



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	GB 285 Einfamilienhaus Steigblickstrasse 653 8262 Ramsen
Eigentümer	Marek Dejmal, Steigblickstrasse 653 8262 Ramsen Grit Dejmal, Ledergasse 91 8262 Ramsen
Auftraggeber	Kanton Schaffhausen Betriebs- und Konkursamt Münsterplatz 31 8200 Schaffhausen
Bewertungsexperte	Brunner Immobilien Blautraubenstrasse 25 8200 Schaffhausen
Bewertungsstichtag	31.10.2024

Zusammenfassung	3
Basisdaten	5
Kennzahlen	6
Bautenbeschrieb	7
Verkehrswert	9
Ertragswert	10
Mietertrag / Mietwert	11
Nutzungskosten	12
Substanzwert	13
Landwert	14

Verkehrswert**1'130'000 CHF****Zusammenfassung****Einfamilienhaus mit Doppelgarage und grosszügiger Terrasse am Dorfrand von Ramsen**

Steigblickstrasse, Dorfrand der Gemeinde Ramsen, östlicher Kantonsteil von Schaffhausen, öffentlicher Verkehr 300m, 1h Takt Richtung Schaffhausen, Parkplätze im Quartier, Kindergarten und Primarstufe im Dorf, Oberstufe in Stein am Rhein, einkaufen im Dorf (Migros), Grenznähe zu Deutschland

Makrolage / Mikrolage

Ramsen ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Schaffhausen, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Ramsen zählt 1'617 Einwohner (2023), verteilt auf 682 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 25 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 40.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 33.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stark gesunken. Die Gemeinde Ramsen weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 145 Betriebe mit 760 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 12 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 143 Beschäftigten seit 2012. Von den 597.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 65.4 (11%) im 1. Sektor, 164.7 (28%) im Industrie- und 367.8 (62%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ramsen aus erreichbaren Zentren sind Schaffhausen (22 Min.), Frauenfeld (27 Min.) und Winterthur (33 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schaffhausen (48 Min.), Kreuzlingen (51 Min.) und Frauenfeld (71 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 788 Wohneinheiten auf, wovon 348 Einfamilienhäuser und 440 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 44.2% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 10 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 1.36% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 0.89% im landesweiten Vergleich (1.15%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 7 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 11 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Ramsen von einer Zusatznachfrage von 73 Wohnungen (pro Jahr: 4) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) bei den EFH bei 6'889 CHF/m², bei den EWG bei 5'633 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 206 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 145 - 185 CHF/m² und für ein typisches MFH 135 - 530 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schaffhausen um 29.5% zugelegt (Bauland für EFH: 44.8%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 16% (Bauland für MFH mit EWG: 15.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 3.7% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -19.8%). Der Markt der Gemeinde Ramsen ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 04.11.2024

Bewertungsgrundlagen

Grundbuchauszug mit Wortlauten	02.09.2024
Amtliche Vermessung (GIS)	29.10.2024
Mietvertrag	-
Pläne	-
Fotos, Experte	31.10.2024
Besichtigung	31.10.2024

Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Dieses Gutachten ist unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen und der uns bekannten Gegebenheiten erstellt worden. Die Gebäudeaufnahme und die Beurteilung der Gebäudesubstanz erfolgt auf der Basis einer einfachen Objektbesichtigung. Nicht zugängliche oder verdeckte Bauteile, wie z.B. unter Putz verlegte Leitungen, verkleidete Bauteile, etc., können dabei nicht beurteilt werden. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen. Die Bewertung versteht sich im Ergebnis auf den Stichtag bezogen, und zwar was den baulichen Zustand, die wertmässigen Eingangsgrössen wie auch die marktmässigen Betrachtungen anbelangt. Die Haftung aus diesem Auftrag wird im gesetzlich möglichen Rahmen wegbedungen.

