

## Liegenschaftsbewertung

2 - Familienhaus mit Gewerbeflächen und Einzelgaragen  
Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel SG



### Objekt

2-Familienhaus mit Gewerbefläche  
Einzelgaragen sowie  
599 m<sup>2</sup> Grundstückfläche

### Grundstück

GB-Nr. 2057  
Kapplerstrasse 34  
9642 Ebnat-Kappel SG

### Eigentümer

Dashmire Imeri                      ½ ME  
Soorstrasse 3  
9606 Bütschwil

Garip Ajdari-Imeri                      ½ ME  
Kapplerstrasse 34  
9642 Ebnat-Kappel



### Verkehrswert

**CHF 830'000.00**

# Wichtige Daten auf einen Blick

<b>Objekt</b> (lt. Grundbuch)	Mehrfamilienhaus Nr. 2094, Garagengebäude Nr. 2095 mit 599 m <sup>2</sup> Gesamtfläche, Gebäude (248 m <sup>2</sup> ), übrige befestigte Fläche (174 m <sup>2</sup> ), Gartenanlage (177 m <sup>2</sup> )	<b>Besichtigung/ Stichtag</b>	10. Juli 2023
<b>Grundstück</b>	GB-Nr. 2057 Kapplerstrasse 34 9642 Ebnat-Kappel SG	<b>Auftraggeber</b>	Betreibungsamt der politischen Gemeinde Ebnat-Kappel Frau Sara Russo Hofstrasse 1 9642 Ebnat-Kappel
<b>Eigentümer</b> (je ½ ME)	Frau Dashmire Imeri Soorstrasse 3 9606 Bütschwil  Herr Garip Ajdari-Imeri Kapplerstrasse 34 9642 Ebnat-Kappel	<b>Bewertungs- grund</b>	allfällige Verwertung des Grundstücks
<b>Auftrag</b>	Ermittlung des Verkehrswertes in aktuellem Zustand		

**Verkehrswert**

**830'000.00**

**Der Experte** Kevin Schärer  
Immobilienbewerter  
mit eidg. Fachausweis  
  
Zoller Partner AG  
Bahnhofstr. 32, 9630 Wattwil  
Tel.-Nr. 071 987 77 50  
kevin.schaerer@zollerpartner.ch

**Ort, Datum** Wattwil, 18. Oktober 2023

**Unterschriften**

  
Kevin Schärer

# Grundlagen - Allgemeine Daten

## 1. Grundlagen

X
X
X
X
X
X
X

Besichtigung vom 10.07.2023  
Grundbuchauszüge Grundstücke M10729/30 vom 30.05.23  
amtliche Verkehrswertschätzung vom 5.10.2021  
Versicherungswerte der Gebäudeversicherung vom 2021  
Situationsplan / Flugfoto  
Kataster der belasteten Standorte / Naturgefahrenkarten  
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 zur Autobahn in Wil/SG (St. Gallen-Zürich) sind es rund 24 km und bis zur Autobahn Neuhaus/SG (Chur-Forch-Zürich) rund 19 km.

### 2.2. Mikroökonomie

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

Gesamtbeurteilung:

bestens	-
vorteilhaft	X
mittel	-
beeinträchtigt	-
unattraktiv	-

Auf der Parzelle steht ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen, einer Verkaufsfläche zur Strasse hin und einer Gewerbefläche. Das Haus verfügt über eine kleine 1 Zimmer-, eine grosse 7½ Zimmerwohnung und zwei Einzelgaragen. Das Baujahr des MFH's und der Garagen liegt über 100 Jahre zurück. Die Raumhöhen im Gewerbe sind sehr gut und die Höhe in den Wohnungen sind nur im Dachgeschoss teilweise eingeschränkt. Im Untergeschoss befinden sich ein Waschraum, kleine Heizungs-nische und ein Keller (eingeschränkte Raumhöhe). Das Grundstück bietet eine kleinere Gartenfläche, welche jedoch nicht aus den Wohnflächen direkt erreichbar sind. Die Parksituation werte ich mit zwei Einzelgaragen und vielen Abstellplätzen als sehr gut. Speziell unter Berücksichtigung der sehr zentralen Lage. Eine Einzelgarage kann aus dem Farblager im EG direkt betreten werden. Die Wohnlage ist für örtliche Verhältnisse gut. Die Erschliessung ist sehr gut. Bei der Besonnung sind aufgrund der Lage kleinere Abstriche zu machen. Die schöne Terrasse der 7½ ZWG hat aber durch den Tag schöne Sonnenstunden. Die Aussicht ist nicht speziell. Das Grundstück liegt direkt an der Hauptstrasse, in einem Gebiet der Zentrumszone. Immissionen sind von der angrenzenden Kantonsstrasse durchaus zu erwarten. Das Dorfzentrum (Bahnhof) ist ca. 500 m entfernt.

# Allgemeine Daten

## 2.3. Entfernungen ab Grundstück

	Bemerkung	Gehmin.	Kilometer
Einkauf	Migros / Coop	5	0.3
Schulen, Sportanlagen	Anlage Gill	3	0.2
Post		7	0.5
öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle	1	0.1
	Bahnhof	7	0.5
Autobahn	Neuhaus SG		19

## 2.4. Zufahrt

gut	X	Bemerkungen
mässig	-	direkt ab Kantonsstrasse und
schlecht	-	Gemeindestrasse 2. Klasse

### Parkplätze

gut	X	Bemerkungen
mässig	-	2 Einzelgaragen, 8 Aussenparkplätze (4 vor Garagen,
schlecht	-	hintereinander)

### Besonnung und Aussicht

gut	-	Bemerkungen
mässig	X	ordentliche Besonnung, keine Aussicht
schlecht	-	

### Immissionen

keine/gering	-	Bemerkungen
mittel	X	von der direkt angrenzenden Kantonsstrasse ist mit
stark	X	Lärmimmissionen zu rechnen.

## 2.5. Infrastrukturen Gemeinde

sehr gut	-	Bemerkungen
gut	X	Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf,
mässig	X	normale schulische Einrichtungen, Bahn- und
wenig	-	Regionalbusverbindungen, Autobahn ca. 19 km

### Leerstandsquote

unterdurchschnittl.	-	Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.]
im kant. Vergleich mittel	-	1,8 % per 01.06.2023
überdurchschnittl.	X	kantonaler Durchschnitt 1,1 %

### Steuerliche Situation

tief	-	Steuerfuss	139 % Gesamtsteuerfuss
mittel	-	kant. Durchschnitt:	Gemeinde exkl. Kanton und
im kant. Vergleich hoch	X	105 Steuerprozente	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-, als auch im industriellen Bereich erstellt. Die Zukunftsperspektiven beurteile ich unter Berücksichtigung der Makrolage als recht gut. Dies insbesondere wegen der kürzlich eröffneten Ortsumfahrung Wattwil, die die Fahrzeit über den Ricken in die Linthebene sowie in den Wirtschaftsraum Wil / Fürstenland merklich verkürzt hat.

# Grundstück

3.1. Amtliche Schätzung	Gebäude, Grundstücksfläche	Verkehrswert
	<u>Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel</u> a. Wohnhaus Nr. 2094 und Garage Nr. 2095 mit 599 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	772'000.00
	Total amtl. Verkehrswertschätzung vom 05.10.2021	<b>772'000.00</b>
3.2. wertbeeinflussende/erwähnenswerte Grundbucheinträge	<p>[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]</p> <p>Laut dem Grundbuchauszug (siehe Beilage) bestehen aufgrund der Kurztexte <b>keine</b>, den Wert des Grundstücks erheblich beeinflussenden Grundbucheinträge. Die Vertragsdetails der einzelnen Einträge wurden nicht eingesehen.</p> <p>Zu erwähnen sind <b>die Last bezüglich eines Brunnenplatz- und Durchleitungsrecht für Brunnenleitung</b>, in der südwestlichen Ecke des Grundstücks. Es handelt sich dabei um einen öffentlichen Brunnen mit der direkt umliegenden Fläche (Brunnenplatz).</p> <p>Weiter besteht <b>das Recht/die Last für einen Grenzhag mit Unterhaltspflicht</b> bei der Grenze zum Grundstück Nr. 2056. Zugunsten des Grundstücks Nr. 2056 besteht zudem eine <b>Last für das Höherpflanzrecht und Pflanzbeschränkung</b>.</p> <p>Zu gunsten der bewertenden Liegenschaft besteht <b>ein Näherbaurecht</b> gegenüber des westlichen Grundstück Nr. 135.</p>	
3.3. Kataster belast. Standorte (Grundstück)	Abklärung erfolgt ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Laut Angaben aus dem Internet (geoportal.ch) ist die Parzelle <b>nicht</b> im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.
3.4. Altlasten (Gebäude)	Abklärung erfolgt ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Abklärungen, ob an oder in den Gebäuden belastete Materialien verbaut sind, wurden nicht vorgenommen.
3.5. Naturgefahren	Abklärung erfolgt ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Laut Angaben aus dem Internet (geoportal.ch) besteht für den südöstlichen Teil des Grundstücks eine mittlere Gefährdung für Überschwemmung.
3.6. Zonenplan	<b>K2</b>	<b>Kernzone K2</b>

# Gebäude

## 4.1. Baujahre

Gebäude/Vers.-Nr.	Gebäude	Nr.	Jahr
	Wohnhaus	2068	über 100 J.
	Garagengebäude	2095	über 100 J.

