



Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit Baulandparzelle

Bischofszellerstrasse 322

9212 Arnegg

Inhalt:	Seite
1. Allgemeines	2
2. Grundbuchdaten	3
3. Grundstückbeschrieb	3
4. Objektdaten	5
5. Realwertberechnung	7
6. Ertragswertberechnung	8
7. Verkehrswertberechnung	8
8. Bemerkungen	8
9. Fotografien	10

1. Allgemeines

Objekte:	Wohnhaus Bischofszellerstrasse 322 9212 Arnegg Baulandparzelle Bischofszellerstrasse 322a 9212 Arnegg
Auftraggeberin:	Betreibungsamt Frau Tanja Tatic Bahnhofstrasse 25 9200 Gossau
Eigentümer:	Herr Raffaello Grande Hauptstrasse 24 9323 Steinach Frau Barbora Reimerova Rosenhalde 7 9404 Rorschacherberg
Experte:	ATIG AG Thomas Mesmer eidg. dipl. Immobilienreuhänder Haldenstrasse 6 9200 Gossau
Besichtigung:	18. März 2021
Stichtag:	1. April 2021
Schätzungsauftrag:	Betreibungsamtliche Bewertung
Unterlagen:	Situationsplan Ortsplan Zonenplan Grundbuchauszug vom 4. Februar 2021 Amtliche Schätzung vom 6. April 2017 Gebäudeversicherungsnachweis für 2021

Verkehrswert als Marktpreisgrösse (Wohnhaus)	CHF	440'000
---	------------	----------------

Verkehrswert als Marktpreisgrösse (Baulandparzelle)	CHF	170'000
--	------------	----------------

2. Grundbuchdaten

Wohnhaus

Gemeinde:	Gossau
Grundbuch Nr.:	1082
Plan Nr.:	40
Fläche:	357m ² (Gebäude 83m ² , übrige befestigte Fläche 44m ² , Gartenanlage 230m ²)
Dienstbarkeiten:	Drainageableitungsrecht z.G. Nr. 1623 Näherbaurecht z.G. und z.L. Nr. 1083
Vormerkungen:	Keine
Anmerkungen:	Bau- und Unterhaltspflicht am Arneggerbach

Baulandparzelle

Gemeinde:	Gossau
Grundbuch Nr.:	4783
Plan Nr.:	40
Fläche:	266m ² (übrige befestigte Fläche 22m ² , Gartenanlage 244m ²)
Dienstbarkeiten:	Drainageableitungsrecht z.G. Nr. 1623 Näherbaurecht z.G. und z.L. Nr. 1083 Benützungsrecht an Boden z.L. Nr. 1622
Vormerkungen:	Keine
Anmerkungen:	Bau- und Unterhaltspflicht am Arneggerbach

3. Grundstückbeschreibung

Art:	Freistehendes Wohnhaus bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Hochparterre, einem Ober- und einem Dachgeschoss sowie einem Kriechestrich.
Topografie:	Eben
Altlasten:	Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstückes wurde keine Eintragung in das Kataster der belasteten Standorte vorgenommen.
Zonen- und Bauvorschriften:	Kernzone K4 (erhöhte Anforderungen an die Gestaltung)

Makroökonomischer Standort:

Arnegg ist ein Gossauer Stadtteil mit rund 1'700 Einwohnern. Er wird noch heute durch die Landwirtschaft geprägt, hat aber als Wohnort für Zuzüger aus dem Fürstenland in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Arnegg profitiert vom eigenen Bahnhof und dem nahen Autobahnanschluss, ist aber bezüglich Infrastruktur mehrheitlich auf Gossau ausgerichtet. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Stadt St. Gallen.

Gossau ist mit rund 18'000 Einwohnern die viertgrösste Stadt im Kanton. Als Wirtschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung bietet sie Arbeitsplätze für knapp 13'000 Beschäftigte.

Das grosszügige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungstätten (Primar-/Sekundarschulen, Gymnasium, Pädagogische Hochschule etc.) und Freizeiteinrichtungen (Freibad, Hallenbad, diverse Sportstätten, Walter Zoo, Motorradmuseum, Schloss Oberberg etc.) trägt entscheidend zur hohen Lebensqualität als Wohn-/Arbeitsort bei. Zudem profitiert Gossau von der Nähe zur Stadt St. Gallen sowie von vorzüglichen Verbindungen mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der Steuerfuss beträgt 116% (Jahr 2021) und entspricht im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton dem mittleren, unteren Durchschnitt.

Mikroökonomischer Standort:

Die Liegenschaft befindet sich am südlichen Dorfzentrumsrand. Wichtige Infrastrukturanlagen wie Einkauf, Bank, Bus und Bahnhof sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Die Bischofszellerstrasse ist eine wichtige Verkehrsachse vom Mittelhurgau zum Autobahnzubringer Gossau-West und dementsprechend stark befahren. Die Lärmimmissionen sind deshalb überdurchschnittlich hoch.

Die Wohnräume sind hauptsächlich gegen Westen ausgerichtet. Die Grenzabstände zwischen den einzelnen Liegenschaften sind (zonenbedingt) eng bemessen.

Die Grundfläche des Wohnhauses beschränkt sich auf den nördlichen Parzellenteil. Der südliche Parzellenteil sowie die östlich anschliessende Baulandparzelle (Nr. 4783) bestehen fast ausschliesslich aus einer unbefestigten Gartenanlage.

Für die Bewohner stehen auf dem Grundstück keine ausgewiesenen Parkplätze zur Verfügung. Lediglich östlich an das Gebäude anschliessend, wurde eine kleine Kiesfläche zum Parkieren ausgewiesen. Für Besucher stehen im Quartier *Betten*

ATIG AG > Immobilien

	(rund 100m entfernt) öffentliche Parkmöglichkeiten (blaue Zone) in ausreichender Anzahl zur Verfügung.		
Besonnung:	Gut bis sehr gut		
Aussicht:	Mittel		
Immissionen:	Hoch		
Nachbarschaftsqualität:	Mittel		
Verkehrstechnische Erschliessung:	Postauto/Bus	ca.	150m
	Bahnhof	ca.	400m (Arnegg)
		Ca.	4.7km (Gossau)
	Autobahn	ca.	2km (Richtung Zürich + St. Gallen)
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca.	240m	(im Ort)
	Ca.	3.8km	(Gossau)
Bank:	Ca.	200m	
Kindergarten:	Ca.	400m	
Primarschule:	Ca.	1.2km	(Andwil)
Sekundarschule:	Ca.	2.5km	(Gossau)
Sport, Freizeit:	Ca.	200m	(Sportplatz)
	Ca.	1.2km	(Turnhalle, Sportplätze)
	Ca.	2.5km	(Hallenbad Gossau)
	Ca.	4.8km	(Freibad Gossau)
Shopping Arena:	Ca.	7.4km	
Stadt St. Gallen:	Ca.	15km	

4. Objektdaten

Gebäudeversicherungs-Nr.:	88.00436
Gebäudeversicherungsneuwert:	CHF 550'000
Baujahr:	1919
Kubatur:	888m ³
Konstruktion:	Kellergeschoss Wände in Bruchstein, Obergeschosse Holzverschalung mit Eternitschindelfassade (Hochparterre mit mineralischem Verputz), Geschossdecken Holzbalkenlagen, Kaltestrich mit mässiger Isolation auf Boden zu darunterliegenden Wohnräumen, Satteldach mit Querfirst (südseitig), Tonziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, Ort- und Traufenden sowie Untersichten in Holz (schöne Holzornamente),

ATIG AG > Immobilien

	Fenster in Holz-DV (teilweise keine Isolierverglasung, teilweise ausgebaut), Holzklappläden, teilweise Rollläden, Fensterleibungen in Holz, Brüstungen in Kupfer
	Treppenhaus: In Holz, Wände und Decken Abrieb/Weissputz, Auftritte, Geländer sowie Handläufe in Holz
	Erschliessung Hauseingang westseitig: Betontreppe mit neun Stufen, Handlauf in Metall, Windfang in Holz mit Eternitschindeleinfassung, Vordach in Kupfer
	Erschliessung Hauseingang ostseitig: Absatz in Beton, kein Vordach, kein Wind-/Wetterschutz
Installationen:	Heizung ausgebaut (ehemals Elektroheizung)
	Boiler deinstalliert
	Elektroinstallationen demodiert, teilweise deinstalliert
	Sanitärleitungen sanierungsbedürftig, teilweise deinstalliert
Ausbau:	Küche HP: Holzabdeckung, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank, einfacher demodierter Mietwohnungsstandard
	Küche OG: Kunstharzabdeckung, nicht alle Geräte und Möbel montiert, einfacher Mietwohnungsstandard
	Nasszelle HP: Dusche, Lavabo, WC, Waschmaschine, einfacher demodierter Mietwohnungsstandard
	Nasszelle DG: Eckbadewanne, sep. Dusche, WC, nicht alle Geräte und Möbel montiert, einfacher Mietwohnungsstandard
	Bodenbeläge: Platten in Nasszellen und Küche OG, Novilon in Küche HP, Laminat, in Zimmern mehrheitlich abgedeckt
	Wandbeläge: Abrieb, teilweise Tapete oder Weissputz
	Deckenbeläge: Weissputz oder Täfer
Raumprogramm (ca. Angaben):	Kellergeschoss (RH 1.90m)
	<u>Hochparterre (RH 2.43m)</u>
	Eingangsbereich/Korridor vom Treppenhaus 4m ²
	Nasszelle 4m ²
	Küche 8m ²
	Zimmer Südwest 9m ²
	Eingangsbereich (westseitig) 5m ²
	Zimmer Nordwest 13m ²
	Zimmer Nordost 12m ²
	Zwischengeschoss (HP zu OG) 2m ²

ATIG AG > Immobilien

Obergeschoss (RH 2.30m)

Eingangsbereich/Korridor	3m ²
Küche	12m ²
Zimmer West (drei Zimmer zusammengefasst)	33m ²
Zimmer Nordost	11m ²
Zwischengeschoss (OG zu DG)	2m ²

Dachgeschoss abgeschrägt (RH 1.00–2.36m)

Eingangsbereich/Korridor	6m ²
Nasszelle	9m ²
Zimmer Südwest	19m ²
Zimmer Nordwest	12m ²
Zimmer Nordost	12m ²

Kriechestrich

Lärmbelastung:

Gemäss Geoportal (siehe Beilage) befindet sich die Liegenschaft in einem Gebiet, welches den Immissionsgrenzwert überschreitet. Bauliche Massnahmen werden demnach an entsprechende Auflagen geknüpft sein.

Zustand:

Die Liegenschaft präsentiert sich äusserlich grundsätzlich attraktiv. Die Substanz ist aber dem Alter entsprechend baulich kritisch. Die Elektro-/Sanitärleitungen sind veraltet und Heizanlagen fehlen. Der Wohnungsausbau ist komplett sanierungsbedürftig und weist verschiedene bauliche Eingriffe (Lüftungslöcher, entfernte Fenster, ausgebrochene Wände etc.) auf, welche behoben werden müssen. Vereinzelt neue Installationen in Küche und Nasszelle sind kaum nutzbar. Eine Gesamtsanierung ist unausweichlich und dringend notwendig.

Umgebung:

Zusammen mit der Baulandparzelle Nr. 4783 präsentiert sich die Anlage als pflegeleicht angelegt und grosszügig, jedoch mit komplett verwahrlostem Baum- und Pflanzenbestand.

Die Zufahrt zur Parzelle ist einfach und bequem, erlaubt aufgrund der knappen Platzverhältnisse aber kein manövrieren.

5. Realwertberechnung

Definition:

Der Real- / Substanzwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den für ihre Erstellung nötigen Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich Landwert.

Total Realwert

CHF 443'623

6. Ertragswertberechnung

Definition:

Der Ertragswert entspricht dem, mit einem angemessenen Kapitalisierungssatz kapitalisierten, jährlichen Mietwert.

Total Ertragswert	CHF 135'900
--------------------------	--------------------

7. Verkehrswertberechnung

Definition:

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Wohnhaus

		<u>Wert</u>		<u>Wert gewichtet</u>		<u>Ø Wert</u>
Total Realwert	CHF	443'623	x 1.0	= CHF	443'623	
Total Ertragswert	CHF	135'900	x 0	= CHF	0	CHF 443'623
Rundung						CHF -3'623
Verkehrswert gerundet						CHF 440'000

Verkehrswert als Marktpreisgrösse (Wohnhaus)	CHF 440'000
---	--------------------

Baulandparzelle

Bauland (Kernzone K4)	266m ²	à	CHF 650.00/m ²	CHF 172'900
Rundung				CHF -2'900
Verkehrswert gerundet				CHF 170'000

Verkehrswert als Marktpreisgrösse (Baulandparzelle)	CHF 170'000
--	--------------------

Die detaillierten Wertbestimmungen sind dem beiliegenden Berechnungsformular zu entnehmen.

8. Bemerkungen

Die ganztägig besonnte Lage mit kurzen Wegen zu wichtigen Infrastrukturanlagen (Einkauf, Bus, Bahnhof), die Anbindung an die privaten Verkehrswege sowie die gut nutzbare Gartenanlage sind als positive Punkte zu werten.

Die Baulandparzelle Nr. 4783 kann für sich allein kaum genutzt werden, bietet aber zusammen mit der Wohnhausparzelle (Nr. 1082) Erweiterungsmöglichkeiten.

ATIG AG > Immobilien

Der hohe Investitionsbedarf (Totalsanierung von Substanz, Installationen und Ausbau), die engen Parkierverhältnisse, die Lärmemissionen der Bischofszellerstrasse sowie die Distanz zu den Schulanlagen erweisen sich als negative Punkte.

Bei einem Verkauf der Liegenschaft erscheint für einen künftigen Nutzer dieser Immobilie der Eigengebrauch im Vordergrund zu stehen. Die substanzielle Komponente (Realwert) ist daher von grösserer Bedeutung als die ertragliche (Ertragswert), diese wurde darum lediglich zu Kontrollzwecken berechnet.

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

Es wurde keine Vermessung des Gebäudes vorgenommen. Der Rauminhalt der Kantonalen Gebäudeversicherung wird als richtig angenommen.

Sofern keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen eintreten, hat dieses Gutachten eine Gültigkeit von sechs Monaten ab Erstellungsdatum.

ATIG AG

Treuhand > Immobilien

Thomas Mesmer
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Beat Keller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA

Beilagen: Ortsplan
 Zonenplan
 Strassenlärmbelastungskataster
 GB-Auszug
 Amtliche Schätzung
 GVA-Nachweis

9. Fotografien



Fassaden gegen Südwesten



Fassade gegen Westen



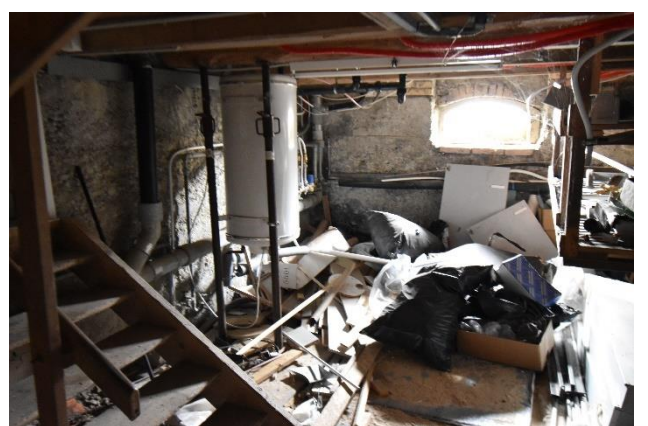
Fassaden gegen Nordwesten



Fassade gegen Nordosten



Fassade gegen Osten



Kellergeschoss

ATIG AG > Immobilien

	
Treppenaufgang (Eingang Ost zu Hochparterre)	Nasszelle (Hochparterre)
	
Küche (Hochparterre)	Zimmer Südwest (Hochparterre)
	
Zimmer Nordwest (Hochparterre)	Zimmer Nordost (Hochparterre)

	
Treppenaufgang (Hochparterre zu Obergeschoss)	Küche (Obergeschoss)
	
Zimmer (Obergeschoss)	Zimmer Nordost (Obergeschoss)
	
Treppenaufgang (Obergeschoss zu Dachgeschoss)	Nasszelle (Dachgeschoss)

ATIG AG > Immobilien



Zimmer Nordost (Dachgeschoss)



Kriechestrich



Baulandparzelle (Nr. 4783) gegen Osten



Baulandparzelle (Nr. 4783) gegen Westen



Baulandparzelle (Nr. 4783) gegen Süden