

Schatzungsbericht

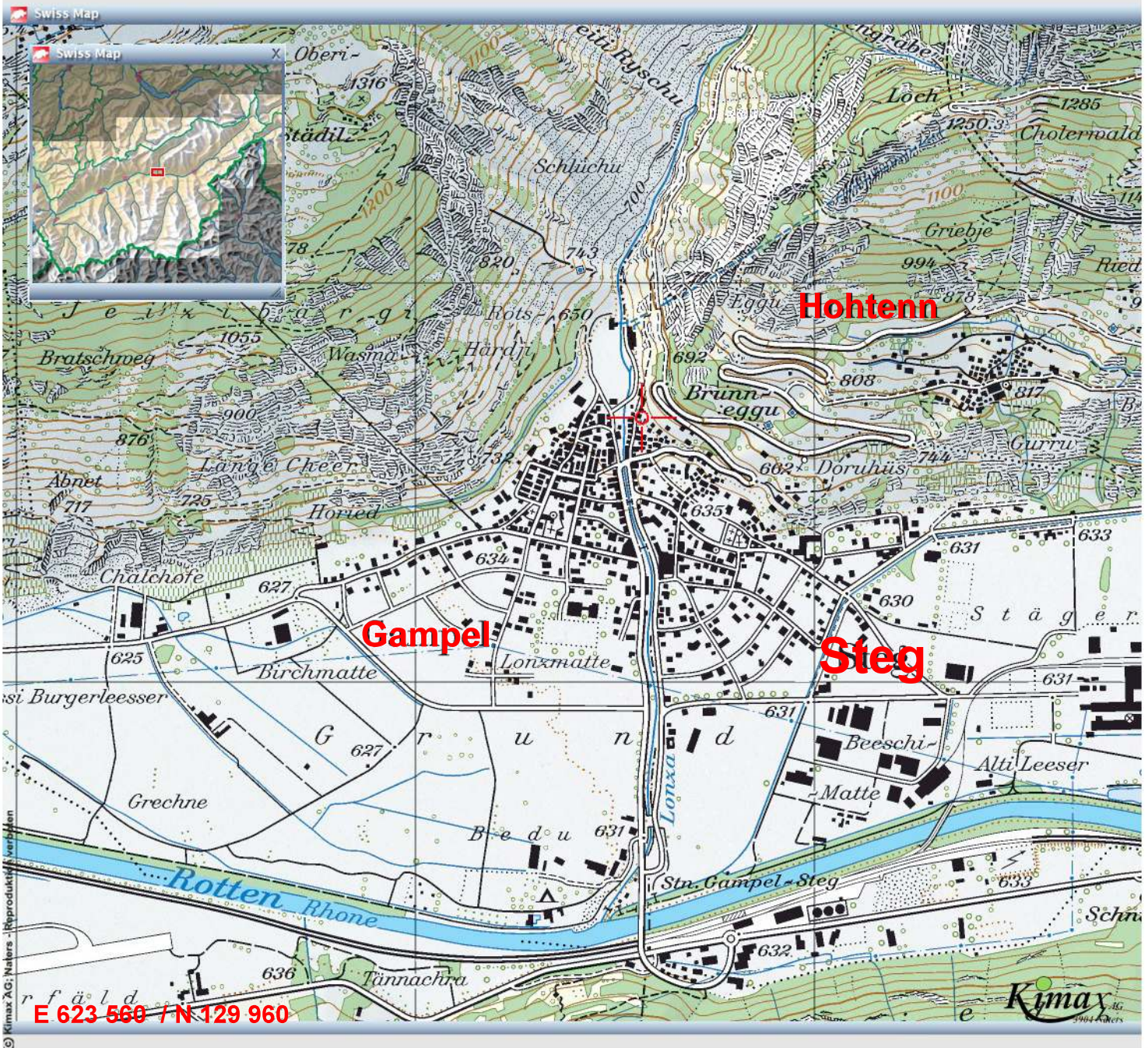
Schatzung

**3.5 Zimmerwohnung
Parz 161
Oberdorf 20
3940 Steg**

Schatzungsbericht



Lageplan



Betreibungsamt Oberwallis
Herr Michel Mounir
Kantonsstrasse 6
3930 Visp

Schatzungsbericht

3.5 Zimmerwohnung mit zwei Kellern, Parz 161, Oberdorf 20, 3940 Steg

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Auftraggeber | Betreibungsamt Oberwallis, Michel Mounir, Kantonsstrasse 6
3930 Visp |
| 2. Beauftragter | Kimax AG, M. Salzmann, Bahnhofstrasse 15, 3904 Naters |
| 3. Ortsschau | Der Unterzeichnende hat am Montag, 16.03.2026 die oben genannten Liegenschaften Parzelle Nr. 161 und Parkplatzparzelle Nr. 59 zusammen mit dem Substitut des Betreibungsamtes Oberwallis, Herr Michel Mounir besichtigt und fotografiert. |
| 4. Unterlagen | Es standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Dienstbarkeitsverträge• Versicherungspolice |

5. Werte

Katasterwert

Parzelle 161

Gebäude	Wohngebäude 13	140 m ²		
	Wohngebäude 15	1 m ²	CHF	95'185.00
Boden	Acker, Wiese	24 m ²		
	Übr. bef. Fläche	42 m ²	CHF	1'980.00
TOTAL Parzelle		<u>207 m²</u>	CHF	<u>97'165.00</u>

STWE-Nr. 161/1

3.5 Zimmerwohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss und Keller Nr. 4 und Nr. 5 im Erdgeschoss

Quoten 352/1'000

Gebäude	CHF	33'505.12
Platz	CHF	696.96
TOTAL Wohnung und Keller	CHF	<u>34'202.08</u>

Parzelle 59

nicht bekannt

Versicherungswert: CHF 235'000.00

6. Kubische Berechnung Da uns keine Pläne zur Verfügung stand, haben wir die Geschossflächen selbst berechnet und kommen zu folgendem Ergebnis:

Wohnung – 1. Obergeschoss

11.45 m	x	5.30 m	=	60.7 m ²
8.95 m	x	3.40 m	=	30.4 m ²
3.85 m	x	0.80 m	=	<u>3.1 m²</u>
Total				94.2 m²

Keller – 1. Obergeschoss

8.45 m	x	3.65 m		
Total				30.9 m²

7. Kurzbericht

Das Wohnhaus auf der Parzelle 161 im Orte genannt Oberdorf auf Gebiet der Gemeinde Steg-Hohtenn stammt aus dem Jahre 1690. Dies ist jedenfalls auf der Bine im Wohnraum zu lesen. Das mehrgeschössige Walliserhaus wurde in Hanglage erstellt und ist lediglich im südlichen Teil unterkellert. Hier befinden sich zwei Keller welche nicht zum Schätzungsumfang gehören. Darüber wurde im 1. Obergeschoss auf ca. 1/3 der Gebäudefläche ein Blockbau aus Holz aufgeschlagen. Der nördliche Teil ist auf der Westseite sichtbar, alles andere ist aufgrund der Hanglage im Land eingelassen. Hier wurden die beiden Landkeller und die Wohnung, welche Bestandteil der Schätzung bilden, erstellt. Darüber befinden sich noch zwei weitere Stockwerke, welche Drittpersonen gehören.

Die im Grundbuch eingetragene Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich lediglich im Süden im 1. Obergeschoss – sonst eher im Erd- oder sogar im Kellergeschoss.

Vom zentralen Eingangsbereich, welcher über eine Rundbogentüre erreichbar ist, hat eine Raumhöhe von 2.69 m. Über zwei Stufen erreicht man sowohl den Wohnraum im Süden mit angrenzendem Schlafzimmer, wie auch die Wohnküche mit angrenzendem Bade- und einem weiteren Schlafzimmer. Von der Küche, wie auch vom Eingangsbereich aus gelangt man in die beiden Erdkeller, welche mit Ausnahme der Westfassade des einen Kellers vollumfänglich im Erdreich eingelassen sind. Die Raumhöhe in den bewohnbaren Räumen liegt zwischen 2.15 m – 2.21 m. Diese Räume sind, wenn überhaupt, nur sehr spartanisch isoliert. Als Heizung dient eine Etagenheizung, welche mit Holz in der Küche befeuert wird. Die ganze Wohnung ist sanierungsbedürftig. Gemäss Aussagen der Mit-

eigentümer steht eine Dachsanierung an, bei welcher mit Kosten von ca. CHF 200'000.- gerechnet werden muss.

Die ca. 100 m vom Haus entfernte Parzelle 59 mit 16 m² soll als Parkplatz dienen. Leider misst die grösste Breite lediglich 1.90 m und grenzt an ein Gebäude. Das Parkieren mit einem normen PW ist nicht möglich.

Koordinaten

Landeskarte der Schweiz 1 : 25'000
623 560 / 129 960

Meereshöhe / Gemeinde

653 m.ü.M. / Steg-Hohtenn

Zonenbestätigung

Die Parzelle 161, auf welcher das Haus steht, wie auch die Parzelle 59, befindet sich in der Dorfzone.

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Keine nachteiligen Dienstbarkeiten bekannt

8. Realwert

Für Eigentumswohnungen ist die Berechnung nach m²-Preisen üblich. Den Realwert berechnen wir über den m² – Preis der bewohnbaren Fläche und den m² – Preis der beiden Keller.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahre 1690 erstelltes Walliserhaus oberhalb des alten Dorfteils von Steg.

Das Bruchsteinmauerwerk mit dem Rundbogeneingang zeugt von einem damals sicherlich vornehmen Gebäude.

Negativ zu bewerten sind die anstehende Dachsanierung, der fehlende Umschwung und Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge, sowie die geringe Raumhöhe wie auch der Ausbau, welcher grösstenteils 50 und mehr Jahre beträgt.

Den Durchschnittspreis für die bewohnbaren Flächen berechnen wir mit CHF 1'500.-/m², jener der Kellerflächen mit 500.-/m². Bei beiden m²-Preisen ist die Altersentwertung enthalten.

Wohnung

94.2 m² x CHF 1'500.00/m²

Realwert Wohnung CHF 140'000.00

Zwei Keller

30.8 m² x CHF 500.00/m²

Realwert Keller CHF 15'000.00

./.. anstehende Dachsanierung / aufgestauter Unterhalt

Für die anstehende Dachsanierung rechnen wir mit Kosten von ca. CHF 200'000.00. Der Wohnungsanteil mit 352/1000 Quoten beträgt CHF 70'000.00. Davon rechnen wir ½ Anteil und ziehen diesen ab.

Realwert Sanierung ./.. CHF 35'000.00

Parzelle 59 „Parkplatz“

Pauschal

CHF 5'000.00

Total Realwert CHF 125'000.00

9. Verkehrswert

Positiv ist das Erscheinungsbild des Gebäudes. Leider ist der Ausbau veraltet und zum Teil sehr spartanisch. Auch die anstehende Dachsanierung schlägt sich negativ auf den Preis aus.

Auf die Berechnung des Ertragswertes verzichten wir und setzen den Verkehrswert dem Realwert gleich.

Total Verkehrswert CHF 125'000.00

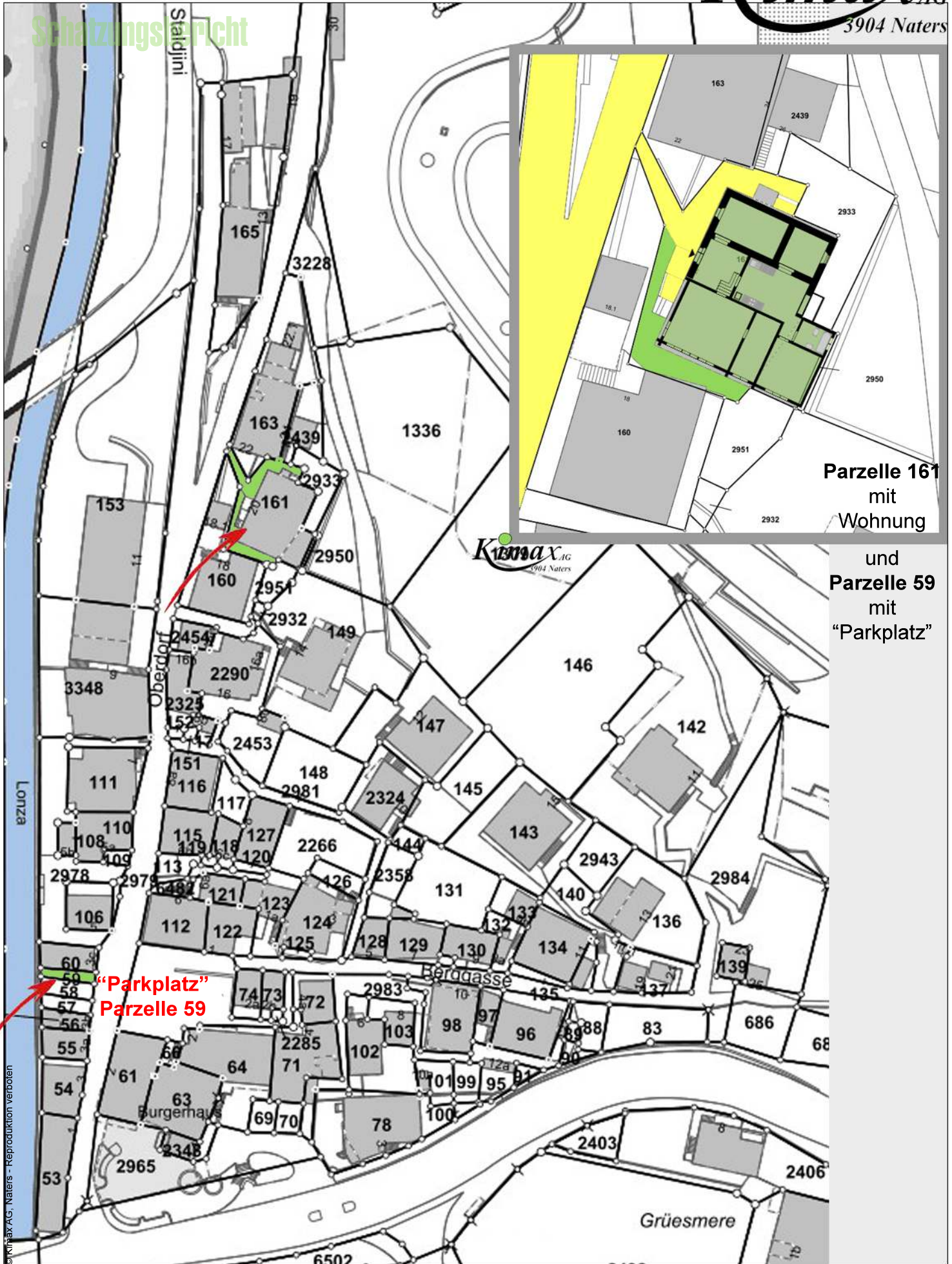
Für den uns erteilten Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich.

Freundliche Grüsse

Kimax AG

M. Salzmann

Naters, den 20. April 2026



Schatzungsbericht





Wohnraum
mit Blick nach Süden und
Innschrift 1690



Kimax_{AG}
3904 Naters



Schatzungsbericht

Küche
als zentrales Element mit Holzofen und den verschiedenen Küchengeräten



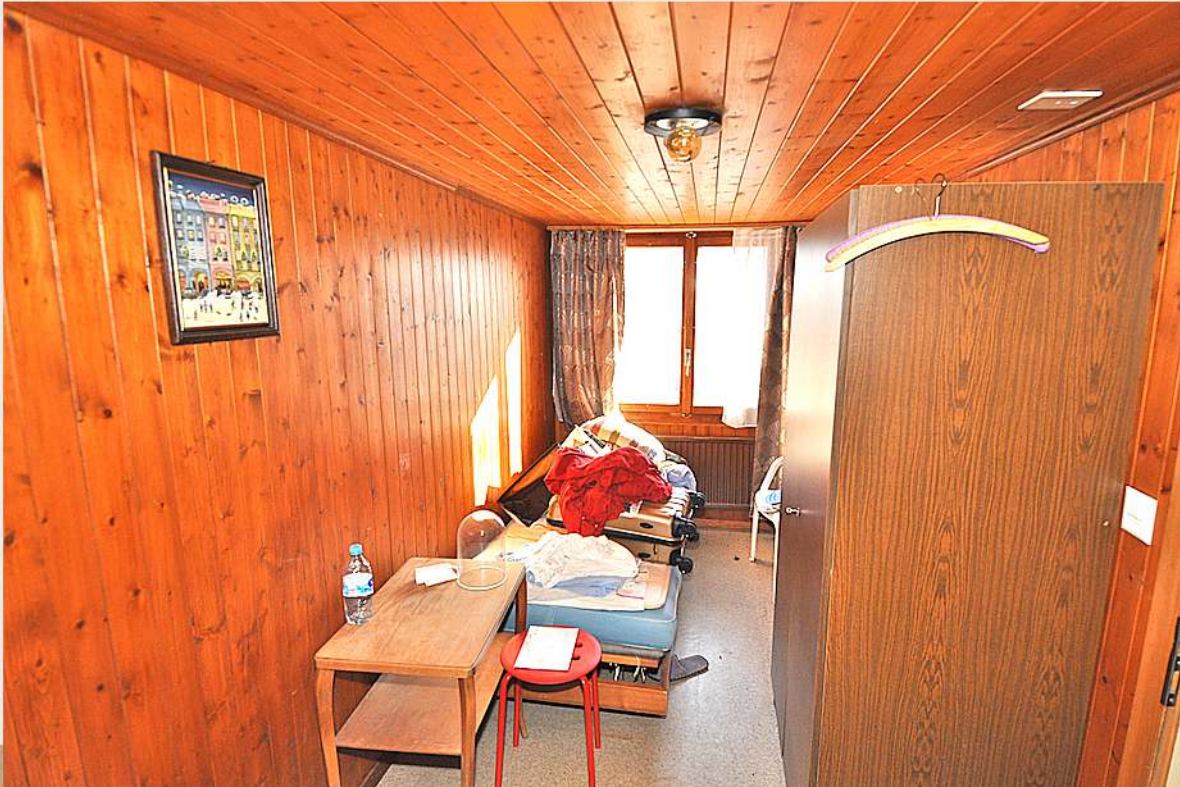
Schatzungsbericht

Badezimmer
mit Badewanne, WC, Lavabo und Waschmaschine



Schatzungsbericht

Zimmer
vom Wohnraum aus, ins Zimmer West
und von der Küche aus, ins Zimmer Ost



Schatzungsbericht



Eingangsbereich
mit Zugang zum Wohnraum, Küche und in den Keller West

Parkplatzparzelle Nr. 59

in 100 Meter Entfernung (leider nur 1.90m breit!)



Schönbrunn



Keller Ost und West
mit Wasseranschluss
und Boiler



Schatzungsbericht



Ansichten
Süden
Nord-Osten
Westen



Schatzungsbericht

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Steg-Hohtenn Sektor Steg / 161-1

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6204.6200 Steg-Hohtenn Sektor Steg
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	161-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH163352301157
Stammgrundstück	LIG Steg-Hohtenn Sektor Steg/161
Wertquote	352/1'000
Sonderrecht	1.Stock : Keller Nr 4 1.Stock : Keller Nr 5 1.Stock : Wohnung Nr 6

Bemerkungen Grundbuch
Dominierte Grundstücke
Gebäudeschatzung
Grundgüterschatzung

Keine

3904 Naters

STWE-Anteil 161-1
mit Sonderrecht
an der Wohnung Nr. 6
und am Keller Nr. 4 + 5
im 1. Obergeschoss

Eigentum

Alleineigentum
Singzon Roldan Basada, 13.07.1970 des Cesar, 11.06.2018 2018/1410/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
15.12.2025 2025/3454/0

(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung
(Art. 90 VZG) s/Beleg, ID.2025/000733
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID:
CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

11.06.2018 2018/1411/0 Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Max. 12%,
ID.2018/000961, Gesamtpfandrecht, mit Steg-Hohtenn Sektor Steg/59
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)

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:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrech-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen