervon ½ **CHF 30'000.00**

Gebäude: Baujahr: 1950

Kubatur 1'011.3 m³ (ganzes Haus)

1'011 m³ x CHF 250.00/m³ = CHF 250'000.00

hiervon ½ **CHF 125'000.00**

Total Realwert nach m³ CHF 155'000.00

Nach m²-Preisen

Wohnung: Baujahr: 1950

Fläche der Wohnung inkl. ½ Balkon 88.75 m²

88.75 m² x CHF 1'500.00/m² = **CHF 130'000.00**

Estrich / Keller

Pauschal **CHF 25'000.00**

Total Realwert nach m² CHF 155'000.00

Aufgrund der gleichen Resultate der beiden Varianten übernehmen wir diesen Betrag als Realwert.

Total Realwert CHF 155'000.00

9. Verkehrswert

Auf die Berechnung des Ertragswertes verzichten wir, da die Liegenschaft in diesem Zustand nicht genutzt werden kann. Wir setzen den Verkehrswert dem Realwerte gleich.

Total Verkehrswert CHF 155'000.00

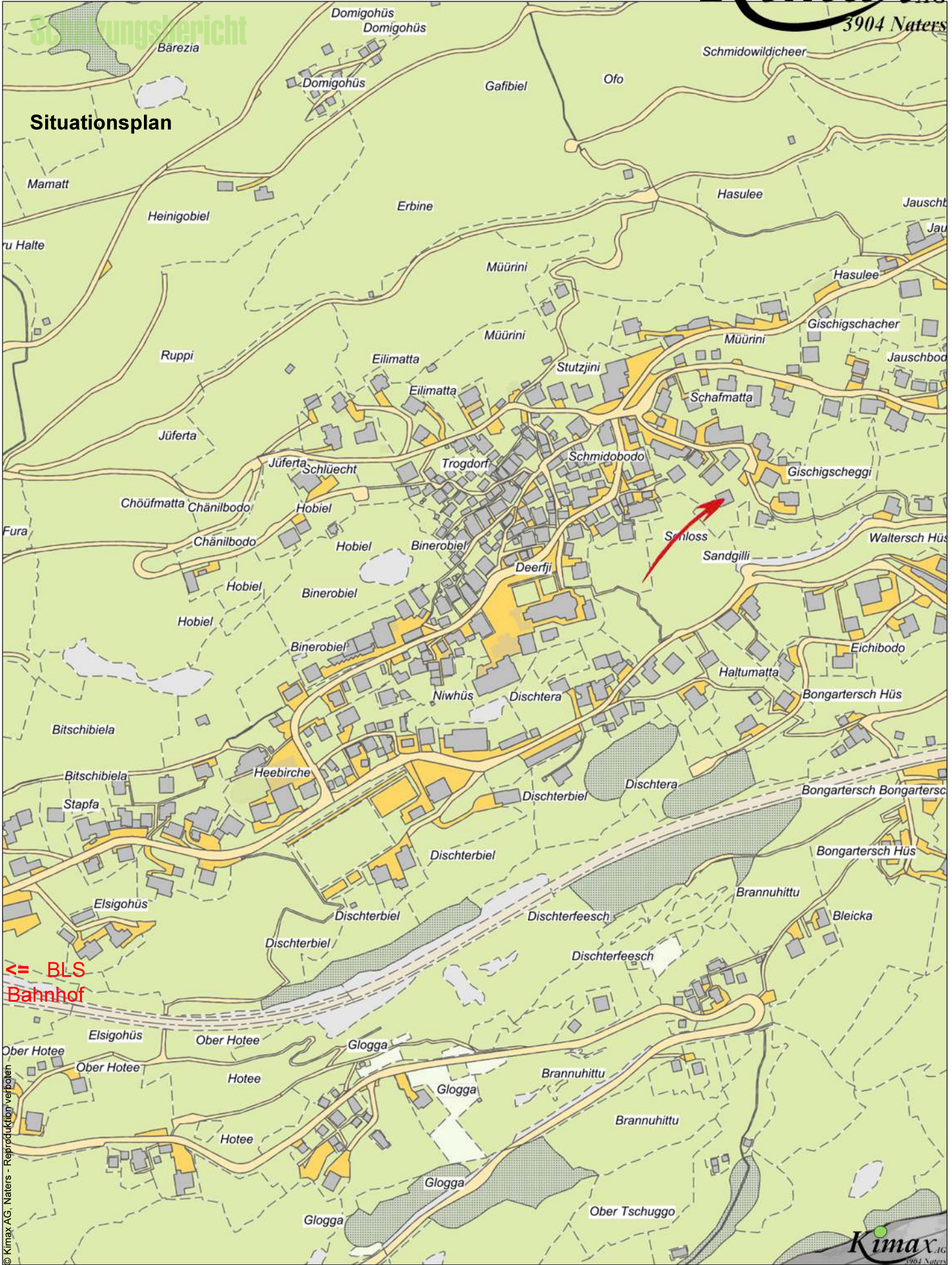
Für den uns erteilten Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich.

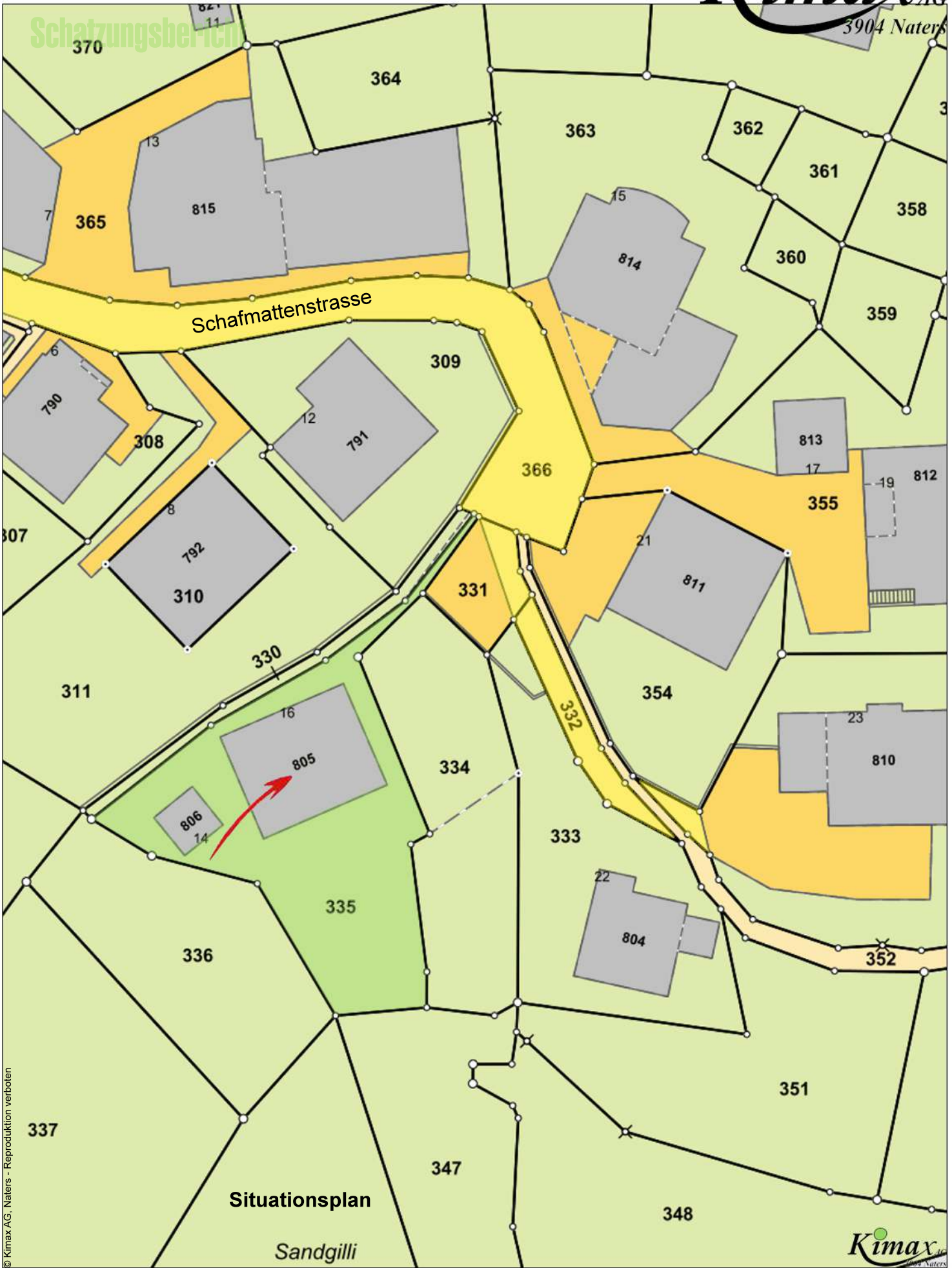
Freundliche Grüsse

Kimax AG

M. Salzmann

Naters, den 17.06.2022





© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten

Grundriss
3.5 Zimmwerwohnung im Erdgeschoss



Schätzungsbericht



Wohnküche
mit Etagenheizung und Holzofen



© Kimax AG, Naters - Reproduktion verboten



Wohnraum und zwei Zimmer



Schätzungsbericht



Badezimmer
mit WC, Lavabo, Badewanne und Boiler



Schatzungsbericht



Dachgeschoss mit grossen Estrich
Kellergeschoss mit Landkeller
und Schweinestall



Schatzungsbericht



Ansichten West und Nord-Ost
und Aussicht vom Balkon



Schatungsbuch

Katastrerauszug

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

Ortsname: **Schafmatta**

Plan No: **3**
Plan Nr.

4630
Parcelle Nr.
Art 1799

Surface totale m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	1) Cl. Kl	par m2 pro m2	Taxes cadastrales Katasterschätzungen Biens-fonds Grundsteuer	Bréments Gebäude	Mutations P. J. No Mutations Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.
430	Gebäude Schweinestall Acker	110 18 302	100 100 100	18	5'436	177'048 4'050		SCHMID Roswitha des Julius geb 24.04.1959 Gattin SCHULER Leo Anton	2792/2007 6.9.2007
								SCHMID Emanuel des Rafael geb 23.10.1966	305/2019 5.2.2019

Wohnzone 3

05 Aug 2021

Edition / Auflage:
1 / 11

LEGENDE: Etat descriptif et des contenances
LEGENDE: Beschreibung und Inhalt
Classification: 15% = A = agricole
Klassifizierung: 15% = L = Landwirtschaft