



MOSIMANN IMMOBILIEN TREUHAND AG

Immobilienbewertung

BASISDATEN		Auftraggeber Adresse, Telefon Bewerter Adresse, Telefon	Roman Kuster, Betreibungsamt Eschenbach Rickenstrasse 12, 8733 Eschenbach Marcel Mosimann, Bewertungsexperte SVIT Mosimann Immobilien Treuhand AG, 9500 Wil
Strasse / Hausnr.: PLZ / Ort: Objektart:	Sonnenrainstrasse 6 8735 St. Gallenkappel Einfamilienhaus	Zone: notwendiger Landanteil:	Wohnzone Wn / niedrige Dichte 536 m2 (550 m2 Baulandreserve & 32 m2 Weg)
Eigentümer / Kunde: Adresse: PLZ / Ort:	A: Günter Gantschnig Erlenbach 35, 9100 Herisau B: Paula Steiger Sonnenrainstr. 6, 8735 St. Gallenkappel	Raumprogramm:	DG: Estrich (über Auszugsleiter erschlossen) OG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Balkon, 4 Zimmer, Bad/WC, sep. WC, Korridor im ZG SG: 2 Zimmer, Dusche/WC, Waschküche/Heizung, Luftschutzkeller, Garage, Abstellraum, Garten
Grundbuch: Parzellen Nr.: Plan Nr.:	St. Gallenkappel / Gem. Eschenbach 720S 3S, Geretingen	Baujahr Liegenschaft: Letzte grosse Renovation:	1983 Malerarbeiten & teil. Bodenbeläge 2015
Grundstücksfläche: Bewertungszweck:	1'118 m2 Verkehrswertermittlung	Letzte Bewertung: Gebäudeversicherung: Amtl. Schätzung:	keine Angaben Neuwert 700'000 / Zeitwert 525'000 Verkehrswert 850'000 11.4.2024 11.4.2024
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		16.10.2024
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Geoportal.ch	18.10.2024
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Geoportal.ch	18.10.2024
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>		18.1.2024
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input checked="" type="checkbox"/>	anlässlich der Besichtigung (Aussenbesichtigung 23.1.2025)	17.10.2024
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		18.10.2024
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>		17.10.2024
Amtliche Schätzung	<input checked="" type="checkbox"/>		16.9.2024
Kaufvertrag Artho / Gantschnig & Steiger	<input checked="" type="checkbox"/>	Kaufpreis 1'030'000	21.9.2015
Verkehrswert am:		27. Januar 2025	CHF 1'220'000



Immobilienbewertung



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten

Immobilienbewertung

QUALITATIVE BEURTEILUNG

- | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------|
| 1 sehr gut | 3 mittel | 4 schlecht |
| 2 gut | | 5 sehr schlecht |

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

3 Die Gemeinde Eschenbach zählt heute gut 10'000 Einwohner und ist aus den ursprünglichen Gemeinden Eschenbach, Goldingen und St. Gallenkappel entstanden. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und profitiert von den guten Verkehrsanbindungen nach Rapperswil, Uznach und Wattwil. Das Regionalzentrum Rapperswil weist eine reichhaltige Ergänzung der eigenen Infrastruktur auf.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

2 Die Sonnenrainstrasse ist als Sackgasse ausgestaltet und bringt somit lediglich geringen Quellverkehr mit sich. Das traditionelle Einfamilienhausquartier stellt ein gute Wohnlage dar. Die Besonnung ist gut. Nach Osten bietet sich ein schöner Blick auf das angrenzende Landwirtschaftsland und die Kirche. Von den oberen Etagen besteht auch eine gewisse Fernsicht. Das Dorfzentrum mit Schulhaus, Einkaufsmöglichkeit und Bushaltestelle ist bequem erreichbar.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

3 Das leicht nach Süden geneigte Grundstück wird von Westen her ab der Sonnenrainstrasse erschlossen. Der Vorplatzbereich beherbergt einen Autoabstellplatz. Ausserdem können auf dem südlichen Grundstücksbereich (Baulandreserve) weitere Fahrzeug abgestellt werden. Das Gelände ist leicht terrassiert und es bestehen mehrere ebene Rasenflächen. Der Hauseingang wird über eine Aussentreppe erreicht.

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

3 Das rund vierzig jährige Einfamilienhaus weist eine traditionelle Architektur auf. Die Hauptausrichtung erfolgt nach Süden. Die Grundrisse und Raumeinteilungen sind funktional. Der Innenausbau ist überwiegend älteren Datums und teilweise stark demodiert. Die Küche und die Sanitärbereiche befinden sich im ursprünglichen Zustand.

Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

2 Einfamilienhaus ohne Nebennutzung (Büro- / Gewerberäume, etc.). Dem Einfamilienhaus steht unmittelbar eine Doppelgarage und ein Autoabstellplatz zur Verfügung. Die Baulandreserve im Süden weist weitere Parkmöglichkeiten auf.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

2 Die Vermietung steht bei individuellen Einfamilienhäusern nicht im Vordergrund und ist aus wirtschaftlicher Sicht meist auch nicht sinnvoll. Dennoch wäre sie bei diesem Objekt, nach einer Sanierung, sicher gut möglich. Die Verkäuflichkeit von freistehenden Einfamilienhäusern an entsprechenden Lagen ist im aktuellen Marktumfeld gut. Das aktuelle Erscheinungsbild schränkt diese momentan jedoch stark ein.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

3 Das Gebäude wurde in teilmassiver Bauweise erstellt. Die rund vierzig jährige Bausubstanz entspricht der damaligen Baukunst. Gegenüber den heutigen hohen Normen sind entsprechende Differenzen (Wärme-/Schallisolation, etc.) vorhanden. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Ölheizung und die Wärmeverteilung wird über Radiatoren geführt.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

3 Die Grundbausubstanz befindet sich soweit ersichtlich in einem guten Zustand. Anlässlich der Besichtigung wurden keine grösseren Mängel festgestellt. Der Innenausbau ist hingegen überwiegend älteren Datums und weitgehend demodiert. Es steht ein umfangreicher Unterhaltsbedarf an, welcher vorzugsweise im Rahmen einer Gesamtanierung ausgeführt wird.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

2	Sockelgeschoss und Obergeschoss (darüber Estrich)
1	Einfamilienhaus ohne Nebennutzung (Einlegerwohnung, etc.)
3	OG: Bad/WC & separat WC; SG: Dusche/WC
0	Es ist kein Lift vorhanden.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Anmerkungen / Vormerkungen: Baubewilligung mit Auflage & Pfändung
<input type="checkbox"/>	nein	Dienstbarkeiten und Grundlasten: Kabeldurchleitungsrecht mit Verteilkabine

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

<input type="checkbox"/>	ja	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Es sind auch keine naturbedingten Risiken bekannt.
<input checked="" type="checkbox"/>	nein	

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Im Rahmen der Bewertung wurde keine vollständige Bauermittlung vorgenommen. Aufgrund der Situation ist die maximal mögliche Ausnutzung jedoch noch nicht konsumiert, so dass der südliche Grundstücksteil als Baulandreserve ausgeschieden wird.
<input type="checkbox"/>	nein	

Baulandreserve

<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Der südliche, unbebaute Grundstücksteil wir im Umfang von rund 550 m2 als Baulandreserve separat berücksichtigt.
<input type="checkbox"/>	nein	

Gesamtbeurteilung

2.5 (Gesamtnote)

- Gemeinde Eschenbach mit durchschnittlicher Infrastruktur, Region Zürichsee-Linth, Busverbindung nach Rapperswil, Uznach und Wattwil
- Dorf St. Gallenkappel mit ländlichem Charakter und einfachem Infrastrukturangebot, reichhaltige Ergänzung in Rapperswil
- traditionelles Einfamilienhausquartier an ruhiger Sackgasse gelegen, gute Besonnung und recht gute Aussicht
- älteres freistehendes Einfamilienhaus mit funktionalen Grundrissen, gutem Raumangebot und zwei Garagenplätzen
- einfache Bauqualität, älterer Innenausbau mit umfangreichem Sanierungs- / Erneuerungsbedarf, stark vernachlässigter Unterhalt
- gute Verkäuflichkeit im aktuellen Marktumfeld (Gesamthaft oder unterteilt - Bauland separat)

Immobilienbewertung

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	
a.) Basis Zinssatz		2.50		0.00		0.00	langjähriges Mittel für Wohnbauten
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.40		0.00		0.00	Ostschweiz, St. Gallenkappel, Gem. Eschenbach
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.05		0.00		0.00	ruhiges Wohn-/Einfamilienhausquartier
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	2'100	0.19	0	0.00	0	0.00	5.00%
* - Unterhaltskosten	3'360	0.31	0	0.00	0	0.00	8.00%
* - Verwaltungskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	4'053	0.37	0	0.00	0	0.00	0.60%
Total Zuschläge:	9'513	0.86	0	0.00	0	0.00	Geb.-Neuwert
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		680'250.00
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Anteil Gebäude-Neuwert:
							30%
							Zinssatz:
							Zyklus:
							33 Jahre
							Rückstellung:
							4'053
Kap.- Satz total		3.81		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

Basiszinssatz im Rahmen des langjährigen Mittels für Wohnbauten. Leichter Zuschlag bei der Makrolage aufgrund der Wohnattraktivität im gesamtschweizerischen Vergleich. Leichter Zuschlag bei der Mikrolage für diese Lage, Durchschnittliche Betriebs- und Unterhaltskosten unter Berücksichtigung der Bauqualität und des Zustandes der Liegenschaft. Keine Zuschläge für Verwaltung und Mietzinsrisiko bei einem Einfamilienhaus / Eigenheim. Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von 30 % bei einem Renovationsintervall von 33 Jahren.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert	<input checked="" type="checkbox"/>	Eigennutzung / selbstbewohnt
	Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/>	
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		<input checked="" type="checkbox"/>	Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück-Nr. 720 (notwendiger Landanteil)		536	660		353'760	
(Gemeinde Eschenbach, St. Gallenkappel, Wohnzone Wn, niedrige Dichte, gute Wohnlage, gute Besonnung und schöne Aussicht)		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	536	(660)	39%		353'760
1 Vorbereitungsarbeiten		1	20'000	2%		20'000
2 Gebäude						
Wohnhaus Assek.-Nr. 1082		907	750		680'250	
(älteres Einfamilienhaus, teilmassive Bauweise, teilw. ausgebautes SG, durchschnittliche Bauqualität, Unterhalts-/Sanierungsbedarf)					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	35.00%				-238'088	(442'163)
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	(0)
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	(0)
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	907	(750)		680'250	
- Total Altersentwertung					-238'088	
Total Gebäude Zeitwert				48%		442'163
4 Umgebung						
Umgebung, Zufahrt, Vorplatz, Sitzplatz, Aussentreppe, Gartengestaltung und Bepflanzung		400	250		100'000	
					0	
- Altersentwertung	50.00%				-50'000	
Total Umgebung				5%		50'000
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	6.00%				46'815	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				5%		46'815
Realwert Total				100%		912'700
Wertquote StWE / Anteil %	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.80	=	CHF 661	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv				Mietwert nachhaltig				Anteil %		
			CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.				
Wohnen													
Einfamilienhaus	1	172		0		0	0		0	223	3'200	38'400	
- Wohn-/Esszimmer mit Cheminée				0		0	0		0	0	0	0	
- Küche				0		0	0		0	0	0	0	
- 4 Zimmer im OG & 2 Zimmer im SG				0		0	0		0	0	0	0	
- Bad / WC & WC im OG, Dusche/WC im SG				0		0	0		0	0	0	0	
- Keller & Nebenräume				0		0	0		0	0	0	0	
- Garten				0		0	0		0	0	0	0	
Garage	2						0				125	3'000	
Unterstände							0					0	
Parkplätze	1						0				50	600	
./.. Sockelleerstand in %												0	
Total p.a.	1	172	0	0	0	0	0	19	223	3'500		42'000	100%
Ertragswert Wohnen										Kapitalisierungssatz: 3.81 %		1'101'300	100%

b. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv				Mietwert nachhaltig				Anteil %		
			CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.				
...				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
Autoeinstellplätze							0					0	
Unterstände							0					0	
Parkplätze							0					0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ertragswert ...										Kapitalisierungssatz: 0.00 %		0	0%

c. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv				Mietwert nachhaltig				Anteil %		
			CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF m2/p.	CHF m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.				
...				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
				0		0	0		0			0	
Autoeinstellplätze							0					0	
Unterstände							0					0	
Parkplätze							0					0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ertragswert ...										Kapitalisierungssatz: 0.00 %		0	0%

Nutzfläche total		m2	172		
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	244		
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	42'000	100%	
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0		
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			3.81%		
Ertragswert		CHF	1'101'300	100%	
./.. aufgelaufene Rückstellungen von	33 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	2.50%		
		jährliche Rückstellungen:	4'053		
Ertragswert Total		CHF	897'225		

Begründungen, Bemerkungen

Das Wohnhaus wird durch die Eigentümerin selber bewohnt. Für die Mietwertberechnung wird daher ein Marktmietwert festgelegt, wie er bei einer unabhängigen Vermietung, nach einer Auffrischung, erzielt werden könnte. Die Wohnfläche wurde der amtlichen Schätzung entnommen und dient einer zusätzlichen Plausibilisierung. Eine unabhängige Vermessung ist nicht erfolgt. Für aufgelaufene Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der vorgenommenen Renovierungen durchschnittlich dreiunddreissig Jahre oder rund CHF 200'000 in Abzug gebracht. Die Vermietung steht bei Einfamilienhäusern nicht im Vordergrund und ist aus wirtschaftlicher Sicht meist auch nicht sinnvoll. Dem Ertragswert kommt daher auch eine untergeordnete Bedeutung zu.

Immobilienbewertung

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	Einfamilienhaus /	1 x Realwert	CHF	912'700
Ertragswert Total	Gewichtung	selbstbewohntes	0 x Ertragswert	CHF	897'225
Verkehrswert Gewichtet		Wohneigentum		CHF	912'700
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		50'000		-CHF	50'000
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
Baulandreserve: ca. 550 m2 à CHF 650		357'500		CHF	357'500
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert				CHF	1'220'200
Verkehrswert Baurecht			gemäss Anhang		0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0		CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)				CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert			gemäss Anhang BW	CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert				CHF	0
verwendeter Verkehrswert	<i>gerundet</i>			CHF	1'220'000

Begründungen

Verkehrswertaufteilung

CHF 870'000 bestehendes Wohnhaus mit rund 536 m2 Landanteil (CHF 910'000 ./, Nachholbedarf Unterhalt)

CHF 360'000 Baulandreserve mit rund 550 m2

CHF 1'220'000 Total Verkehrswert

Bemerkungen

Der Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter normalen Marktbedingungen bei einer normalen Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen und Verhältnisse lassen den Kaufpreis vom Verkehrswert abweichen. Der geschätzte Wert ist deshalb niemals als definitiv und endgültig zu betrachten. Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertebeurteilung.

Ort: 9500 Wil

Datum: 27. Januar 2025

Unterschrift:



Der Bewerter Marcel Mosimann

eidg. dipl. Immobilienreuhänder / Bewertungsexperte SVIT

Immobilienbewertung

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK I G			
<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	4.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	7.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	24.00	4.80
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	4.80	4.80

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Wohnhaus Assek.-Nr. 1082 (älteres Einfamilienhaus, teilmassive Bauweise, durchschnittliche Bauqualität, Unterhaltszustand)		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
							0.00
							0.00
							0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Wohnhaus Assek.-Nr. 1082 (älteres Einfamilienhaus, teilmassive Bauweise, durchschnittliche Bauqualität, Unterhaltszustand)	Rohbau 1	40.0	1	40	100	
	Rohbau 2	40.0	2	80		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	35.0	4	140		
	Total		10	350	1.00	35.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Immobilienbewertung

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	4.80
A Standort											LK
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								4.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								4.00
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung											
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				5.00
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					3.00
C Wohnlage											5.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			5.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				
D Erschliessung											4.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				4.00
E Marktverhältnisse											7.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			7.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

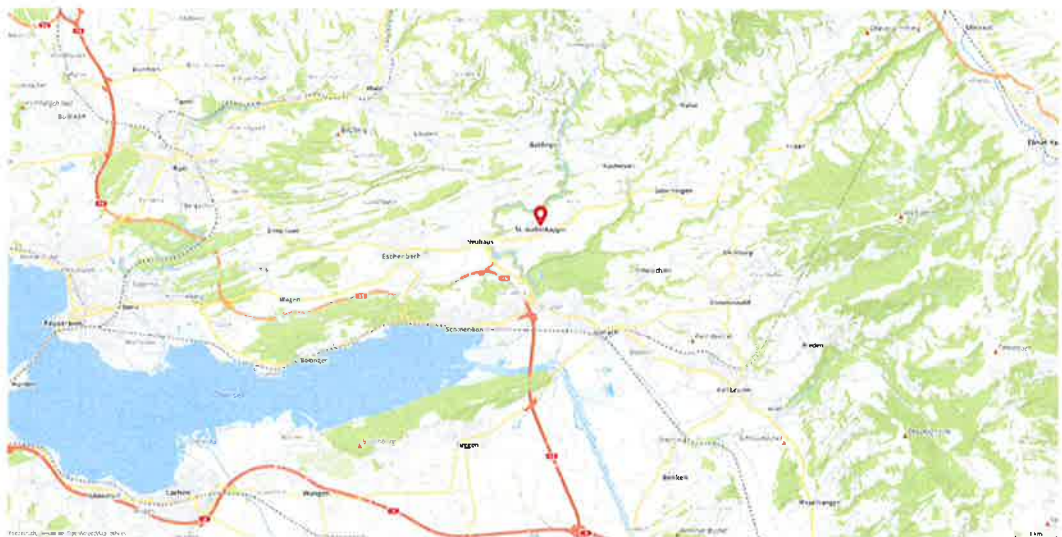
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

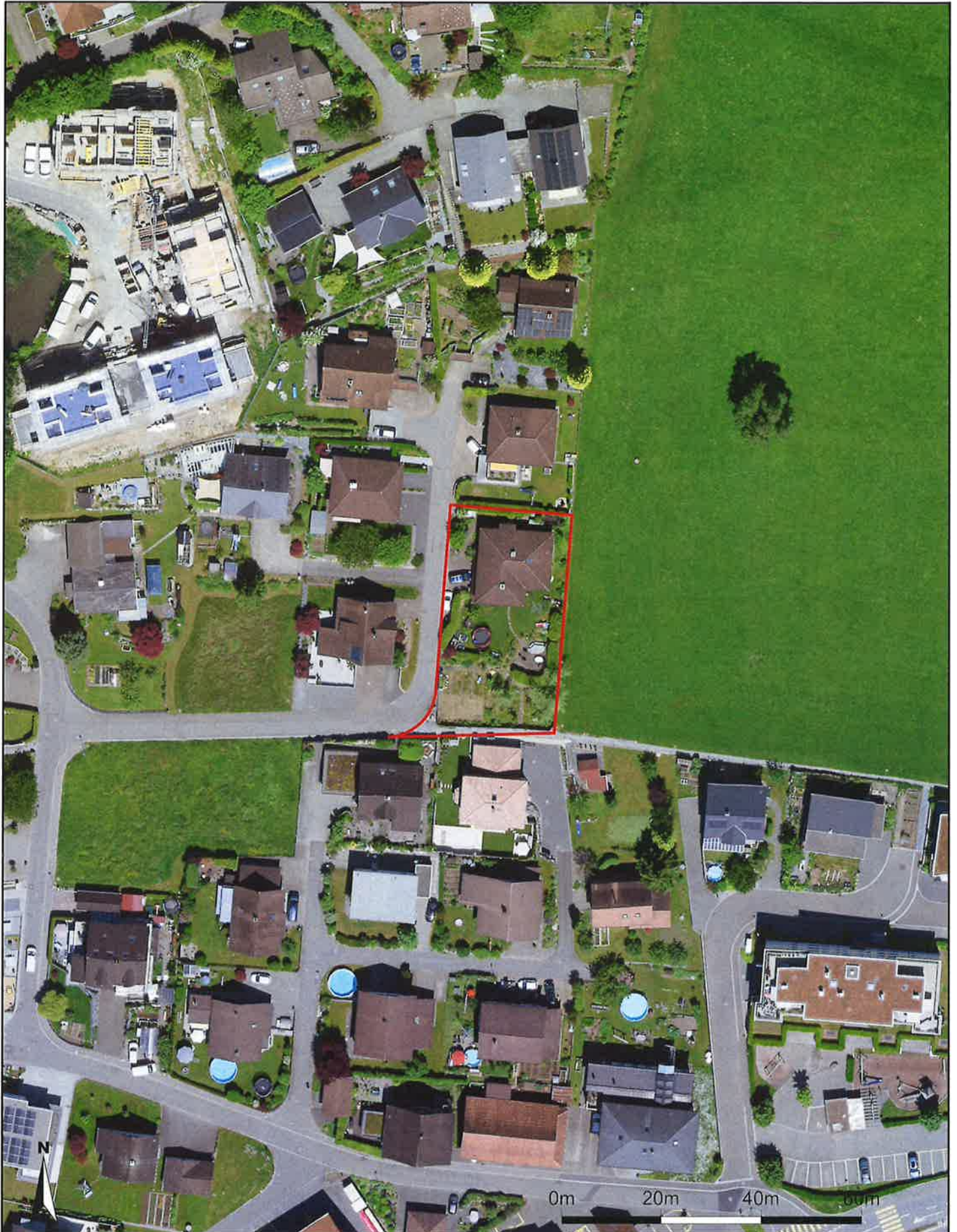
Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Immobilienbewertung

Lageplan

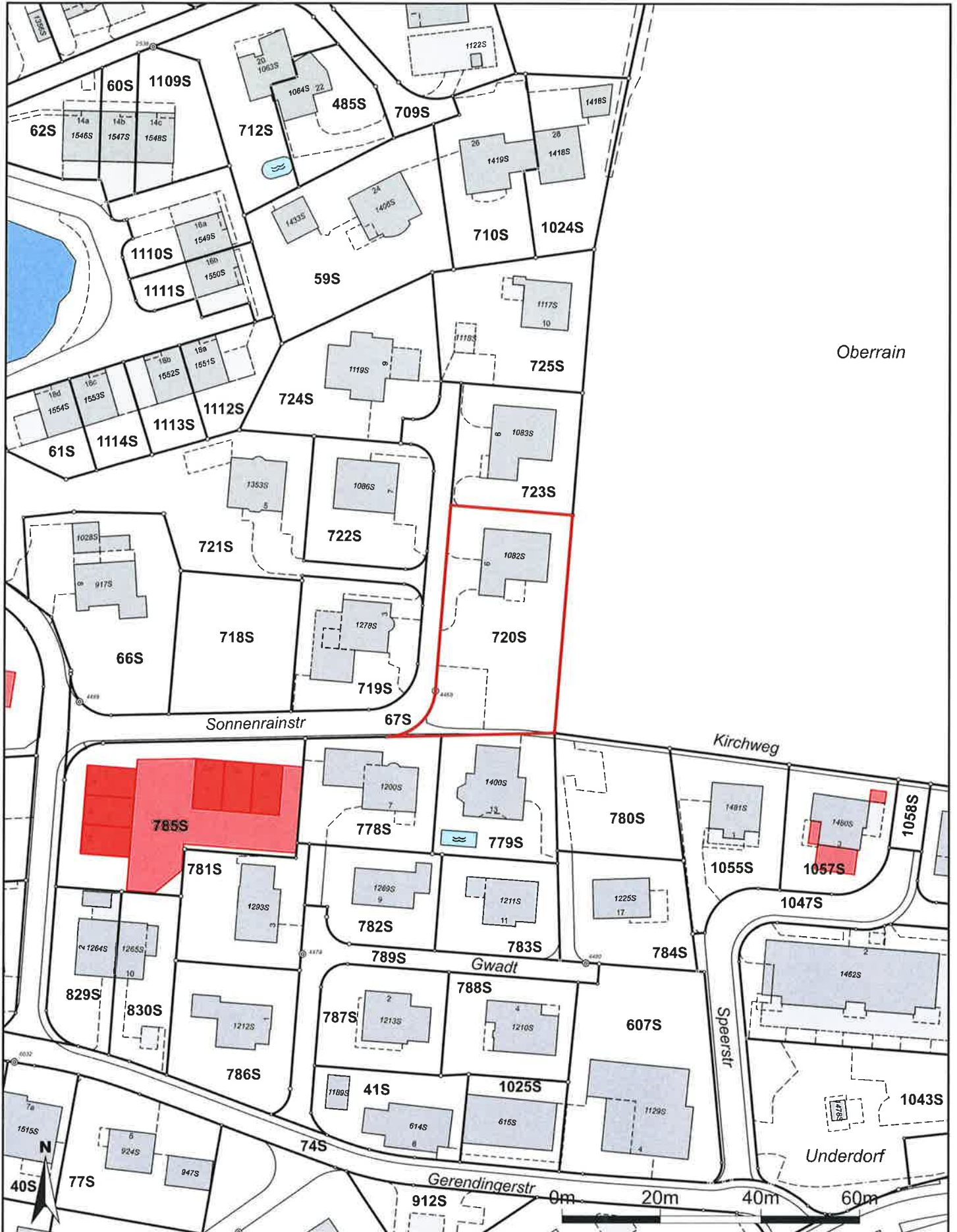
**Sonnenrainstrasse 6
8735 St. Gallenkappel**





Masstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'715'593, 1'233'898

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
18.10.2024



Oberrain

Underdorf

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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

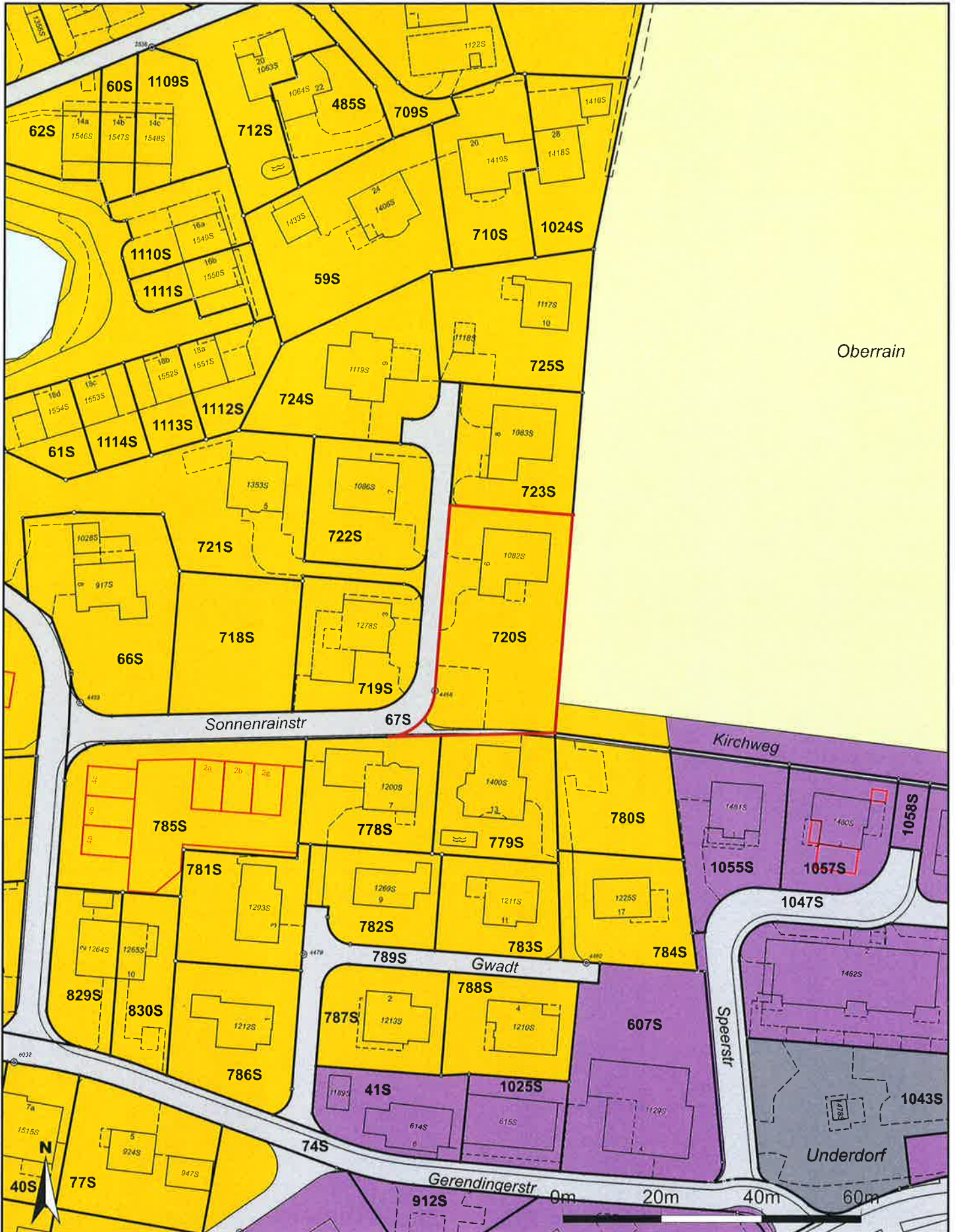
18.10.2024

Quelle: Amtliche Vermessung

Masstab 1:1'000

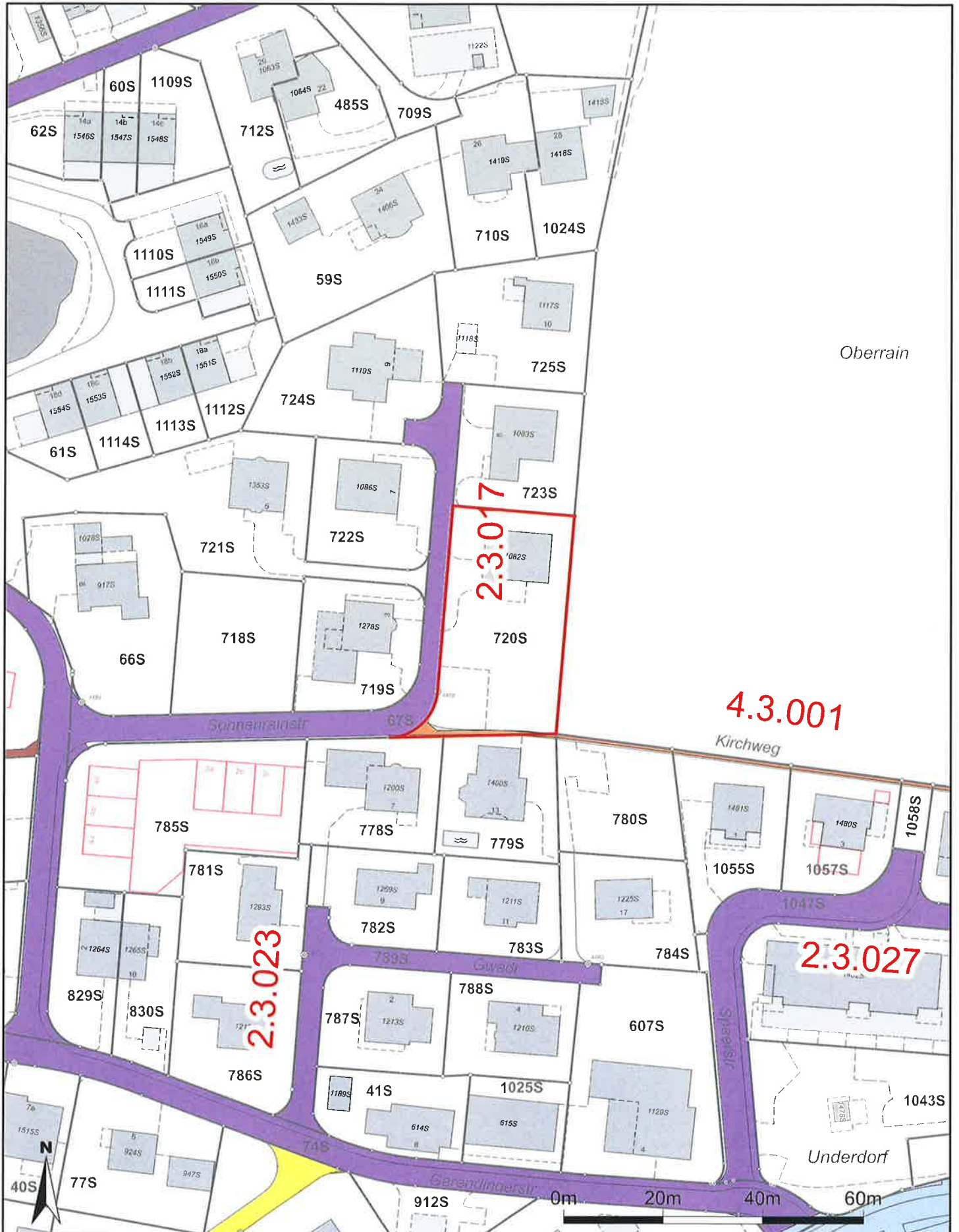
Zentrumskoordinaten: 2'715'593, 1'233'898

Zonenplan, kommunale Darstellung Gde



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
18.10.2024
Quelle Grundlagendaten: Amtliche Vermessung

Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'715'593, 1'233'898



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

Masstab 1:1'000

Zentrumskoordinaten: 2'715'593, 1'233'898

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

18.10.2024

Quelle Grundlagendaten: Amtliche Vermessung

Grundbuchauszug

Grundbuch St. Gallenkappel Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 720

Plan Nr. 3S, Geretingen

Gesamtfläche 1'118 m², Gebäude (149 m²), Strasse/Weg (31 m²), übrige befestigte Fläche (67 m²),
Gartenanlage (744 m²), übrige humusierte Fläche (127 m²)

Einfamilienhaus Vers.Nr. 1082, Sonnenrainstrasse 6, 8735 St. Gallenkappel (149 m²)

Mutationsnr. BB041800, 04.07.2023 Beleg 137

Eigentümer

Litera A

Gantschnig Günter Stefan, EGBPID CH643168778436, geboren 13.10.1972, männlich, verheiratet,
Staatsangehörigkeit: Österreich, Erlenbach 35, 9100 Herisau
2/3 Miteigentum

Litera B

Steiger Paula Viola, EGBPID CH658468773132, geboren 16.07.1979, weiblich, verheiratet, von Flawil
SG, Sonnenrainstrasse 6, 8735 St. Gallenkappel
1/3 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 21.09.2015 Beleg 234

Anmerkungen

ID 368, EREID CH649196266
Baubewilligung mit Auflagen
23.02.1984 Beleg 37

Vormerkungen

ID 320, EREID CH6491963471
Pfändung für Fr. 1'324.45 plus Zinsen und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Litera B
24.09.2024 Beleg 147

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 08/068, EREID CH6491231156

Last: Kabeldurchleitungsrecht mit Kabelverteilkabine
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH436877318716, mit Sitz in St. Gallen
SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923
01.03.1984 Beleg 44

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 793'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 28/2015, EREID CH6491726670

Gläubiger: SIX SIS AG, EGBPID CH396877893128, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-106.842.854

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung,
Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
21.09.2015 Beleg 236

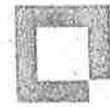
Eschenbach SG, 16.10.2024, 13:41 Uhr

Grundbuchamt Eschenbach SG

Grundbuchverwalter

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

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



gebäude
versicherung
st.gallen

EINGEGANGEN

25. Sep. 2024

Betriebsamt
Eschenbach

P.P. 9001 St. Gallen

Post CH AG

Herr
Günter Stefan Gantschnig
Erlenbach 35
9100 Herisau



St.Gallen, 18. Januar 2024

Prämienrechnung für das Jahr 2024 (Verfügung)

Kunden-Nr. 246208
Rechnungs-Nr. 3186539.56

Angaben Gebäude

Vers.-Nr. 56.01082
Zweckbestimmung Einfamilienhaus
Strasse Sonnenrainstr. 6
Grundbuchkreis St. Gallenkappel

Eigentümer/-in Günter Stefan Gantschnig, 9100 Herisau
Paula Viola Steiger, 8735 St. Gallenkappel

Versicherungswerte

Anpassung	Baupreisindex	Neuwert	Zeitwert	Minderwert	Gebäude-
Baukostenteuerung		CHF	CHF	CHF in %	klasse
Schätzungsjahr 2014	0.0	589'000	477'000	112'000 19.0	3
Prämienjahr 2024	141.4	683'200	553'400	129'800 19.0	3
Grundprämie versicherter Gebäudewert		CHF 0.42 je CHF 1'000		Neuwert	286.95
Zuschlag Minderwert		CHF 0.21 je CHF 1'000			27.25
Versicherungsprämie					314.20
Eidgenössische Stempelabgabe		5 % der Versicherungsprämie			15.70
Gesetzliche Feuerschutzabgabe		CHF 0.10 je CHF 1'000			68.30
Zwischentotal					CHF 398.20
Total Prämienrechnung					CHF 398.20

Rechtsmittel: Sie können innerhalb von 30 Tagen gegen diese Verfügung schriftlich Einsprache erheben (Art. 54 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung; sGS 873.1; abgekürzt GVG). Eine vollständige Einsprache enthält einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung. Die Einsprache ist an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen zu senden.

Weder Versicherungsprämie noch Feuerschutzabgabe unterliegen der Mehrwertsteuer (Art. 21 Ziff. 18 bzw. Art. 18 Ziff. 2 Lit. I MWSTG). Die Verfügung basiert auf dem versicherten Gebäudewert (Art. 23 GVG) und ist von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer oder Eigentümerin geschuldet (Art. 21 Abs. 4 GVG).

Die Erläuterungen zur Prämienrechnung finden Sie unter www.gvsg.ch.



Grundbuchamt Eschenbach

Zuständig: Patrizia Bontempi
Tel.-Nr: +41 55 286 15 35
E-Mail: patrizia.bontempi@eschenbach.ch
Datum: 16. September 2024

**Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen**

Grundstück-Nr. 56-00720

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	Gantschnig Günter Stefan, Erlenbach 35, 9100 Herisau	2/3
	Stelger Paula Viola, Sonnenrainstrasse 6, 8735 St. Gallenkappel	1/3
Datum:	11.04.2024	Schätzungsgrund: Neubeurteilung
Gemeinde:	Eschenbach	Anzahl Gebäude: 1
GB-Kreis:	St. Gallenkappel	Vers.-Nr.: 56.01082
Grundstück:	56-00720	GS Fläche in m ² : 1'118
Adresse:	Sonnenrainstr. 6 8735 St. Gallenkappel	

Steuerwerte:

**Mietwert
Fr. 27'600**

**Verkehrswert
Fr. 850'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Eschenbach

Gemeinde: Eschenbach
 Grundbuchamt/-kreis: Eschenbach / 56 - St. Gallenkappel
 Grundstück-Nr.: 56-00720

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2014
 Fachschätzer: Bernhard Allenspach
 Grundbuchamt: Franziska Arnold-Götte
 Schätzungsdatum: 11.04.2024

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m ²	Summe m ²	Zimmer	Typ
56.01082	EG-OG	Einfamilienhaus			172	7.5	EFH
		EG	Zimmer	12			
		Zimmer	12				
		Dusche	3				
		Heizung	Waschküche				
		Schutzraum					
		Korridor		10			
	OG	Korridor		12			
		Zimmer		14			
		WC		4			
		Wohn-/Esszimmer		44			
		Küche		11			
		Terrasse		8			
		Zimmer		15			
		Bad		5			
	Zimmer		11				
	Zimmer		11				
56.01082	EG	Garage					EFH
Anzahl Einheiten		2			172	7.5	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	x	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
56.01082	EG-OG	Einfamilienhaus	Fläche	172m ²	x	150 Fr./m ²		selbstgen.	2'150	25'800
56.01082	EG	Garage	Fläche					selbstgen.	150	1'800
Total			Fläche	172m²					2'300	27'600
Total Mietwert										27'600

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.75	12'144
B	0.25	1'104
U	1.50	6'624
A	1.75	7'728
R	0.00	0
V	0.00	0
	6.25	27'600

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	25'800		25'800	6.25%	412'800
Wohnen	EFH	1'800		1'800	6.25%	28'800
Total		27'600		27'600		441'600
Total Ertragswert						441'000

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m ³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
56.01082	Einfamilienhaus	907	772	700'000	25%	175'000	525'000
Gebäude Total				700'000	25%	175'000	525'000
Umgebungskosten				40'000	25%	10'000	30'000
Baugrubenaushub				25'000	0%	0	25'000
Zwischentotal				765'000	24%	185'000	580'000
Baunebenkosten		prozentual	5%	vom Neuwert			35'000
Total Sachwert ohne Land							615'000

Landwert

Landausnutzung	Fläche m ²
----------------	-----------------------

Gemeinde: Eschenbach
Grundbuchamt/-kreis: Eschenbach / 56 - St. Gallenkappel
Grundstück-Nr.: 56-00720

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2014
Fachschatzer: Bernhard Allenspach
Grundbuchamt: Franziska Arnold-Götte
Schätzungdatum: 11.04.2024

Grundstückfläche Zone W 11.5 - Wohnzone niedrige Dichte,
und weitere... 1'118
Nicht nutzbare Fläche 31
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet 1'087

Landbewertung	Fläche m ²	Ansatz Fr./m ²			
Landwert nach Vergleichspreis	1'087	500			543'000
Nicht nutzbare Fläche Strasse, Weg	31	0			0
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	1118	Ø	486	Landanteil 47%	543'000
Total					1'158'000
Total Sachwert					1'158'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode m = 0.75 850'000
(m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)

Total Marktwert 850'000

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m ³	m ² -Variante	Wertanteil
56.01082	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	700'000	1983	907	SIA 418	385'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:
Grundbuchamt:

Bernhard Allenspach
Franziska Arnold-Götte

Telefon +41 44 217 45 00
Telefon +41 55 286 15 35