Ort, Datum und Unterschrift

Schaffhausen, 05. November 2024

Der Experte:


Michael Brunner

Amtlicher Gebäudeschätzer beim Kantonalen Amt für Grundstückschätzungen
Schadenexperte der Kantonalen Gebäudeversicherung Schaffhausen
Experte der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SVIT
Eidg. Dipl. Immobilienschätzer mit Fachausweis
Eidg. Dipl. Techniker TS Hochbau



Bewertung

Anlageart	Einfamilienhaus
Bewertungszweck	Interne Wertermittlung
Bewertungsmethode	Ertragswert / Sachwert

Eigentum

Eigentumsform	Miteigentum
Eigentumsanteil	Grit Dejmal 1/2 Marek Dejmal 1/2
Eigennutzung	Ja

Grundbuch

Grundbuchamt	Ramsen
Kataster Nr.	GB 285
GB-Plannummer	1
GB-Lagebezeichnung	Vor de Brugg
Bemerkung	Siehe Anlage im Anhang

Planung / Recht

Ausnutzungsziffer	Wohnzone 2 (W2)
-------------------	-----------------

Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	23.10.2019
Gebäudeversicherungs-Nr.	VS 653
Bemerkung	Neuwert: CHF 771'000.- Zeitwert: CHF 771'000.-

Amtliche Werte

Letzte Schätzung	23.10.2019
Bemerkung	Verkehrswert CHF 788'000.-

Baudaten

Baujahr	2019
Konstruktionsart	Massivbau
Untergeschoss	1
Vollgeschosse	2 + Dachgeschoss

Nutzungen

Wohnflächen	187 m ²
Garagenplätze	2 Stk
Aussenparkplätze	2 Stk

Werte

Verkehrswert	1'130'000 CHF
Ertragswert	900'000 CHF
Bauten-Neuwert	905'000 CHF
Bauten-Zeitwert	887'000 CHF
Landwert	243'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	1'130'000 CHF
Erträge und Kosten	
Mietwert (Soll-Ertrag)	40'660 CHF
Betriebskosten BK	1'423 CHF
Instandhaltungskosten IHK	5'427 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	6'850 CHF
Entwertung / Instandsetzung	
Technische Entwertung	17'561 CHF
Entwertungsanteil in %	2 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	9'023 CHF
Renditen	
Bruttorendite auf Mietwert	4.51 %

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	757 m ²
Gebäudevolumen GV	1'240 m ³
Vermietbare Fläche VMF	187 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	1'493 CHF/m ²
Verkehrswert / GV	911 CHF/m ³
Verkehrswert / VMF	6'040 CHF/m ²
Mietwert / VMF	217 CHF/m ²
Nutzungskosten / VMF	37 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / VMF	48 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	16.85 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	22.19 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.60 %
ENR / Bauten-Neuwert	1.00 %

Räumlichkeiten / Nutzung
Areal/ Grundstück:

Ebenes Grundstück, Doppelgarage angebaut mit grosszügiger Terrasse, Umgebungsgestaltung und Belagsarbeiten noch nicht beendet

Qualität der Räumlichkeiten:

6.5 - Zimmer- Wohngebäude über zwei Etagen (EG / OG), niedere Raumhöhen, niedere Türhöhen, maximal 1.78 m

Raumprogramm

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, die Angaben der Räume stammen aus den Plänen der Verkaufsdokumentation und sind ohne Gewähr.

Einfamilienhaus		187.1 m²	
Untergeschoss	Korridor / Treppe	9.2 m ²	
	Waschraum	9.9 m ²	
	Technik	10.8 m ²	
	Fitnessraum	36.0 m ²	18.0 m ²
	Keller	17.5 m ²	
Erdgeschoss	Eingang / Treppe		13.4 m ²
	Wohnen / Essen		30.7 m ²
	Küche		16.8 m ²
	Sitzplatz gedeckt	18.0 m ²	5.9 m ²
	Zimmer		12.0 m ²
	Dusche		3.8 m ²
	Obergeschoss	Korridor	
WC			3.6 m ²
Badezimmer			12.9 m ²
Ankleideraum			10.1 m ²
Zimmer			13.1 m ²
Balkon nicht gedeckt		15.3 m ²	3.8 m ²
Zimmer			18.0 m ²
Terrasse nicht gedeckt		48.0 m ²	12.0 m ²
Dachgeschoss	Zimmer		13.0 m ²
	Estrich		

Raumhöhen:

Untergeschoss nicht besichtigt
 Erdgeschoss nicht besichtigt
 Obergeschoss nicht besichtigt
 Dachgeschoss nicht besichtigt

Nutzungsmix:

reine Wohnnutzung

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit
Verkäuflichkeit:

Einfamilienhaus in Ramsen, der Preis bestimmt das Interesse. Schade, dass die Umgebung nicht fertiggestellt ist, das wird beim Verkauf sicher Fragen aufwerfen.

Vermietbarkeit:

Das Einfamilienhaus kann auch vermietet werden, ist aber kein typisches Mietobjekt. Auch hier müsste noch in die Umgebung investiert werden vor der Vermietung.

Konstruktion / Bauqualität**Bauqualität:**

Das Gebäude konnte nur von aussen besichtigt werden. Die Angaben sind ohne Gewähr:

Massivbau mit Kompaktfassade, Aussenputz, Walmdach mit Ziegel-Eindeckung, Spenglerarbeiten in Uginox, Fenster Dreifachverglasung, Sonnenschutz mit Rafflamellen, Bodenheizung, gepflegter Innenausbau gemäss Fotos Swisslife

Technische Ausstattung:

Strom/ Wasser/ Abwasser/ Swisscom/ Sasag
Waschmaschine, Tumbler
Erdsonde

Gebäudezustand

Neubau von 2019, es war keine Innenbesichtigung möglich, das Gebäude macht aber einen guten Eindruck.
Teils Aussenbeleuchtungen noch nicht angeschlossen, teilweise defekte Rafflamellen- Storen

Gemäss Angaben Betriebsamt befindet sich Wasser im Untergeschoss und der Strom ist im ganzen Gebäude abgestellt. Durch kältere Temperaturen mit Frost könnten erhebliche Schäden entstehen, welche den Wert der Liegenschaft massiv reduzieren würde.

Die Umgebungsarbeiten sind noch nicht fertiggestellt, die Zufahrt in die Garage mit dem Auto ist nicht möglich.

Amtliche Werte / Assekuranzwerte**Schätzungsverfügung:**

Verfügung in der Anlage

Gebäudeversicherung:

Bescheinigung in der Anlage

Dienstbarkeiten/ An-/ Vormerkungen:

Grundbuchauszug in der Anlage

- L Abwasserleitungsrecht, übertragbar
- R/L Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen
- R/L Fuss- und Fahrwegrecht
- L Leitungsbaurecht öffentliche Wasserleitung
- L Leitungsbaurecht öffentliche Kanalisation
- R Mitbenützungsrecht an Containersammelplatz

Anlage

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	918'023	-17'563	900'460
	918'023	-17'563	900'460
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 Wohngebäude	868'000	17'561	850'439
4101 Umgebung, Erschliessung	36'540	0	36'540
5101 Gesamtanlage	0	0	0
	904'540	17'561	886'979
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 Relativer Landanteil	557	365	203'060
1102 Mehrumschwung	200	200	40'000
			243'060
Sachwert			Sachwert
			1'130'038
Mischwert			Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1			1'130'039
Anlagewert			1'130'000

Gesamtanlage
Kapitalwert als ewige Rente

Position	2024(0)
Ertrag	40'660
Gebäude	39'820
Fahrzeug-Abstellplatz	840
Nutzungskosten	-6'850
Betriebskosten	-1'423
Instandhaltungskosten	-5'427
ENR	-9'023
Total I	24'787
Basis Kapitalisierung	24'787
Zinssatz KAP	2.70%
Exit Total Kapitalwert Objekt	918'023
Technische Entwertung	-17'561
Total II	-17'561
Total IV diskontiert	900'462
Ertragswert	900'460
Bruttorendite	4.52%
Nettorendite (Total I)	2.75%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
Pauschal				2.70%	24'787
Basiszinssatz		1.75%	100.00%	1.75%	16'065
Risiko Immobilität und Illiquidität		0.25%	100.00%	0.25%	2'295
Standortfaktor		0.45%	100.00%	0.45%	4'131
Risiko Liegenschaft		0.15%	100.00%	0.15%	1'377
Nutzungsfaktor		0.10%	100.00%	0.10%	918
Total				2.70%	24'787

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Total							3'388	40'660
Wohngebäude	VMF	187 m²				213	3'318	39'820
Gebäude	VMF	187 m²				213	3'318	39'820
Wohnfläche	VMF	187 m ²				200	3'118	37'420
Nebenflächen Keller	VMF	47 m ²						
Doppelgarage	PPI	2 St				1'200	100	2'400
Umgebung, Erschliessung	VMF	m²					70	840
Fahrzeug-Abstellplatz	PPA	2 St				420	70	840
Fahrzeug-Abstellplatz	PPA	2 St				420	35	840

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	40'660	16.848%	6'850	
Betriebskosten	40'660	3.500%	1'423	
Betriebskosten ohne NK	40'660	3.500%	1'423	
Instandhaltungskosten	904'540	0.600%	5'427	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	904'540	0.600%	5'427	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung
Total				904'540		9'023			17'561
Wohngebäude				868'000	41	8'784	2	2%	17'561
Bauwerk	868'000 CHF	1.00		868'000	41	8'784	2	2%	17'561
Konstruktion	868'000 CHF	0.25		217'000	100	175			
Rohbau 1	868'000 CHF	0.25	1.00	217'000	100	175			
Hülle	868'000 CHF	0.75		651'000	36	8'608	2	3%	17'561
Rohbau 2	868'000 CHF	0.25	1.00	217'000	45	1'793	2	2%	3'658
Technik	868'000 CHF	0.25	1.00	217'000	35	2'946	2	3%	6'010
Ausbau	868'000 CHF	0.25	1.00	217'000	30	3'869	2	4%	7'893
Umgebung, Erschliessung				36'540	50	239			
Umgebung, Nebenkosten, Erschliessung	609 m²	60.00		36'540	50	239			
Nebenkosten, Erschliessung	609 m ²	60.00	1.00	36'540	50	239			
Umgebung, Garten	609 m ²		1.00		50				

Relativer Landanteil
Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	557
Neuwert	904'540
Wohngebäude	868'000
Umgebung, Erschliessung	36'540
Lageklassen Punkte Parzelle	2.93
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	18.33%
Landwert aus Basisberechnung	203'060
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	203'060
Landwert	203'060

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		2.93
Lageklassentabelle Wohnen		2.93
A Standort		2.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Dorfrand	2.00
B Nutzung		3.33
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Geringe Ausnutzung, AZ 0.4 - 0.6	3.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	3.00
C Lage		3.33
C1 Attraktivität Wohnlage	Unattraktiv	3.50
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden	2.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe Konfliktpotenziale	4.50
D Erschliessung		3.50
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Schlechte Frequenzen	2.00
E Marktsituation		2.50
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Geringe Nachfrage	2.50

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	557 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	365 CHF/m ²
Relativer Bauwert (nur bei relativem Landwert)	904'540 CHF

Mehrumschwung
Landwert über Grundstücksfläche

Position	Betrag
Grundstücksfläche	200
Landwert per m2	200.00
Landwert aus Basisberechnung	40'000
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	40'000
Landwert	0

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	200 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	200 CHF/m ²

G r u n d b u c h

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ramsen / 285

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2963 Ramsen
Grundstück-Nr.: 285
E-GRID: CH427834085425

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Vor de Brugg
Plan-Nr.*: 1
Fläche*: 757 m²
Bodenbedeckung*: Gebäude, 148 m²
Strasse, Weg, 10 m²
Übrige befestigte Fläche, 97 m²
Gartenanlage, 502 m²

Gebäude*: Wohngebäude, Vers.-Nr. 653, 148 m²
Steigblickstrasse 653, 8262 Ramsen
Unterstand, 15 m²

Bemerkungen*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Dejmal Marek, 23.10.1978

Miteigentum 1/2
Dejmal Grit, 27.11.1982

Anmerkungen:

23.10.2017 2017/4434/0

**Auf 1/2 Anteil Miteigentum der Dejmal Grit, 1982:
Veräusserungsbeschränkung BVG ID.2017/001108**

20.11.2017 2017/4875/0

**Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek, 1978:
Veräusserungsbeschränkung BVG ID.2017/001256**

Dienstbarkeiten:

23.03.1987 D UEB 16466

(L) Abwasserleitungsrecht, übertragbar ID.1000/016466
z.G. Einwohnergemeinde Ramsen, Ramsen

02.05.2013	2013/1712/0	(L) Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen ID.2013/000127 z.G. LIG Ramsen/1429 z.G. LIG Ramsen/1430 z.G. LIG Ramsen/1431 z.G. LIG Ramsen/1432 z.G. LIG Ramsen/1433 z.G. LIG Ramsen/1435
02.05.2013	2013/1712/0	(R) Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen ID.2013/000127 z.L. LIG Ramsen/1429 z.L. LIG Ramsen/1430 z.L. LIG Ramsen/1431 z.L. LIG Ramsen/1432 z.L. LIG Ramsen/1433 z.L. LIG Ramsen/1435
02.05.2013	2013/1712/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.2013/000128 z.G. LIG Ramsen/1435
02.05.2013	2013/1712/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.2013/000128 z.L. LIG Ramsen/1429 z.L. LIG Ramsen/1430 z.L. LIG Ramsen/1435
08.04.2014	2014/1270/0	(L) Leitungsbaurecht öffentliche Kanalisation ID.2014/000107 z.G. Einwohnergemeinde Ramsen, Ramsen
08.04.2014	2014/1270/0	(L) Leitungsbaurecht öffentliche Wasserleitung ID.2014/000108 z.G. Einwohnergemeinde Ramsen, Ramsen
15.04.2014	2014/1365/0	(R) Mitbenützungsrecht an Containersammelplatz ID.2014/000111 z.L. LIG Ramsen/1429

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

07.06.2023	2023/2216/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum der Dejmal Grit: Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung für CHF 367.95 nebst Zins und Kosten, zG. Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ID.2023/000551
18.07.2023	2023/2816/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung für CHF 367.95 nebst Zins und Kosten, zG. Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ID.2023/000683
09.11.2023	2023/4307/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum der Dejmal Grit: Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung für CHF 878'799.00 nebst Zins und Kosten, zG. UBS Switzerland AG, Zürich ID.2023/001256
09.11.2023	2023/4308/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung für CHF 878'799.00 nebst Zins und Kosten, zG. UBS Switzerland AG, Zürich ID.2023/001257
07.02.2024	2024/432/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 1'273.95 nebst Zins und Kosten, zG. SWICA, Krankenversicherung AG, Römerstrasse 38, 8401 Winterthur ID.2024/000108
07.02.2024	2024/433/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 626.00 nebst Zins und Kosten, zG. Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG, Richtiplatz 1, 8304 Wallisellen ID.2024/000109
19.02.2024	2024/610/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss, zG. Dejmal Grit, Ledergasse 91, 8262 Ramsen ID.2024/000183

Vormerkungen:

19.07.2024 2024/3168/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 445.70 nebst Zins und Kosten, zG. Hegau- Bodensee-Hochrhein Kliniken GmbH, D-Singen ID.2024/000728
19.07.2024 2024/3169/0	auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 1'348.25 nebst Zins und Kosten, zG. SWICA Krankenversicherung AG, Winterthur ID.2024/000729
19.07.2024 2024/3170/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 44'518.15 nebst Zins und Kosten, zG. Kanton Schaffhausen und Gemeinde Ramsen ID.2024/000730
19.07.2024 2024/3171/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 564.80 nebst Zins und Kosten, zG. Kanton Schaffhausen ID.2024/000731
19.07.2024 2024/3172/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 2'300.00 nebst Zins und Kosten, zG. Kanton Schaffhausen Gerichtskasse ID.2024/000732
28.08.2024 2024/3611/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung für CHF 525.60 nebst Zins und Kosten, zG. Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ID.2024/000853
02.09.2024 2024/3671/0	Auf 1/2 Anteil Miteigentum des Dejmal Marek: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung für CHF 3'413.65 nebst Zins und Kosten, zG. SWICA Krankenversicherung AG, Winterthur ID.2024/000861

Grundpfandrechte:

23.10.2017 2017/4433/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 905'000.-, Max. 10%, ID.2017/000801, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)
------------------------	--

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. September 2024: keine

Schaffhausen, 2. September 2024

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen

A m t l i c h e V e r m e s s u n g

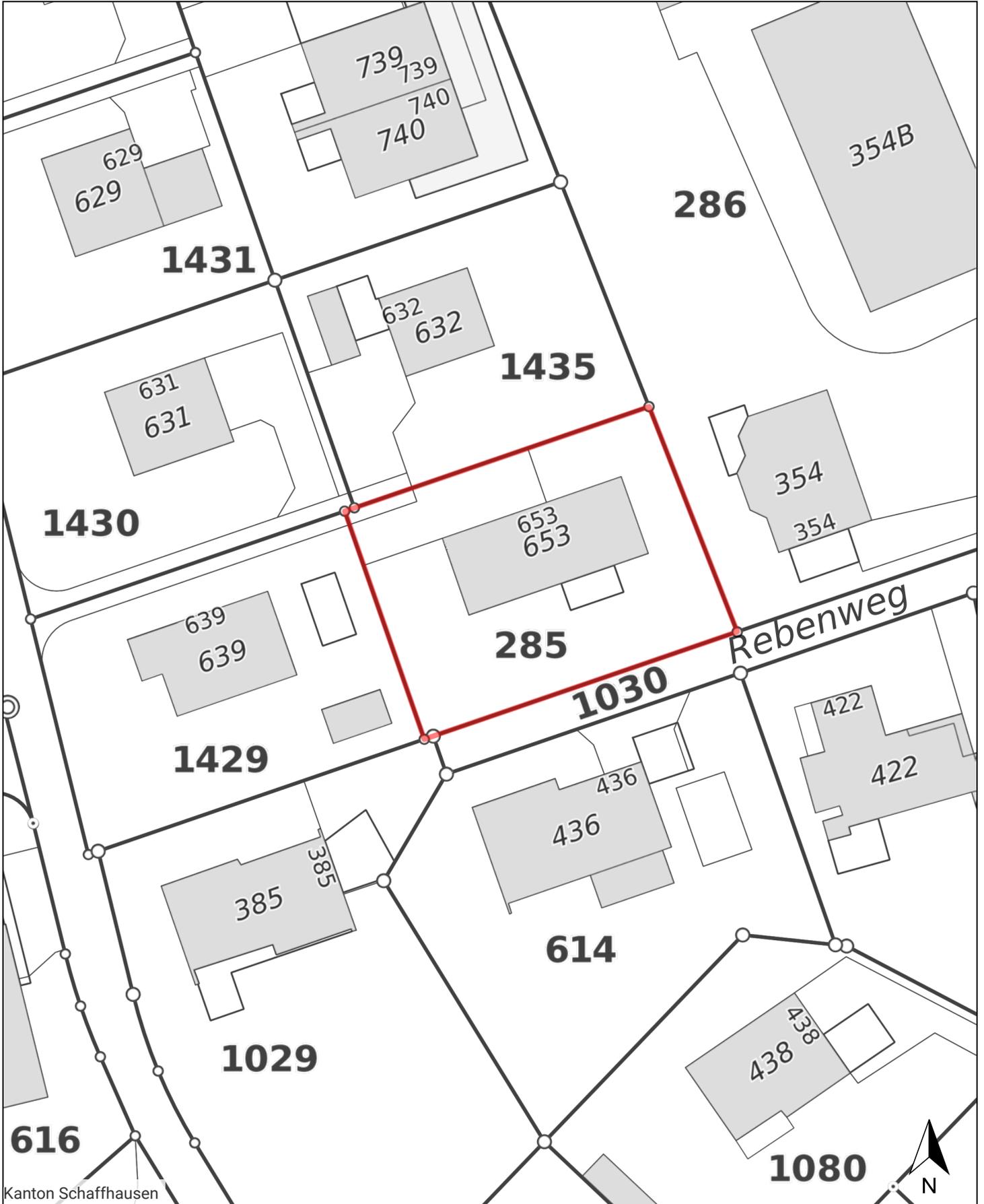
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:500
Datum: 29.10.2024



Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:500
Datum: 29.10.2024



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

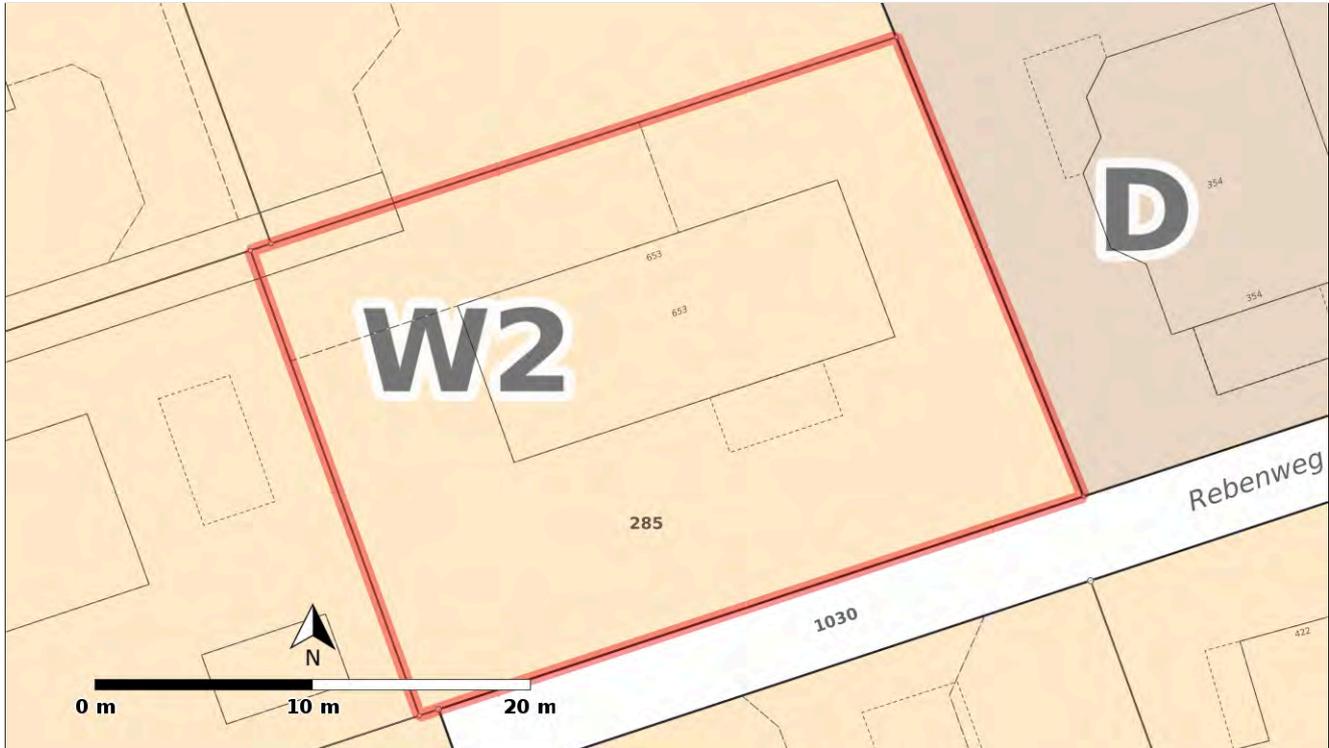


Grundstück-Nr.	285
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH427834085425
Gemeinde (BFS-Nr.)	Ramsen (2963)
Grundbuchkreis	Ramsen
Fläche	757 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	29.10.2024

Auszugsnummer	76187074-c824-47c5-8968-3cf29ad64247
Erstellungsdatum des Auszugs	29.10.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Dorfzone [D]	< 0.1 m ²	< 0.1%
	Wohnzone 2 [W2]	757 m ²	100.0%
	Stand Baulinienerfassung	757 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Strassenzone [Str]		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Ramsen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Ramsen_011_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2007), 23/419: https://data.geo.sh.ch/oereb/RAM_010_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100: https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101: https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Stand Baulinienerfassung Ramsen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Disclaimer_Baulinien_SH.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/RAM_010_PL_1.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html		

G e b ä u d e v e r s i c h e r u n g

**Gebäudeversicherung
des Kantons Schaffhausen**
Herrenacker 9
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 052 632 68 68
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Ramsen Vers.-Nr.: 653
Schätzdatum: 23.10.2019 Grundbuch Nr.: 285
Mit Besichtigung: Ja Baukostenindex: 141.40
Schätzungsgrund: Neubau
Gebäudezweck: Einfamilienhaus
Adresse: Steigblickstrasse 653, 8262 Ramsen
Bezeichnung:

Police

Herr
Marek Dejmal
Steigblickstrasse 653
8262 Ramsen

Gedruckt am: 29.10.2024
Anmeldung Schätzung: 25.09.2019

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:
Frau Grit Dejmal, Ledergasse 91, 8262 Ramsen
Herr Marek Dejmal, Steigblickstrasse 653, 8262 Ramsen

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwertung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Einfamilienhaus		770	729	561'000		561'000	NW	1	1
20	Keller		300	447	134'000		134'000	NW	1	1
30	Garage		170	447	76'000		76'000	NW	1	1
Total:					771'000		771'000			
Total Versicherungswert:					771'000					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen
(Anzeige ohne Unterschrift)

Prämientarif:
Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.10	0.27	0.50	0.90
2	0.19	0.40	0.63	1.03

A m t l i c h e W e r t e

Verbundene Grundstücke

GB-Nr.	Flurbezeichnung	Anteil 1	Anteil 2
		0/0	

Ertragswert (E)Nutzung

Vs.Nr.	Geschoss	Anzahl	Einheit	Raumprogramm	Eff. m ²	m ² NWF	Fr./Jahr
285	UG			Waschküche		0.0	
285	UG			Heizraum		0.0	
285	UG			Keller		0.0	
285	UG			Keller		0.0	
285	EG			Eingang, Treppe	13.4	13.4	
285	EG			Wohnen / Essen	30.7	30.7	
285	EG			Küche	16.8	16.8	
285	EG			Sitzplatz gedeckt	18.0	5.9	
285	EG			Zimmer	12.0	12.0	
285	EG			Dusche	3.8	3.8	
285	OG			Diele	8.3	8.3	
285	OG			WC	3.6	3.6	
285	OG			Badezimmer	12.9	12.9	
285	OG			Ankleideraum	10.1	10.1	
285	OG			Zimmer	13.1	13.1	
285	OG			Balkon nicht gedeckt	15.3	0.0	
285	OG			Zimmer	18.0	18.0	
285	OG			Terrasse nicht gedeckt	7.0	1.8	
285	OG			Zimmer	13.0	13.0	
285	DG			Estrich		0.0	

Einfamilienhaus

163.4

Mietwert

Nutzung	Einheit	Anzahl	Ansatz	Fr./Jahr
Einfamilienhaus	m ²	163.4	155	25'327
Garage im Haus	Plätze	2.0	1'320	2'640

Total Mietwert pro Jahr Einfamilienhaus

27'967

Eigenmietwert verbundener Grundstücke

Total Eigenmietwert pro Jahr

65 %

18'180

Total Ertragswert

Mittlerer Kapitalisierungssatz

5.65 %

494'991

Realwert (R)Gebäude

Vs.Nr.	Adresse	Art / Zweck	Neuwert	Zeitwert
653	Steigblickstrasse 653	Einfamilienhaus	656'000	656'000

Zusatzkosten

Nebenkosten (Gebühren, Umgebung)

60'000

60'000

Total Gebäude- und Zusatzkosten

716'000

716'000

Abzug

Wirtschaftliche Entwertung

0 % von Fr. 0 Neuwert Gebäude

0

Zeitwert bereinigt

81.7 %

716'000

Landwert

18.3 %

160'377

Realwert 1

100.0 %

876'377

Realwert 2 total

876'377

Amtlicher Verkehrswert (VW)

Berechnungsvariante ((m x Ertragswert) + Realwert) / (m + 1)) Gew.Koeffizient m = 0.30
 EW/RW in % 56.48

Gebäude mit notwendigem Umschwung

Gebäude

788'365

Kapitalwert Baurecht: Restzeit 0 J. Baurechtszins 0 Fr./a Zinssatz 0.00 %

0

Verkehrswert 1

788'000

Verbundene Grundstücke				0
<u>Zusätzliche Landflächen</u>				
		m ²	à Fr	
Baugebiet	Land baureif			0
	Diskontierung: Jahre 0 à 0.00 % = DF 1.000000 x 0			0
	Land unreif		0.00	0
	Diskontierung: Jahre 0 à 0.00 % = DF 1.000000 x 0			0
	Sondernutzung			0
	Gebäudeabbruchkosten 0 m ³ à Fr. 0.00			0
Nichtbaugebiet	Feld			0
	Reben			0
	Wald			0
	Übrige			0
				0
Amtlicher Verkehrswert total (gerundet)				788'000
<u>Steuerwert (S)</u>				
Gebäude mit notwendigem Umschwung				
Formel	(3 x E) + V1 : 4			568'335
Steuerwert verbundener Grundstücke				0
Kapitalwert Baurecht				0
Zusätzliche Landflächen				
Baugebiet	66.66 % von V 2 = 0			0
Nichtbaugebiet	Ertragswert			0
Steuerwert total				568'000

B i l d e r







