

Liegenschaftsbewertung

3½-Zimmer-Wohnung im OG1 mit Einzelgarage
im Stockwerkeigentum

Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel SG



Objekte

3½-Zi.-Wohnung im OG1 links
und Einzelgarage im
Stockwerkeigentum

Grundstücke

Nr. S10056 / S10061
Bachstrasse 47a
9642 Ebnat-Kappel SG

Eigentümer

Barbara Strixner
Grünenfurt 5
D-87700 Memmingen

Verkehrswert

beide Grundstücke

CHF 260'000.00

Wichtige Daten auf einen Blick

Besichtigung / Stichtag 29. November 2019

Objekte
(lt. Grundbuch) **Stockwerkeigentum Nr. S10056**
176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss links, Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss

Stockwerkeigentum Nr. S10061
10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606 mit Sonderrecht an Garage Nr. 8 im Untergeschoss

Grundstücke GB-Nr. S10056 / S10061
Bachstrasse 47a
9642 Ebnat-Kappel SG

Auftraggeber Betreibungsamt
Ebnat-Kappel
Frau Sara Pondini
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel

Eigentümer Barbara Strixner
Grünenfurt 5
D-87700 Memmingen

Auftrag Ermittlung Verkehrswert der
beiden Stockwerkeigentums-
Grundstücke

Verkehrswert insgesamt	260'000.00
Verkehrswert GB-Nr. S10056	235'000.00
Verkehrswert GB-Nr. S10061	25'000.00

Der Experte Döbeli Thomas
Bewertungsexperte SVIT
mit eidg. Fachausweis
zoller & partner
Immobilien-Management AG
Bahnhofstr. 32, 9630 Wattwil
Tel.-Nr. 071 987 11 99
Email wattwil@zollerpartner.ch

Ort, Datum Wattwil, 3. Dezember 2019

Unterschrift


Grundlagen - Allgemeine Daten

1. Grundlagen	X	Besichtigung vom 29.11.2019 mit Frau Wartmann (Mieterin)
	X	Grundbuchauszug vom 26.09.2019
	X	amtliche Schätzungen vom 04.02.2014
	X	Schätzung kantonale Gebäudeversicherung vom 04.02.2014
	X	STWE-Aufteilungspläne vom 07.06.1984
	X	Jahresrechnung STWE-Gemeinschaft 2018/2019
	X	Budget STWE-Gemeinschaft 2019/2020
	X	Kataster der belasteten Standorte / Naturgefahrenkarte
	X	Katasterplan / Flugaufnahme
	X	Baureglement / Zonenplan Gemeinde Ebnet-Kappel

2. Beschrieb Grundstück

2.1. Makroökonomie

z.B. Erschliessung,
Agglomeration, Infrastruktur,
steuerliche Situation,
Spezielles, etc.

Gesamtbeurteilung:

sehr gut	-
gut	-
mittel	X
schlecht	-

Ebnet-Kappel ist die grösste Gemeinde der Region Obertoggenburg und hat rund 5'000 Einwohner. Die örtlichen Infrastrukturen sind als mittelmässig zu bezeichnen. Das Dorf verfügt über ein gutes Angebot an Verkaufsgeschäften im Food-Bereich und wenig im Nonfood-Bereich sowie über normal ausgebaute schulische Einrichtungen. Im Nachbardorf Wattwil (ca. 5 km vom Dorfzentrum entfernt) hat es weitere Einkaufsmöglichkeiten und dort befindet sich auch ein Regionalspital. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen direkte Bahnverbindungen nach Wil, Rapperswil und nach St. Gallen sowie Postautoverbindungen in die umliegenden Dörfer zur Verfügung. Schliesslich ist auch ein Regionalbus vorhanden. Bis zum Autobahnanschluss in Wil/SG (St. Gallen-Zürich) sind es rund 23 km und bis zum Autobahnanschluss Neuhaus/SG (Chur-Forch-Zürich) sind es rund 17 km.

2.2. Mikroökonomie

z.B. Standort, Erschliessung,
Grundstücksform, Besonnung,
Immissionen, Spezielles, etc.

Gesamtbeurteilung:

bestens	-
vorteilhaft	-
mittel	X
beeinträchtigt	-
unattraktiv	-

Auf der Stammparzelle ist ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Einzelgaragen erstellt. Das Baujahr datiert um 1984. Das Stamm-Grundstück befindet sich etwas ausserhalb des Dorfes am Rand eines Wohngebietes. Die Stammparzelle verfügt auf der Nordwestseite über etwas Umschwung. Auf der Südwest- und auf der Südostseite stehen Mehrfamilienhäuser. Auf der Nordwestseite grenzt die Liegenschaft an einen Bach und danach an die Landwirtschaftszone und auf der Südostseite führt eine schwach befahrene Gemeindestrasse vorbei. In etwa 100 m Entfernung führt die Ortsumfahrungsstrasse vorbei. Entsprechend sind daher die Lärmimmissionen zeitweise etwas erhöht. Die Besonnung ist gut. In den oberen Etagen des Wohnhauses ist etwas Aussicht vorhanden. Die Zufahrt zur Stammparzelle erfolgt direkt ab der erwähnten Gemeindestrasse. Die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sind bezogen auf die Anzahl Wohnungen eingeschränkt (nur 3 Einzelgaragen, einige Aussen-Parkplätze). Die nächste Busshaltstelle ist rund 500 m entfernt und bis ins Dorfzentrum (Bahnhof) sind es ca. 1,5 km. Die gesamte Stammparzelle befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone. Die Parzelle befindet sich zudem im Planungsgebiet eines Überbauungsplanes aus dem Jahr 1977.

Allgemeine Daten

2.3. Entfernungen ab Grundstück			Bemerkung	Gehmin.	Kilometer
	Einkauf		täglicher Bedarf		1,3
	Schulen, Sportanlagen		Kindergarten	2 - 3	
			Schule		1,2
	Post				1,5
	öffentlicher Verkehr		Bushaltestelle	9	0,5
			Bahnhof		1,5
Autobahn		Neuhaus SG		20	
2.4. Zufahrt			Bemerkungen		
Stammparzelle	gut	X	direkt ab Gemeindestrasse		
	mässig	-			
	schlecht	-			
Parkplätze			Bemerkungen		
Stammparzelle	gut	-	für Anzahl Wohnungen eingeschränktes Park- angebot (nur 3 Garagen, einige Aussenparkplätze)		
	mässig	X			
	schlecht	-			
Besonnung und Aussicht			Bemerkungen		
3½-Zi.-Whg.	gut	X	gute Besonnung, v.a. in den oberen Etagen etwas Aussicht		
	mässig	-			
	schlecht	-			
Immissionen			Bemerkungen		
	keine	-	ca. 100 m von Ortsumfahrungsstrasse entfernt		
	mittel	X			
	stark	-			
2.5. Infrastrukturen Gemeinde			Bemerkungen		
	sehr gut	-	Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf, normale schulische Einrichtungen, Bahn- und Regionalbusverbindungen, Autobahn ca. 20 km		
	gut	-			
	mässig	X			
	wenig	-			
Leerstandsquote			Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.]		
im kant. Vergleich	unterdurchschnittl.	-	2,6 % per 01.06.2019 kantonaler Durchschnitt 2,20 %		
	mittel	-			
	überdurchschnittl.	X			
Steuerliche Situation			Steuerfuss		
im kant. Vergleich	tief	-	145 % Gesamtsteuerfuss		
	mittel	-	kant. Durchschnitt: Gemeinde exkl. Kanton und		
	hoch	X	120 Steuerprocente Kirche		
Allgemeines			Ebnat-Kappel ist die grösste Gemeinde im Obertoggenburg und verfügt über ein recht gutes und vor allem gemischtes Angebot an Arbeitsplätzen im KMU-Bereich. In Ebnat-Kappel sind z.T. bekannte Unternehmen wie z.B. Morga, Alder & Eisenhut, Bürstenfabrik Ebnat, IST AG, etc. ansässig. In den letzten Jahren wurden relativ viele Bauten sowohl im Wohn-, wie auch im industriellen Bereich erstellt. Die Zukunftsperspektiven beurteile ich unter Berücksichtigung der Makrolage als relativ gut.		

Grundstücke

3.1. Amtliche Schätzungen

Gebäude, Grundstücksfläche	Verkehrswert
<u>Grundstück Nr. S10056, Bachstr. 47a, Ebnat-Kappel</u>	
a. 176/1000 Miteigentum an Nr. 1606 mit Sonderrecht an 3½-Zi.-Whg. OG1 links und Abstellraum Nr. 3 UG	233'000.00
Total amtliche Verkehrswertschätzung vom 04.02.2014	233'000.00
<u>Grundstück Nr. S10061, Bachstr. 47a, Ebnat-Kappel</u>	
a. 10/1000 Miteigentum an Nr. 1606 mit Sonderrecht an Garage Nr. 8 im UG	21'000.00
Total amtliche Verkehrswertschätzung vom 04.02.2014	21'000.00

3.2. wertbeeinflussende/erwähnenswerte Grundbucheinträge

[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]
Laut Grundbuchauszügen (siehe Beilage) bestehen aufgrund der Kurztexte weder auf der Stammparzelle, noch bei den beiden zu bewertenden Stockwerk-Einheiten erhebliche, den Wert negativ beeinflussende Einträge im Grundbuch.

Die vertraglichen Details der Grunddienstbarkeitsverträge wurden nicht eingesehen.

3.3. Kataster belast. Standorte

Abklärung erfolgt ja ☒ X
nein ☐ - Laut Angaben aus dem Internet (geoportal.ch) besteht für die Stamm-Parzelle **kein** Eintrag im Kataster.

3.4. Naturgefahren

Abklärung erfolgt ja ☒ X
nein ☐ - Laut Angaben aus dem Internet (geoportal.ch) besteht für die Stamm-Parzelle nur im Bereich des Baches eine **geringe bis mittlere Überflutungsgefahr**.

3.5. Zonenplan

W2

2-geschossige Wohnzone

3.6. Überbaunungsplan

Die Stamm-Parzelle befindet sich im Perimeter eines **Überbauungsplanes** aus dem Jahr 1977.

Gebäude

4.1. Baujahr

Gebäude/Vers.-Nr.	Gebäude	Nr.	Jahr
	Mehrfamilienhaus	3299	um 1984

4.2.1 Zustand und

Unterhalt

Mehrfamilienhaus

sehr gut	-
gut	X
mittel	X
schlecht	-

Bemerkungen

Die **Gebäudehülle** hinterliess unter Berücksichtigung des Gebäudealters einen guten Eindruck. Kurzfristig ist aus meiner Optik mit keinen dringenden und kostenintensiven Investitionen zu rechnen. Mittelfristig ist aus wärmetechnischen Gründen bei der zu schätzenden Wohnung der Ersatz der restlichen Holz-IV-Fenster (Baujahr 1984) anstehend.

Die **Gebäudetechnik** (Strom, Wasser, Abwasser) konnte konstruktionsbedingt nicht im Detail überprüft werden. Aufgrund des Gebäudealters und der optischen Eindrücke (Elektrotableau Wohnung) wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig keine nennenswerten Investitionen zu erwarten sind.

Der **Heizkessel** der Öl-Zentralheizung stammt von 2012, weshalb in diesem Bereich mittel- bis längerfristig keine grösseren Kosten anfallen sollten.

4.2.2 Zustand und

Unterhalt

3½-Zi.-Whg. OG1
(GB-Nr. S10056)

sehr gut	-
gut	-
mittel	X
schlecht	-

Bemerkungen

Der **Innenausbau** der zu bewertenden Wohnung ist - soweit dies wegen der Möblierung beurteilt werden konnte - in punktuell erneuerungsbedürftigem Zustand. Dies betrifft insbesondere einen Teil der Bodenbeläge (Holzparkett) sowie punktuell die Raufasertapeten an den Wänden. Die Küche ist neueren Datums. Das Badezimmer stammt noch aus dem Baujahr und ist daher etwas demodiert. Hier dürfte mittel- bis längerfristig eine umfassende Erneuerung notwendig werden. Dasselbe gilt auch für einen grösseren Teil der Fenster (siehe auch Ziffer 4.2.1).

4.3. Anschlüsse

Mehrfamilienhaus

Wasser	X
Abwasser	X
Elektro	X
Gas	-
Fernheiz.	-
TV, Tel.	X

Bemerkungen

Glasfaserzuleitung im Kellergeschoss

**4.4. Konstruktion/
Rohbau/
Installationen**

Kurzbeschreibung

Bauweise, Geschossdecken, Fassaden, Isolation, Dach, Fenster, Läden, Spengler, Heizung, Warmwasser, etc.

Konstruktion Mehrfamilienhaus: Unter- bis Obergeschoss Massivbauweise (Beton und Mauerwerk), Dachgeschoss vermutlich Holzkonstruktion, Zwischendecken in Beton, Wärmedämmung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend / Gebäudesockel Sichtbeton gestrichen, Oberbau Verputz und Holzschalung gestrichen / Fenster 3½-Zi.-Whg. OG1 mehrheitlich in Holz mit Isolierverglasung (ca. 35 Jahre alt), vereinzelt in Holz-Metall mit Isolierverglasung (neuer) / Lamellenstoren in Metall / Satteldach in Holz mit Ziegeln eingedeckt / Spenglerarbeiten in Kupfer

Heizungsraum UG: Oel-Heizkessel "Sixmadun" Baujahr 2012 mit zentraler Warmwasser-Aufbereitung

Oeltankraum UG: Stahltank im Gebäude

Waschküche UG: Waschmaschine, Tumbler, Luft-Entfeuchtungs-Gerät, Kunststoff-Waschtrog

3½-Zimmer-Wohnung OG1 links

Bad/WC: Badewanne, Toilette, Lavabo, Spiegelschrank

Küche: neuere Einbaukombination mit Granitabdeckung, Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfzug, 2-teiliger Kühlschrank, Geschirrspüler

4.5. Innenausbau
3½-Zi.-Whg. OG1
(GB-Nr. S10056)

Boden-, Wand-
Deckenbeläge

Korridor: Boden Holzparkett / Wände Rauhfaserpapete / Decke Abrieb
Bad: Boden keram. Platten / Wände keram.Platt.+Abrieb / Decke Abrieb
Küche: Boden keramische Platten / Wände und Decke Abrieb
Schlafzimmer 1: Boden Laminat / Wände Rauhfaserpapete / Decke Abrieb
Schlafzimmer 2: Boden Laminat / Wände Rauhfaserpapete / Decke Abrieb
Wohnzimmer: Boden Holzparkett / Wände Rauhfaserpapete / Decke Abrieb

Raumprogramm / Mietwert

3½-Zimmer-Wohnung OG1 links (GB-Nr. S10056)

Etage	Raumprogramm	Wohnfl. ca. m ²	Mietzins netto pro Jahr	pro m ²	pro Monat	Mietwert netto pro Jahr
OG	Korridor	5		175.00		875.00
	Bad / WC	4		175.00		700.00
	Küche	7		175.00		1'225.00
	Schlafzimmer 1	14		175.00		2'450.00
	Schlafzimmer 2	11		175.00		1'925.00
	Wohn-Esszimmer	21		175.00		3'675.00
	Balkon	-		0.00		Infrastruktur
UG	Kellerabteil	-		0.00		Infrastruktur
Total je Jahr in erneuertem Zustand		62	0.00			10'850.00

Bemerkungen:

a) Allgemeines

Einfacherer Wohnkomfort (nur 1 Nasszelle, kein Lift im Gebäude). Für 3½-Zimmer-Wohnung sehr stark unterdurchschnittliche Wohnfläche.

b) Mietzins (mittlere Spalte)

Bezüglich Mietzins lagen keine konkreten Angaben vor.

c) Mietwerte (rechte Spalte)

Die in der rechten Spalte stehenden Zahlen verstehen sich als marktkonforme Mietwerte nach Ansicht des Schätzungsexperten exklusive Heiz- und Nebenkosten **in erneuertem Zustand** (Gebäudehülle, Innenausbau und Gebäudetechnik), aber ohne wertvermehrnde Investitionen.

d) Einzelgarage GB-Nr. S10061

Der Wert der Einzelgarage ist nicht im vorstehenden Mietwert enthalten, sondern wurde direkt in der Verkehrswertberechnung auf Seite 12 berücksichtigt.

Berechnungen

Ertragswert 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)

Mietwert	10'850.00		4.00%		271'000.00
		Diskont	2.50%	6'781.00	
		Betriebskosten	0.20%	543.00	
		Unterhalt	0.50%	1'356.00	
		Rückstellungen	0.60%	1'628.00	
		Verwaltung	0.20%	543.00	
		MZ-Risiko	0.00%	-	
Ertragswert neuwertig					271'000.00
./.. technischer Minderwert (siehe Substanzwertberechnung)					-68'000.00
Ertragswert bereinigt 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)					203'000.00

Bemerkungen:

a) Kapitalisierungssatz

Beim Diskontsatz handelt es sich um einen langfristigen Mittelwert für Wohneigentum. Weil eine Eigentumswohnung eigentlich für die Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer und nicht für die Fremdvermietung vorgesehen ist, wurde auch auf die Berechnung eines Mietzinsrisikos verzichtet.

b) Einzelgarage GB-Nr. S10061

Der Wert der Einzelgarage ist nicht im vorstehenden Ertragswert enthalten, sondern wurde direkt in der Verkehrswertberechnung auf Seite 12 berücksichtigt.

Substanzwert

Mehrfamilienhaus Nr. 3299

BKP 2	Gebäude	2'018	m³ zu	CHF	600		1'211'000.00
BKP 4	Umgebung					5.00%	61'000.00
BKP 5	Baunebenkosten					8.00%	97'000.00
Total Neubauwert							1'369'000.00
./.. technischer Minderwert inkl. Demodierung							-386'000.00
Total Zeitbauwert Mehrfamilienhaus Nr. 3299							983'000.00

Landwert

notwendige Fläche	Fläche	1'000 m²					
gemäss Lageklasse SEK/SVIT	Faktor	3.50	28.00%				383'000.00
ergibt je m²		CHF	383				
zusätzlicher Umschwung	686 m² zu	CHF	100				69'000.00
Total Landwert							452'000.00

Substanzwert Stamm-Parzelle	1'366'000.00
------------------------------------	---------------------

Technischer Minderwert inkl. Demodierung

BKP 2 Mehrfamilienhaus Nr. 3299			GLD	RLD	Zins	Rückst.	Minderwert
Rohbau 1	544'950.00	45.00%	100	65	2.50%	1'260.00	69'210.00
Rohbau 2	181'650.00	15.00%	35	15	2.50%	3'307.00	84'476.00
Installat.	242'200.00	20.00%	25	15	2.50%	7'091.00	79'443.00
Ausbau	242'200.00	20.00%	25	10	2.50%	7'091.00	127'155.00
	1'211'000.00	100.00%					360'284.00
BKP 4	61'000.00	100.00%	25	15	2.50%	1'786.00	20'009.00
BKP 5	48'500.00	50.00%	100	65	2.50%	112.00	6'152.00
Total technischer Minderwert Mehrfamilienhaus Nr. 3299							386'445.00

Bemerkungen:

a) Gebäudekubatur

Die Kubatur des Gebäudes stammt aus Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung und wurde auf ihre Richtigkeit hin nicht überprüft.

b) Landwert

Der Wert der für das Mehrfamilienhaus in etwa notwendigen Grundstückfläche (1'000 m²) wurde mittels der sogenannten Lageklassenmethode nach SEK/SVIT bewertet. Dabei wird der Landwert in direkte Abhängigkeit zum Gebäudeneuwert gestellt. Der sich daraus ergebende Wert nennt sich relativer Landwert und kann nicht direkt mit unbebautem Bauland in derselben Bauzone und an ähnlicher Lage verglichen werden. Für den zusätzlichen Umschwung (676 m²) wurde ein stark reduzierter Nutzungswert eingesetzt, weil dieser wegen des Bachabstandes nur noch beschränkt bebaut werden könnte.

Substanzwert 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)

176 /1000 Wertquoten von CHF 1'366'000.00	240'000.00
Substanzwert 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)	240'000.00

Bemerkungen:

a) Einzelgarage GB-Nr. S10061

Der Wert der Einzelgarage ist nicht im vorstehenden Wohnungs-Substanzwert enthalten, sondern wurde direkt in der Verkehrswertberechnung auf Seite 12 berücksichtigt.

Barwert 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)

Mietwert je Jahr						10'850.00
./. Betriebs-/Bewirtschaftungskosten (siehe Ertragswert)						-2'442.00
						8'408.00
+ Zuschlag für konsumtiven Nutzen (kein Renditeobjekt)		30.00%				2'522.40
Mietwert netto je Jahr						10'930.40

Barwert der über die Restnutzungsdauer anfallenden Einnahmenüberschüsse						
Einnahmenüberschüsse	10'930.40		RBF	33.7227		369'000.00
Nutzungsdauer Jahre	75					
Verzinsungsrate in %	2.50	(gleicher Basiszinssatz wie Ertragswert)				
Wertquoten-Anteil	176	/1000				

Erneuerungsintervalle - Anteil Innenausbau in %	Zeithorizont in Jahren	%-Anteil	Neuwert BKP 1-5			
--	---------------------------	----------	--------------------	--	--	--

./. Anteil technischer Minderwert (siehe Substanzwert) -68'000.00

./. Barwert 1. Erneuerung des Gebäudes

in % der Gebäudekosten nach Jahren	25	30%	241'000	AZF	0.5394	-39'000.00
------------------------------------	----	-----	---------	-----	--------	------------

./. Barwert 2. Erneuerung	50	30%	241'000	AZF	0.2909	-21'000.00
---------------------------	----	-----	---------	-----	--------	------------

Barwert 3½-Zi.-Whg. OG1 links (GB-Nr. S10056)	241'000.00
--	-------------------

Bemerkungen:

Da eine Eigentumswohnung in erster Linie für die Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer vorgesehen ist und nicht als klassisches Renditeobjekt für die Fremdvermietung gedacht ist, wurde auf dem Mietwert ein Zuschlag für den konsumtiven Nutzen vorgenommen.

a) Zuschlag für konsumtiven Nutzen

Zitat aus Wert und Zins bei Immobilien, 4. Auflage, Dr. Kaspar Fierz: "Ein selbstbewohntes Einfamilienhaus stiftet dem Eigentümer in erster Linie einen konsumtiven Nutzen, der nicht vergleichbar ist mit dem Zinsanspruch, den der Eigentümer von Renditehäusern oder Industrieliegenschaften erwartet." Der konsumtive Nutzen, den ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung seinem Eigentümer spendet, liegt deshalb erfahrungsgemäss höher als der aus einer Drittvermietung erzielbare jährliche Bruttomietsertrag.

b) Einzelgarage GB-Nr. S10061

Der Wert der Einzelgarage ist nicht im vorstehenden Barwert enthalten, sondern wurde direkt in der Verkehrswertberechnung auf Seite 12 berücksichtigt.

Verkehrswert

Anteile am Verkehrswert	Ertragswert	203'000	20.00%	
	Substanzwert	240'000	40.00%	
	Barwert	241'000	40.00%	233'000.00
+/- Rundung				2'000.00
Verkehrswert 3½-Zi.-Wohnung OG1 links (GB-Nr. S10056)				235'000.00
Verkehrswert Einzelgarage Nr. 8 (GB-Nr. S10061)				25'000.00
Verkehrswert Total (3½-Zi.-Whg. OG1 links und Einzelgarage)				260'000.00

Bemerkungen:

a) Gewichtung der Werte

Da eine Eigentumswohnung in erster Linie für die Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer und nicht für die Fremdvermietung als Renditeobjekt vorgesehen ist, stehen bei der Wertbemessung der Substanz- und der mit einem konsumtiven Nutzenszuschlag versehene Barwert im Vordergrund. Der Ertragswert wurde daher nur leicht mitgewichtet. Damit wurde insbesondere dem Umstand der für eine 3½-Zimmer-Wohnung sehr geringen Wohnfläche und dem Fehlen eines Lifes im Gebäude Rechnung getragen.

Schlussbemerkungen

Die Auflistungen von Bauart samt Innenausbau gemäss Ziff. 4.4. und 4.5. erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die wertmässige Gesamterfassung erfolgt in der Substanzwertberechnung. Holzwerke oder andere Teile der Konstruktion, welche verdeckt und/oder unzugänglich waren, wurden nicht geprüft. Eine detaillierte Mängelfeststellung oder Zustandsaufnahme konnte somit nicht erfolgen.

Ergänzend zum Verkehrswert ist zu sagen, dass Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sogenannte Konsumgüter sind, bei deren Wertbeurteilung durch mögliche Käufer in grossem Mass subjektive Betrachtungskriterien mitspielen. Abweichungen vom vorgenannten Verkehrswert sind daher möglich.

Der Experte erstattet den Bericht nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und der erteilten Auskünfte. Die angewandten Berechnungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Eine Haftung für die Wertbeurteilung wird nicht übernommen.

Anhang

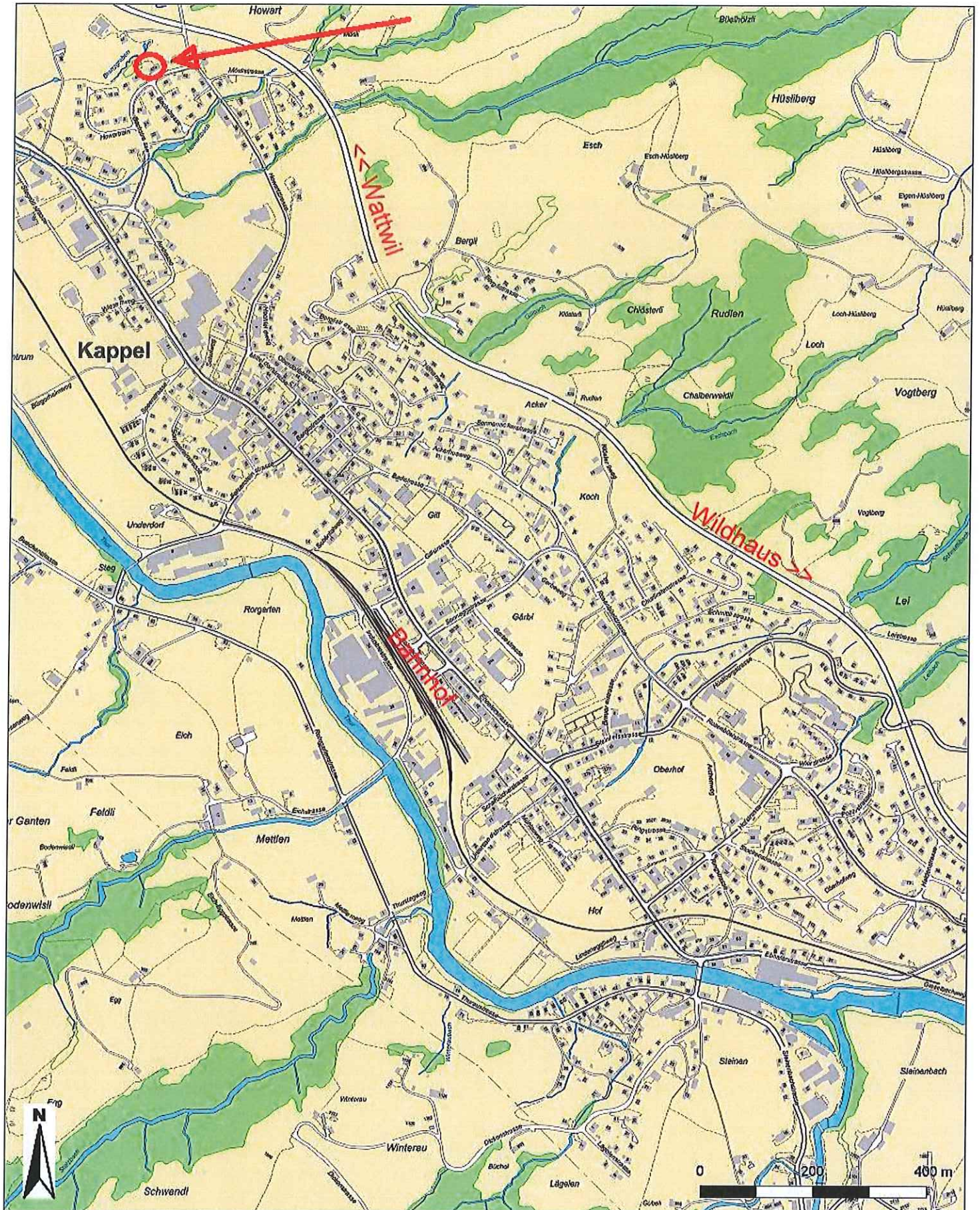
- a. Ortsplan
- b. Situationsplan
- c. Flugfoto
- d. Zonenplan
- e. Karte Überflutungsgefährdung
- f. Sondernutzungsplan / Überbauungsplan
- g. Grundrisspläne
- h. Grundbuchauszüge
- i. amtliche Schätzungen
- j. Schätzung GVA

Fotoblatt 1 / Aussen-Ansichten Mehrfamilienhaus



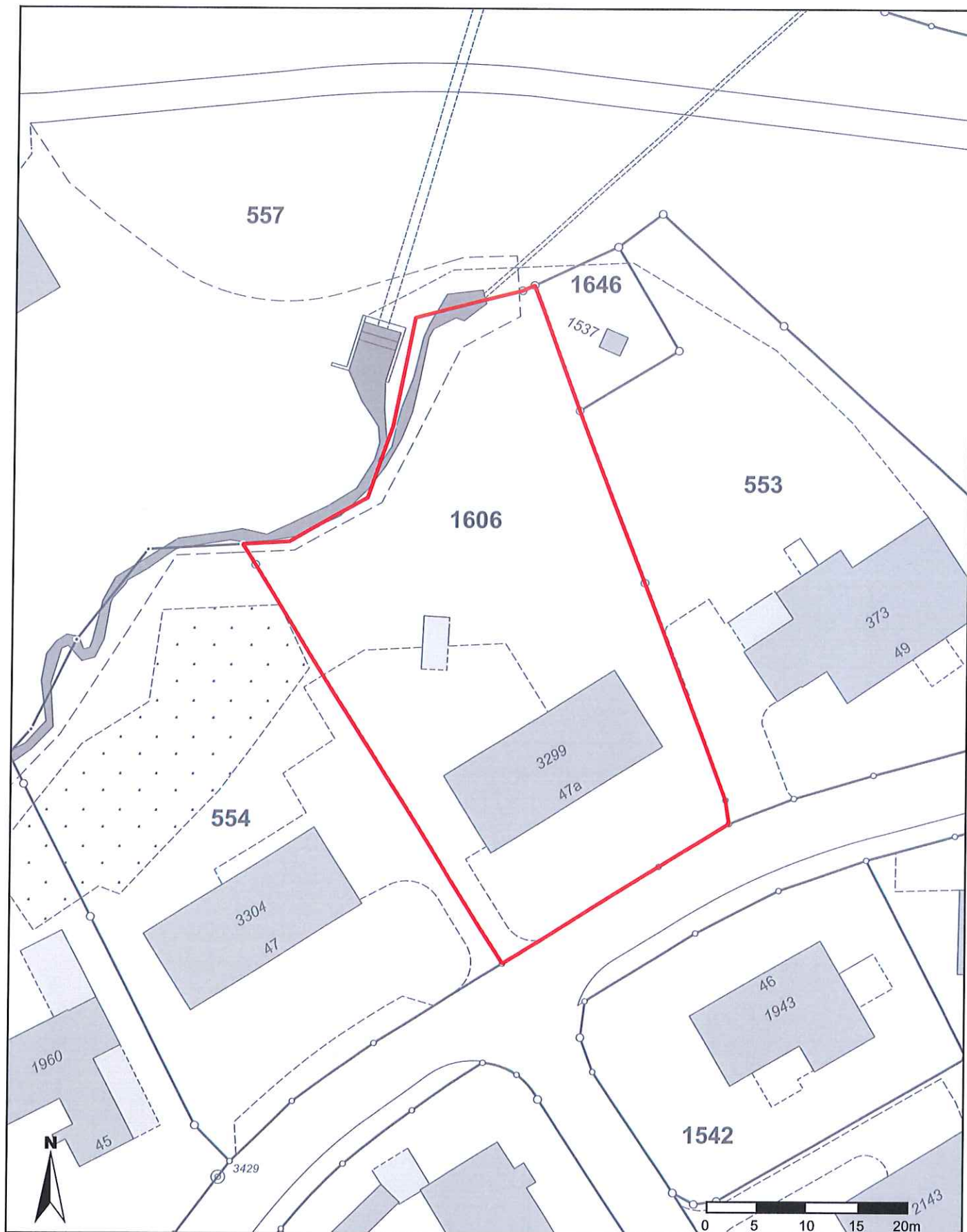
Fotoblatt 2 / Aussen-Ansichten Mehrfamilienhaus





Katasterplan Gemeinde Ebnat-Kappel SG

Stammparzelle GB-Nr. 1606, Bachstrasse 47a



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'726'831, 1'237'214

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
03.12.2019

Flugaufnahme Gemeinde Ebnet-Kappel SG

Stammparzelle GB-Nr. 1606, Bachstrasse 47a



Massstab 1: 2'000
Koordinaten 2'726'831, 1'237'214

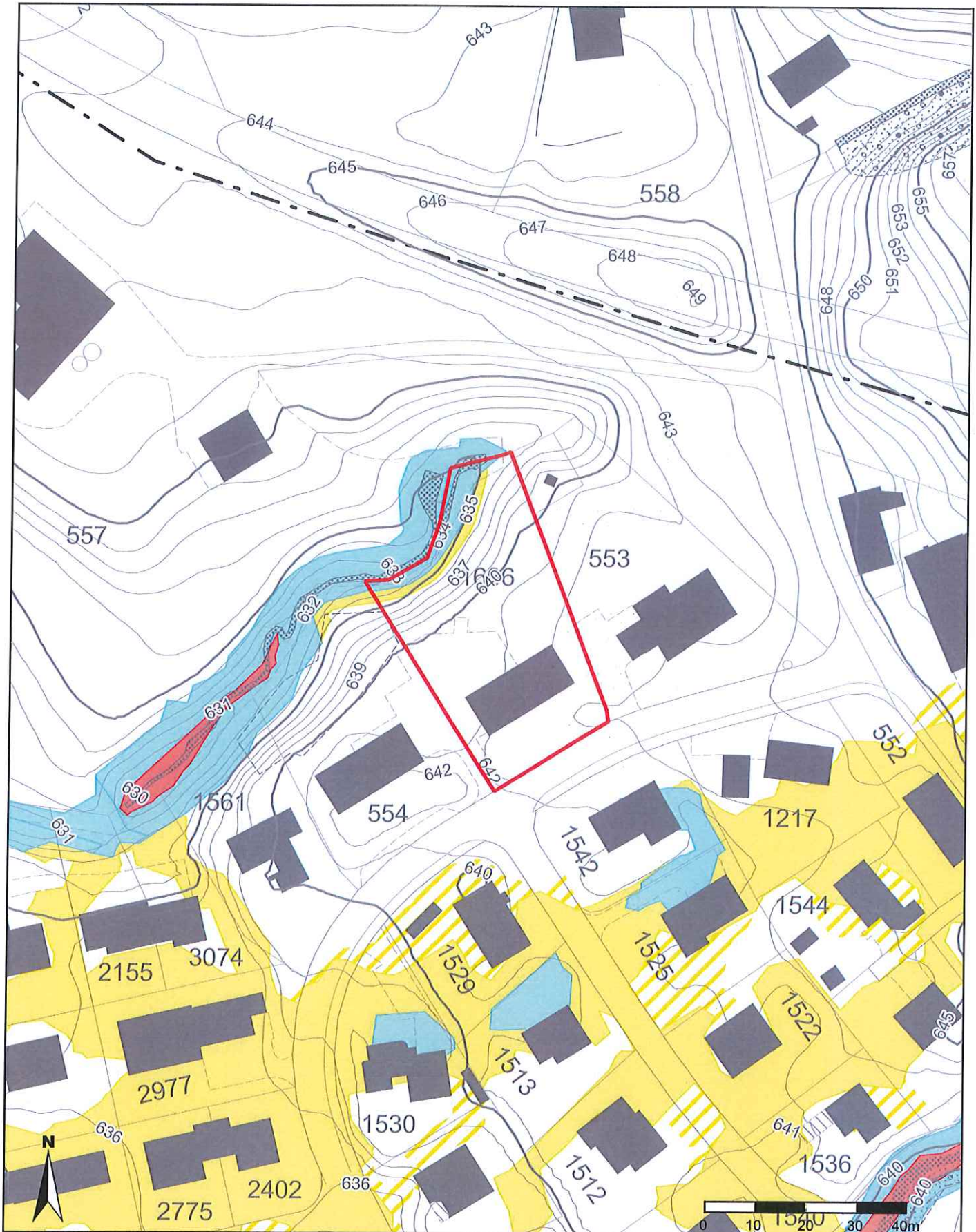
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
03.12.2019

Masstab 1: 2'000
Koordinaten 2'726'831, 1'237'214



Wassergefahren Gemeinde Ebnat-Kappel SG

Stammparzelle GB-Nr. 1606, Bachstrasse 47a



Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'726'831, 1'237'214

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
03.12.2019

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
03.12.2019

Legende - Sondernutzungspläne Gde

Sondernutzungsplan Abbau

 Abbauplan

Sondernutzungsplan Deponie

 Deponieplan

Sondernutzungsplan Gestaltung

 Gestaltungsplan

Sondernutzungsplan Überbauung

 Überbauungsplan A (Baulinienplan)

 Überbauungsplan B (mit besonderen Vorschriften)

Kanton St. Gallen

Gemeinde Ebnat-Kappel

ÜBERBAUUNGSPLAN HOWART

(mit besonderen Vorschriften)

SITUATION 1 : 500

Vom Gemeinderat beschlossen am : 9. März 1978

öffentliche Planaufgabe vom 13. März bis 11. April 1978

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann :



Der Gemeinderatsschreiber :

Handwritten signature

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen
genehmigt am : 24. April 1978

Der Regierungsrat :

Handwritten signature



INGENIEURBÜRO H. SCHÄLLIBAUM

TELEPHON 074 3 25 33 / 3 25 66

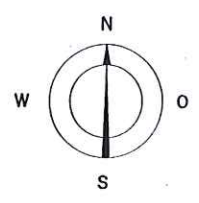
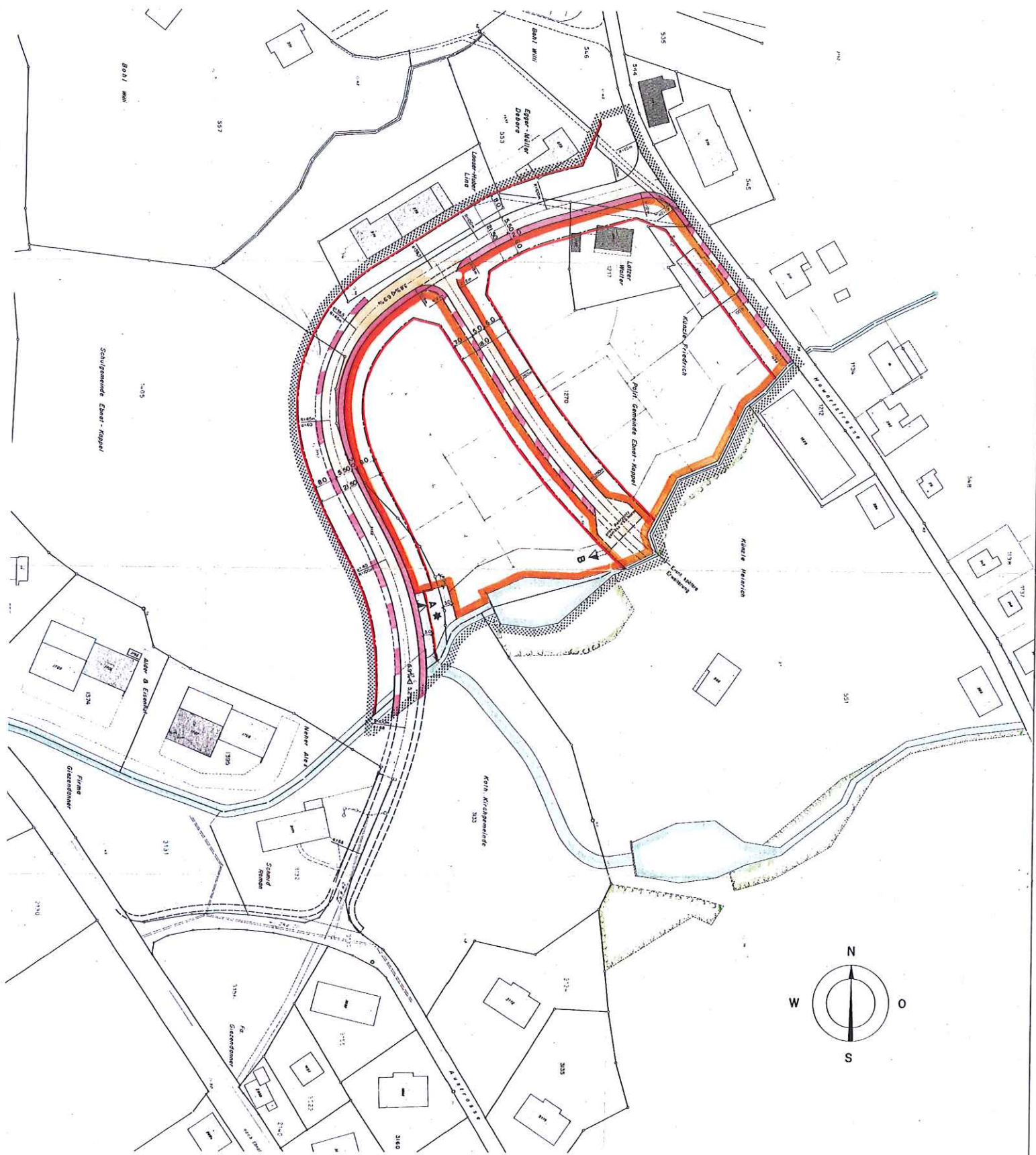
9642 EBNAT-KAPPEL

KAPPLERSTRASSE 28

AUSFERTIGUNG FÜR :	BEILAGE NR.			PLAN NR.	
	FORMAT: 75 x 126			7797 - 1	
GENEHMIGUNGSVERMERK :	ÄND.	ENTW.	GEZ.	KONTR.	DAT.
		ammann	bleiker		9. II. 1977
	am				27. 12. 1977

LEGENDE :

- | | | |
|-----|---|---|
| 1) |  | Grenze des Überbauungsplangebietes |
| 2) |  | Baulinien |
| 3) |  | Wohnzone 2 Geschosse (W 2) |
| 4) |  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| 5) |  | Wald |
| 6) |  | Gewässer |
| 7) |  | Strassenfläche |
| 8) |  | Gehwegfläche |
| 9) |  | Richtungspunkte |
| 10) |  | Trafostation |



BESONDERE VORSCHRIFTEN

In Anwendung von Art. 22 und 23 des kantonalen Baugesetzes und Art. 10 des Baureglementes (BR) werden innerhalb des Umgrenzungsbereiches folgende Vorschriften erlassen:

1. Soweit nachstehend und im Ueberbauungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Ebnat-Kappel vom 27. Mai 1966 und dessen Ergänzungen vom 7. August 1972.
2. Der Zweck des Ueberbauungsplanes besteht darin, die Bauweise im bezeichneten Gebiet so zu ordnen, dass
 - a) die Erschliessung mit Strassen und Wegen auf zweckmässige Weise geregelt ist,
 - b) eine Ueberbauung mit guter Gestaltung und Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.
3. Abweichend von Art. 22 BR gelten folgende Vorschriften:
 - Ausbau des Dach-/Untergeschosses alternativ gestattet
 - Zusammenbau über Grenze gestattet
 - Gebäudelänge max. 25 m
 - Gebäudehöhe max. 7,5 m
 - Firsthöhe max. 11.0 m.
4. Die Dachflächen sind in dunklen Farbtönen zu halten. (Farbton mindestens ungefähr jenem engobierter Ziegel entsprechend.)

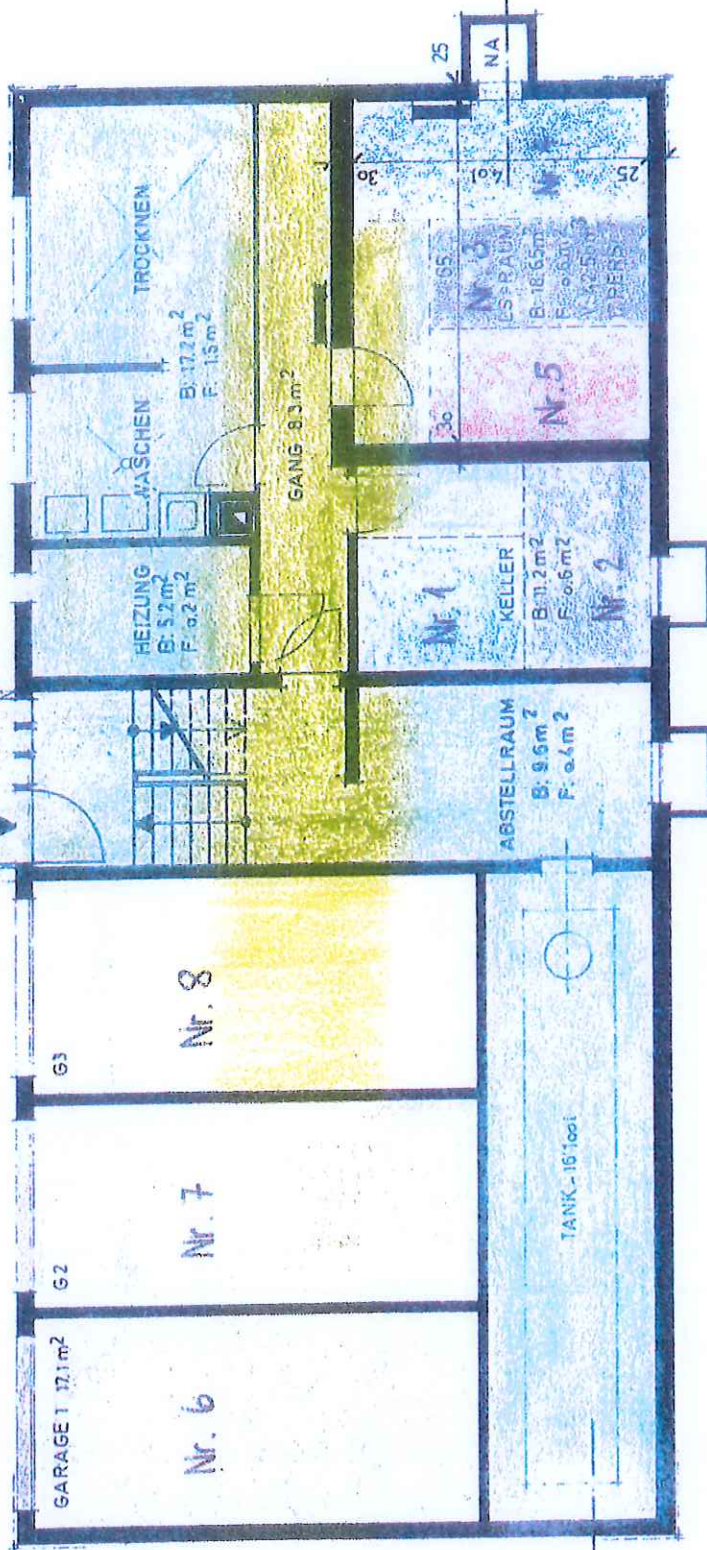
Auf Hauptbauten sind Flachdächer sowie Zeltdächer mit mehr als 50° Neigung (a.T.) nicht zulässig.

Bei Traufständigkeit von Schwedengiebeln ist die steilere Dachfläche hangwärts zu orientieren.
5. Bei guter Einfügung ins Landschafts- und Ortsbild ist die Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet. Insbesondere müssen sie in den Dach- oder Fassadenflächen liegen sowie blendfrei und dunkel ausgestaltet sein.
6. Entlang des Howartbaches gilt ein Gewässerabstand von 10.00 m. Innerhalb dieses Abstandes sind Massnahmen wie die Vornahme von Terrainverschiebungen und das Erstellen von Stützmauern, die über die wasserbaulichen Vorkehren hinausgehen, untersagt.
7. Im Ueberbauungsplangebiet wird der Waldabstand auf 10.00 m reduziert.
8. Die in Art. 36 BR enthaltenen Richtlinien zur Erstellung von Motorfahrzeugabstellplätzen werden wie folgt ergänzt und festgelegt:
 - 2 Autoabstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus oder pro Hausteil bei Doppel- oder Dreifamilienhäusern.
 - 1 Autoabstell- oder Garageplatz pro 80 m² Wohngeschossfläche bei Mehrfamilienhäusern
9. Zwischen den Richtungspunkten A und B ist für die Gemeindedienste eine Fahrwegverbindung zum Geschiebesammelbecken von 3.00 m Breite offen zu lassen.
10. Im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen gelangen im Sinne von Art. 58, Abs. 1 und von Art. 59, Abs. 3 des Baugesetzes die Wald- und Gewässerabstandsvorschriften (Ziff. 6 und 7) nicht zur Anwendung
11. Der Parzellierungsplan für das Plangebiet vom 27. Dezember 1977, Nr. 7797-2 gilt als Richtplan.

Grundbuchamt Ebnat-Kappel
 Der Grundbuchverwalter:

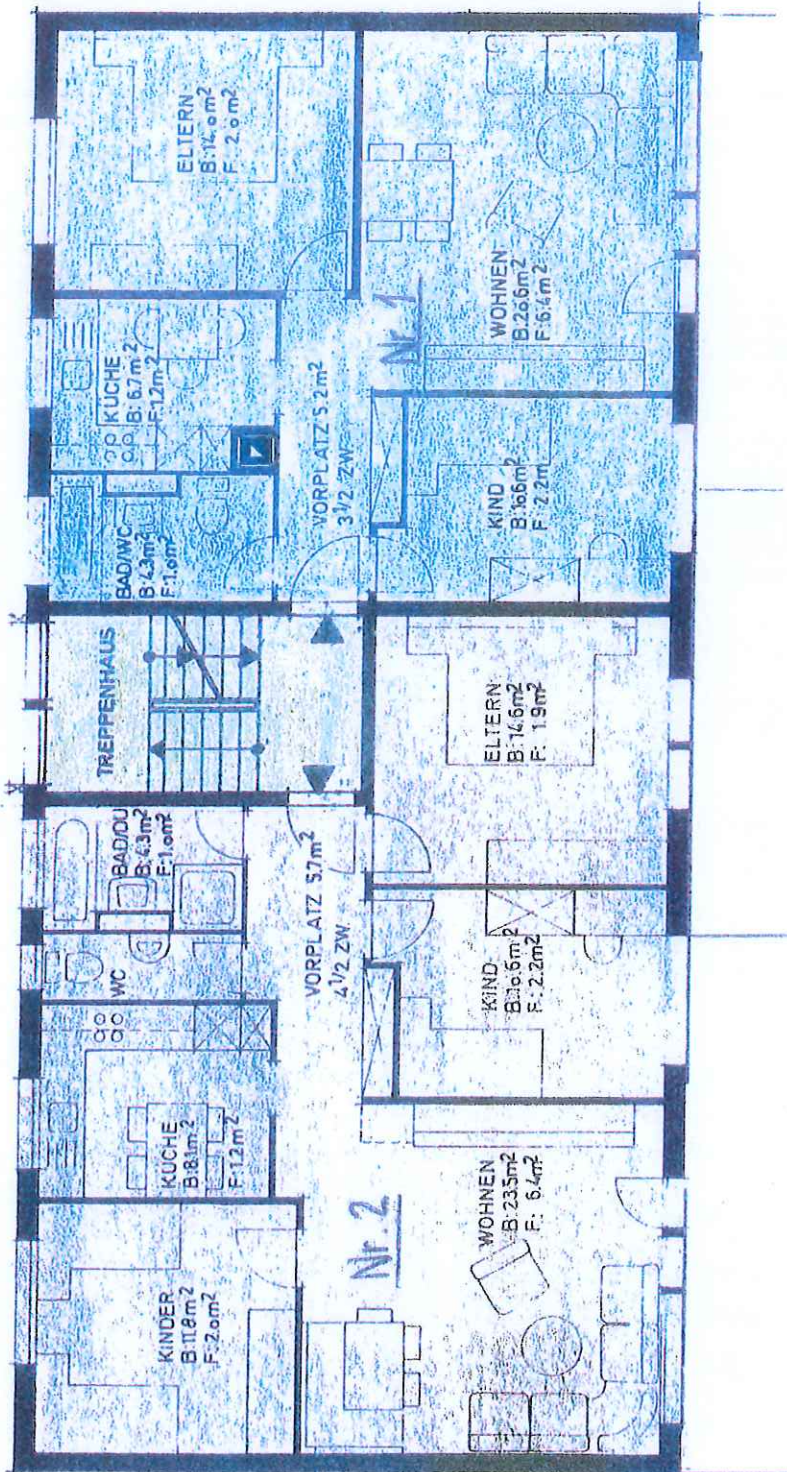
6642 Ebnat-Kappel - 7. Juni 1994

Öffentlich beurkundet 568
 Ebnat-Kappel, - 7. Juni 1994



UNTERGESCHOSS ▽ -1.97

Handwritten signature: kam A.E.F.



ERD- UND OBERGESCHOSS

EG + 0.68

OG + 3.30

Grundbuchamt Ebnet-Kappel 9342 Ebnet-Kappel - 7. Juni 1984

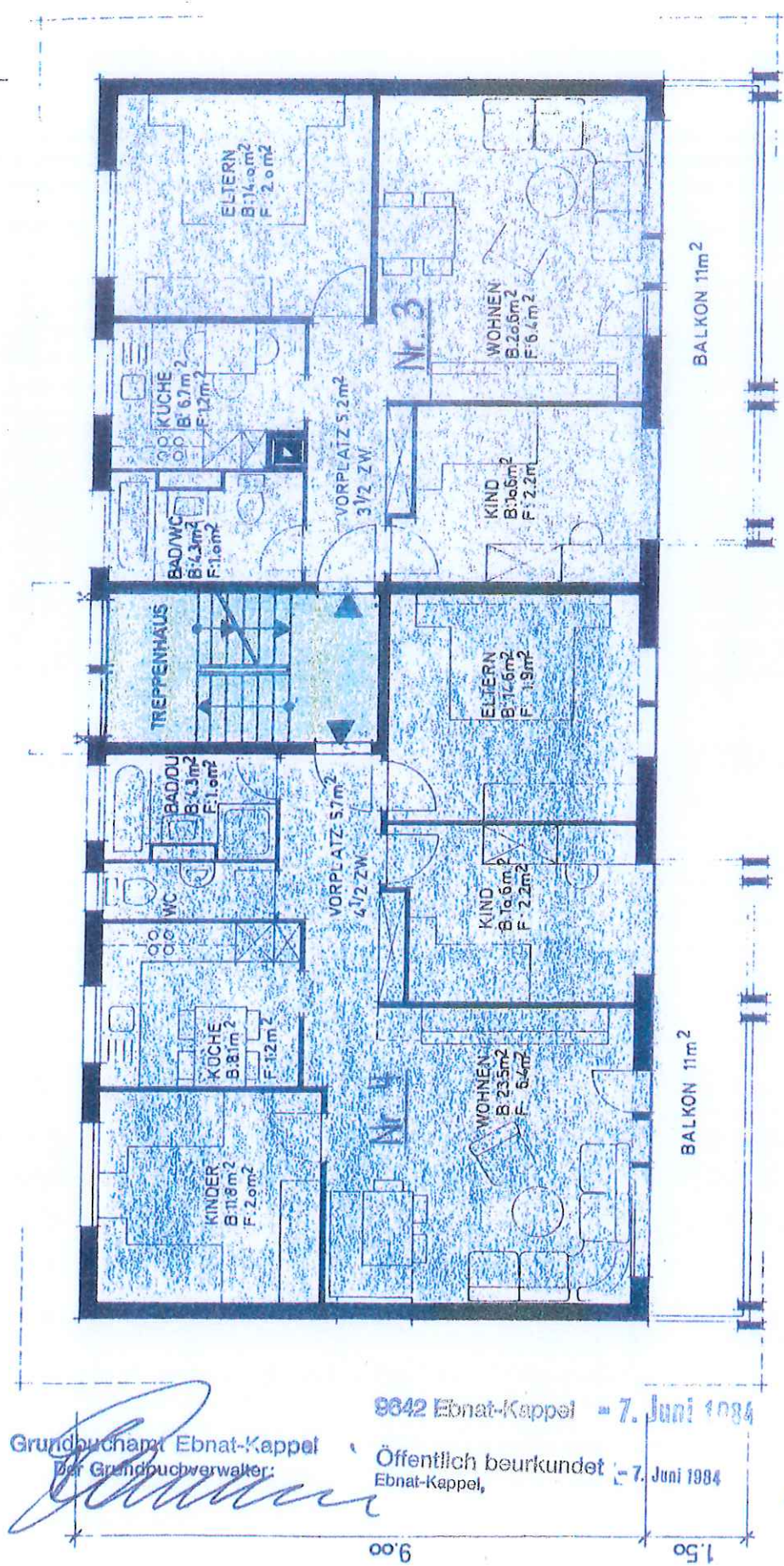
Der Grundbuchverwalter:

[Handwritten Signature]

Öffentlich beurkundet
Ebnet-Kappel, - 7. Juni 1984

*kann
H. L. F.*

9.00 1.50



▼ EG + o.68
▼ OG + 3.30

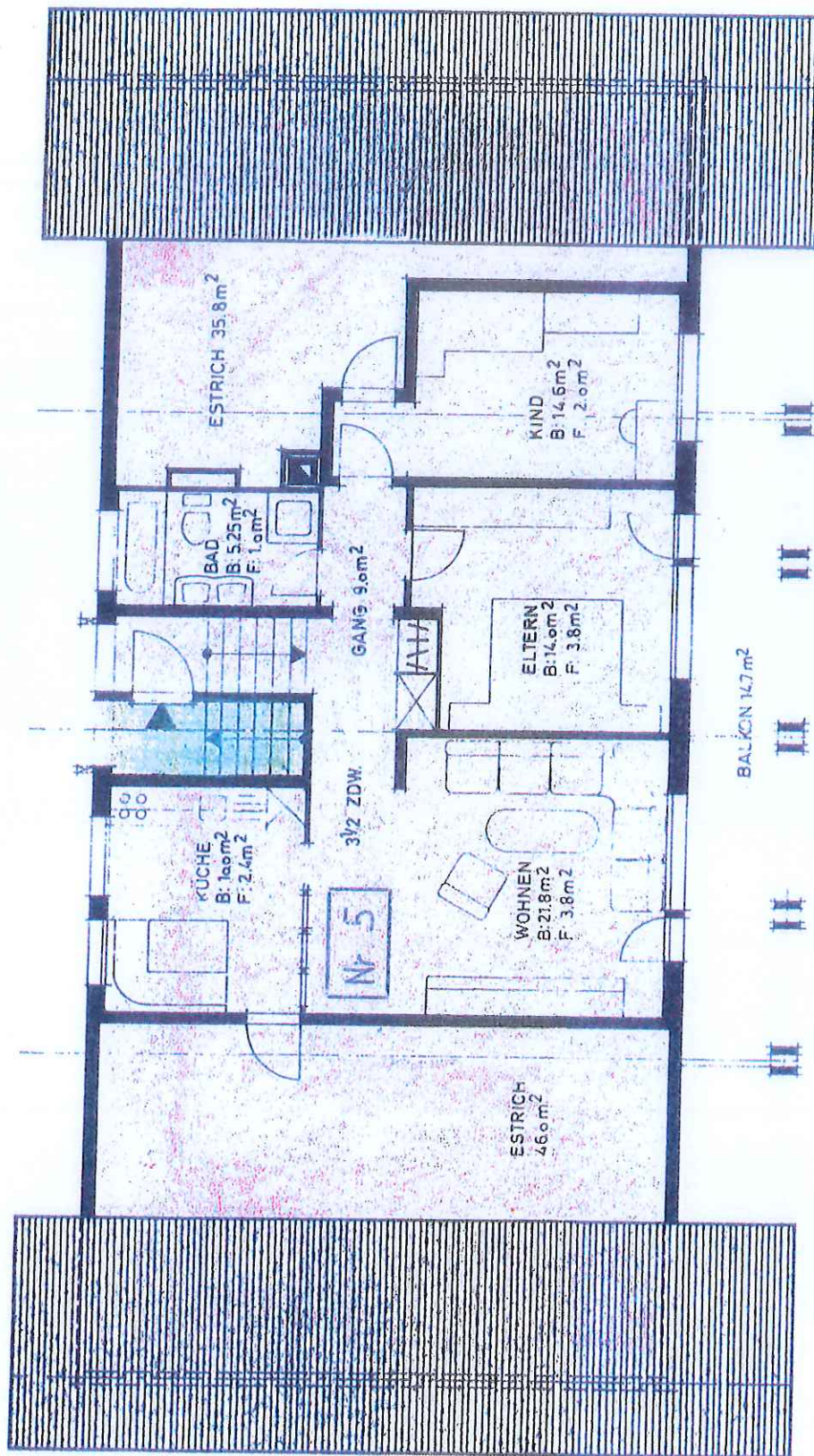
ERD- UND OBERGESCHOSS

Grundbuchamt Ebnat-Kappel
Der Grundbuchverwalter:
[Signature]

8342 Ebnat-Kappel - 7. Juni 1984

Öffentlich beurkundet - 7. Juni 1984
Ebnat-Kappel,

Kamm
H. L. Fk.



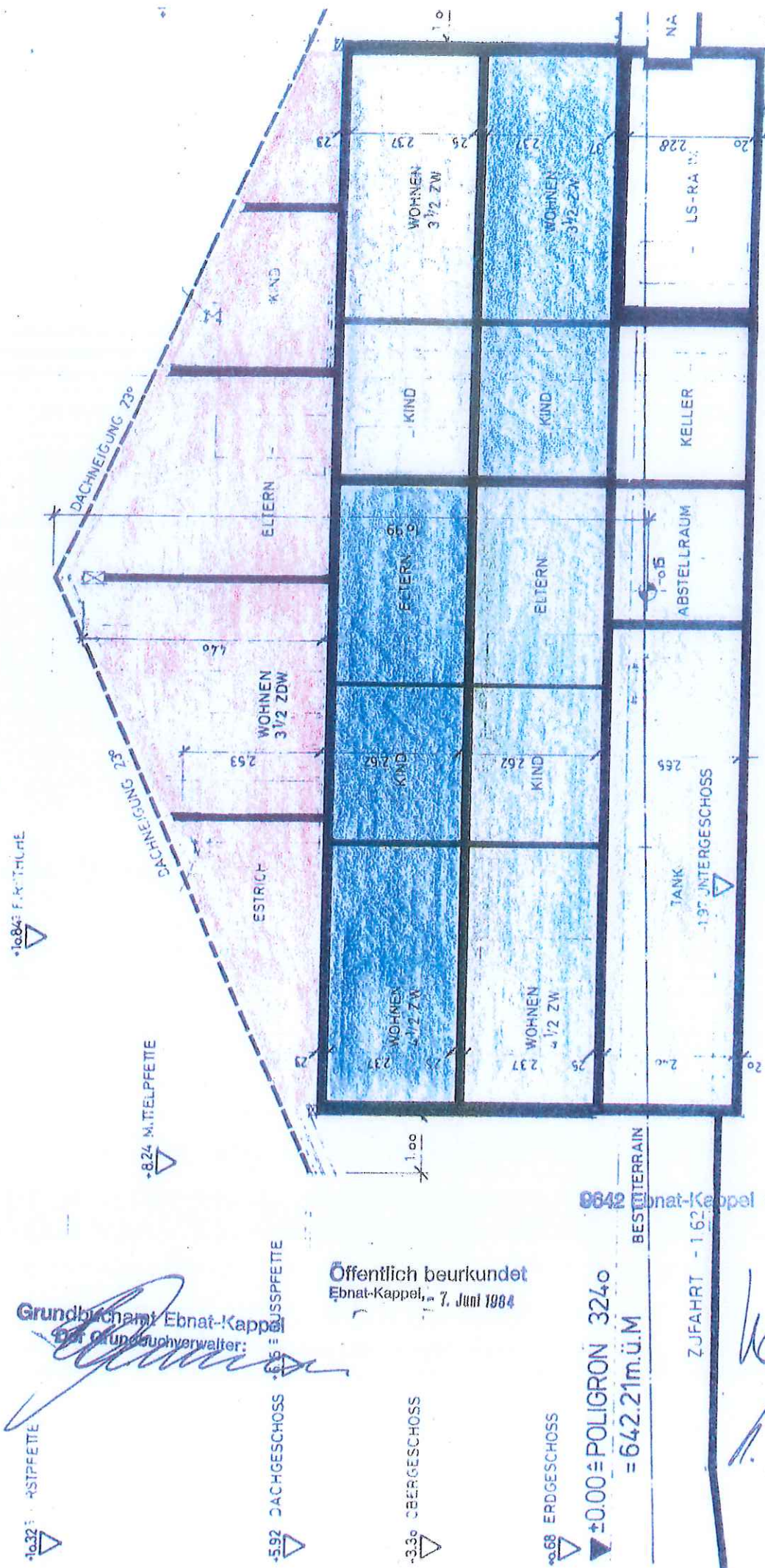
DACHGESCHOSS ▽ +5.92

Grundbuchamt Ebnat-Kappel
Der Grundbuchverwalter:

6642 Ebnat-Kappel = 7. Juni 1984

Öffentlich beurkundet 7. Juni 1984
Ebnat-Kappel,

Handwritten signature: H. L. F. H.



SCHNITT A-A

Grundbuchamt Ebnat-Kappel
 Der Grundbuchverwalter:

Öffentlich beurkundet
 Ebnat-Kappel, 7. Juni 1984

0642 Ebnat-Kappel - 7. Juni 1984

±0.00 ± POLIGRON 3240
 = 642.21m.ü.M

ZUFABRT - 1.62

Kann
 H. L. Th.

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nessler

Hofstrasse 1

9642 Ebnat-Kappel

Tel. + 41 71 992 64 09

grundbuchamt@ebnat-kappel.ch

Grundbuchauszug Nr. 143

Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel

Stockwerkeigentum Nr. S10056, E-GRID CH380151377731

Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel

176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links,

Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss

laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

Eigentümer

Strixner Barbara, geboren 25.10.1960, weiblich, verheiratet, von Meilen ZH, Zürich ZH,
Grünenfurt 5, D-87700 Memmingen / Deutschland

Erwerbstitel

Kauf 30.04.2013 Beleg 240

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

07.06.1984 Beleg 592

20.09.1984 Beleg 890, ID 320

Vormerkungen

Arrest für Fr. 21'000.-- plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
12.10.2017 Beleg 525, ID 326

Arrest für Fr. 25'000.-- plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
28.12.2018 Beleg 671, ID 362

Arrest für Fr. 5'377.25 plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
12.02.2019 Beleg 46, ID 364

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 228'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 1319, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt,
Kündigung jederzeit auf 3 Monate
Gläubiger: acretis Bank AG, Unternehmens-Identifikationsnummer
CHE-109.604.788, mit Sitz in St. Gallen SG
mitverpfändet: Grundstück Nr. S10061
30.04.2013 Beleg 242

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nessler

Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
Tel. + 41 71 992 64 09
grundbuchamt@ebnat-kappel.ch

Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel

Stockwerkeigentum Nr. S10061, E-GRID CH335177370192
Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel
10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606
Sonderrecht an Garage Nr. 8 im Untergeschoss
laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

Eigentümer

Strixner Barbara, geboren 25.10.1960, weiblich, verheiratet, von Meilen ZH, Zürich ZH,
Grünenfurt 5, D-87700 Memmingen / Deutschland

Erwerbstitel

Kauf 30.04.2013 Beleg 240

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
07.06.1984 Beleg 592
20.09.1984 Beleg 890, ID 320

Vormerkungen

Arrest für Fr. 21'000.-- plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
12.10.2017 Beleg 525, ID 326

Arrest für Fr. 25'000.-- plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
28.12.2018 Beleg 671, ID 362

Arrest für Fr. 5'377.25 plus Zins, Mitverarrestierungen gemäss Beleg
12.02.2019 Beleg 46, ID 364

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 228'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 1319, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt,
Kündigung jederzeit auf 3 Monate
Gläubiger: acrevis Bank AG, Unternehmens-Identifikationsnummer
CHE-109.604.788, mit Sitz in St. Gallen SG
mitverpfändet: Grundstück Nr. S10056
30.04.2013 Beleg 242

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nessler

Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
Tel. + 41 71 992 64 09
grundbuchamt@ebnat-kappel.ch

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10056, S10061

Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel

Liegenschaft Nr. 1606, E-GRID CH573777845181

Plan Nr. 38, Howart

1'686 m², Gebäude (181 m²), übrige befestigte Fläche (286 m²), Gartenanlage (1'200 m²),
fliessendes Gewässer (19 m²)

Wohnhaus Vers.-Nr. 3299, Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel (181 m²)

Mutationsnr. LS001633, 25.03.2015 Beleg 142

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10054, 167/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10055, 198/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10056, 176/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10057, 208/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10058, 221/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10059, Stockwerkeigentum Nr. S10060,
Stockwerkeigentum Nr. S10061, je 10/1000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 07.06.1984 Beleg 39/52

Anmerkungen

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
07.06.1984 Beleg 592, ID 1153

Anteil Nr. S10056 und Nr. S10061 verarrestiert, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
12.10.2017 Beleg 525, ID 2430

Anteil Nr. S10056 und Nr. S10061 verarrestiert, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
28.12.2018 Beleg 671, ID 2509

Anteil Nr. S10056 und Nr. S10061 verarrestiert, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
12.02.2019 Beleg 46, ID 2516

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Quellenrecht und Durchleitungsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1497
28.01.1981 Beleg 61, ID 27/0043

Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zulasten Grundstück Nr. 548
28.01.1981 Beleg 62, ID 27/0044

Recht: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zulasten Grundstück Nr. 535, 548, 1134
28.01.1981 Beleg 68, ID 27/0047

Recht: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zulasten Grundstück Nr. 552, 1217, 1542, 1544
28.01.1981 Beleg 125, ID 27/0089

Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 563
02.02.1981 Beleg 354, ID 28/0021

Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz
zugunsten Grundstück Nr. S10054
20.09.1984 Beleg 887, ID 31/0001

Last: Mitbenützungsrecht an Brunnen und Zugangsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 554
28.01.1985 Beleg 69, ID 31/0026

Last: Mitbenützungsrecht an Container
zugunsten Grundstück Nr. 554
28.01.1985 Beleg 70, ID 31/0027

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 554
28.01.1985 Beleg 71, ID 31/0028

Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation und Anschlussrecht
zulasten Grundstück Nr. 554
28.01.1985 Beleg 72, ID 31/0029

Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz
zugunsten Grundstück Nr. S10058
27.03.1985 Beleg 205, ID 31/0039

Grundpfandrechte

Keine

Ebnat-Kappel, 26.09.2019, 07.57 Uhr

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau
Die Grundbuchverwalter-Stv.

~~Andrea Langenegger~~



geht an

Betreibungsamt Ebnat-Kappel, Pondini Sara, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel



Steueramt Ebnat-Kappel, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

Frau
Barbara Strixner
Bachstr. 47a
9642 Ebnat-Kappel

Steueramt Ebnat-Kappel
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
T 071 992 64 19
F 071 992 64 10
steueramt@ebnat-kappel.ch
www.ebnat-kappel.ch

Ebnat-Kappel, 27. Februar 2014

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Strixner

Aufgrund der Schätzung vom 04.02.2014 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-10056
Lage	Bachstrasse 47a	Ort	9642 Ebnat-Kappel
Grundbuchkreis	Ebnat-Kappel		
Eigentümer	Barbara Strixner (9165403)		1/1

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 12'600	Verkehrswert Fr. 233'000
---------------------	--------------------------------------	---

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt Ebnat-Kappel

Rechtsmittel

Gegen die verfüigten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Gemeinde: Ebnat-Kappel
 Grundbuchamt/-kreis: Ebnat-Kappel / 62 - Ebnat-Kappel
 Grundstück-Nr.: 62-10056

Ersetzt Schätzung vom: 24.03.2004
 Fachschätzer: Fredy Kull
 Grundbuchamt: Christian Vetsch
 Schätzungsdatum: 04.02.2014

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	*	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
62.03299	1. OG	3½ Zimmerwohnung	66 m²	*	191 Fr./m²		1'050	12'600
Total							1'050	12'600
Total Mietwert								12'600

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 62-01606 der Stockwerkeigentümergeinschaft (ohne Sonderausbau)
- Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 62-10056, Wertquote = 176/1000

Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 62-10056 265'936

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert 201'000

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung (m * Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	1.00	233'000
Total Marktwert (gerundet)				233'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
 Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:
 Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschätzer:
 Grundbuchamt:

Fredy Kull
 Christian Vetsch

Telefon 071 374 21 31
 Telefon 071 992 64 21



Steueramt Ebnat-Kappel, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

Frau
Barbara Strixner
Bachstr. 47a
9642 Ebnat-Kappel

Steueramt Ebnat-Kappel
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
T 071 992 64 19
F 071 992 64 10
steueramt@ebnat-kappel.ch
www.ebnat-kappel.ch

Ebnat-Kappel, 27. Februar 2014

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Strixner

Aufgrund der Schätzung vom 04.02.2014 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-10061
Lage	Bachstrasse 47a	Ort	9642 Ebnat-Kappel
Grundbuchkreis	Ebnat-Kappel		
Eigentümer	Barbara Strixner (9165403)		1/1

Steuerwerte:	Verkehrswert Fr. 21'000
---------------------	------------------------------------

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt Ebnat-Kappel

Rechtsmittel

Gegen die verfügbaren Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Gemeinde: Ebnat-Kappel
Grundbuchamt/-kreis: Ebnat-Kappel / 62 - Ebnat-Kappel
Grundstück-Nr.: 62-10061

Ersetzt Schätzung vom: 24.03.2004
Fachschätzer: Fredy Kull
Grundbuchamt: Christian Vetsch
Schätzungsdatum: 04.02.2014

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	*	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
62.03299	UG	Garage					110	1'320
Total							110	1'320
Total Mietwert								1'320

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 62-01606 der Stockwerkeigentümergemeinschaft (ohne Sonderausbau)
 - Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 62-10061, Wertquote = 10/1000
- Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 62-10061** 15'000

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert 21'000

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante Marktwert = Ertragswert 21'000
Total Marktwert (gerundet) 21'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Fredy Kull
Christian Vetsch

Telefon 071 374 21 31
Telefon 071 992 64 21



Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen
Davidstrasse 37, CH-9001 St.Gallen

StWE-Gemeinschaft Bachstr. 47a
Villa Susanne, Höhenweg 24
9642 Ebnat-Kappel

Grundbuchamt Ebnat-Kappel

Christian Vetsch
Grundbuchverwalter
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
T 071 992 64 21
F 071 992 64 10
christian.vetsch@ebnat-kappel.ch
www.ebnat-kappel.ch

St.Gallen, 27. Februar 2014

Verfügung über die Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Fachdienst für Grundstückschätzung hat gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung (GVG) und zugehöriger Verordnung (VzGVG) die Versicherungswerte wie folgt festgelegt:

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-01606
Lage	Bachstrasse 47a	Ort	9642 Ebnat-Kappel
GB-Kreis	Ebnat-Kappel	Schätzungsdatum	04.02.2014
Eigentümer			

Vers.-Nr.	Zweckbestimmung	Standort	Volumen	m3	Neuwert	Minderwert	Zeltwert	GK
62.03299	Mehrfamilienhaus	Bachstrasse 47a	GVA	2'018	1'225'000	24%	931'000	2

Freundliche Grüsse
Für die Gebäudeversicherungsanstalt
Grundbuchamt Ebnat-Kappel

Christian Vetsch
Grundbuchverwalter