## 4.2. Zustand und Unterhalt

Wohnhaus Nr. 2094  
Garagen Nr. 2095

sehr gut	-
gut	-
mittel	X
schlecht	-

### Bemerkungen

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist mittel. Anlässlich der kurzen Besichtigung hinterliess das Wohnhaus einen geteilten Eindruck. Von aussen macht das Haus einen sehr gepflegten und unterhaltenen Eindruck, innen wurden zwar diverse Erneuerungen und Auffrischungsarbeiten getätigt, doch wurden diese teilweise nicht vollends sauber, bzw. fachmännisch ausgeführt. Das Erdgeschoss, welches gewerblich benutzt wird, ist noch in einem veralteten Zustand. Das zeigt auch die Situation auf, dass die Lagerräume immer noch mit den alten Ausbauten einer Metzgerei (Kühlräume, Ofen, usw.) ausgestattet sind. Die separate Einzelgarage ist, wie die Umgebung, in einem ordentlichen Zustand. Im westlichen Teil des Hauses wurde vor ca. 10-15 Jahren noch ein zusätzlicher Ausbau eines Zimmers vorgenommen (Es liegen keine Unterlagen dazu vor). Dies wurde anhand der Satellitenbilder festgestellt.

Kurz- bis mittelfristig sehe ich hier hohe Investitionen im Bereich des Innenausbaus der Gewerbeflächen im Erdgeschoss + Hochparterre. Einzelne Verglasungen sind noch veraltet, doch überwiegend wurden die Fenster nach aussen erneuert.

### Die 1-Zimmerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die **Gebäudetechnik** (Stromleitungen / -verteilung, Sanitärleitungen und Heizungsleitungen) wurde im Detail nicht überprüft. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Elektroverteilung im Keller im Jahr 2018 überarbeitet wurde. Die Elco-Gasheizung stammt aus dem Jahr 2013 und dürfte erst langfristig in die Unterhaltsplanung aufgenommen werden müssen. Vermutlich werden im Zusammenhang mit den Arbeiten am Innenausbau auch noch Kosten im Bereich der Gebäudetechnik anstehen.

## 4.3. Anschlüsse

Wohnhaus Nr. 2094

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

### Bemerkungen

Glasfaser-Anschluss vorhanden

Die Garagen verfügen über einen Stromanschluss

#### 4.4. **Konstruktion/ Rohbau/ Installationen**

Wohnhaus Nr. 2094

Garagen Nr. 2095

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

**Konstruktion:** Sockelgeschoss in Massivbauweise (Mauerwerk), Oberbau teils in Holzkonstruktion (vermutlich Holzriegel), teils Massivbau. Zwischendecken in Holzkonstruktion, Fassadensockel aus vorfab. Betonelementen, Oberbau verputzt und gestrichen. Dachuntersicht und Zierleiste zu Dach aus Holz. Wenig Aussenwärmedämmung vorhanden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechend. Dach gedämmt. Überwiegend neuere Holz-/Metallfenster mit Doppel-Isolierverglasungen vorhanden. Holz- Satteldach mit Tonziegleindeckung / Spenglerarbeiten in Kupfer.

**Heizung:** Zentrale-Gasheizung mit Radiatoren. Alte Ofen vorhanden, nicht in Betrieb.

**Waschraum / Nebenräume KG:** Waschtrog, Warmwasserboiler, kleine Nische für Gasheizung, WM/TU, niedrige Kellerräume, Hauptverteilung Wasser, Gasanschluss.

##### 1 - Zimmerwohnung Hochparterre:

**Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und es wurden keine Angaben zum Ausbau getätigt. Es wird von einem Standardausbau ausgegangen.**

##### 7½ - Zimmer-Maisonettewohnung OG1/DG:

**Dusche/WC OG1:** begehbare Dusche mit Verglasung, Toilette, Handtuchradiator, Lavabo, Spiegelschrank, Unterbaumöbel, Abluft, Einbaumöbel

**Bad DG:** begehbare Dusche mit Glas-Trennwänden, Whirlpool-Wanne (beschädigt), Toilette, Handtuchradiator, Lavabo, Spiegel, Unterbaumöbel

**Küche:** Holz-Einbaukombination mit Hochglanztüren, Kunststoffeindeckung, Kochinsel mit Bar/Tresen, grosses Glaskeramik-Kochfeld, Umluft-Abzug, Backofen, Kühlschrank, Gefrierfächer, Geschirrspüler, Waschtisch, Galsrückwand, Holzschiebetür

##### Coiffeur EG:

**Salon:** Wasser-/Abwasseranschluss in Fläche vorhanden

**WC:** Toilette, Spiegel, Lavabo

**Lager-/Waschraum:** alte Ablage mit Lavabo, Waschmaschine, separater Warmwasserboiler.

##### Gewerbefläche EG:

**WC:** separate Toilette mit eingeschränkter Raumhöhe, Lavabo

**Werkstatt:** kleiner, alter Warmwasserboiler, Waschtrog

**Farblager:** alte Schieneninstallation zu Ofen von Metzgerei

#### 4.5. **Innenausbau**

Wohnhaus Nr. 2094

Garagen Nr. 2095

Boden-, Wand-  
Deckenbeläge

##### **Kellergeschoss**

Keller: Boden Betonüberzug gestr./ Wände Mauerwerk gestr. / Decke Abrieb  
Waschen: Boden Betonüberzug gestr./ Wände Mauerwerk gestr. / Decke Abrieb  
Treppenhaus: Boden Beton gestr. / Wände Abrieb / Decke Abrieb

##### **Garagen**

Garage: Boden Beton roh/ Wände Beton roh und beplankt / Decke Gipsplatten

##### **Gewerbe EG**

Werkstatt: Boden Betonüberzug gestr. / Wände Abrieb / Decke Holzfaserpl. gestr.  
WC: Boden Platten / Wände Platten / Decke Weissputz (RH = 1.77 m)  
Korridor: Boden Platten / Wände Abrieb, KS und Platten / Decke Holztäfer  
Vorraum: Boden Platten / Wände Abrieb, Platten / Decke Holztäfer  
Büro: Boden Kunststoff / Wände Abrieb / Decke Holztäfer  
Farblager: Boden Klinker / Wände Platten, Abrieb / Decke Weissputz

#### 4.5. Innenausbau

Wohnhaus Nr. 2068

Garagen Nr. 2095

Boden-, Wand-  
Deckenbeläge

#### Coiffeur EG:

Salon: Boden Novilon / Wände Abrieb / Decke Dämmplatten gestr.

Waschen: Boden Kunststoff / Wände Platten, gestr. / Decke Beton gestr.

Kühlraum hinter Waschen: Boden Kunststoff / Wände Platten, gestr. /  
Decke Beton gestr.

Lager: Boden Kunststoff / Wände diverse Materialien / Decke Holzplatten verp.

Lager, Kühlraum: Boden Kunststoff / Wände Platten, gestr. / Decke Beton gestr.

WC: Boden und Wände Novilon / Decke Holztäfer

#### Hochparterre (1 ZWG)

konnte nicht besichtigt werden

#### 1. Obergeschoss + Dachgeschoss (7.5 ZWG)

OG1 Eingang: Boden Kunststoff / Wände und Decke Abrieb

OG1 Korridor: Boden Vinyl / Wände Abrieb / Decke Weissputz

OG1 Schlafen 1: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Holztäfer

OG1 Schlafen 2: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Holztäfer

OG1 Schlafen 3: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Holztäfer

OG1 Küche: Boden kerm. Platten / Wände Abrieb, Glas / Decke Abrieb

OG 1 Dusche/WC: Boden kerm. Platten / Wände kerm. Platten, Abrieb /  
Decke Abrieb

OG1 Wohnzimmer: Boden Vinyl / Wände Abrieb / Decke Weissputz

OG1 Terrasse: Boden Gartenplatten / Geländer Metall-Glas / Sonnenmarkise

OG1 Balkon: Boden nat. Stein-Platten / Geländer Metall

DG Büro: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Weissputz (RH = 1.98 m)

DG Schlafen 4: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Abrieb, Balkenlage

DG Bad: Boden Vinyl / Wände Vinyl, Abrieb / Decke Abrieb

DG Schlafen 5: Boden Laminat / Wände Abrieb / Decke Abrieb, Balkenlage  
(RH=1.86m)

DG Podest: Boden Vinyl / Wände Abrieb / Decke Abrieb, Balkenlage

Interne Treppe: Boden Vinyl, Holzbalken / Wände Abrieb / Decke Abrieb, Balkenl.

#### Treppenhaus

HP-OG1: Holztreppe und Podestboden mit Vinyl belegt / Wände Abrieb, Holz  
Decke Holz gestr.

HP-EG: Holztreppe / Wände und Decke Abrieb

## Raumprogramm und Mietwert in erneuertem Zustand

Etage	Raumprogramm	Wohnfl. ca. m <sup>2</sup>	Mietzins netto pro Jahr	pro m <sup>2</sup>	pro Monat	Mietwert netto pro Jahr
	<b>Mehrfamilienhaus</b>					
<i>Wohnen:</i>						
UG	Treppenhaus	-	Selbstnutzung	0.00		Infrastruktur
	Waschküche	-		0.00		Infrastruktur
	Heizungsraum	-		0.00		Infrastruktur
	Technikraum / Keller	-		0.00		Infrastruktur
HP	<b>1-Zimmerwohnung</b> Wohnung konnte nicht besichtigt werden	20	Selbstnutzung	200.00		4'000.00
EG-OG1	Treppenhaus inkl. Podest (ca. 4 m <sup>2</sup> )	-	Mitbenutzung	0.00		Infrastruktur
OG1-DG	<b>7.5-Zimmer-Maisonettewohnung</b>		Selbstnutzung			
OG1	Eingangspodest mit Treppe	5		145.00		725.00
OG1	Korridor	21		145.00		3'045.00
OG1	Schlafzimmer 1 (links)	17		145.00		2'465.00
OG1	Schlafzimmer 2 (mitte)	15		145.00		2'175.00
OG1	Schlafzimmer 3 (rechts)	13		145.00		1'885.00
OG1	Küche	10		145.00		1'450.00
OG1	Dusche / WC	5		145.00		725.00
OG1	Wohnzimmer	47	durch	145.00		6'815.00
OG1	Terrasse (ca. 26 m <sup>2</sup> )	-		0.00		Infrastruktur
OG1-DG	Interne Treppe	8		145.00		1'160.00
DG	Podest	16		130.00		2'080.00
DG	Schlafzimmer 4 / Büro	8		145.00		1'160.00
DG	Schlafzimmer 5 (mitte-links)	20		130.00		2'600.00
DG	Schlafzimmer 6 (rechts, Dachraum)	14		130.00		1'820.00
DG	Badezimmer mit Dusche und	6	Eigentümer	130.00		780.00
	<b>Umgebung</b>					
EG	Gartenbereich mit Beeten, öffentlicher Brunnen	-	Selbstnutzung			Infrastruktur
	Einzelgarage gross	-			160.00	1'920.00
	Abstellplatz Nr. 1	-	in Miete inkl.		45.00	540.00
	Abstellplatz Nr. 2	-			45.00	540.00
	Abstellplatz vor Einzelgarage	-			20.00	240.00
	Abstellplatz vor Einzelgarage	-			20.00	240.00
<b>Total Wohnen</b>		<b>225</b>				<b>36'365.00</b>

<b>Gewerbe:</b>					
EG	<b>Gewerbefläche (Coiffeur)</b>		Vermietet an		
	Kundenraum	24		180.00	4'320.00
	Waschraum	5		180.00	900.00
	Lager (neben Waschraum)	3	Vreni Steiner	120.00	360.00
	Lagerraum	8		120.00	960.00
	2. Lager (alter Kühlraum)	7		120.00	840.00
	WC	2	8'280.00	180.00	360.00
	Abstellplätze vor Coiffeur (2 Stk.)	-			720.00
					60.00
EG	<b>Werkstatt / Malerbetrieb</b>				
	Werkstattraum	23	Selbstnutzung	150.00	3'450.00
	Vorraum	11		180.00	1'980.00
	Büro	10		180.00	1'800.00
	Farblager	17		120.00	2'040.00
	Einzelgarage mit Zugang aus Lager	-			1'800.00
					150.00
<b>Total Gewerbe</b>		<b>110</b>			<b>19'530.00</b>
<b>Total je Jahr in erneuertem Zustand</b>		<b>335</b>	<b>8'280.00</b>		<b>55'895.00</b>

#### Bemerkungen:

##### a) Allgemeines

Baujahr über 100 Jahre. Massivbauweise und teilweise Holzbau. Wärmedämmung gering. Überwiegend 2-fach-isolierverglaste Fenster. Zentral-Gasheizung aus dem Jahr 2013. Durchschnittlicher Wohnkomfort, demodierter Ausbau der Gewerbeflächen. Dachzimmer und WC im EG von einer Gewerbefläche weisen eine niedrige Raumhöhe auf. Innere Schalldämmung genügend (Zwischendecken teils Holzkonstruktion). Küchen und Nasszellen von Maisonettewohnung in ansprechendem Zustand bzw. Ausbau. Gepflegter Umschwung mit viel Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Sehr zentrale Lage, teilweise gewisse Lärmimmissionen zu erwarten. Zwei Einzelgaragen vorhanden. 1 Zimmerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

##### b) Flächenangaben 1 Zimmerwohnung

Anlässlich der Begehung vor Ort konnte die 1 Zimmerwohnung nicht besichtigt und ausgemessen werden. Die Angaben zur Fläche stammen aus der amtlichen Bewertung vom 4. Januar 2012.

##### c) Mietwerte (mittlere Spalte)

Die Mietzinse in der mittleren Spalte stammen aus den mir überreichten Mietvertragsunterlagen, bzw. der Vereinbarung zwischen der Mieterin des Coiffeursalons und der Eigentümerschaft. Der Mietzins des Coiffeursalons versteht sich inkl. Wasser- und Heizkosten.

##### d) Mietwerte (rechte Spalte)

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

# Berechnungen

## Ertragswert

<b>Mietwert</b>	55'895.00		<b>5.30%</b>		1'055'000.00
		Diskont	3.50%	36'912.00	
		Betriebskosten	0.20%	2'109.00	
		Unterhalt	0.60%	6'328.00	
		Rückstellungen	0.90%	9'492.00	
		Verwaltung	0.00%	-	
		MZ-Risiko	0.10%	1'055.00	
<b>Ertragswert neuwertig</b>					<b>1'055'000.00</b>
./. technische Minderwerte (siehe Substanzwertberechnung)					-319'000.00
<b>Ertragswert bereinigt</b>					<b>736'000.00</b>

Bemerkungen:

### a) Kapitalisierungssatz

Beim Diskontsatz handelt es sich, aufgrund der unterschiedlichen Nutzung, um einen durchschnittlichen Satz für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften. Da es sich bei einem Mehrfamilienhaus in diesem Stil, mit nur einer grossen und einer sehr kleinen Wohnung, nicht um ein klassisches Renditeobjekt für die ausschliessliche Fremdvermietung handelt, wurde auf die Berechnung von Verwaltungskosten verzichtet. Ein gewisses Mietzinsrisiko wurde berücksichtigt.

## Substanzwert

### Wohn-/Gewerbehaus Nr. 2094

BKP 2	Gebäude	1'372	m <sup>3</sup> zu	CHF	780		1'070'000.00
BKP 4	Umgebung					7.00%	75'000.00
BKP 5	Baunebenkosten					5.00%	54'000.00
Total Neubauwert							1'199'000.00
./.. technischer Minderwert inkl. Demodierung							-310'000.00
Total Zeitbauwert Wohn-/Gewerbehaus Nr. 2094							889'000.00

### Garagengebäude Nr. 2095

BKP 2	Gebäude	159	m <sup>3</sup> zu	CHF	380		60'000.00
BKP 4	Umgebung					7.00%	4'000.00
BKP 5	Baunebenkosten					5.00%	3'000.00
Total Neubauwert							67'000.00
./.. technischer Minderwert inkl. Demodierung							-9'000.00
Total Zeitbauwert Garagengebäude Nr. 2095							58'000.00

### Landwert

Grundstückfläche				599 m <sup>2</sup>			
gemäss Lageklasse SEK/SVIT		Faktor		4.50		39.13%	
ergibt je m <sup>2</sup>				CHF		826	
							495'000.00

### Substanzwert

1'442'000.00

### Technische Minderwerte

BKP 2 Wohn-/Gewerbehaus Nr. 2094			GLD	RLD	Zins	Rückst.	Minderwert
Rohbau 1	481'500.00	45.00%	100	65	3.50%	558.00	37'204.00
Rohbau 2	267'500.00	25.00%	50	20	3.50%	2'042.00	105'414.00
Installat.	160'500.00	15.00%	30	15	3.50%	3'109.00	59'990.00
Ausbau	160'500.00	15.00%	30	10	3.50%	3'109.00	87'922.00
	1'070'000.00	100.00%					290'530.00
BKP 4	75'000.00	100.00%	30	20	3.50%	1'453.00	17'046.00
BKP 5	27'000.00	50.00%	100	65	3.50%	31.00	2'067.00
Total technischer Minderwert Wohn-/Gewerbehaus Nr. 2094							309'643.00

BKP 2 Garagengebäude Nr. 2095			GLD	RLD	Zins	Rückst.	Minderwert
Rohbau 1	33'000.00	55.00%	100	65	3.50%	38.00	2'534.00
Rohbau 2	15'000.00	25.00%	50	30	3.50%	115.00	3'252.00
Installat.	3'000.00	5.00%	30	15	3.50%	58.00	1'119.00
Ausbau	3'000.00	5.00%	30	15	3.50%	58.00	1'119.00
	60'000.00	90.00%					8'024.00
BKP 4	4'000.00	100.00%	30	20	3.50%	77.00	903.00
BKP 5	1'500.00	50.00%	100	65	3.50%	2.00	133.00
Total technischer Minderwert Garagengebäude Nr. 2095							9'060.00

Bemerkungen:

**a) Gebäudekubaturen**

Die Kubatur des Wohnhauses stammt aus dem Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung St. Gallen und wurde auf ihre Richtigkeit hin nicht überprüft.

**b) Landwert**

Der Wert der Grundstückfläche wurde mittels der sogenannten Lageklassenmethode nach SEK/SVIT ermittelt. Bei dieser Berechnung wird der Wert des Bodens in direkte Abhängigkeit zu den Neubaukosten des Gebäudes gesetzt. Der so ermittelte Wert nennt sich relativer Landwert und ist nicht direkt mit dem Wert von unbebautem Land in der gleichen Bauzone und an ähnlicher Lage vergleichbar.

## Barwert

Mietwert je Jahr in erneuertem Zustand		55'895.00
./. Betriebs-/Bewirtschaftungskosten (siehe Ertragswert)		-9'492.00
		<u>46'403.00</u>
+ Zuschlag für konsumtiven Nutzen (kein reines Renditeobjekt)	0.00%	0.00
<b>Mietwert netto je Jahr in erneuertem Zustand</b>		<b>46'403.00</b>

Barwert der über die Restnutzungsdauer anfallenden Einnahmenüberschüsse			
Einnahmenüberschüsse	46'403.00	RBF	27.6554
Nutzungsdauer Jahre	100		
Verzinsungsrate in %	3.50	(gleicher Basiszinssatz wie Ertragswert)	
			1'283'000.00

Erneuerungsintervalle - Anteil Innenausbau in %	Zeithorizont in Jahren	%- Anteil	Neuwert BKP 2-5				
./. technischer Minderwert (siehe Substanzwert)							-319'000.00
./. Barwert 1. Erneuerung der Gebäude							
in % der Gebäudekosten nach Jahren	25	30%	1'266'000	AZF	0.4231	-161'000.00	
./. Barwert 2. Erneuerung der Gebäude							
in % der Gebäudekosten nach Jahren	50	30%	1'266'000	AZF	0.1791	-68'000.00	
./. Barwert 3. Erneuerung der Gebäude							
in % der Gebäudekosten nach Jahren	75	30%	1'266'000	AZF	0.0758	-29'000.00	

<b>Barwert verbessert</b>	<b>706'000.00</b>
---------------------------	-------------------

Bemerkungen

## Verkehrswert

Anteile am Verkehrswert	Ertragswert	736'000	42.50%	
	Substanzwert	1'442'000	15.00%	
	Barwert	706'000	42.50%	
				829'000.00
<b>Verkehrswert roh</b>				<b>829'000.00</b>
+ Verkehrswertzuschläge / -abschläge				0.00
+/- Rundung				1'000.00
<b>Verkehrswert</b>				<b>830'000.00</b>

### Bemerkungen

#### a) Gewichtung der Werte

Die Liegenschaft ist mit ihrer speziellen Objektaufteilung kein klassisches Renditeobjekt. Aufgrund der bestehenden Objekte ist sie überwiegend für die Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer gedacht. Dies hat zur Folge, dass bei der Wertbemessung grundsätzlich der Ertrags- und Barwert (für Mehrfamilienhäuser), ergänzend dazu aber auch noch zu einem gewissen Teil der Substanzwert (Einfamilienhaus) mitgewichtet wird.

## Schlussbemerkungen

Die Auflistungen von Bauart samt Innenausbau gemäss Ziff. 4.4. und 4.5. erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Aussagen im Bericht zum Zustand eines bewerteten Gebäudes beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Nicht näher beurteilt werden konnte der Baugrund.

Kleinere Mehrfamilienhäuser mit überschaubaren Gewerbeflächen wie dieses sind für die überwiegende Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer vorgesehen und sind deshalb zu einem gewissen Mass sogenannte Konsumgüter, bei deren Wertbemessung durch potenzielle Käufer subjektive Einschätzungen relativ stark sind. Abweichungen vom errechneten 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. Mit Ausnahme von Grobfahrlässigkeit und Vorsatz ist die Haftung maximal auf das mit der Bewertung verbundene Honorar beschränkt. Eine Haftung für Folgeschäden oder entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

### Verkäuflichkeit

### Bemerkungen

normal	<input checked="" type="checkbox"/>
teilweise eingeschränkt	<input type="checkbox"/>
Luxusobjekt	<input type="checkbox"/>
Liebhaberobjekt	<input type="checkbox"/>

### Anhang

- a. Fotoblätter
- b. Ortsplan
- c. Flugaufnahme
- d. Katasterplan
- e. Zonenplan
- f. Gefahrenkarte Wasser
- g. Strassenplan
- h. Grundbuchauszüge
- i. amtliche Schätzung
- j. Verfügung Gebäudeversicherungswerte 2021

## Fotoblatt 1 / Aussen-Ansichten



Ansicht Süd-Westen



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Brunnenplatz und Brunnen



Ansicht Parkplätze und Garagen



Gartenbereich

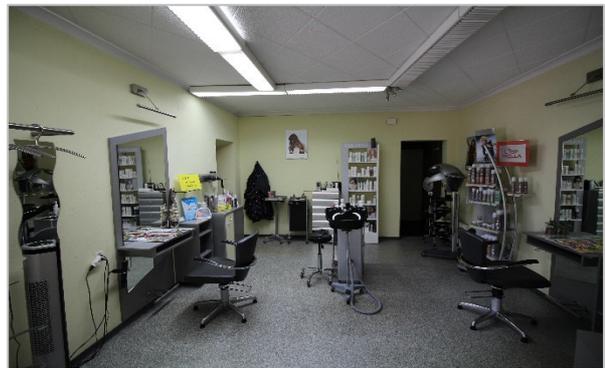


Zugangsweg Nord zu Einzelgarage

## Fotoblatt 2 / Coiffeur EG



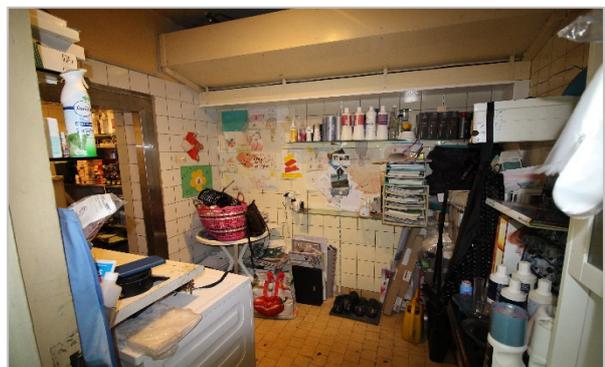
Eingang Coiffeur



Salon



Sockelradiator



Waschraum



Kleiner Kühlraum / Lager



WC

## Fotoblatt 3 / Gewerbefläche (Maler)



Werkstatt



Wassertrog und Boiler in Werkstatt



Korridor



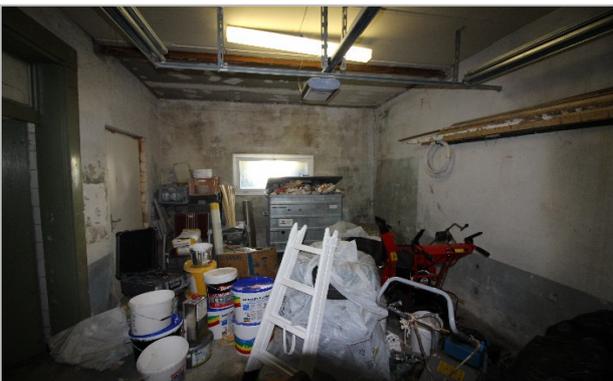
Vorplatz Büro



Einzelbüro



Farblager

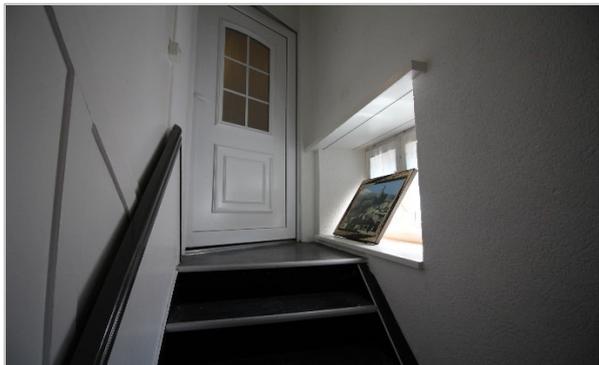


Einzelgarage mit Zugang zu Farblager



WC (Raumhöhe eingeschränkt)

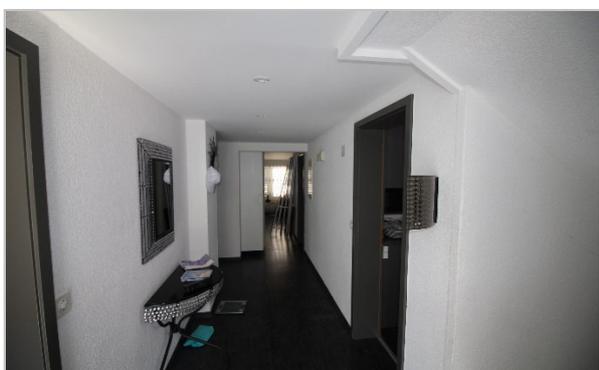
## Fotoblatt 4 / Innenfotos 7½ Zimmerwohnung OG1-DG



Eingangstüre



Garderobe



OG1 Korridor



OG1 Schlafen 1



OG1 Schlafen 2



OG1 Schlafen 3



## Fotoblatt 5 / Innenfotos 7½ Zimmerwohnung OG1-DG - Seite 2



OG1 Dusche/WC



OG1 Küche



OG1 Korridor Einbauschränke



OG1 Wohnzimmer



OG1 Wohnzimmer



OG1 Terrasse



## Fotoblatt 6 / Innenfotos 7½ Zimmerwohnung OG1-DG - Seite 3



DG Internetreppe



DG Anschlussdetail Treppe



DG Büro



DG Schlafen 5



DG Schlafen 6



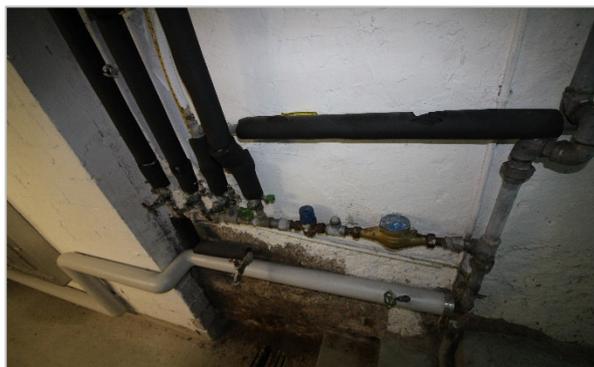
DG Bad



## Fotoblatt 7 / Keller - Waschen - Technik



Strom-Hauptverteilung



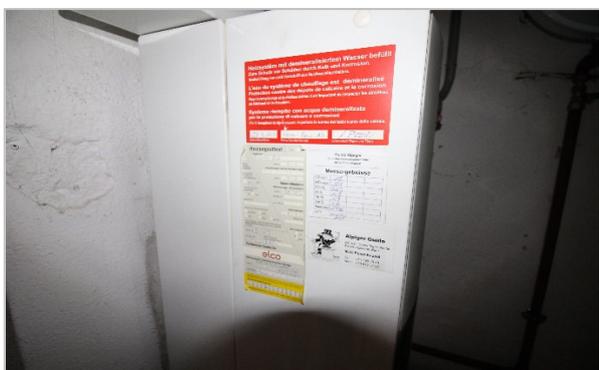
Wasserverteilerbatterie



Kellerraum



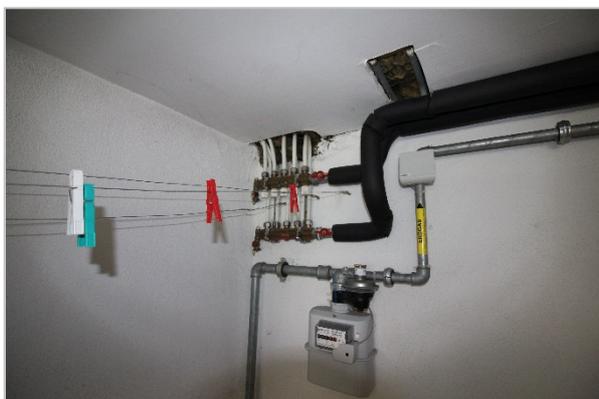
Waschen



Gasheizung



Kellertreppe



## Fotoblatt 8 / Garage - Parkplätze



Aussenansicht Garage und Parkplätze



Grosse Einzelgarage



Veloständer



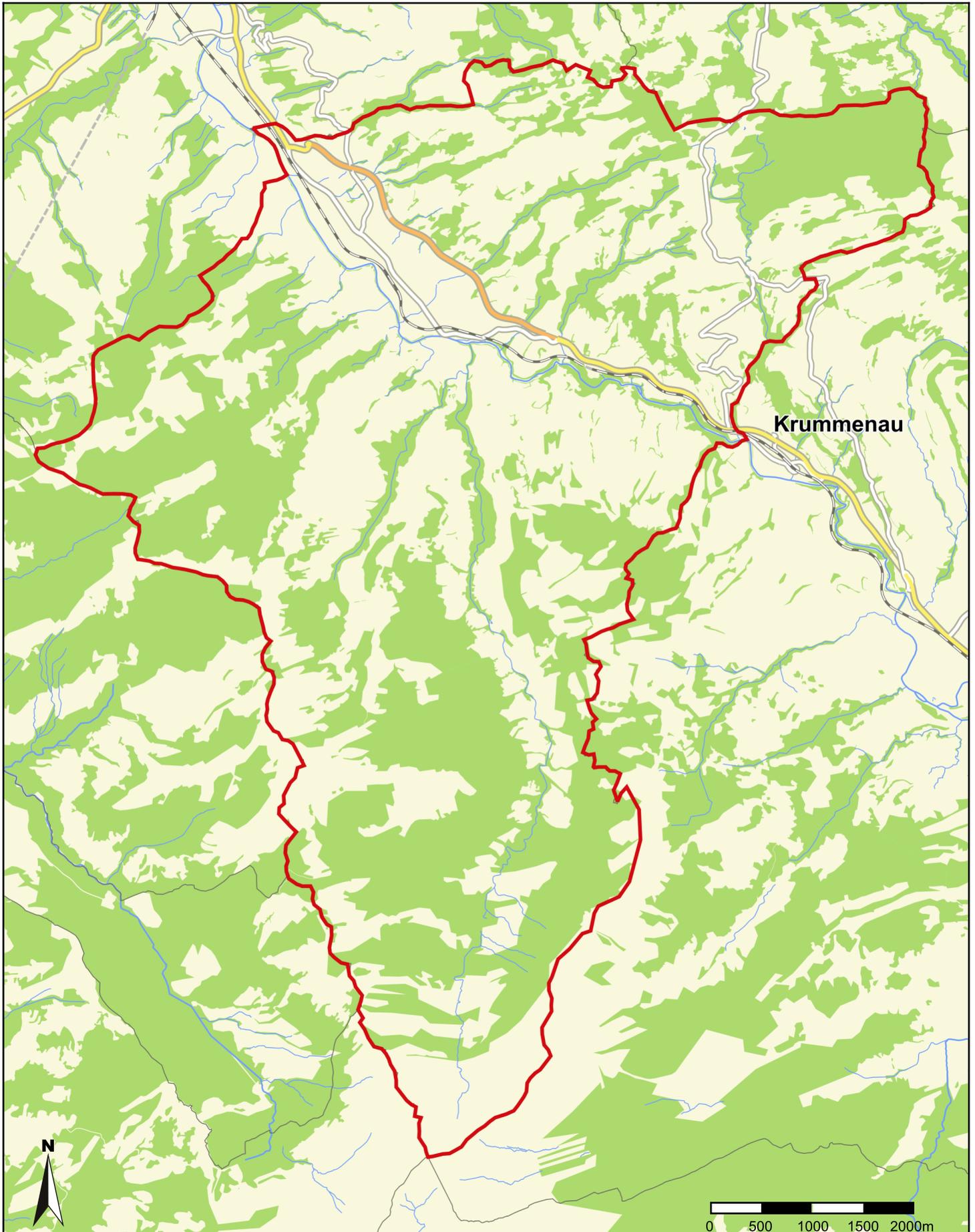
zusätzliche Parkplätze neben Garten



Parkplätze vor Coiffeur

# Ortsplan Gemeinde Ebnat-Kappel

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel



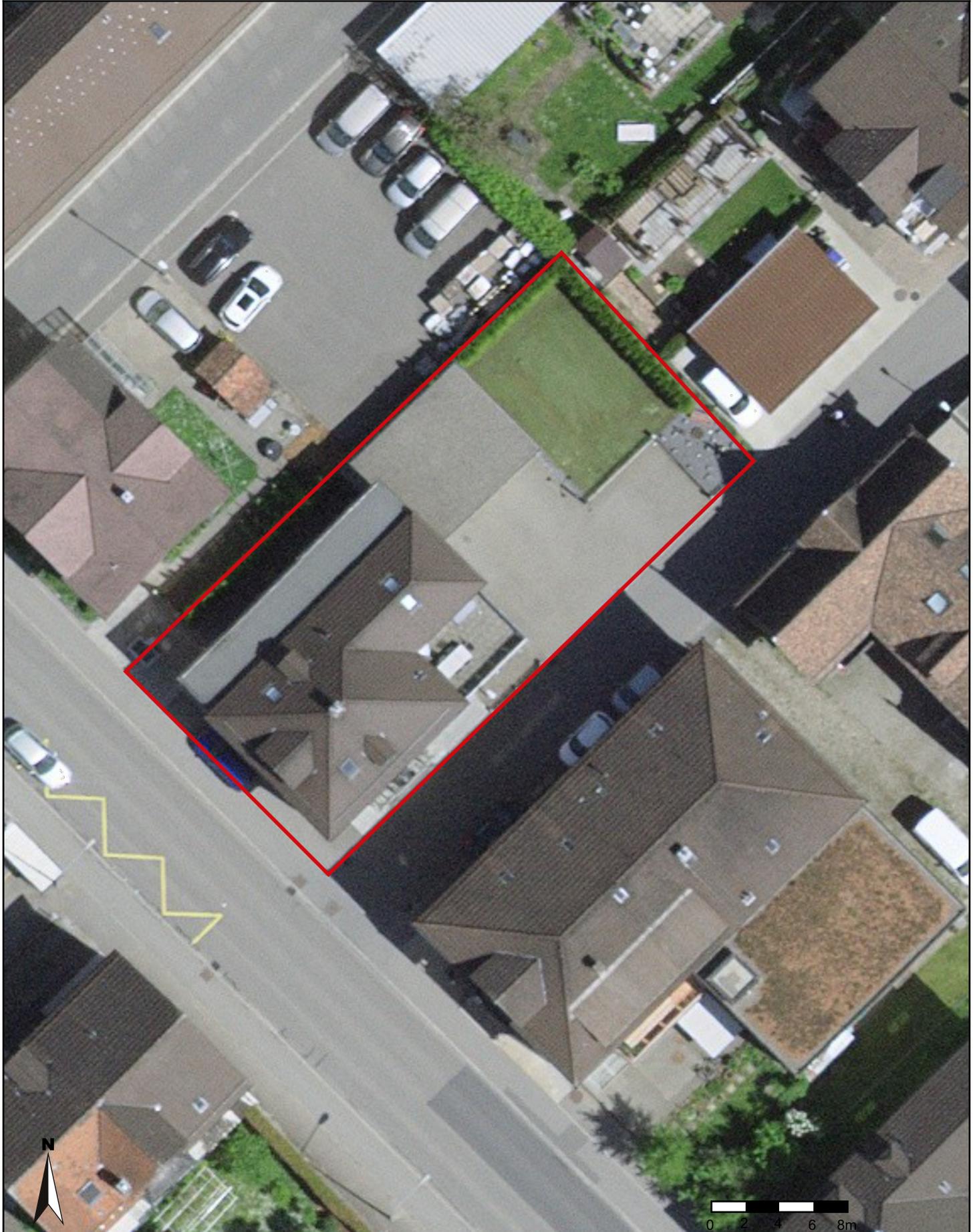
Masstab 1: 50'000  
Koordinaten 2'728'214, 1'232'790

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

18.10.2023

# Flugaufnahme Gemeinde Ebnat-Kappel

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel

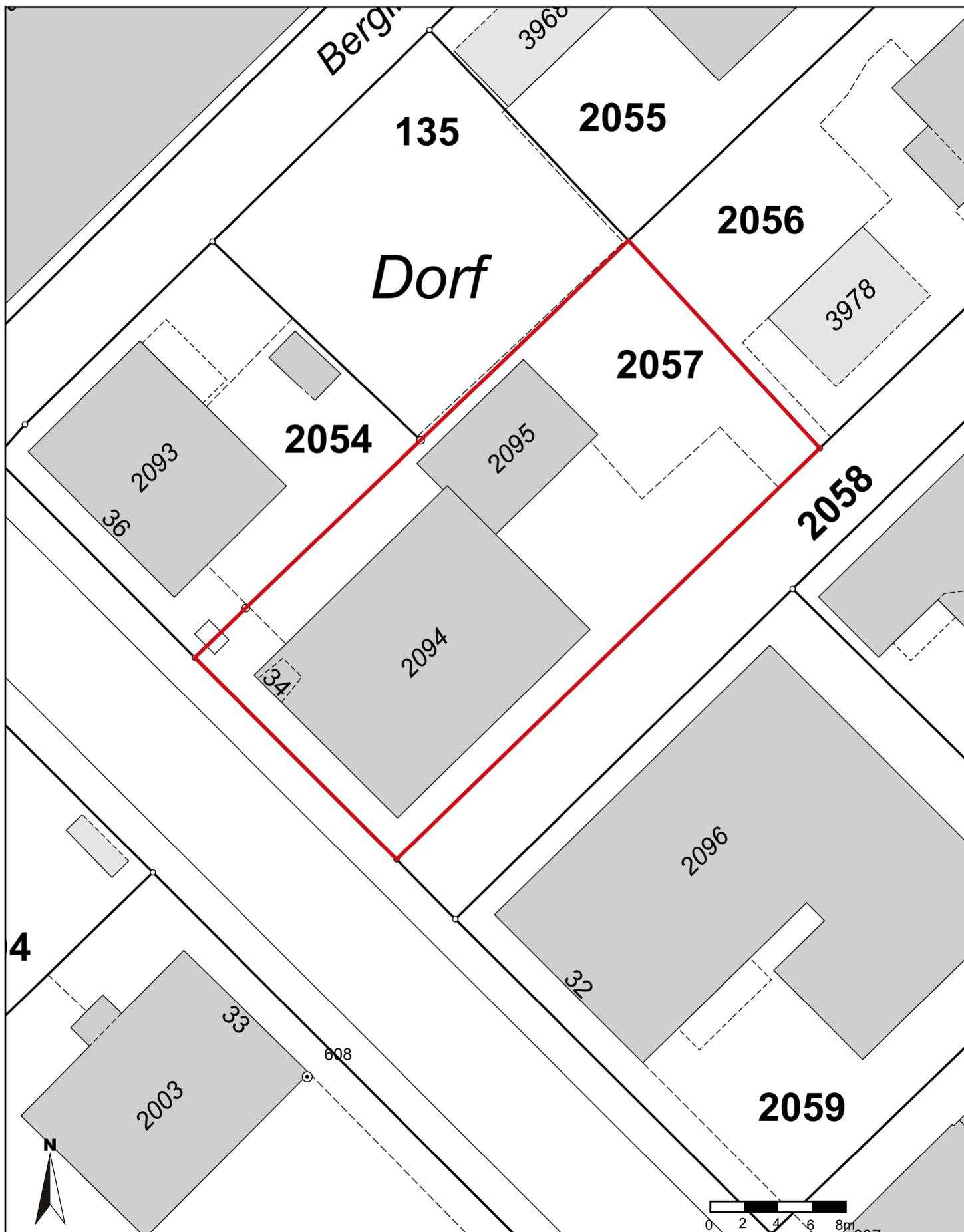


Masstab 1: 300  
Koordinaten 2'727'128, 1'236'518

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
18.10.2023

# Katasterplan Gemeinde Ebnet-Kappel

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnet-Kappel



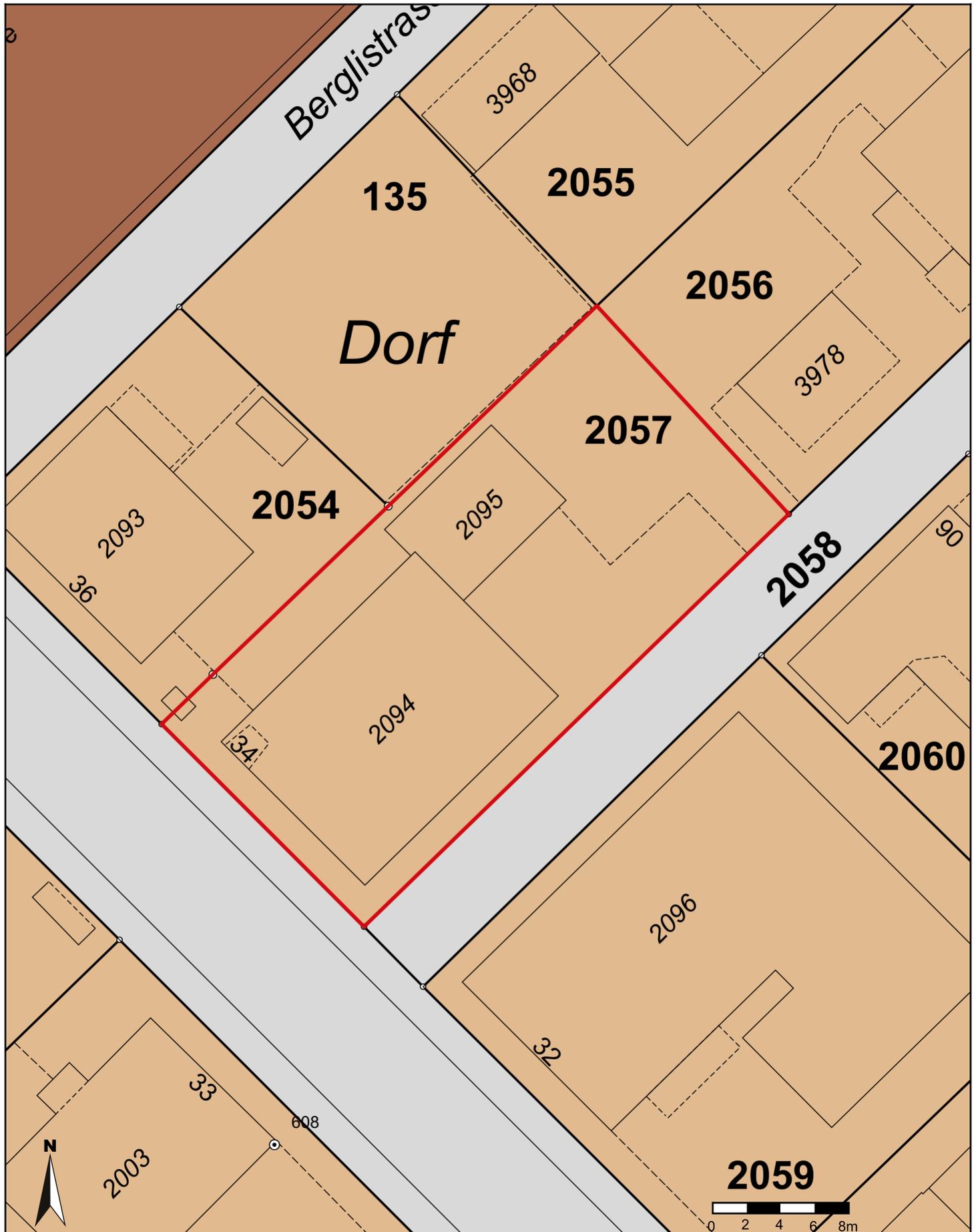
Masstab 1: 300  
Koordinaten 2'727'124, 1'236'517

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

18.10.2023

# Zonenplan Gemeinde Ebnat-Kappel

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel



Masstab 1: 300  
Koordinaten 2'727'126, 1'236'521

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
18.10.2023

# Legende - Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

## SG\_Nutzungsplanung\_gd\_V20\_ILI23\_LV95

### Überlagernde Linien SG

-  Weitere
-  Gewässerabstandslinie
-  Waldabstandslinie

### Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone WE
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Gewerbe-Industriezone GI
-  Industriezone I
-  Wohn-Gewerbezone WG2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Kernzone K2
-  Kernzone K3
-  Kernzone K4
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
-  Grünzone GE, GF, GG, GN
-  Hinweis keine rechtsgültige Zonierung iB
-  Landwirtschaftszone L
-  Übriges Gemeindegebiet ueG, ueG RF
-  Hinweis Wald
-  Hinweis Gewässer
-  Hinweis Verkehrsfläche

### Überlagernde Flächen SG

-  Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski
-  Bestimmte Nutzungsarten (Art. 28octies BauG)
-  Zonenanpassung in Erarbeitung

## SG\_Waldgrenzen\_kt\_V1\_0\_0

### statische Waldgrenzen SG



statische Waldgrenze, rechtskräftig



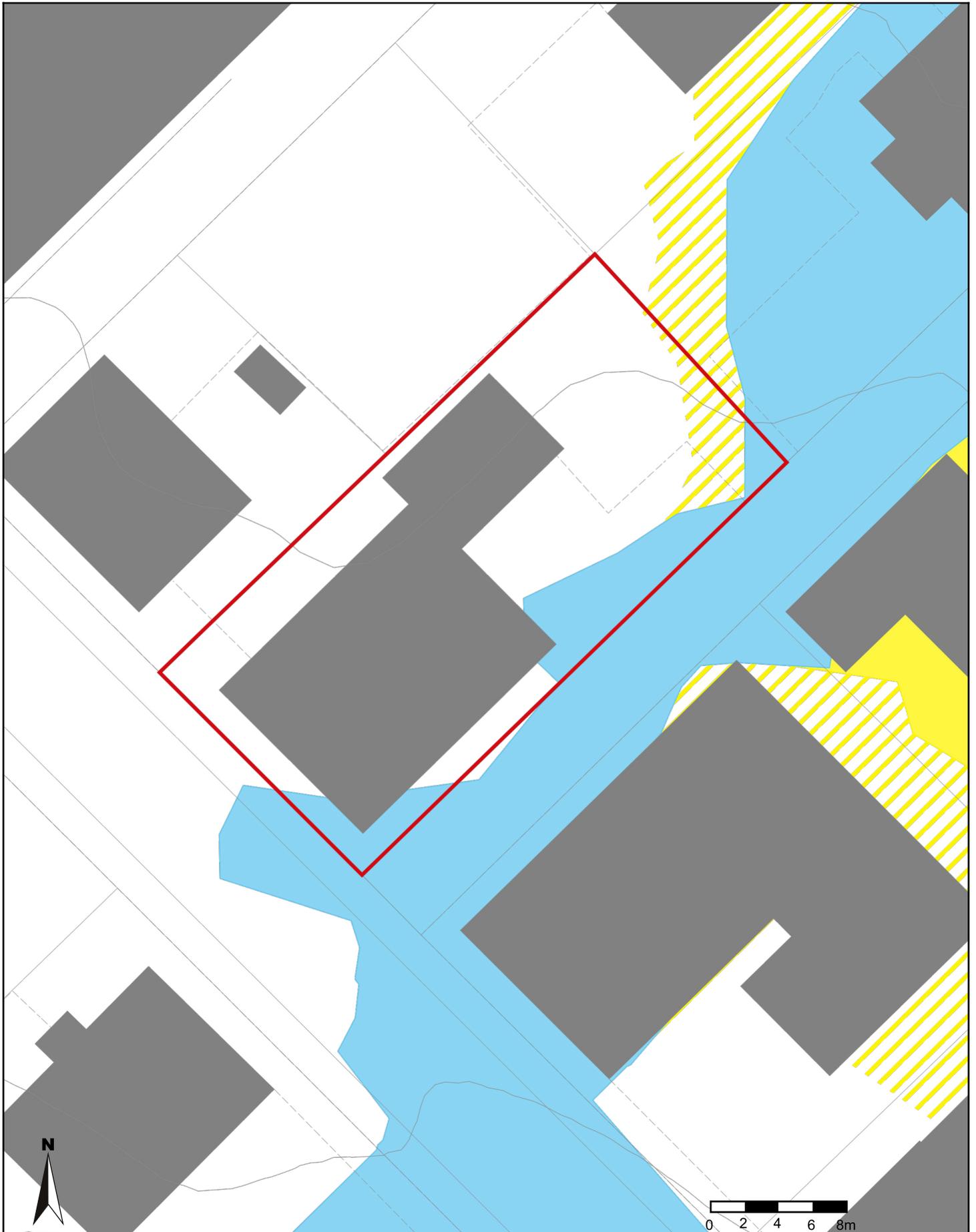
statische Stockgrenze, rechtskräftig



Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone

# Gefahrenkarte Wasser Kanton St. Gallen

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel



Masstab 1: 300  
Koordinaten 2'727'126, 1'236'518

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

18.10.2023

## Legende - Gefahrenkarte Wasser Kt

### Gefahrenkarte

 Restgefährdung

 Geringe Gefährdung

 Mittlere Gefährdung

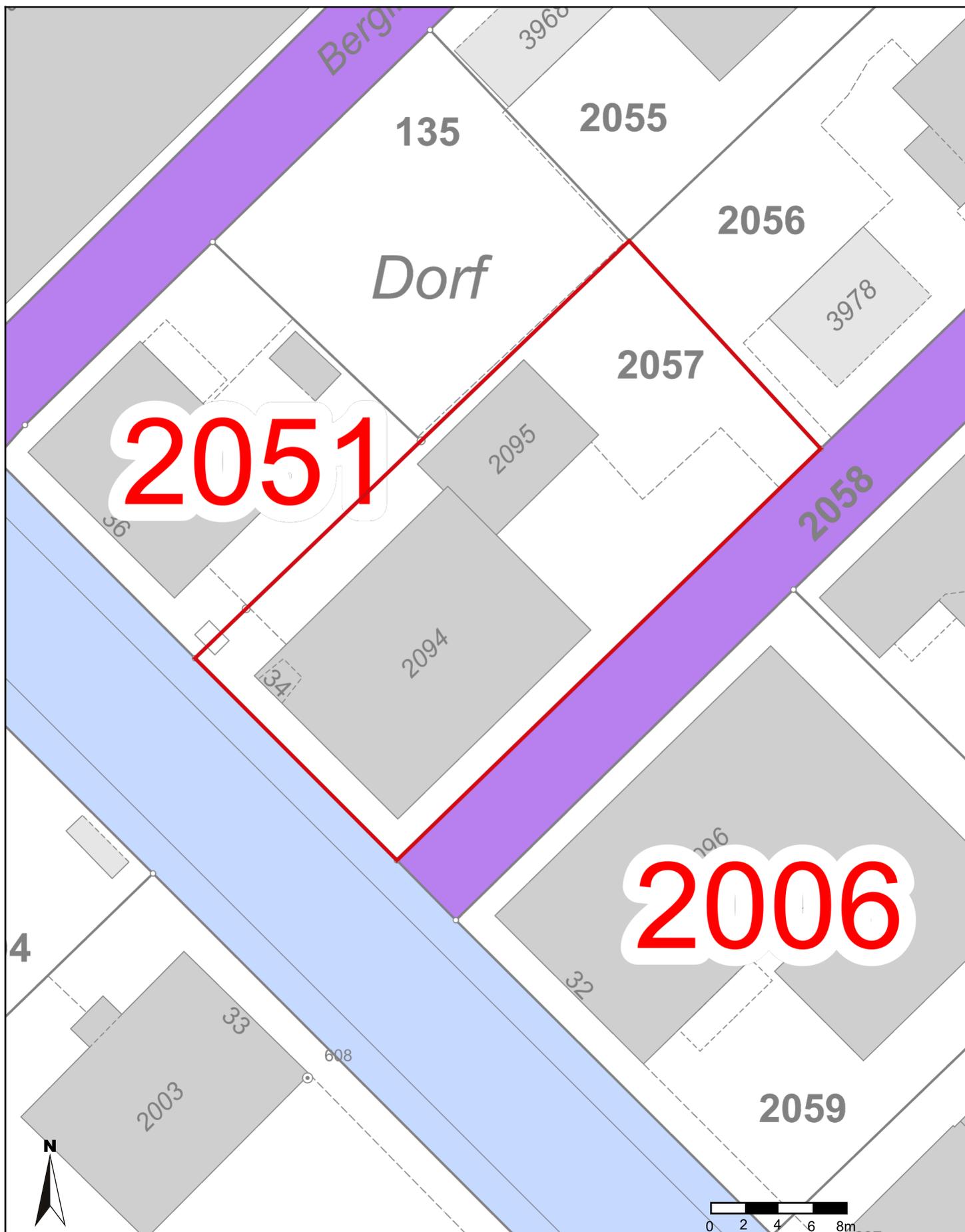
 Erhebliche Gefährdung

### Gefahrenkarte Perimeter Kt. SG

 Gefahrenkarte

# Strassenklassierung Gemeinde Ebnet-Kappel

GB-Nr. 2057, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnet-Kappel



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

18.10.2023

Masstab 1: 300

Koordinaten 2'727'124, 1'236'517

# Legende - Strassenklassierung Gde

## Strassenklassierung

-  Nationalstrasse
-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Weg 1. Klasse
-  Weg 2. Klasse
-  Weg 3. Klasse

## **Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslerau**

Hofstrasse 1  
9642 Ebnat-Kappel

Tel. + 41 71 992 64 09  
grundbuchamt@ebnat-kappel.ch

## **Grundbuchauszug Nr. 95**

### **Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel**

#### **Miteigentumsanteil Nr. M10730, E-GRID CH627718513716**

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2057, EGRID CH235177379730  
Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel  
01.03.2021 Beleg 82

#### **Eigentümer**

Imeri Dashmire, geboren 18.08.1975, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, Staatsangehörigkeit: Republik Nordmazedonien, Soorstrasse 3, 9606 Bütschwil

#### **Erwerbstitel**

Kauf 19.02.2009 Beleg 79  
Begründung von Miteigentum 01.03.2021 Beleg 82

#### **Anmerkungen**

Keine

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

#### **Grundpfandrechte**

Keine

## **Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M10730**

### **Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel**

#### **Liegenschaft Nr. 2057, E-GRID CH235177379730**

Plan Nr. 47, Dorf

599 m<sup>2</sup>, Gebäude (248 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (174 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (177 m<sup>2</sup>)

Garagen Vers.-Nr. 2095 (54 m<sup>2</sup>)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.-Nr. 2094, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel (194 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BBHA1728, 28.03.2019 Beleg 118

#### **Eigentümer**

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M10729, EGRID CH613718517770,

Miteigentumsanteil Nr. M10730, EGRID CH627718513716, je 1/2 Miteigentum

#### **Erwerbstitel**

Begründung von Miteigentum 01.03.2021 Beleg 82

#### **Anmerkungen**

Miteigentumsanteile verpfändet

01.03.2021 Beleg 84, ID 2635

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Brunnenplatz- und Durchleitungsrecht für Brunnenleitung

zugunsten Dorfkorporation Ebnat-Kappel, mit Sitz in Ebnat-Kappel SG,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.559.412, öffentl.-rechtl. Körperschaft

22.10.1963 Beleg 354, ID 04/0151

Last: Durchleitungsrecht für Kanal

zugunsten Grundstück Nr. 2054, EGRID CH207737975188

22.10.1963 Beleg 356, ID 04/0153

Recht/Last: Grenzhag mit Unterhaltspflicht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2056, EGRID CH227797513723

12.03.1996 Beleg 140, ID 36/0002

Last: Höherpflanzrecht und Pflanzbeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 2056, EGRID CH227797513723

12.03.1996 Beleg 141, ID 36/0003

Recht: Näherbaurecht  
zulasten Grundstück Nr. 135, EGRID CH213778517754  
27.01.2000 Beleg 49, ID 38/0006

### Grundpfandrechte

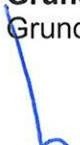
Pfandstelle 1

Fr. 530'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 1388, Höchstzinsfuss 10 %  
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche  
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit  
auf 3 Monate, 11.03.2014 Beleg 86  
Gläubiger: Raiffeisenbank Mittleres Toggenburg Genossenschaft, mit Sitz in  
Wattwil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.804.182  
11.03.2014 Beleg 86

Ebnat-Kappel, 30.05.2023, 09.14 Uhr

### Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau

Grundbuchverwalter

  
Christian Vetsch



geht an

Politische Gemeinde Ebnat-Kappel, Betreibungsamt, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

## **Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau**

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

## **Grundbuchauszug Nr. 94**

### **Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel**

#### **Miteigentumsanteil Nr. M10729, E-GRID CH613718517770**

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2057, EGRID CH235177379730  
Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnat-Kappel  
01.03.2021 Beleg 82

#### **Eigentümer**

Ajdari Garip, geboren 13.03.1962, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, Staatsangehörigkeit: Republik Nordmazedonien, Kapplerstr. 34, 9642 Ebnat-Kappel

#### **Erwerbstitel**

Kauf 19.02.2009 Beleg 79  
Begründung von Miteigentum 01.03.2021 Beleg 82

#### **Anmerkungen**

Keine

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

## **Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1

Fr. 50'000.-- Maximal-Grundpfandverschreibung Nr. 2006, Diese Grundpfandverschreibung (Maximalpfandrecht) dient zur Sicherstellung der Unterstützungsleistung. Die Unterstützungsforderung ist zinslos. Bei einer Veräusserung des Grundstückes wird die dannzumalige Schuld sofort zur Rückzahlung fällig, 01.03.2021 Beleg 83  
Gläubiger: Politische Gemeinde Ebnet-Kappel, mit Sitz in Ebnet-Kappel SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.050.869, öffentl.-rechtl. Körperschaft  
01.03.2021 Beleg 83

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:*

*Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

## **Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M10729**

### **Grundbuch Gemeinde Ebnet-Kappel**

#### **Liegenschaft Nr. 2057, E-GRID CH235177379730**

Plan Nr. 47, Dorf

599 m<sup>2</sup>, Gebäude (248 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (174 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (177 m<sup>2</sup>)

Garagen Vers.-Nr. 2095 (54 m<sup>2</sup>)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.-Nr. 2094, Kapplerstrasse 34, 9642 Ebnet-Kappel (194 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BBHA1728, 28.03.2019 Beleg 118

#### **Eigentümer**

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M10729, EGRID CH613718517770,

Miteigentumsanteil Nr. M10730, EGRID CH627718513716, je 1/2 Miteigentum

#### **Erwerbstitel**

Begründung von Miteigentum 01.03.2021 Beleg 82

#### **Anmerkungen**

Miteigentumsanteile verpfändet

01.03.2021 Beleg 84, ID 2635

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Brunnenplatz- und Durchleitungsrecht für Brunnenleitung

zugunsten Dorfkorporation Ebnet-Kappel, mit Sitz in Ebnet-Kappel SG,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.559.412, öffentl.-rechtl. Körperschaft

22.10.1963 Beleg 354, ID 04/0151

Last: Durchleitungsrecht für Kanal

zugunsten Grundstück Nr. 2054, EGRID CH207737975188

22.10.1963 Beleg 356, ID 04/0153

Recht/Last: Grenzhag mit Unterhaltspflicht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2056, EGRID CH227797513723

12.03.1996 Beleg 140, ID 36/0002

Last: Höherpflanzrecht und Pflanzbeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 2056, EGRID CH227797513723

12.03.1996 Beleg 141, ID 36/0003

Recht: Näherbaurecht  
zulasten Grundstück Nr. 135, EGRID CH213778517754  
27.01.2000 Beleg 49, ID 38/0006

### **Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1

Fr. 530'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 1388, Höchstzinsfuss 10 %  
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche  
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit  
auf 3 Monate, 11.03.2014 Beleg 86  
Gläubiger: Raiffeisenbank Mittleres Toggenburg Genossenschaft, mit Sitz in  
Wattwil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.804.182  
11.03.2014 Beleg 86

Ebnat-Kappel, 30.05.2023, 09.11 Uhr

### **Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau**

Grundbuchverwalter

Christian Vetsch



geht an

Politische Gemeinde Ebnat-Kappel, Betreibungsamt, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel



Steueramt, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

Herr  
Garip Ajdari  
Kapplerstr. 34  
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

St.Gallen, 14. Oktober 2021

### Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrter Herr Ajdari

Aufgrund der Schätzung vom 5. Oktober 2021 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-10729
Lage	Kapplerstrasse 34	Ort	9642 Ebnat-Kappel
Grundbuchkreis	Ebnat-Kappel		
Eigentümerschaft	Garip Ajdari (3876027)		1/1

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b> <b>Fr. 17'550</b>	<b>Verkehrswert</b> <b>Fr. 386'000</b>
---------------------	--------------------------------------	---

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 verfügten 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 - Nesslau / 62 - Ebnat-Kappel  
Grundstück-Nr.: 62-10729

Ersetzt Schätzung vom:  
Fachschatzer: Martin Raschle  
Grundbuchamt: Christian Vetsch  
Schätzungsdatum: 05.10.2021

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Mietwert

- Total Mietwert des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	35'100
- Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729, Wertquote = 1/2	17'550
<b>Total Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729</b>	<b>17'550</b>

### 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. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	1'368'000
- Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729, Wertquote = 1/2	684'000
<b>Total Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729</b>	<b>684'000</b>

#### 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 des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	530'000
- Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729, Wertquote = 1/2	265'000
<b>Total Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729</b>	<b>265'000</b>

#### Marktwert

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.

Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

- Total Marktwert des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	772'000
- Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729, Wertquote = 1/2	386'000
<b>Total Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10729</b>	<b>386'000</b>

## Auskünfte zur Schätzung

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

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Martin Raschle  
Christian Vetsch

Telefon +41 71 983 28 11  
Telefon +41 71 992 64 21



Ebnat-Kappel  
Politische Gemeinde



Kanton St.Gallen



Steueramt, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

Frau  
Dashmire Imeri  
Kapplerstr. 34  
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

St.Gallen, 14. Oktober 2021

### Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Imeri

Aufgrund der Schätzung vom 5. Oktober 2021 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-10730
Lage	Kapplerstrasse 34	Ort	9642 Ebnat-Kappel
Grundbuchkreis	Ebnat-Kappel		
Eigentümerschaft	Dashmire Imeri (3876019)		1/1

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b> <b>Fr. 17'550</b>	<b>Verkehrswert</b> <b>Fr. 386'000</b>
---------------------	--------------------------------------	---

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 - Nesslau / 62 - Ebnat-Kappel  
Grundstück-Nr.: 62-10730

Ersetzt Schätzung vom:  
Fachschatzer: Martin Raschle  
Grundbuchamt: Christian Vetsch  
Schätzungsdatum: 05.10.2021

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Mietwert

- Total Mietwert des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	35'100
- Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730, Wertquote = 1/2	17'550
<b>Total Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730</b>	<b>17'550</b>

### 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. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	1'368'000
- Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730, Wertquote = 1/2	684'000
<b>Total Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730</b>	<b>684'000</b>

#### 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 des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	530'000
- Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730, Wertquote = 1/2	265'000
<b>Total Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730</b>	<b>265'000</b>

#### Marktwert

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.

Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

- Total Marktwert des Stammgrundstücks Nr. 62-02057 der Miteigentumsgemeinschaft	772'000
- Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730, Wertquote = 1/2	386'000
<b>Total Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 62-10730</b>	<b>386'000</b>

### Auskünfte zur Schätzung

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

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Martin Raschle  
Christian Vetsch

Telefon +41 71 983 28 11  
Telefon +41 71 992 64 21

Schätzung  
Davidstrasse 37  
CH-9001 St.Gallen  
www.gvsg.ch

Grundbuchamt  
Christian Vetsch  
T +41 71 992 64 21  
christian.vetsch@ebnat-kappel.ch



Frau  
Dashmire Imeri  
Kapplerstr. 34  
9642 Ebnat-Kappel

St.Gallen, 14. Oktober 2021

## Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung: Verfügung

---

Grundstück-Nr.	62-02057	Eigentümerschaft
Schätzungsdatum	05.10.2021	
Lage	Kapplerstrasse 34	
Ort	9642 Ebnat-Kappel	
Gemeinde	Ebnat-Kappel	

---

Sehr geehrte Frau Imeri

Die Gebäudeversicherung St.Gallen legt die Versicherungswerte für Ihre Gebäude auf oben erwähntem Grundstück wie folgt fest:

---

### Versicherungswerte

Vers.-Nr.	Gebäudeart	Lage	Volumen	m <sup>3</sup>	Neuwert	MW	Zeitwert	GK
62.02094	Wohn- und Geschäftshaus	Kapplerstrasse 34	GVA	1'372	1'100'000	28%	792'000	3
62.02095	Garagen	Kapplerstrasse 34	GVA	159	61'000	30%	43'000	3

---

Die Verfügung stützt sich auf das Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1, abgekürzt GVG) und die zugehörige Verordnung (sGS 873.11, abgekürzt VzGVG). Bitte bewahren Sie dieses Dokument auf. Fragen zur Schätzung beantwortet der Fachschätzer, Raschle Martin, telefonisch unter +41 71 983 28 11.

Freundliche Grüsse

Für die Gebäudeversicherung  
Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau

Christian Vetsch  
Grundbuchverwalter

## **Erläuterungen zu den Gebäudeversicherungswerten und zur Gebäudeklassierung**

### **Neuwert**

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag (Schätzungsdatum) erforderlich wäre (Art. 14 GVG).

### **Minderwert**

Der Minderwert (= Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert) entspricht der Wertminderung eines Gebäudes, die seit der Erstellung infolge Alters und Abnutzung eingetreten ist.

### **Zeitwert**

Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der Wertverminderung, die seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten ist (Art. 14 GVG).

### **Gebäudeklassen (GK)**

- GK 1 Massive Gebäude in nichtbrennbarer Bauweise in Bezug auf die senkrechte Tragkonstruktion, Umfassungswände und Decken bis über dem obersten Geschoss (Art. 33 lit. a VzGVG);
- GK 2 Teilmassive Gebäude mit senkrechter Tragkonstruktion in unbekleidetem Stahl und für Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion und deren Umfassungswände über Terrain zu weniger als zu einem Drittel brennbar sind (Art. 33 lit. b VzGVG);
- GK 3 Nicht massive Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar ausgeführt sind (Art. 33 lit. c VzGVG).

Ein Gebäude, das ohne Brandmauer an ein aufgrund seiner Bauart höher klassiertes Gebäude angebaut ist, erhält dessen Klassierung (Art. 34 lit. a VzGVG).

### **Abgrenzungsrichtlinien**

Welche Gebäudeteile und Ausstattungen mit dem Gebäude versichert sind und welche nicht, entscheiden wir nach der aktuell gültigen Abgrenzungsrichtlinie. Sie finden die Richtlinie unter [www.qvsg.ch](http://www.qvsg.ch).

### **Abkürzungen**

- GK Gebäudeklassierung
- GVG Gesetz über die Gebäudeversicherung
- VzGVG Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung

### **Rechtsmittel**

Die Eigentümerschaft oder ein dazu legitimer Vertreter können innerhalb von dreissig Tagen gegen diese Verfügung schriftlich Einsprache erheben (Art. 54 GVG). Eine vollständige Einsprache enthält einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung. Bitte senden Sie die Einsprache an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen.