

Liegenschaftsbewertung

Zoller 2331, 9643 Krummenau

Objekt	Einfamilienhaus 432 m ² Grundstücksfläche	Besichtigung/ Stichtag	22. Januar 2025
Grundstück	Nr. 2345, Zoller 2331 9643 Krummenau		
Eigentümer	Johnson Kevin Chris Wohnort unbekannt Johnson Diana, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel	Auftraggeber	Betreibungsamt Ebnat-Kappel Hofstrasse 1 9642 Ebnat-Kappel



Auftrag	Ermittlung Marktwert	Bewertungs- grund	Verwertung im Pfändungsverfahren
Marktwert Grundstück Nr. 2345 inkl. Dienst- barkeit ID 36/0099 (Autoparkierungsrecht)			CHF 610'000

Grundlagen - Allgemeine Daten

1.	Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Besichtigung Schätzungsobjekt vom 22. Januar 2025 mit Sara Russo und Daria Oberholzer, Betriebsamt Ebnat-Kappel, sowie Diana Johnson, Miteigentümerin des Schätzungsobjektes
		<input checked="" type="checkbox"/>	Grundbuchauszug vom 15. Januar 2025
		<input checked="" type="checkbox"/>	persönliche Vorsprache beim Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau
		<input checked="" type="checkbox"/>	Situationsplan 1 : 500
		<input checked="" type="checkbox"/>	Amtliche Schätzung vom 17. Juni 2024
		<input checked="" type="checkbox"/>	Homepage Gemeinde Ebnat-Kappel
		<input checked="" type="checkbox"/>	Baureglement / Zonenplan / Strassenplan Gemeinde Ebnat-Kappel
		<input checked="" type="checkbox"/>	Geodatengrundlagen "www.geoportal.ch"

2.	Beschrieb Grundstück	Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, 9643 Krummenau Wohnhaus Vers.-Nr. 2331 432 m ² Gebäude (69 m ²), Gartenanlage (363 m ²)
----	-----------------------------	--

2.1.	Makroökonomie z.B. Erschliessung, Agglomeration, Infrastruktur, steuerliche Situation, Spezielles, etc.	<table border="1"> <tr> <td><u>Gesamtbeurteilung:</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>sehr gut</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gut</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	<u>Gesamtbeurteilung:</u>		sehr gut		gut	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel		schlecht		<p>Ebnat-Kappel ist die grösste Gemeinde der Region Obertoggenburg und hat 5'194 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die örtlichen Infrastrukturen sind als gut zu bezeichnen. Das Dorf verfügt über ein gutes Angebot an Verkaufsgeschäften im Food-Bereich. Das Schulangebot im Dorf vom Kindergarten bis zur Oberstufe ist vorhanden und gut ausgebaut. Im Nachbardorf Wattwil (ca. 5 km) hat es weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie höhere Schulen (Kantonsschule, Berufs- und Weiterbildungszentrum Toggenburg, Schweizerische Textilfachschule usw.). In Wattwil befindet sich zudem seit 01.04.2022 auch ein Notfallzentrum der Berit Klinik AG. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen ab Ebnat-Kappel direkte Bahnverbindungen nach Wil, nach Rapperswil und nach St. Gallen sowie Busverbindungen in die umliegenden Dörfer zur Verfügung.</p> <p>Bis zum Autobahnanschluss in Wil/SG (St. Gallen-Zürich) sind es ca. 26 km und bis zum Autobahnanschluss Neuhaus/SG (Chur-Forch-Zürich) sind es ca. 22 km. Der Autobahnanschluss in Haag ist ca. 32 km und der Autobahnanschluss in St. Gallen West ist ca. 28 km entfernt.</p>		
			<u>Gesamtbeurteilung:</u>												
sehr gut															
gut	<input checked="" type="checkbox"/>														
mittel															
schlecht															
2.2.	Mikroökonomie z.B. Standort, Erschliessung, Grundstücksform, Besonnung, Immissionen, Spezielles, etc.	<table border="1"> <tr> <td><u>Gesamtbeurteilung:</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>bestens</td> <td></td> </tr> <tr> <td>vorteilhaft</td> <td></td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>beeinträchtigt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>unattraktiv</td> <td></td> </tr> </table>	<u>Gesamtbeurteilung:</u>		bestens		vorteilhaft		mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	beeinträchtigt		unattraktiv		<p>Auf dem Grundstück Nr. 2345 befindet sich das freistehende und leicht in den Hang erstellte Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2331 (Baujahr unbekannt). Das Schätzungsobjekt befindet sich ausserhalb des Dorfkerns Ebnat-Kappel im Gebiet Zoller (Krummenau). Das Dorfzentrum von Ebnat-Kappel wie auch das Dorfzentrum von Nesslau (mit Bahnhof, Post, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad (nur Ebnat-Kappel) liegen ca. 4 km vom Schätzungsobjekt entfernt und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof von Krummenau sowie die Busstation des Liniennetzes der PostAuto liegen ca. 7 Gehminuten bzw. 10 Gehminuten vom Wohnobjekt entfernt. Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse über die gut ausgebaute Wintersbergstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Das Grundstück Nr. 2345 ist rechtskräftig der Kernzone (KE) zugeschrieben. Im westlichen Teil des Schätzungsgrundstückes bestehen durchaus Erweiterungsmöglichkeiten. Die ergänzenden Vorschriften gemäss Baureglement sind jedoch dabei zu beachten.</p>
<u>Gesamtbeurteilung:</u>															
bestens															
vorteilhaft															
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>														
beeinträchtigt															
unattraktiv															

Allgemeine Daten

2.3. Entfernungen		Bemerkung	Gehminuten	Kilometer
<i>Einkauf</i>		täglicher Bedarf		4
<i>Schulen</i>		Schafbüchel (Primarstufe und Kindergarten) Wier (Oberstufe)		4
<i>Bus</i>		Haltestelle "Adler"		1
<i>Bahnhof</i>		Ebnat-Kappel / Nesslau Krummenau	7	4
<i>Autobahn</i>		Wil / Neuhaus Haag / St. Gallen		26 / 22 32 / 28

2.4. Zufahrt	<i>gut</i> <i>mässig</i> <i>eingeschränkt</i>	X	<i>Bemerkungen</i> erschlossen über die Wintersbergstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse)
Parkplätze	<i>gut</i> <i>mässig</i> <i>eingeschränkt</i>	X	<i>Bemerkungen</i> Vor dem Schätzungsobjekt steht ein seitlich schmaler Platz zur Verfügung. Ein Parkplatz ist mittels Grundbarkeit (Beleg 1997 Nr. 176) zugewiesen.
Besonnung und Aussicht	<i>gut</i> <i>mässig</i> <i>eingeschränkt</i>	X	<i>Bemerkungen</i>
Immissionen	<i>keine/gering</i> <i>mittel</i> <i>stark</i>	X	<i>Bemerkungen</i> Geringe Immissionen aufgrund Durchgangsverkehr an der Wintersbergstrasse

2.5. Infrastrukturen	<i>sehr gut</i> <i>gut</i> <i>mässig</i> <i>wenig</i>	X	<i>Bemerkungen</i> normale Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Bäckerei, Metzger, Apotheke etc.) für den täglichen Bedarf, Schulen, Bahnverbindungen, Bus, Freizeitmöglichkeiten
Leerwohnungsziffer <i>im kant. Vergleich</i>	<i>tief</i> <i>mittel</i> <i>überdurchschnittl.</i>	X	<i>Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.]</i> 1.42% per 10.09.2024 (kant. Durchschnitt: 1.39%)
Steuerliche Situation <i>im kant. Vergleich</i>	<i>tief</i> <i>mittel</i> <i>hoch</i>	X	<i>Steuerfuss</i> <i>kant. Mittel:</i> 139 Steuerprozent 114 Steuerprozent
Allgemeines	Ebnat-Kappel ist die grösste Gemeinde im Obertoggenburg und bietet in vielfältigen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze. Ein intaktes Vereinsleben rundet das breite Angebot in Ebnat-Kappel ab. In Ebnat-Kappel sind z.T. bekannte Unternehmen wie Alder + Eisenhut AG, Bürstenfabrik AG, Kauf AG, Morga AG, Pinselwerk AG und die Innovative Sensor Technology IST AG angesiedelt.		

Grundstück

3.1. Amtliche Schätzung	Gebäude, Grundstücksfläche	Verkehrswert
	Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, 9643 Krummenau	
	Wohnhaus Vers.-Nr. 2331 432 m ² Gebäude (69 m ²), Gartenanlage (363 m ²)	
	Total amtliche Verkehrswertschätzung 17. Juni 2024	487'000

3.2. wertbeeinflussende Grundbucheinträge

[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]

Es sind keine den Wert negativ beeinflussenden Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten oder Grundlasten im Grundbuch erwähnt.

Zu erwähnen ist das eingetragene Autoparkierungsrecht auf dem Grundstück Nr. 2995 (Dienstbarkeit ID 36/0099, 25.04.1997 Beleg 176).

- Details siehe Grundbuchauszug sowie Dienstbarkeitsvertrag im Anhang -

3.3. Kataster der belasteten Standorte	Abklärung erfolgt	ja <input checked="" type="checkbox"/>
		nein <input type="checkbox"/>
	Bemerkungen	Keine

3.4. Naturgefahrenkarte	Abklärung erfolgt	ja <input checked="" type="checkbox"/>
		nein <input type="checkbox"/>
	Bemerkungen	Gemäss Naturgefahrenkarte des Baudepartements des Kantons St. Gallen bestehen für das Grundstück Nr. 2345 keine Gefahren.

3.5. Zone	K3	BauG Kernzone K3
------------------	----	------------------

3.6. Denkmalschutz	Gemäss Auszug Schutzverordnung Geoportal ist kein Eintrag vorhanden.
---------------------------	--

Gebäude

4.1. Baujahr[e]	Gebäude/Vers.-Nr.	Wohnhaus	Nr. 2331	v. 1920
4.2. Zustand und Unterhalt	sehr gut gut mittel schlecht	X	Bemerkungen Der Innenausbau Geschoss EG, OG und DG des Wohnhauses ist in den Jahren 2011 und 2013 (nach Brandfall OG und DG) komplett saniert worden. Gute Grundbausubstanzen, sorgfältiger Innenausbau mit einfachen Ausbaustandards sowie Demodierungs-Abnützungen an der Küche und deren Oberflächen.	
4.3. Anschlüsse	Wasser Abwasser Elektro TV, Tel.	X X X X	Bemerkungen Wasser: Wasserversorgung Krummenau Abwasser: Dorfkorporation Ebnat-Kappel	
4.4. Konstruktion/ Beschreibung Bodenplatte, Geschossdecken, Fassaden, Isolation, Dach, Fenster, Läden, Spengler, Heizung, Warmwasser, etc.	Freistehendes, leicht in den Hang gebautes Wohnhaus (Vers.-Nr. 2331), teilunterkellert, Einfamilienhaus: UG Massivbauweise, Oberbau: Holzkonstruktion / Strick Aussenfassade: Schindeln, Bretter Fensterläden: Holzschlagläden Fenster: 3-Fach-Isolierverglasung (z.T Holz-Metall und z.T.Kunststoff-Metall) Satteldach mit Ziegeleindeckung Heizung: Luft-Wärmepumpe Belaria SH 14 / Wärmeverteilung mittels Radiatoren			
4.5. Innenausbau Küchen, Sanitär, Oberflächen, Spezialausbauten, Klima, Elektroinstallationen, etc.	<u>Kellergeschoss UG</u> Boden: Beton; Wände: Mauerwerk; Decke: Platten <u>Zimmer, Essen, Küche EG</u> Boden: Holz Riemenboden; Wände: Holz; Decke: Holz <u>Dusche/WC EG</u> Boden: Novillon; Wände: Novillon; Decke: Täfer (nordische Fichte) <u>Korridor, Zimmer OG</u> Boden: Holz Riemenboden; Wände: Parador Rapido-Click Esche; Decke: Täfer (nordische Fichte) <u>Bad mit WC OG</u> Boden: Novillon; Wände: Novillon, Parador Rapido-Click Esche; Decke: Täfer (nordische Fichte) <u>Vorraum und Zimmer DG</u> Boden: Holz; Wände: Strick Holz, Parador Rapido-Click Esche; Decke: Täfer (nordische Fichte) - Details siehe Fotos - <i>Die Auflistung von Bauart samt Innenausbau erhebt 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.</i>			

Raumprogramm und Mietwert

Etage	Raumprogramm	ca. m2	Ansatz	Mietwert netto Monat Soll	Mietwert netto Jahr Soll
	<u>Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2331</u>				
UG	Heizung mit Waschküche	16			
	Keller	9			
	Gang	2			
	Kriechkeller				
EG	Eingang	3			
	Küche	18			
	Esszimmer	13			
	Zimmer mit Cheminée-Ofen	15			
	Dusche/WC/Lavabo	3			
OG	Vorraum	2			
	Zimmer	10			
	Zimmer	12			
	Zimmer	10			
	Bad/WC/Lavabo	9			
	Korridor/Gang	5			
DG	Diele / Vorraum	14			
	Dachzimmer (abgeschrägt)	17			
	Total Nutzfläche (EG-DG)	131	146	1'600	19'200.00
	Total Nebennutzfläche (UG)	27			
	<u>Geräteschopf (nicht GVSG-versichert)</u>				
	Gerätehaus EG nord			0.00	0.00
	<u>Autoparkierungsrecht gemäss Dienstbarkeit</u>				
	Autoparkierungsrecht			30.00	360.00
	Vorplätze, Umschwung-Garten				inkl.
Mietangabe/Mietwert		158		1'630.00	19'560.00

Bewertung

Ertragswert [EW]

CHF 19'560 Wohnen kapitalisiert mit Faktor 5.30% CHF 369'000

Ertragswert

CHF 369'000

Kapitalisierungszinssatz

	Wohnen	
Basiszinssatz	2.80%	10'332.00
Betrieb	0.40%	1'476.00
Unterhalt	1.10%	4'059.00
Rückstellung	1.00%	3'690.00
Verwaltung	0.00%	0.00
MZ-Risiko	0.00%	0.00

Bemerkung

Beim Diskontsatz handelt es sich um einen langjährigen schweizerischen Mittelwert für selbstgenutztes Wohneigentum. Da ein Einfamilienhaus für die ausschliessliche Selbstnutzung durch den jeweiligen Grundeigentümer und nicht als Renditeobjekt für die Fremdvermietung vorgesehen ist, wurde auf die Berechnung von Verwaltungskosten und eines Mietzinsausfalles verzichtet.

Substanzwert [SW]

Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2331	573 m3 zu	CHF 1'000	CHF	570'000
Total Gebäudewert			CHF	570'000
Umgebungskosten (inkl. Autoparkierungsrecht gemäss Dienstbarkeit)		14.00%	CHF	80'000
Baunebenkosten / Erschliessung vom Neuwert		4.00%	CHF	20'000
Total Neubaukosten			CHF	670'000
Wertminderung (Zeitwert)				
Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2331	26.00% von	CHF 570'000	CHF	150'000
Umgebungskosten	34.00% von	CHF 80'000	CHF	30'000
Total Zeitwert			CHF	490'000
Bodenwert	432 m2 Fläche			
gemäss Lageklassenschlüssel	gemäss SHAB	2.50	18.52%	CHF 120'000
ergibt je m2		CHF 278		
Substanzwert			CHF	610'000

Bemerkung

Die Kubatur des Gebäudes stammt aus Angaben der Gebäudeversicherung St.Gallen GVSG und wurde auf ihre Richtigkeit hin nicht geprüft.

Bewertung

Mietwert pro Jahr						CHF	19'560	
./.	Betriebs-/Bewirtschaftungskosten	10.00%				CHF	-2'000	
Mietwert netto je Jahr							CHF	17'560
Barwert der über Restnutzungsdauer anfallenden Nettonutzwerte								
Einnahmenüberschüsse	17'560.00		RBF	32.2129		CHF	570'000	
Nutzungsdauer Jahre	80							
Zeitpräferenzrate in %	2.75							
Erneuerungsintervalle - Anteil	Zeithorizont	%-Anteil	Neuwert	30 %				
Innenausbau in %	in Jahren							
./.								
Barwert 1. Erneuerung des Gebäudes								
in % der Gebäudekosten nach Jahren	15	30%	570'000	AZF	0.6657	CHF	-114'000	
./.								
Barwert 2. Erneuerung								
	40	30%	570'000	AZF	0.3379	CHF	-58'000	
./.								
Barwert 3. Erneuerung								
	65	30%	570'000	AZF	0.1715	CHF	-29'000	
Barwert							CHF	369'000

Marktwert								
Anteile am Marktwert	Ertragswert		369'000			0%		
	Substanzwert		610'000			100%		
	Barwert		369'000			0%		
Marktwert vor Abzug							CHF	610'000
Abzug für kurzfristige Erneuerungen am Wohnhaus (s.Ziffer 4.2.)							CHF	-
Marktwert gerundet für das Grundstück Nr. 2345 und die Dienstbarkeit ID 36/0099 (Autoparkierungsrecht)							CHF	610'000
Aufteilung Marktwert:								
Marktwert Grundstück Nr. 2345							CHF	600'000
Marktwert Dienstbarkeit ID 36/0099 (Autoparkierungsrecht)							CHF	10'000

Schlussbemerkungen

Das freistehende Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2331 befindet sich im Weiler Zoller in Krummenau, welcher zur Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel gehört. Das Dorfzentrum von Ebnat-Kappel und das Dorfzentrum von Nesslau mit ihren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, den Schulen, dem Bahnhof und der Post liegen ca. 4 Kilometer entfernt und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Erschliessung des Wohnobjektes erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse über die gut ausgebaute Wintersbergstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Das Grundstück Nr. 2345 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Ebnat-Kappel der Kernzone K3 zugewiesen.

Im Jahre 2011 wurden das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss innen komplett saniert. Nach dem Brandfall im Jahre 2013 musste das Obergeschoss und das Dachgeschoss innen erneut komplett saniert werden. Bei diesen vorgenommenen Sanierungen wurden auch die Wandbekleidungen und die Riegel in den Geschossen isoliert. Die Dachschrägen wurden ebenfalls mit Windpapier (zwischen den Sparren) und mit Glaswolle isoliert.

Trotz der vorgenommenen Sanierungsarbeiten sind Abnutzungs- und Demodierungserscheinungen in der Küche und deren Oberfläche gut erkennbar. Dieses bedingt einen kurz- bis mittelfristigen Renovationsbedarf.

Das Wohnhaus zeigt ein einfach-funktionales, jedoch gefälliges Grundrisskonzept mit adäquater Wohnnutzfläche und guter Raumhöhe.

Die technischen und sanitären Anlagen (Heizung, Wasser, Strom) konnten bei der Besichtigung nicht geprüft werden. Diese Anlagen sind seit ca. 2 Jahren (seit dem Auszug der Eigentümerin) nicht mehr in Betrieb und sind abgestellt. Gemäss Auskunft der Eigentümerin funktionieren diese technischen und sanitären Anlagen. Diese Liegenschaftsbewertung basiert auf funktionierende Anlagen. Die Vetsch Treuhand AG übernimmt hierfür keine Haftung.

Gemäss Grunddienstbarkeit ID 36/0099 (25.04.1997 Beleg 176) steht dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 2345 auf dem Grundstück Nr. 2995 ein dauerndes und uneingeschränktes Benützungsrecht an einem Autoabstellplatz zu. Dieses Benützungsrecht ist in der Berechnung des Marktwertes berücksichtigt.

Es wurde keine kubische Vermessung des Gebäudes vorgenommen. Das Gebäudevolumen der Gebäudeversicherung St. Gallen GVSG wird als richtig angenommen.

Die Auflistung von Bauart samt Innenausbau gemäss Ziffer 4.4 und 4.5 erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die wertmässige Gesamterfassung erfolgt in der Substanzwertberechnung.

Rahmenbedingungen

Diese Liegenschaftsbewertung ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein in dieser Liegenschaftsbewertung festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original verbindlich.

Bei der Erarbeitung des Berichts wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren. Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (grundbuchamtliche Angaben etc.) werden als Basis der Bewertung verwendet. Wir gehen davon aus, dass diese richtig sind und nehmen keine detaillierte Überprüfung vor.

Diese Grundstücksbewertung stellt keine Verkaufsdokumentation dar. Sie ist eine möglichst objektive Beurteilung der Experten unter Berücksichtigung sämtlicher bewertungsrelevanter Einflussgrössen und der zur Verfügung gestellten Grundlagedaten.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in dieser Liegenschaftsbewertung nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffen etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Wert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten entsprechende Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Der Liegenschaftsbewertung liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wird die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

Eine Haftung für die Wertermittlung wird nicht übernommen.

Anhang

5 Fotoblätter
1 Makrolage
1 Ortsplan
1 Situationsplan
1 Orthophoto
1 Zonenplan
1 Strassenplan
Grundbuchauszug vom 15. Januar 2025
amtliche Schätzung vom 17. Juni 2024
Dienstbarkeitvertrag Autoparkierungsrecht ID 36/0099

Vetsch Treuhand AG
Christian Vetsch
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Ebnerstrasse 8
9642 Ebnat-Kappel

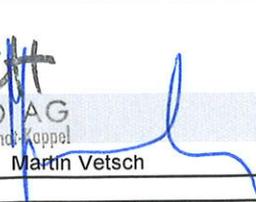
Ort, Datum

9642 Ebnat-Kappel, 5. Februar 2025

Unterschriften


Christian Vetsch


VETSCH
TREUHAND AG
Ebnerstrasse 8 - 9642 Ebnat-Kappel


Martin Vetsch

Fotoplan

Aussenansicht



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht West (Hauseingang)

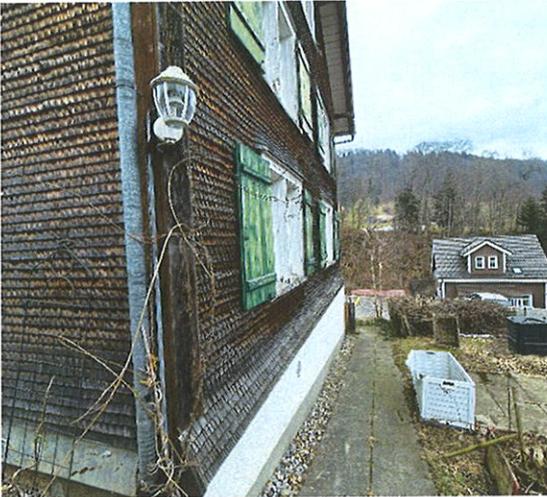


Ansicht West (Hauseingang)



Ansicht West (Hauseingang)

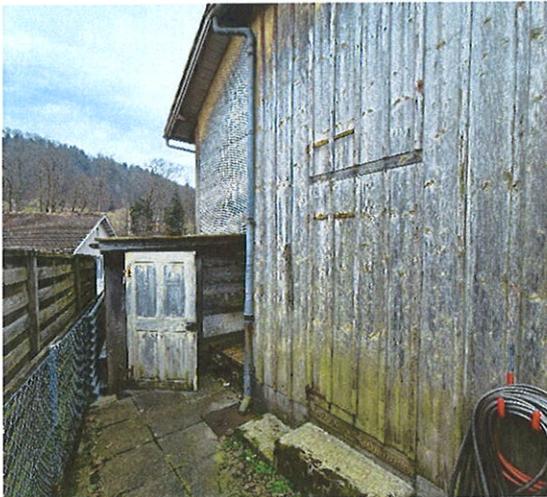
Aussenansicht



Ansicht Hauszugang Süd



Ansicht Hauszugang West

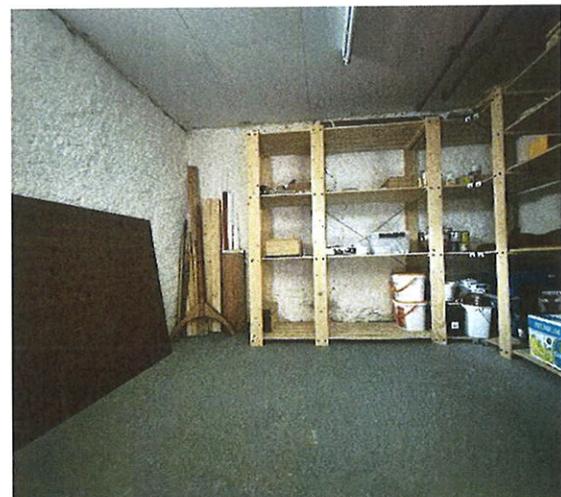


Ansicht Nord

Innenansicht



Heizung / Waschraum UG

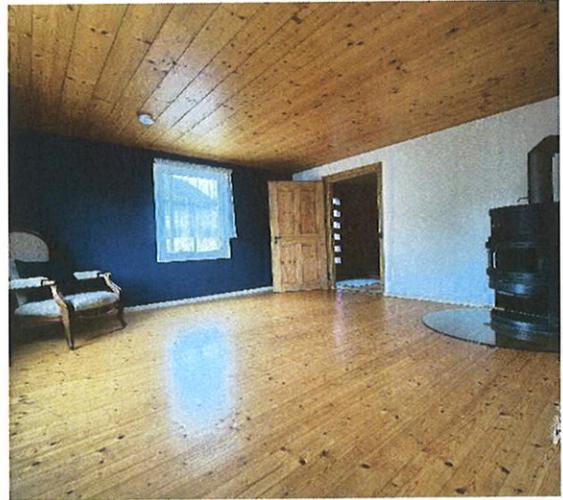


Keller UG

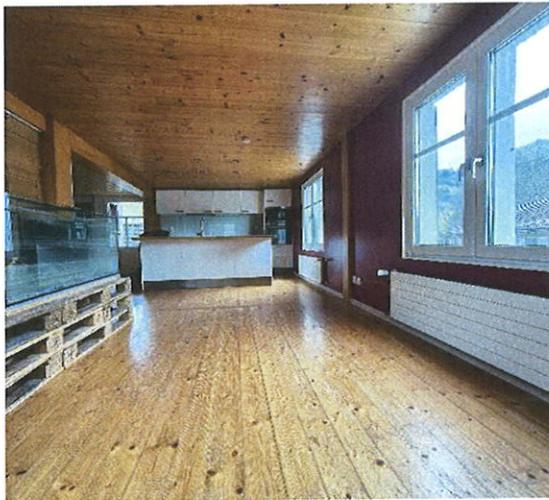
Innenansicht



Hauseingang / Vorraum EG



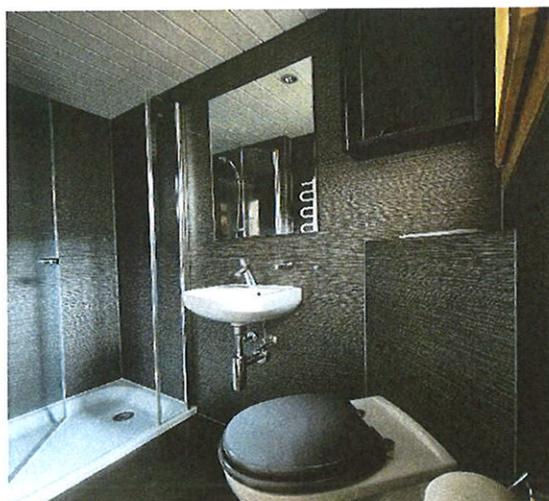
Wohnzimmer mit Cheminée-Ofen



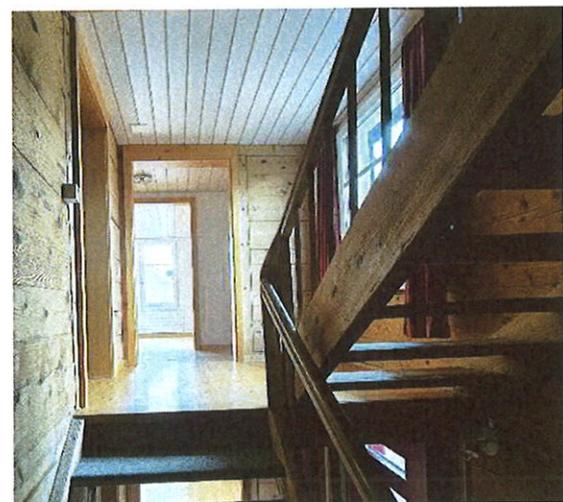
Esszimmer EG



Küche EG



Dusche/WC/Lavabo EG

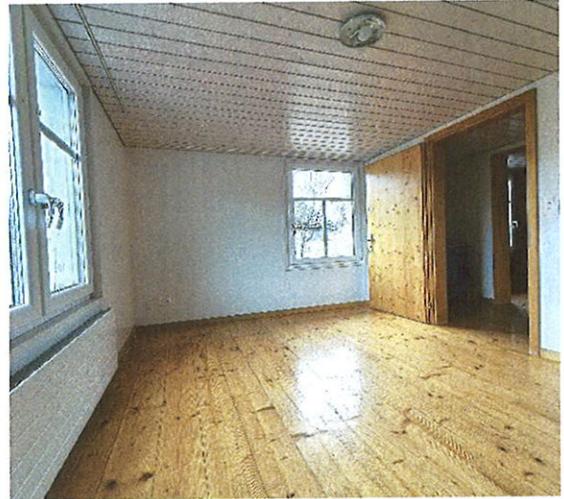


Treppenaufgang EG-OG

Innenansicht



Vorraum OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad/WC/Lavabo OG

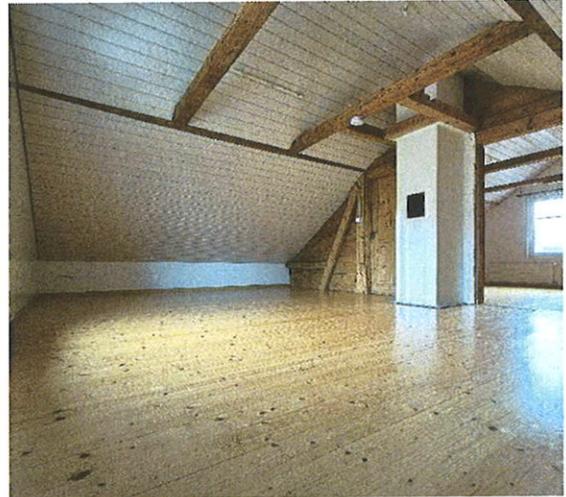


Treppenaufgang OG-DG

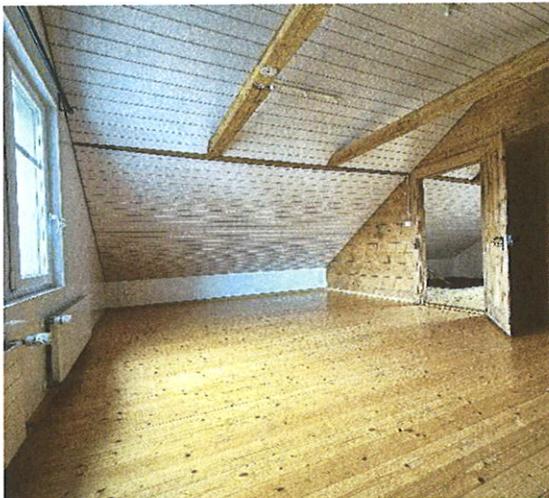
Innenansicht



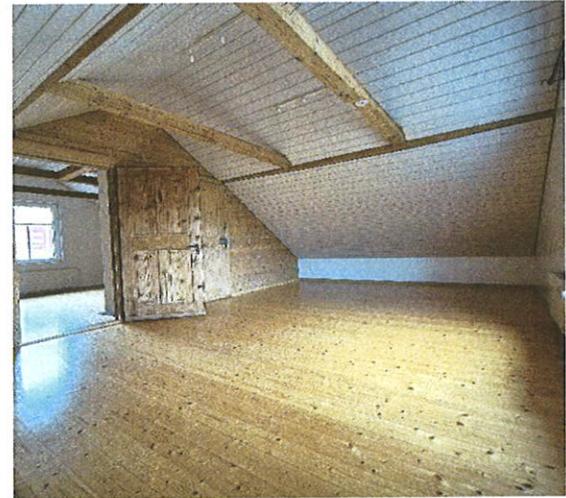
Vorraum EG



Vorraum DG



Zimmer DG



Zimmer DG

Makrolage

Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, Krummenau

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



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

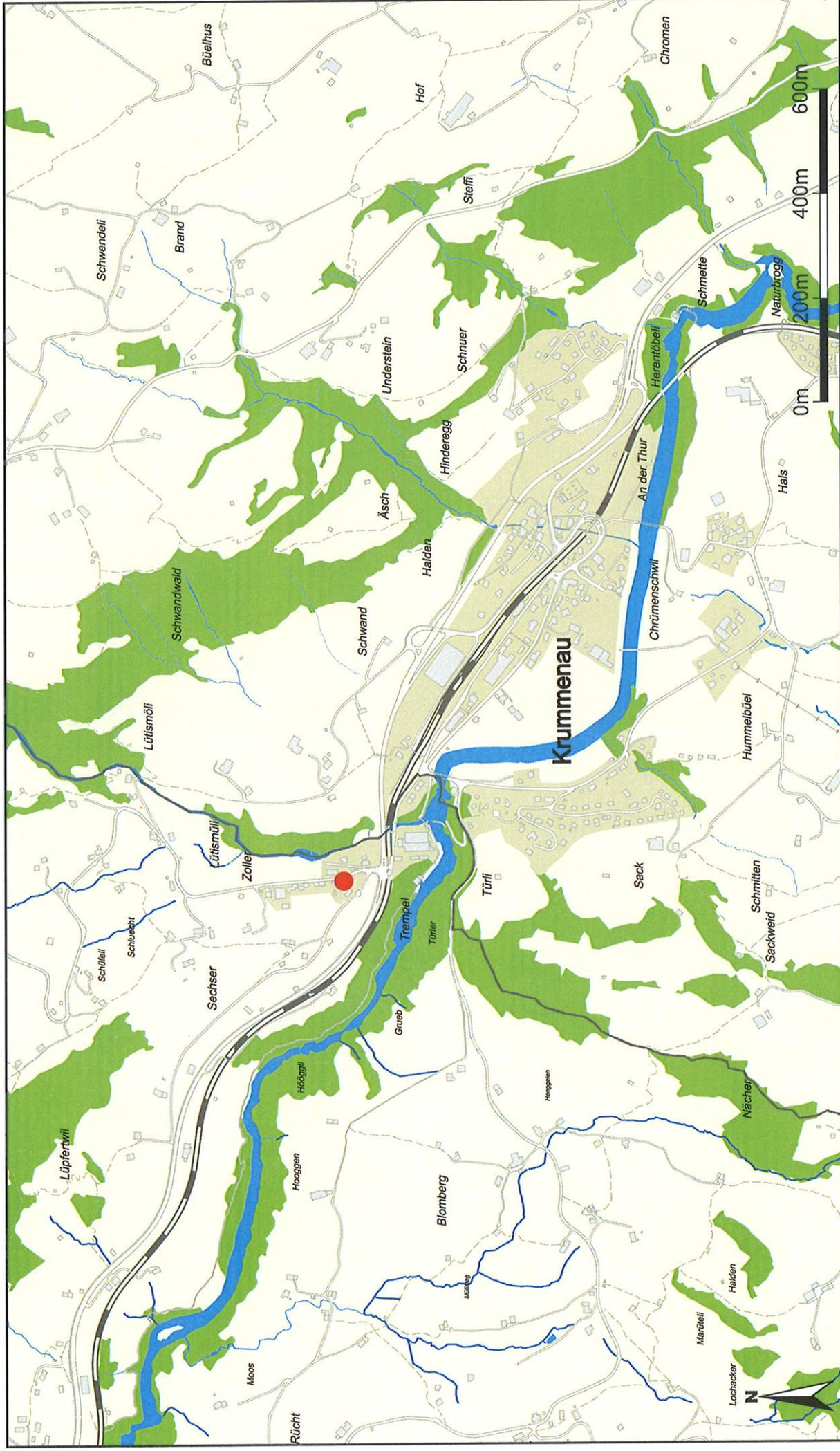
Masstab 1:150'000
Zentrumskoordinaten: 2'728'654, 1'240'198

31.01.2025

Ortsplan

Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, Krummenau

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



Massstab 1:10'000

Zentrumskoordinaten: 2'730'882, 1'234'599

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
31.01.2025

Orthofoto

Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, Krummenau

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



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

Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'730'571, 1'234'748

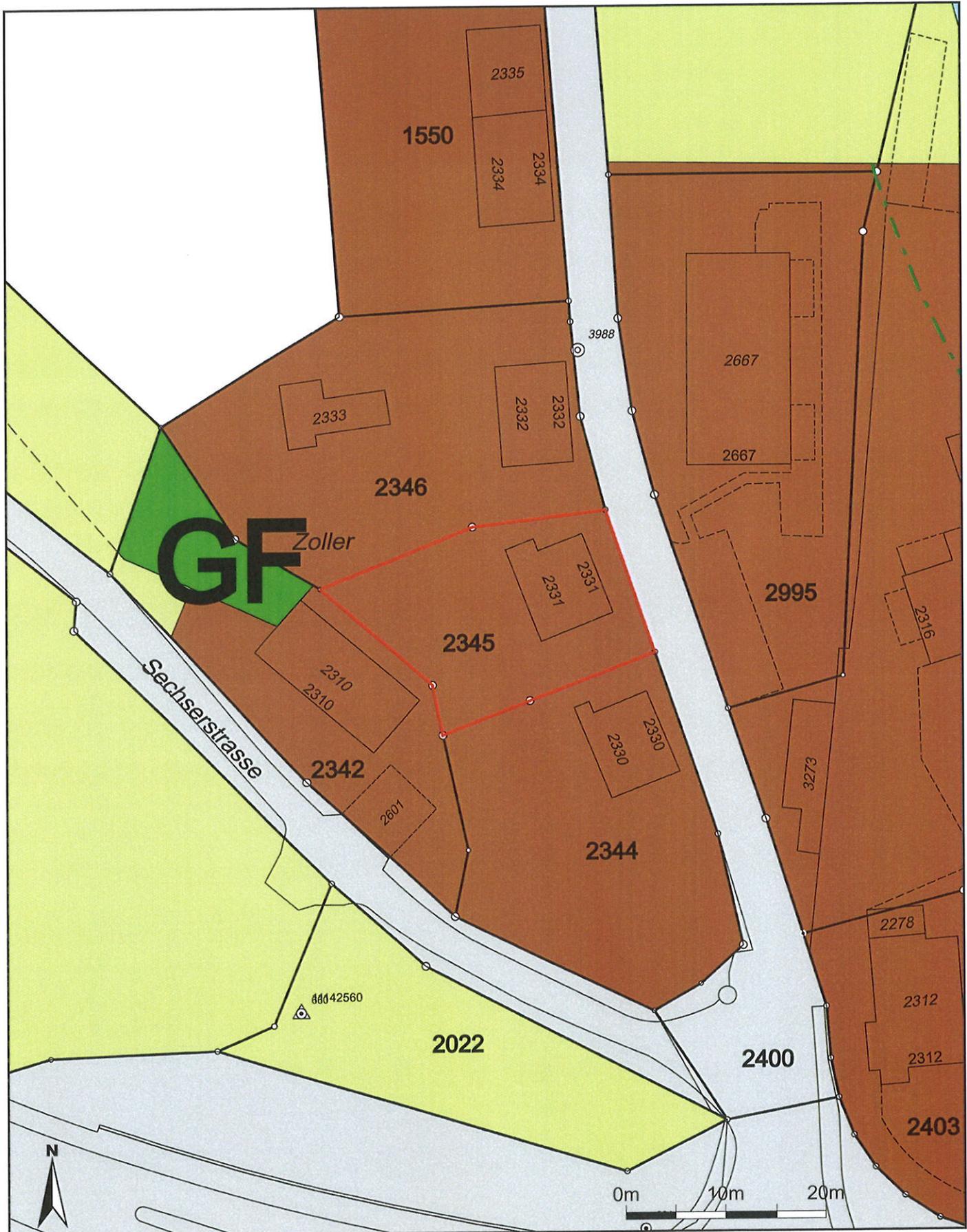
31.01.2025

Quelle: Amtliche Vermessung

Zonenplan

Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, Krummenau

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



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

Masstab 1:500

Zentrumskoordinaten: 2'730'571, 1'234'748

31.01.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Legende - Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

SG_Nutzungsplanung_gd_V20_ILI23_LV95

Überlagernde Linien SG

-  Weitere
-  Gewässerabstandslinie
-  Waldabstandslinie

Überlagernde Flächen SG

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

Grundnutzungsfläche SG

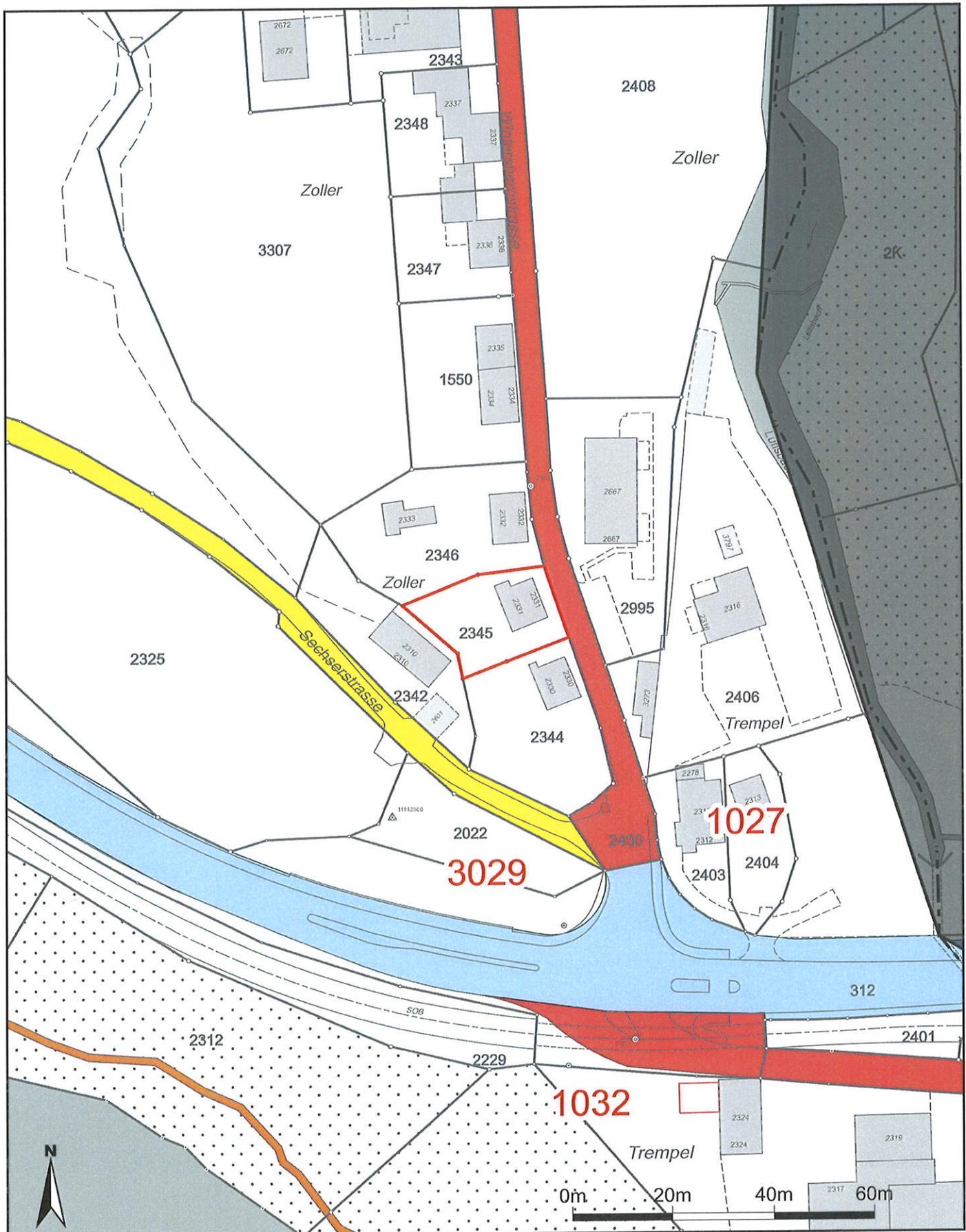
-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone WE
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Gewerbe-Industriezone GI
-  Industriezone I
-  Wohn-Gewerbezone WG2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Kernzone K2
-  Kernzone K3
-  Kernzone K4
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
-  Grünzone GE, GF, GG, GN
-  Hinweis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

SG_Waldgrenzen_kt_V1_0_0

Strassenklassierung

Grundstück Nr. 2345, Zoller 2331, Krummenau

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



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

Masstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2°730'571, 1°234'748

31.01.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Legende - Strassenklassierung Gde

Gemeindestrassenplan SG XTF

GSP Strassenplan

Realisiert - gebaut

-  Nationalstrasse (Bund)
-  Kantonsstrasse (Kanton)
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Weg 1. Klasse
-  Weg 2. Klasse
-  Weg 3. Klasse

Genehmigt - rechtskräftig

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

Strassenplan aus AV-Operatskopie SG

Strassenklassierung

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

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nessler

Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel

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

Grundbuchauszug

Grundbuch Ebnat-Kappel Gemeinde Ebnat-Kappel

Liegenschaft Nr. 2345

Plan Nr. 67, Zoller
Gesamtfläche 432 m², Gebäude (69 m²), Gartenanlage (363 m²)
Wohnhaus Vers.Nr. 2331, Zoller 2331, 9643 Krummenau (69 m²)
Mutationsnr. LS001633, 25.03.2015 Beleg 142

Eigentümer

Litera A

Johnson Kevin Chris, geboren 09.05.1969, männlich, verheiratet, USA- unbekannt /
Vereinigte Staaten
1/2 Miteigentum

Litera B

Johnson Diana, geboren 28.06.1976, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener
Partnerschaft, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel
1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 28.02.2011 Beleg 80

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 437
Pfandverwertung
10.01.2025 Beleg 17

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 36/0099

Recht: Autoparkierungsrecht
zulasten Grundstück Nr. 2995
25.04.1997 Beleg 176

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 530'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 1154

Höchstzinsfuss 10 %, Die Schuld ist vom Entstehungstage an zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten Satz und zu den vereinbarten Terminen zu verzinsen. Die Schuld ist gegenseitig jederzeit auf sechs Monate kündbar,
28.02.2011 Beleg 82

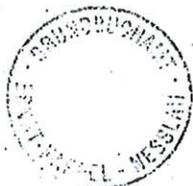
Ebnat-Kappel, 15.01.2025, 10:32 Uhr

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau

Grundbuchverwalter



Reto Holenstein



Geht an:

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



Steueramt, Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel

Frau
Diana Johnson
Berglistr. 15
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, 29. Juni 2024

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Johnson

Aufgrund der Schätzung vom 17. Juni 2024 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Ebnat-Kappel	Grundstück-Nr.	62-02345
Lage	Zoller 2331	Ort	9643 Krummenau
Grundbuchkreis	Ebnat-Kappel		
Eigentümerschaft	Diana Johnson (7750442)		1/2
	Kevin Chris Johnson (7750434)		1/2

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 18'000	Verkehrswert Fr. 487'000
---------------------	--------------------------------------	---

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 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.: 62-02345

Ersetzt Schätzung vom: 04.02.2014
 Fachschätzer: Andreas Treier
 Grundbuchamt: Manuel Helbling
 Schätzungsdatum: 17.06.2024

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	×	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
62.02331	UG-DG	Einfamilienhaus	137m ²	×	131 Fr./m ²		1'500	18'000
Total							1'500	18'000
Total Mietwert								18'000

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 **616'000**

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 **327'000**

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante Ertragswertgewichtung m = 0.80 487'000
 $(m \times \text{Ertragswert} + \text{Sachwert}) : (m + 1)$

Total Marktwert (gerundet) **487'000**

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: Fachschätzer: Andreas Treier Telefon +41 78 727 40 67
 Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim: Grundbuchamt: Manuel Helbling Telefon +41 71 992 64 10

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

Grundbuchamt
Manuel Helbling
T +41 71 992 64 10
manuel.helbling@ebnat-kappel.ch



Frau
Diana Johnson
Berglistr. 15
9642 Ebnat-Kappel

St.Gallen, 29. Juni 2024

Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung: Verfügung

Grundstück-Nr.	62-02345	Eigentümerschaft	Diana Johnson
Schätzungsdatum	17.06.2024		Kevin Chris Johnson
Lage	Zoller 2331		
Ort	9643 Kruppenau		
Gemeinde	Ebnat-Kappel		

Sehr geehrte Frau Johnson

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

Versicherungswerte								
Vers.-Nr.	Gebäudeart	Lage	Volumen	m ³	Neuwert	MW	Zeitwert	GK
62.02331	Einfamilienhaus	Zoller 2331	GVA	573	556'000	23%	428'000	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, Treier Andreas, telefonisch unter +41 78 727 40 67.

Freundliche Grüsse

Für die Gebäudeversicherung
Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau

Manuel Helbling
Mitarbeiter GBA



Grundbuchamt Ebnat-Kappel

EIGENTÜMERDIENSTBARKEIT
(Parkplatzbenützungsrecht)

Beleg Nr. 176
Eingang: 25. APR. 1997 1025
SP Bd 36 Nr. 98 99
Rechnung Nr. 6771

Die jeweilige Eigentümerin von
Grst. Nr. 2995, derzeit Niederer & Co. AG, (Aktiengesellschaft) Sitz in 9620
Lichtensteig, mit Vollmacht vertreten durch Herrn Jakob Looser, Prokurist, von Ebnat-
Kappel, Kappel SG, wohnhaft in 9642 Ebnat-Kappel, Steinengässli 35,

räumt

der jeweiligen Eigentümerin von
Grst. Nr. 2345, derzeit Niederer & Co. AG, (Aktiengesellschaft) Sitz in 9620
Lichtensteig, mit Vollmacht vertreten durch Herrn Jakob Looser, Prokurist, von Ebnat-
Kappel, Kappel SG, wohnhaft in 9642 Ebnat-Kappel, Steinengässli 35,

das **Autoparkierungsrecht** ein als **Grunddienstbarkeit**.

Dieses umfasst das Recht auf die dauernde Beibehaltung eines Autoabstellplatzes auf
Grst. Nr. 2995 und dessen dauernde uneingeschränkte Benützung.

Der beiliegende Plan, in welchem die Situation eingezeichnet ist, gilt als integrierender
Bestandteil dieses Vertrages.

Der Unterhalt des Parkplatzes ist alleinige Sache der berechtigten Grundeigentümerin
Diese verpflichtet sich, den Platz jederzeit sauber zu halten und fachgerecht zu
unterhalten.

Diese Eigentümerdienstbarkeit (Parkplatzbenützungsrecht) wird zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Ebnat-Kappel angemeldet wie folgt:

Auf Grst. Nr. 2995

Last Autoparkierungsrecht zG Nr. 2345,

Auf Grst. Nr. 2345

Recht Autoparkierungsrecht zL Nr. 2995.

Ebnat-Kappel, 25. APR. 1997

Der Eigentümer von Grst. Nr. 2995, 2345:

Niederer & Co. AG Lichtensteig

Der Bevollmächtigte:

Herr Jakob Looser



Eingetragen am 25. APR. 1997

Grundbuchamt Ebnat-Kappel
Der Grundbuchverwalter:



