

Liegenschaftsbewertung - Szenariokalkulation

Appenzeller Bauernhaus mit Scheune, 9042 Speicher - Politische Gemeinde Speicher



Objekt

Wohnhaus mit Scheune Vers.-Nr. 262
und 950 m² Gebäudegrundfläche,
Hofraum und Wiese - Szenario
Abtrennung und Nichtunterstellung
BGBB

Grundstück

Nr. 418, Vorderer Flecken 1,
9042 Speicher



Marktwert - nach Grundstücksteilung

CHF 1'000'000.00

Wichtige Daten auf einen Blick

Objekt	Wohnhaus mit Scheune Vers.-Nr. 262 und 950 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Wiese - Szenario Abtrennung und Nichtunterstellung BGGB	Besichtigung/ Stichtag	18. März 2019
Grundstück	Nr. 418, Vorderer Flecken 1, 9042 Speicher	Auftraggeberin	Politische Gemeinde Speicher z.Hd. Herrn lic.iur. Florian Németh GM Rechtsanwälte und Notare Hauptstrasse 51 9434 Au
Eigentümerin	Gemeinde Speicher Dorf 10 9042 Speicher		
Auftrag	Ermittlung Marktwert mit Szenario Abtrennung und Nichtunterstellung BGGB	Bewertungs- grund	Verkaufsabsichten

Marktwert - nach Grundstücksteilung	CHF	1'000'000.00
--	------------	---------------------

Die Experten	Stieger Roger und Mosch Daniel RT Immobilien Treuhand AG 9450 Altstätten Tel. 071 757 11 20 info@rtag.ch	Ort, Datum	9450 Altstätten, 26. April 2019
		Unterschriften	

Grundlagen - Allgemeine Daten

<p>1. Grundlagen</p>	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30px;"> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"> </td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"> </td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> </table>	X		X	X	X	X	X		X	X	<p>Besichtigung vom 18. März 2019 mit Herrn lic.iur. Florian Németh, Gemeinderat</p> <p>Situationsplan 1 : 1'000</p> <p>Amtliche Schätzung vom 15. März 2019</p> <p>Grundrisspläne / Schnitt / Ansichten</p> <p>Vorschlag Mutationsplan vom 8. Juni 2018</p> <p>Stellungnahme Vorgehenskonzept "RT Immobilien Treuhand AG" vom 12. Oktober 2018</p> <p>Baureglement / Zonenplan / Homepage Gemeinde Speicher</p> <p>Geodatengrundlagen "www.geoportal.ch"</p>
X												
X												
X												
X												
X												
X												
X												
X												
<p>2. Beschrieb Grundstück</p>	<p>Wohnhaus mit Scheune Vers.-Nr. 262 und 950 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Wiese - Szenario Abtrennung und Nichtunterstellung BGG</p>											
<p>2.1. Makroökonomie</p> <p>z.B. Erschliessung, Agglomeration, Infrastruktur, steuerliche Situation, Spezielles etc.</p> <p>Gesamtbeurteilung:</p> <p>sehr gut</p> <p>gut</p> <p>mittel</p> <p>schlecht</p>	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30px;"> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> </table>	-	X	-	-	<p>Speicher mit ca. 4300 Einwohnern - wirtschaftlich im gesamtschweizerischen Vergleich schwächere Region mit minimalem Entwicklungspotential. Hügeliges Voralpengebiet im Appenzell Ausserrhoden. Speicher unmittelbar an die Stadt St. Gallen angrenzend; somit begehrter Wohnstandort dank Nähe zur Stadt und attraktiven Wohnlagen. Tiefer Steuerfuss für natürlich Personen im kantonalen und regionalen Vergleich. Bahnanschluss "Trogenerbahn". Nächster Autobahnanschluss in St. Gallen - Neudorf / St. Fiden [ca. 7 km].</p>						
-												
X												
-												
-												
<p>2.2. Mikroökonomie</p> <p>z.B. Standort, Erschliessung, Grundstücksform, Besonnung, Immissionen, Spezielles etc.</p> <p>Gesamtbeurteilung:</p> <p>bestens</p> <p>vorteilhaft</p> <p>mittel</p> <p>beeinträchtigt</p> <p>unattraktiv</p>	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30px;"> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">-</td></tr> </table>	-	X	X	-	-	<p>Grossflächiges Grundstück am östlichen Dorfrand der Gemeinde Speicher gelegen. Zufahrt über Quartierstrasse. Gewisse Immissionen ab nahegelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Demgegenüber unverbaubare Aussicht innerhalb Landwirtschaftszone. Ruhige, idyllische und gut besonnte Wohnlage im Grünen. Grundstück rechtskräftig der Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet, Wohn-/Gewerbezone, Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschieden. Aufgrund Grundstücksgrösse und Zonenzuteilung den Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] unterstellt. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten lediglich in eingeschränktem Rahmen möglich [Bauen ausserhalb Bauzone]. Örtliche Infrabereiche in kürzeren Entfernungen. Lediglich Autobahnanschluss in St. Gallen-Neudorf weiter entfernt. <u>Bewertungsgegenstand</u>: Appenzellerhaus mit Scheune. Szenario Abtrennung Landanteil mit ca. 950 m2 Fläche; Eintrag Dienstbarkeiten wie Fuss- und Fahrwegrechte, Immissionsduldungsrechte etc. vorbehalten. Klassisches Appenzellerhaus mit älterer, jedoch intakter Bausubstanz. Gepflegte heimelige Innenausbauten mit Charme und Charakter. Abnützungen und Demodierungen erkennbar. Gebäude, trotz konstant vorgenommenen Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen schall- wie auch wärmetechnisch nicht heutigen SIA-Normen entsprechend. Grosszügige Wohnfläche mit grossteils niedrigen Raumhöhen. Ordentliches hausinternes Infrastrukturangebot. Schöner Umschwungbereich mit Wiese, Baum- und Strauchbestand, Holzunterstand sowie Durch- und Zufahrt. Genügend Aussenabstellplätze. Keine Garagen. Alternativkalkulation Abbruch und Neubebauung.</p>					
-												
X												
X												
-												
-												

Allgemeine Daten

2.3. Entfernungen

	Bemerkung	Gehminuten	Kilometer
Einkauf	täglicher Bedarf	15	
Schulen, Sportanlagen		10	
Post		20	
Rathaus		15	
Bus		10	
Bahnhof		15	
Autobahn			8.5
Flugplatz	Altenrhein		24
Flughafen	Zürich-Kloten		95

2.4. Zufahrt

			Bemerkungen
gut	X		
mässig	-		über Quartierstrasse
eingeschränkt	-		

Parkplätze

		Bemerkungen
gut	X	
mässig	-	keine Garage, genügend Aussenabstellplätze
eingeschränkt	-	

Immissionen

		Bemerkungen
keine	X	
mittel	-	ruhige, idyllische Wohnlage im Grünen
stark	-	

2.5. Infrastrukturen Gemeinde

		Bemerkungen
sehr gut	-	
gut	-	grösseres Angebot in St. Gallen
mässig	X	
wenig	-	

Leerstandsquote im kant. Vergleich

		Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.]
unterdurchschnittl.	X	
mittel	-	Leerstandsquote per 7. September 2018
überdurchschnittl.	-	1.29 Prozent [kant. Durchschnitt 2.18 Prozent]

Steuerliche Situation

im kant. Vergleich

		Steuerfuss	im mittleren Segment mit 3.60 kant. Durchschnitt: Einheiten [Stand 2018]
tief	-		
mittel	X		
hoch	-	3.94 Einheiten	

Allgemeines

Speicher AR - Attraktive Wohngemeinde, dank Nähe zur Stadt St. Gallen.

Grundstück

3.1. Amtliche Schätzung

vor Abtrennung
und Nichtunterstellung
BGBB

Gebäude, Grundstücksfläche	Verkehrswert
<u>Grundstück Nr. 418, Vorderer Flecken 1, 9042 Speicher</u>	
a. Wohnhaus mit Scheune Vers.-Nr. 262	
b. 42'069 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum	
Total amtliche Verkehrswertschätzung vom 15. März 2019	432'000.00

3.2. wertbeeinflussende Grundbucheinträge

[Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen]

Den Bewertern liegt kein Grundbuchauszug vor. Deshalb bleiben allfällige wertbeeinflussende Grundbucheinträge ausdrücklich vorbehalten.

3.3. Kataster belast. Standorte

Abklärung erfolgt ja nein Gemäss Auszug Kataster der belasteten Standorte Geoportal ist ein Eintrag für Kehrichtdeponie vorhanden. Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

3.4. Naturgefahren

Abklärung erfolgt ja nein Gemäss Auszug Naturgefahrenkarte Geoportal sind keine aussagekräftigen Daten vorhanden.

3.5. Zone

L	Landwirtschaftszone	34'359 m2
ÜG	übriges Gemeindegebiet	6'444 m2
WG60	Wohn-/Gewerbezone	553 m2
GE2	Gewerbezone	402 m2
OE	Zone für öff. Bauten und Anlagen	311 m2

Regelbauvorschriften
Aufzählung nur
sofern nötig

Ausnutzungsziffer [AZ]
Anzahl Vollgeschoss
Gebäudehöhe maximal
Firsthöhe maximal
Gebäuelänge maximal
Grenzabstand klein
Grenzabstand gross

Denkmalschutz

Gemäss Schutzverordnung Geoportal ist kein Eintrag vorhanden.

Gebäude

		Vers.-Nr.	Baujahr
4.1. Baujahr[e]	Gebäude/Vers.-Nr.	Wohnhaus-Scheune	262
	umfassende Sanierung		1702
			-

4.2. Zustand und Unterhalt	sehr gut	-	Bemerkungen
	gut	-	Gebäudehülle auffrischungsbedürftig, Innenausbau grossteils
	mittel	X	in älterem Zustand.
	schlecht	-	

4.3. Anschlüsse	Wasser	X	Bemerkungen
	Abwasser	X	
	Elektro	X	
	Gas	-	
	Fernheizung	-	
	TV, Tel.	X	

4.4. Konstruktion/ Rohbau/ Installationen	<u>Wohnhaus mit Scheune Vers.-Nr. 262</u> , einseitig an Scheune angebaut, nicht unterkellert, in Erdreich gebaut. Sockelgeschoss in Bruchsteinmauerwerk. Oberbau Holzkonstruktion. Fassaden einseitig Holztafeln gestrichen, zweiseitig Eternitschirm. Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in Eisenblech. Fenster grossteils Holz-DV, teils Kunststoff-IV mit Holzzugläden. Beheizung über Kachelofen mit Luftauslässen. Scheune einfach-alt. Holzkonstruktion. Satteldach mit Tonziegeleindeckung.
Bauweise, Geschossdecken, Fassaden, Isolation, Dach, Fenster, Läden, Spengler, Heizung, Warmwasser etc.	

4.5. Innenausbau	Ältere Innenausbauten, einfach-recht. Auffrischungsbedürftig.
-------------------------	---

Küchen, Sanitär, Oberflächen, Spezialausbauten, Klima, Elektroinstallationen etc.

- Details siehe Fotos -

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.

Raumprogramm und Mietwert

Etage	Raumprogramm	Stk. / ca. m ²	Miettrag IST		Mietwert SOLL		
			pro m ²	pro Monat	Netto pro Jahr	pro m ²	pro Monat
Wohnen							
SG RH 1.80 m / 2.00 m	Vorraum-Treppenhaus, Waschküche- Keller, Naturkeller, Naturkeller gefangen, Naturkeller mit Boiler						
HP RH 1.95 m / 2.10 m	gedeckter Zugang, Vorraum-Windfang, Abstellraum, Vorraum-Treppenhaus, Bad-DU-Lavabo-Boiler, WC-Lavabo, Küche mit Kachelofenbeschickung und Abgang zu Keller, Wohnen mit Kachelofen, Nebenzimmer-Durchgang						
1. OG RH 1.85 m / 1.95 m	Vorraum-Diele-Elektroverteilung, Kammer beheizt mit Elektroradiator, Kammer unbeheizt, Kammer mit Luftauslass, Abstellraum						
DG RH 1.00 m / 1.85 m / 2.00 m	Vorraum-Estrichbereiche, Kammer, Kammer mit Stromradiator						
	= Wohnhaus mit rund 180 m ² Wohnfläche	180		leerstehend	166.67	2'500.00	30'000.00
	+ konsumtiver Nutzwertanteil für Eigentümer-Selbstnutzer [50 %]					1'250.00	15'000.00
EG/ZG	Scheune mit Einstellräumen					150.00	1'800.00
Aussen	Umschwung-Garten mit Wiese, Baum- und Strauchbestand, Holzunterstand sowie PW-Abstellplätzen						inkl.
	Total Wohnen	180			0.00		46'800.00
Total je Jahr				100%	0.00	100%	46'800.00

Bemerkungen zum Raumprogramm/Mietwert:

Mietwert SOLL nach Erneuerung Innenausbau.

Berechnungen

Ertragswert [EW]

Wohnen	46'800		4.500%		CHF	1'040'000
		Diskont	3.250%	33'800.00		
		Betriebskosten	0.250%	2'600.00		
		Unterhalt	0.375%	3'900.00		
		Rückstellungen	0.625%	6'500.00		
		Verwaltung	0.000%	-		
		MZ-Risiko	0.000%	-		
Gewerbe	-		0.000%		CHF	0
		Diskont				
		Betriebskosten				
		Unterhalt				
		Rückstellungen				
		Verwaltung				
		MZ-Risiko				
Parking	-		0.000%		CHF	0
		Diskont				
		Betriebskosten				
		Unterhalt				
		Rückstellungen				
		Verwaltung				
		MZ-Risiko				
Weitere	-		0.000%		CHF	0
		Diskont				
		Betriebskosten				
		Unterhalt				
		Rückstellungen				
		Verwaltung				
		MZ-Risiko				
Ertragswert neuwertig					CHF	1'040'000
./. technischer Minderwert					CHF	-417'000
Ertragswert bereinigt					CHF	623'000

Bemerkungen zum Ertragswert

Berechnungen

Substanzwert [SW]

BKP 2	Wohnhaus	822	m3 zu	CHF 700	[nach GVA]	CHF	575'000	
	Scheune	1'100	m3 zu	CHF 270	[nach GVA]	CHF	297'000	
						CHF	872'000	
BKP 3	Betriebseinrichtungen					CHF	0	
BKP 4	Umgebung				8.00%	CHF	70'000	
BKP 5	Baunebenkosten				8.00%	CHF	70'000	
Total Neubauwert							CHF	1'012'000
./. technischer Minderwert							CHF	-417'000
./. verlorenes Nutzungspotential							CHF	-
Total Zeitbauwert							CHF	595'000
Bodenwert, Annahme zu Gebäude gemäss Strukturwerttabelle Fierz [Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum] ergibt je m2			Fläche Faktor	600 m2 ca.	5.50	37.98%	CHF 384'000	
erweiterter Umschwung				350 m2 zu		CHF 640		
Grundstücksfläche gesamt				950 m2		CHF 600	CHF 210'000	
Substanzwert							CHF	1'189'000
[exkl. Erweiterungs- Baulandreserven]								

Technischer Minderwert

BKP 2 Wohnhaus			GLD	RLD	Zins	Rückst.		Minderwert
Rohbau 1	230'000.00	40.00%	150	80	3.25%	62.00	CHF	15'991
Rohbau 2	86'250.00	15.00%	50	25	3.25%	710.00	CHF	26'753
Installation	115'000.00	20.00%	30	5	3.25%	2'321.00	CHF	87'455
Ausbau	143'750.00	25.00%	30	-	3.25%	2'901.00	CHF	143'744
	575'000.00	100.00%					CHF	273'943
BKP 2 Scheune			GLD	RLD	Zins	Rückst.		Minderwert
Rohbau 1	178'200.00	60.00%	150	50	3.25%	48.00	CHF	34'694
Rohbau 2	59'400.00	20.00%	50	15	3.25%	489.00	CHF	31'041
Installation	29'700.00	10.00%	30	5	3.25%	599.00	CHF	22'570
Ausbau	29'700.00	10.00%	30	-	3.25%	599.00	CHF	29'680
	297'000.00	100.00%					CHF	117'985
BKP 2			GLD	RLD	Zins	Rückst.		Minderwert
Rohbau 1	-	75.00%	100	100	0.00%	-	CHF	0
Rohbau 2	-	10.00%	35	35	0.00%	-	CHF	0
Installation	-	10.00%	25	25	0.00%	-	CHF	0
Ausbau	-	5.00%	25	25	0.00%	-	CHF	0
	-	100.00%					CHF	0
BKP 3	-	100.00%	25	25	3.25%	-	CHF	0
BKP 4	70'000.00	100.00%	25	15	3.25%	1'858.00	CHF	21'547
BKP 5	35'000.00	50.00%	100	60	3.25%	48.00	CHF	3'831
Total technischer Minderwert							CHF 9'635.00	CHF 417'306

Berechnungen

Barwert

Mietwert je Jahr			CHF	46'800
./. Betriebs-/Bewirtschaftungskosten	14.00%		CHF	-6'600
Mietwert netto je Jahr			CHF	40'200

Barwert der über Restnutzdauer anfallenden Einnahmenüberschüsse							
Einnahmenüberschüsse	40'200.00		RBF	29.2950	CHF		1'178'000
Nutzungsdauer Jahre	95						
Verzinsungsrate in %	3.25						

Erneuerungsintervalle - Anteil Innenausbau in %	Zeithorizont in Jahren	%-Anteil	Neuwert BKP 2 zzgl. 50 % BnK/Umgebung				
./. Barwert 1. Erneuerung des Gebäudes in % der Gebäudekosten nach Jahren	5	45%	942'000	AZF	0.8522	CHF	-361'000
./. Barwert 2. Erneuerung	35	45%	942'000	AZF	0.3265	CHF	-138'000
./. Barwert 3. Erneuerung	65	45%	942'000	AZF	0.1251	CHF	-53'000
./. Barwert 4. Erneuerung	95	0%	942'000	AZF	0.0479		entfällt

Barwert			CHF	626'000
----------------	--	--	------------	----------------

Marktwert

Anteile am Marktwert	Ertragswert	623'000	15%		
	Substanzwert	1'189'000	70%		
	Barwert	626'000	15%		
				CHF	1'020'000
./. kurzfristig anstehende Investitionen-Erneuerungen für nachhaltige Nutzung				CHF	-

Marktwert roh	CHF	1'020'000
----------------------	------------	------------------

+/- Marktwertzuschläge/-abschläge
[temporäre Mehr-/Mindererträge, Baulandreserve, Abbruchkosten etc.]

+/- Rundung			CHF	-20'000
-------------	--	--	-----	---------

Marktwert - nach Grundstücksteilung	CHF	1'000'000
--	------------	------------------

Bruttorendite auf Basis Mietwert				4.68%
Marktwert je m2 Wohnfläche - gerundet			CHF	5'560.00

Schlussbemerkungen

Allgemeines

Das grossflächige Grundstück befindet sich an für örtliche Verhältnisse zentraler Lage in der Politischen Gemeinde Speicher AR. Die Liegenschaft wird über eine gut ausgebaute Quartierstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb; entsprechend bestehen gewisse Immissionen. Allgemein darf jedoch von einer ruhigen und idyllischen Lage in der Landwirtschaftszone gesprochen werden. Rechtskräftig befindet sich die Liegenschaft in der Landwirtschaftszone, im übrigen Gemeindegebiet, in der Wohn-/Gewerbezone, in der Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der Grundstücksgrösse und der Zonenzuteilung untersteht die Liegenschaft den Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]. Somit sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten lediglich in eingeschränktem Rahmen möglich [Bauen ausserhalb Bauzone]. Die örtlichen Infrastrukturen befinden sich in kürzeren Entfernungen. Der Autobahnanschluss in St. Gallen-Neudorf ist weiter entfernt.

Gebäude / Nutzung / Szenario

Bewertungsgegenstand bildet das Wohnhaus mit Scheune innerhalb des Landwirtschaftsbereichs. Die Eigentümerin prüft, das Gebäude und rund 950 m² Landanteil von der Gesamtanlage abzutrennen und anschliessend zu veräussern oder mit einem Baurecht zu belasten.

Das klassische Appenzellerhaus zeigt eine gute Bausubstanz. Die Innenausbauten zeigen jedoch grossteils ältere, einfache Standards mit entsprechenden Demodierungen und Abnützerserscheinungen. Ebenfalls entspricht die Liegenschaft schall- wie auch wärmetechnisch nicht heutigen SIA-Normen. Die Wohnfläche ist grosszügig bemessen, hingegen fallen die Raumhöhen niedrig aus. Abgerundet wird die Liegenschaft durch einen schönen Umschwung-Gartenbereich mit Baum- und Strauchbestand, Wiese und einem Holzunterstand. Es existieren genügend Aussenparkplätze. Garagen sind keine vorhanden. Nachteilig erweist sich der Umstand, dass die Quartierserschliessungsstrasse unmittelbar beim Objekt vorbeiführt.

Alternativkalkulation

Es bestünde durchaus die Möglichkeit, das bestehende Objekt abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Es könnte damit eine verbesserte Situation bezüglich Grenz- und Strassenabständen erzielt werden. Aufgrund der Tatsache, dass auf diesem Grundstück die Bestimmungen "Bauen ausserhalb der Bauzone" gelten, sind allfällige Bauvorhaben mit den zuständigen Behörden abzusprechen. Auch bei diesem Szenario liegt der Marktwert in der Grössenordnung von CHF 1'000'000.00 [ca. 950 m² zu CHF 1'100.00 abzüglich Rückbaukosten Bestandesobjekt].

Aussage zum Markt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Appenzellerhaus mit Scheune für einen Eigentümer-Selbstnutzer. Aufgrund der makroökonomischen Rahmenbedingungen in Speicher und Umgebung besteht vor Ort eine grosse Nachfrage nach selbstgenutztem Eigentum. Der anstehende Unterhalts- und Erneuerungsbedarf ist jedoch entsprechend zu würdigen. Hingegen profitiert die Liegenschaft von einer ruhigen und idyllischen Lage in der Landwirtschaftszone. Ein Verkauf zu adäquaten Konditionen ist im heutigen Marktumfeld problemlos umsetzbar.

Grundstücksteilung / neue Dienstbarkeiten

Die inskünftige Grundstücksgrösse ist bereits mit dem Landwirtschaftsamt vorbesprochen. Es sind im Zuge der Grundstücksteilung entsprechende Dienstbarkeiten wie Fuss- und Fahrwegrechte, allfällige Mitbenutzungsrechte, gegebenenfalls ein Immissionsduldungsrecht zu Gunsten der Landwirtschaft, allfällige Gewerbebeschränkungen etc. zu regeln.

Vorbehalte

Dieser Bewertung vorbehalten bleiben allfällig notwendige Erwerbs-, Zerstückelungs- und Umnutzungsbewilligungen des Landwirtschaftsamtes sowie allfälliger weiterer Amtsstellen.

In vorstehender Bewertung nicht mitberücksichtigt sind die bei einem Verkauf anfallenden Abwicklungskosten wie Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren, allfällige Vermittlungs- und Vermarktungskosten sowie die gegebenenfalls latent auf dem Grundstück lastenden Grundstückgewinnsteuern.

Zum Bewertungszeitpunkt liegt kein Grundbuchauszug vor. Allfällige den Wert beeinflussende Grundbucheinträge bleiben dieser Bewertung explizit vorbehalten.

Schlussbemerkungen

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 Schätzungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Nicht näher beurteilt werden konnte der Baugrund.

Die Experten erstatten den Bericht nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der ihnen 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.

Es wurde keine Vermessung der Gebäude vorgenommen. Der Rauminhalt gemäss Schätzungsprotokoll der Gemeinde Speicher wird als richtig angenommen.

Verkäuflichkeit		Bemerkungen
normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Klassisches Appenzellerhaus in der Politischen Gemeinde Speicher gelegen. Wohnhaus mit grosszügiger Wohnnutzfläche. Innenausbauten grossteils älter-demodiert. Veräußerlichkeit zu adäquaten Konditionen - nach Abtrennung und Nichtunterstellung BGGB - gegeben.
generell eingeschränkt	<input type="checkbox"/>	
Luxusobjekt	<input type="checkbox"/>	
Liebhaberobjekt	<input type="checkbox"/>	

Anhang	
	a. 6 Fotoblätter
	b. Situationsplan
	c. Ortsplan / Orthofoto
	d. Amtliche Schätzung
	e. Grundrisspläne / Schnitt / Ansichten
	f. Vorschlag Mutationsplan

Fotoblatt 1



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd



Ansicht Scheune



Unterstand



Ansicht West



Zufahrt

Fotoblatt 2



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord



Aussicht



Unterstand



Umschwung



Wiesland

Fotoblatt 3



Ansicht Süd-Ost



Aussicht



Aussicht



Waschküche SG



Naturkeller SG



Naturkeller SG

Fotoblatt 4



Naturkeller SG



Zugang HP



Abstellraum HP



Bad-DU-Lavabo-Boiler HP



Gang HP



WC-Lavabo HP

Fotoblatt 5



Küche HP



Küche mit Kachelofen HP



Wohnen mit Kachelofen HP



Nebenzimmer HP



Vorraum-Diele 1. OG



Kammer 1. OG

Fotoblatt 6



Kammer 1. OG



Kammer 1. OG



Estrich DG



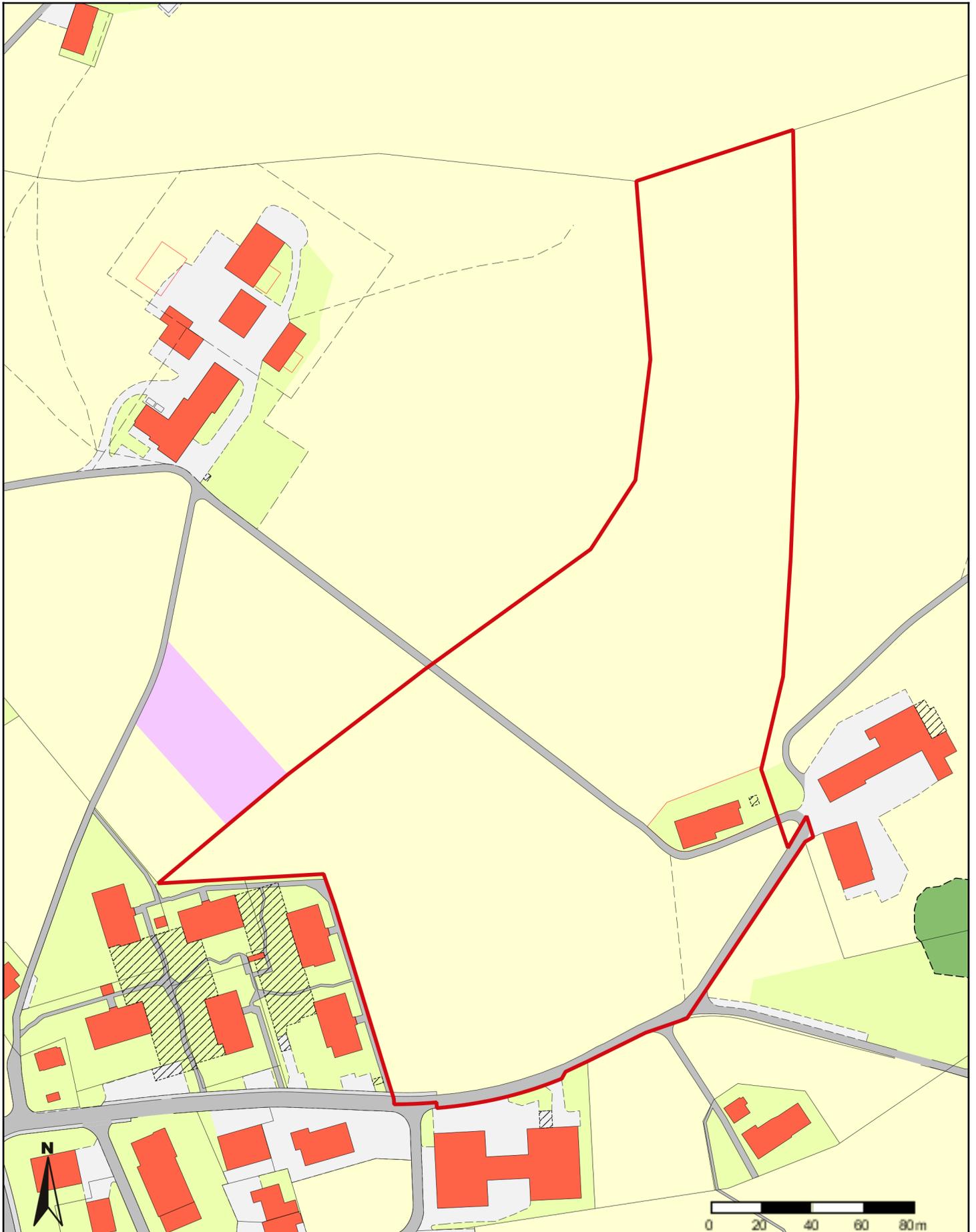
Estrich DG



Estrich DG



Kammer DG









Grundbuchamt Speicher, 9042 Speicher

Gemeinde Speicher
Dorf 10
9042 Speicher

Eröffnung der Grundstücksschätzung

Schätzungs-Objekt(e):

Gemeinde Speicher

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	<input type="checkbox"/>	allgemeine Grundstücke
		<input checked="" type="checkbox"/>	landwirtschaftliche Grundstücke
418	Plan Nr. 14, Plan Nr. 34, Flecken Gesamtfläche: 42'069 m ² Wohnhaus mit Stadel Vers.Nr. 262, Vorderer Flecken 1 [273 m ²] Unterstand [11 m ²] Strasse, Weg [1'384 m ²], Trottoir [26 m ²], übrige befestigte Flächen [6 m ²], Wiese, Weide [39'815 m ²], Gartenanlage [565 m ²]		

Grund der Neuschätzung:
Antrag Grundeigentümer

Schätzungsdatum: 15.03.2019

Eröffnungsdatum: 20.03.2019

Verkehrswert	Fr.	432 000.00
Landwirtschaftl. Ertragswert	Fr.	15 000.00
Verkehrswert(VW)-Zuschläge	Fr.	289 000.00
Ertragswert inkl. VW-Zuschläge	Fr.	304 000.00
Belastungsgrenze BGGB	Fr.	291 000.00

Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT SPEICHER
Dorf 10, 9042 Speicher

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.



Schätzungsprotokoll

Landw. Schätzer: Stefan Tanner
Hans Sturzenegger

Datum der Schätzung: 15.03.2019
Rückgabe an GBA: 18.03.2019

Eigentümer/in: **Gemeinde Speicher**
Gemeinde: **Speicher**
Grundstück-Nr.: **418**
Grundstückname: **Flecken**

Bauwerte

Gebäude Nr.	Nutzung	Umb. Raum m3	Baukosten Fr./m3	Neuwert** Fr.	Minderwert		Zeitwert** Fr.
					%	Fr.	
262	Haus	822	750	617'000	40	247'000	370'000
262	Stall	1100	250	275'000	45	124'000	151'000

** Die bebaute Gebäudefläche ist in diesem Wert enthalten.

Gebäude und Anlagen (landwirtschaftlich)

Nr.	Nutzung	Punkte	Ansatz Fr.	Ausmass RE/ GVP/m2	Mietwert Fr.	Kap. %	Ertragswert Fr.	Subtotal Fr.	Zeitwert Fr.	Zuschlag		Verkehrswert Fr.
										%	Fr.	
Total landw.								0	Total landw.		0	

Gebäude und Anlagen (nichtlandwirtschaftliche)

Nr.	Nutzung	Total RE	Anteil RE/HNFm ²	Mietzins Mt.	Mietwert Fr.	Kap. %	Ertragswert Fr.	Subtotal Fr.	Zeitwert Fr.	Zuschlag		Verkehrswert Fr.
										%	Fr.	
262	Wohnung (vermietet)	164	1'600	19'200	7.5	256'000	256'000	370'000	10	11'400	267'400	
262	Stall / Abstellraum	150	100	1'200	8.0	15'000	15'000	151'000	5	6'800	21'800	
Total nichtlandw.								271'000	Total nichtlandw.		289'200	

1) Anteil über dem Landw. Normalbedarf an Wohnraum
2) ohne Anspruch auf landw. Wohnraumberechnung

Boden

Parz. Nr.	Nutzung	Boden- Punkte	Fläche ha	Ertragswert Fr.	Verkehrswert	
					Fr./m2	Fr.
418	Wiese	41	3.9827	incl. Gartenanlage 14'433	2.20	87'600
418	WG	41	0.0553	207	100.00	55'300
Total				14'640	Total	142'900

Wald

Parz. Nr.	Parz. Name	Ansatz Fr./m2	Fläche ha ha	Ertragswert Fr.	Ansatz Fr./m2	Verkehrswert Fr.

Der Grundstückschätzer

Stefan Tanner

Zusammenfassung:

Verkehrswert	Fr. 432'000
Landwirtschaftlicher Ertragswert	15'000
Verkehrswert nichtlandw. Teile	289'000
Ertragswert (incl. VW-Zuschläge)	304'000
Belastungsgrenze nach BGBB	291'000
Ertragswert nach BGBB (ohne VW-Zuschläge)	286'000

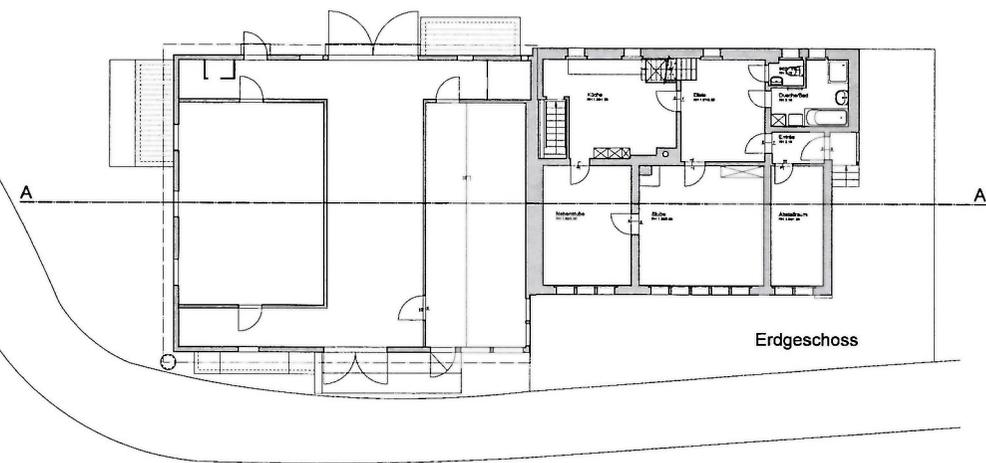
Bemerkung:

Neuschätzung nach 5 Jahren HRM 2

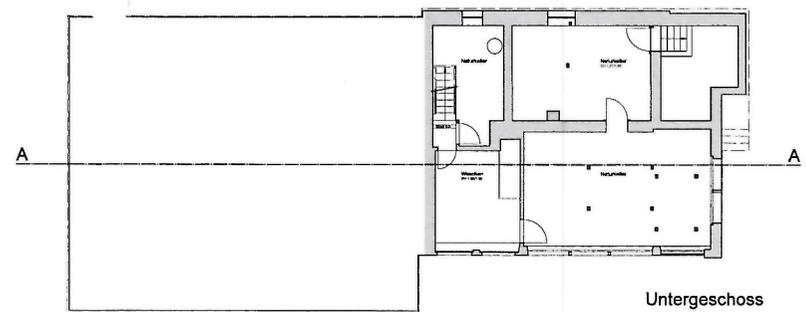
Berechnungsgrundlage: Schätzungsanleitung vom 01.04.2018 und GSV vom 26.05.2009

Projektum 17.11.2010	Entwurf von 17.11.2010	Format A1	Objekt-Nr. 3575000	Planname P_1st_100	Nr. 06	revistart -
-------------------------	---------------------------	--------------	-----------------------	-----------------------	-----------	----------------

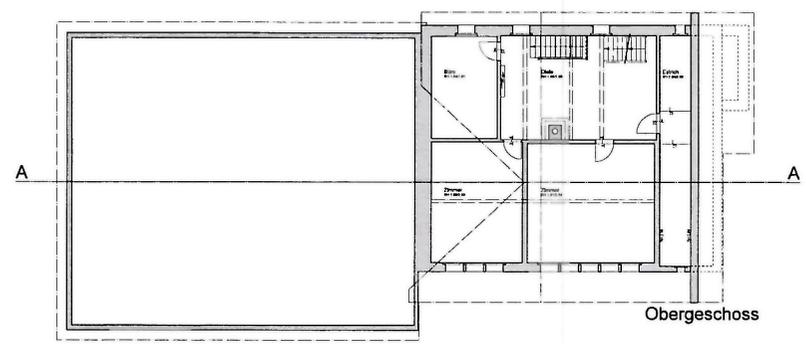
bestehend
 neu
 abbruch



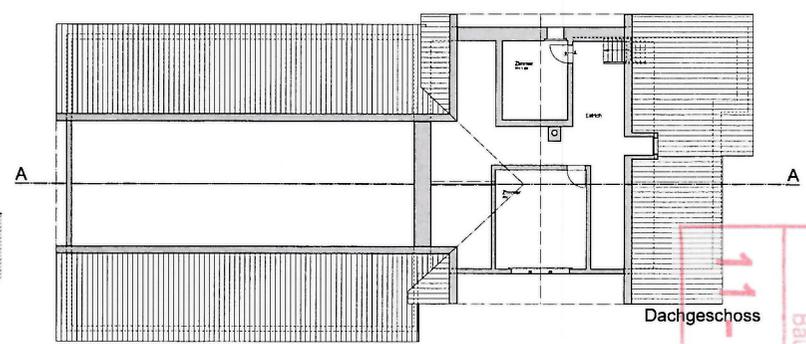
Erdgeschoss



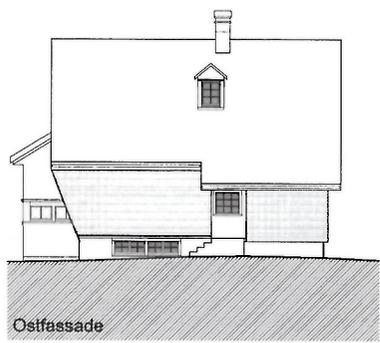
Untergeschoss



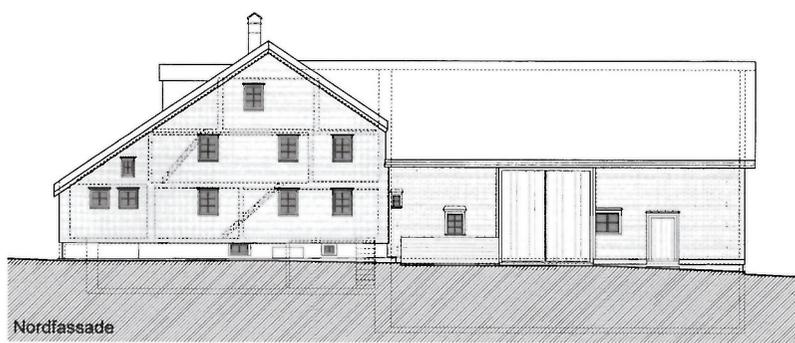
Obergeschoss



Dachgeschoss



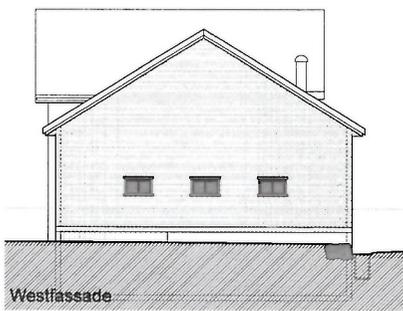
Ostfassade



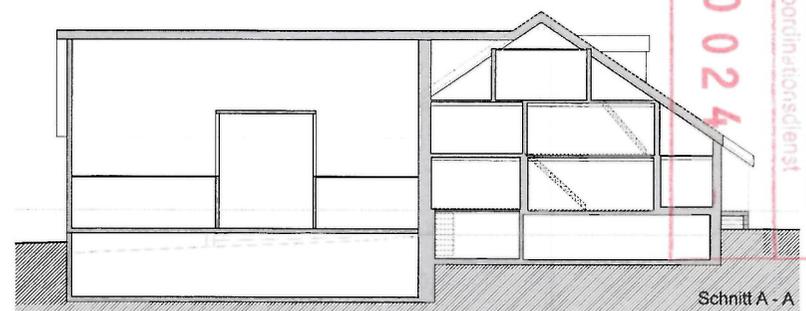
Nordfassade



Südfassade



Westfassade



Schnitt A - A

11-0024
 Department Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst

