

MOSIMANN IMMOBILIEN TREUHAND AG

Seite 1

Immobilienbewertung

BASISDATEN	Auftraggeber Adresse, Telefon Bewerter Adresse, Telefon	Christian Krauer, Raiffeisenbank Regio Uzwill Raiffeisenplatz 1, 9244 Niederuzwil Marcel Mosimann, Schätzungsexperte SEK/SVIT Mosimann Immobilien Treuhand AG, 9500 Wil
Strasse / Hausnr.: PLZ / Ort: Objektart:	Staatsstrasse 36 9246 Niederbüren Bankgebäude mit Wohnung	Zone: Grundstücksfläche: Raumprogramm:
Eigentümer / Kunde: Adresse: PLZ / Ort:	Raiffeisenbank Regio Uzwill Raiffeisenplatz 1 9244 Niederuzwil	Wohn-Gewerbezone WG2 / Ortsbildschutzgebiet 943 m2 6 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung OG/DG 2 1/2-Zimmerwohnung OG Bankfiliale (Schalter & Büroräume) EG Banktresor und Nebenräume UG Waschküche, Keller, Heizung, Tankraum UG
Grundbuch: Parzellen Nr.: Plan Nr.:	Niederbüren 154 19, Oberdorf	Baujahr Liegenschaft: Letzte grosse Renovation:
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung	bisher keine erfolgt
	Letzte Bewertung: Gebäudeversicherung: Amtl. Schätzung:	keine Angaben Neuwerte 1'810'000 / Zeitwerte 1'413'000 keine Angaben
Grundlagen:		1988
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☒	27.3.2023
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☒ Geoportal.ch	15.3.2023
Katasterplan/Geometerplan	☒ Geoportal.ch	15.3.2023
Gebäudeversicherungsausweis	☒	19.1.2023
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☒	nicht datiert
Pläne	☒	15.3.2023
Fotos	☒ anlässlich der Besichtigung	15.3.2023
Altlastenkataster	☒	
Baurechtsverträge	☐	
Stockwerkeigentümerreglement	☐	
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	☐	
Besichtigung	☒	15.3.2023
	☐	
	☐	
	☐	
Verkehrswert am:	27. März 2023	CHF 1'825'000



Ansicht von Westen



Immobilienbewertung



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten

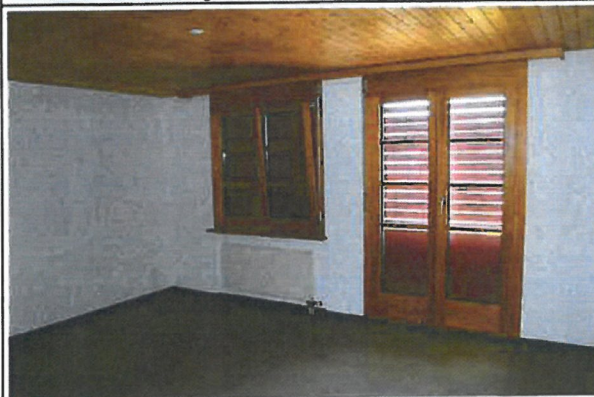
Immobilienbewertung



Estrich - über **Auszugsleiter** erschlossen



6 1/2-Zimmerwohnung - Dachgeschoss: Bad / Dusche / WC



Zimmer mit Ausgang zum Balkon



Balkon



Zimmer



Zimmer



Zimmer mit angrenzendem "Estrich" / Zimmer



Vorplatz

Immobilienbewertung



6 1/2-Zimmerwohnung Obergeschoss: interne Treppe



Entrée



Küche mit Essplatz



Zimmer (Zugang via angrenzendem Zimmer)



Wohn- / Esszimmer mit Cheminée

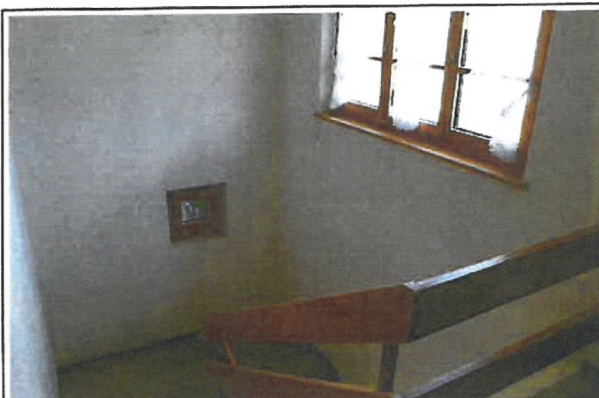


Balkon



WC

Immobilienbewertung



Treppenhaus



Garten - Parkplätze



Garage



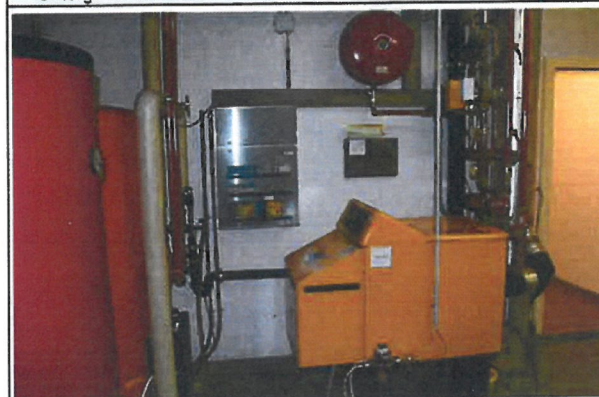
Treppenabgang zum öffentlichen Luftschuttkeller



Untergeschoss: Waschküche



Keller



Heizung



Tankraum - Stahltank

Immobilienbewertung



Bankfiliale Erdgeschoss: Schalterhalle



Frontoffice



Büro



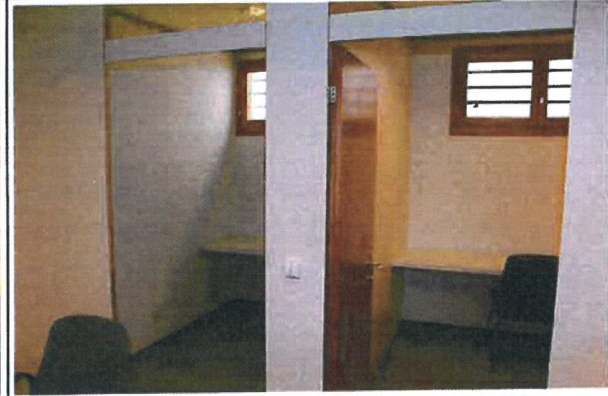
Sitzungszimmer



WC



Untergeschoss: Vorraum



Kundenkabinen

Immobilienbewertung

	
Untergeschoss: Tresor / Bankschliessfächer	Archiv
	
Luftschutzkeller	

Immobilienbewertung

QUALITATIVE BEURTEILUNG

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

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

Standortqualität in der Gemeinde

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

Umgebung / Infrastruktur

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

Wohnungsqualität

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

Nutzungsmix

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

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

Bauqualität

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

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

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

Potential

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

1 sehr gut
2 gut

3 mittel

4 schlecht
5 sehr schlecht

3 Die st. galler Gemeinde Niederbüren zählt gut 1'500 Einwohner und weist eine eher einfache Infrastruktur auf. Die Verkehrserschliessung ist mittels Buslinien nach Bischofszell, Gossau und Wil vorhanden. Der Autobahnanschluss A1 Zürich - St. Gallen in Oberbüren ist rund fünf Kilometer entfernt. Der Kindergarten und die Primarschule können im Ort besucht werden. Die Oberstufe befindet sich in Oberbüren.

3 Das Grundstück befindet sich im Dorfzentrum und grenzt auf der Nordwestseite direkt an die Hauptstrasse. Der Standort bringt daher eine gute Werbewirksamkeit für die Bankfiliale, im Gegenzug aber auch einige Immissionen für die Wohnbereiche mit sich. Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Schulhaus ist zu Fuss bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Bischofszell, Gossau und Uzwil befindet sich in unmittelbarer Nähe.

2 Das Grundstück wird von Nordwesten her ab der Hauptstrasse erschlossen. Vor der Liegenschaft besteht ein grosszügiger Vorplatz, welcher als Kundenparkplatz dient. Südlich des Gebäudes sind zwei Parkplätze erstellt. Über eine seitliche Zufahrt nördlich der Liegenschaft werden die rückwärtige Doppelgarage und zwei weitere Parkplätze erreicht. Auf der Südwestseite befindet sich ein Garten mit schöner Rasenfläche.

2 Das Wohn-/Geschäftshaus wurde in traditioneller Architektur mit Satteldach und Gauben errichtet. Die Hauptausrichtung erfolgt nach Südosten und Südwesten. Die Balkone sind nach Südwesten orientiert. Die Grundrisse sind funktional. Das Raumangebot und die Raumgrössen sind gut bemessen. Der Innenausbau ist gehoben und ansprechend. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen resp. zwei Sanitärbereiche.

2 Wohn-/Geschäftshaus mit zwei Wohneinheiten. Eine grosse 6 1/2-Zimmerwohnung im OG und DG und eine kleine 2 1/2-Zimmerwohnung im OG werden über einen separaten seitlichen Nebeneingang erschlossen. Die Geschäftsfläche (Bankfiliale) im EG wird über einen direkten Zugang von der Strasse her erreicht. Der Liegenschaft stehen eine Doppelgarage und zahlreiche Aussenabstellplätze zur Verfügung.

2 Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird als gut eingestuft. Eine unabhängige Vermietung der Büro-/Geschäftsflächen im EG dürfte etwas schwieriger sein und es müssten wohl einige Anpassungen vorgenommen werden. Dennoch wäre sie sicher auch recht gut möglich. Die Verkäuflichkeit von solchen Liegenschaften wird im aktuellen Marktumfeld als gut erachtet.

2 Das Wohn-/Geschäftshaus und die Garage wurden in Massivbauweise erstellt. Die Bauqualität entspricht den damaligen Normen, welche gegenüber den heutigen hohen Standards (Minergie, etc.) leichte Differenzen aufweisen. Der Ausbaustandard ist gut und der Innenausbau ist ansprechend. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels alter Ölheizung (Sixmadun 1988) und die Wärmeverteilung wird über Radiatoren geführt.

2 Das Gebäude befindet sich soweit ersichtlich in einem recht guten Zustand. Anlässlich der Besichtigung wurden keine grösseren Mängel festgestellt. Bisher wurde noch kein grösserer Unterhalt ausgeführt. Künftig muss daher mit einem gewissen Unterhaltsbedarf gerechnet werden. Kurzfristig wird ein Heizungsersatz zum Thema werden. Der weitere Unterhaltsbedarf wird stark von der künftigen Strategie abhängig sein.

4 Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

2 6 1/2-Zimmerwohnung OG/DG und , 2 1/2-Zimmerwohnung OG

4 6 1/2-Zimmerwohnung: 2 / übrige Wohnung und Bankfiliale 1

0 Es ist kein Lift vorhanden.

ja Anmerkungen / Vormerkungen: keine Dienstbarkeiten und Grundlasten: gemäss Grundbuchauszug (Nutzungsrecht Schutzraum)

ja Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Gemäss Gefahrenkarte Wasser besteht eine kleine Restgefahr.

nein Im Rahmen der Bewertung ist keine vollständige Bauermittlung vorgenommen worden. Aufgrund der Situation, insbesondere des öffentlichen Luftschutzaumes, wird jedoch kein wertrelevantes Potential gesehen.

Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

- ländliche Gemeinde Niederbüren mit durchschnittlicher Infrastruktur, Postautoverbindungen nach Bischofszell und Uzwil
- Regionalzentren Gossau und Uzwil mit reichhaltiger Ergänzung der Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Achse Zürich - St. Gallen
- im Dorfzentrum gelegen, angrenzend an die Hauptstrasse - Werbewirksamkeit & Verkehrsimmissionen, Nähe Infrastruktur & Postautohaltestelle
- Wohn-/Geschäftshaus mit Bankfiliale im EG und darüber zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zahlreiche Parkplätze
- Gebäude in Massivbauweise, gute Bauqualität, guter Ausbaustandard, bisher kein grösserer Unterhalt erfolgt, recht guter Zustand
- gute Vermietbarkeit und gute Verkäuflichkeit im aktuellen Marktumfeld

Immobilienbewertung

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen a.)	Wohnen b.)	Büro c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)	%	%	%	
a.) Basis Zinssatz	2.25	2.25	2.50	langjähriges Mittel für jeweilige Nutzung
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage	0.50	0.50	0.50	Gemeinde Niederbüren
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage	0.20	0.20	0.10	im Dorfzentrum - direkt an Hauptstrasse
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF	Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
* - Betriebskosten	774 0.12	342 0.12	2'520 0.22	Wohnen Wohnen Büro
* - Unterhaltskosten	1'290 0.20	684 0.25	4'032 0.35	3.00% 3.00% 5.00%
* - Verwaltungskosten	1'032 0.16	570 0.21	2'016 0.17	5.00% 6.00% 8.00%
* - Mietzinsrisiko	258 0.04	342 0.12	0 0.00	4.00% 5.00% 4.00%
- Rückstellungen	3'066 0.47	1'355 0.49	5'989 0.52	1.00% 3.00% 0.00%
Total Zuschläge:	6'420 0.98	3'293 1.20	14'557 1.26	0.61% Geb.-Neuwert 1'714'600.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.) Kosten CHF	Total b.) Kosten CHF	Total c.) Kosten CHF	Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
				Zinssatz: 2.39% Zyklus: 33 Jahre
				Rückstellung: 10'409
Kap.- Satz total	3.93	4.15	4.36	

Begründungen, Bemerkungen

Basiszinssatz im Rahmen des langjährigen Mittels für die jeweilige Nutzung. Zuschlag im Bereich der Makrolage im gesamtschweizerischen Vergleich der Gemeindeattraktivität. Leichter Zuschlag bei der Mikrolage für diesen Standort. Durchschnittliche Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Bauqualität, der Nutzung und des Zustandes der Liegenschaft. Branchenübliche Verwaltungskosten und marktkonformes Mietzinsrisiko. Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von 30 % bei einem Renovationsintervall von 33 Jahren.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert Ertrag effektiv	aktuelle Marktmietwerte
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück-Nr. 154		943	830		782'690	
(Gemeinde Niederbüren, im Dorfzentrum, Wohn-Gewerbezone WG2, direkt an der Hauptstrasse, Werbewirksamkeit, Verkehrsimmissionen)		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	943	830	37%		782'690
1 Vorbereitungsarbeiten		1	10'000	0%		10'000
2 Gebäude						
Bankgebäude mit Wohnungen Assek.-Nr. 899		2'374	700		1'661'800	
(Gebäude mit Bankfiliale und zwei Wohnungen, Massivbauweise, unterkellert, gute Bauqualität, guter Ausbaustandard und recht guter Zustand)					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	33.00%				-548'394	1'113'406
Garage Assek.-Nr. 935		96	550		52'800	
(freistehender Baukörper, Doppelgarage, Massivbauweise, gute Bauqualität, einfacher Ausbaustandard und guter Zustand)					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	30.00%				-15'840	36'960
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	2'470			1'714'600	
- Total Altersentwertung				55%	-564'234	1'150'366
Total Gebäude Zeitwert						
4 Umgebung						
Umgebung, Zufahrt, Vor-/Parkplatz, Gartengestaltung, Einfriedung und Begrünung		720	125		0	
					90'000	
- Altersentwertung	20.00%				0	
Total Umgebung				3%	-18'000	72'000
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	4.00%				72'184	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				3%		72'184
Realwert Total				100%		2'087'200
Wertquote SWE / Anteil %	0	/	1'000			0
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.70	=	CHF 828	
* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt						

[illegible]

Staatsstrasse 36, Niederbüren.xls

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

[illegible]

Nutzfläche total	m2	560	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	156	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	87'600	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	10'800	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		4.20%	
Ertragswert	CHF	2'088'000	100%
J. aufgelaufene Rückstellungen von 20 Jahren seit letzter Renovation	CHF	-263'082	
Zinssatz:		2.39%	
jährliche Rückstellungen:		10'409	
Ertragswert Total	CHF	1'824'918	

Begründungen, Bemerkungen

Die 6 1/2-Zimmerwohnung ist derzeit leerstehend und es laufen keine Vermietungsbemühungen. Sie könnte jedoch ohne vorgängige Investitionen vermietet werden. Für die Mietwertberechnung wird daher ein Marktmietwert festgelegt, wie er bei einer unabhängigen Vermietung erzielt werden könnte.

Die 2 1/2-Zimmerwohnung ist aufgrund spezieller Umstände (unklares Zukunftsszenario - mögliche Mietdauer) sehr günstig vermietet. Die vereinbarte Miete wird ist daher nicht marktkonform und wird ebenfalls angepasst in die Mietwertberechnung übernommen.

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen grob ermittelt und dienen lediglich einer zusätzlichen Plausibilisierung. Eine unabhängige Vermessung ist nicht erfolgt.
Für die selbstgenutzten Büroräume werden ebenfalls Marktmietwerte eingesetzt, wie sie bei einer heutigen Vermietung erzielt werden könnten.
Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sind diese eher vorsichtig angesetzt, so dass diese auch bei einer unabhängigen Fremdvermietung noch realisiert werden könnten.

Für aufgelaufene Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Baujahres und des Zustandes durchschnittlich zwanzig Jahre oder rund CHF 260'000 in Abzug gebracht.

Immobilienbewertung

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung		0 x Realwert	CHF	2'087'200
Ertragswert Total	Gewichtung	Wohn- / Geschäftshaus	1 x Ertragswert	CHF	1'824'918
Verkehrswert Gewichtet				CHF	1'824'918
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				CHF	1'824'918
Verkehrswert Baurecht			gemäss Anhang BR EW		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 Baurecht (Barwert)		Verkehrswert Baurecht		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		gerundet		CHF	1'825'000
Bruttorendite					4.80%

Begründungen

Bemerkungen

Der Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter den momentanen Marktbedingungen bei einer normalen Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder 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. März 2023

Unterschrift:



Der Bewerter Marcel Mosimann
eidg. dipl. Immobilienreuhänder / Schätzungsexperte SEK/SVIT

Immobilienbewertung

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
Lageklassenschlüssel Wohnen	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	4.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	5.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	4.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	6.50	
Begründungen, Bemerkungen			Total	23.50	4.70
			Steigerungsfaktor 0.00	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor 0.00	0.00	0.00
			Lageklasse	4.70	4.70

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Bankgebäude mit Wohnungen Assek.-Nr. 935 (Gebäude mit Bankfiliale und zwei Wohnungen) gute Bauqualität, guter Ausbaustandard		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Garage Assek.-Nr. 935 (freistehender Baukörper, Doppelgarage, 200 m²) gute Bauqualität, einfacher Ausbaustandard		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Bankgebäude mit Wohnungen Assek.-Nr. 935 (Gebäude mit Bankfiliale und zwei Wohnungen) gute Bauqualität, guter Ausbaustandard	Rohbau 1	34.0	1	34	100	
	Rohbau 2	33.0	2	66		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	35.0	4	140		
	Total		10	330	1.00	33.00%
Garage Assek.-Nr. 935 (freistehender Baukörper, Doppelgarage, 200 m²) gute Bauqualität, einfacher Ausbaustandard	Rohbau 1	30.0	1	30	100	
	Rohbau 2	30.0	2	60		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	30.0	4	120		
	Total		10	300	1.00	30.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Immobilienbewertung

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

500 / 1'000

											4.60
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											4.00
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								4.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											4.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in i/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigende Mischzonen					4.00
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
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)					4.00
C Wohnlage											4.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			4.00
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				
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

Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf

Anteil Nutzung

500 / 1'000

											4.80
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											4.00
Einzelort, Dorf abgelegen	Abgelegen; Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf									4.00
Dorf, kleine Ortschaft		Dorftrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorftrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											6.00
Nutzungszonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Mischzonen Industrie/Gewerbe		Dienstleistungszonen						6.00
		Industriezone		Gewerbezone		Mischzone Wohnen/Arbeiten		Kernzone			
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)					4.00
C Geschäftslage											4.00
Eignung Verkauf	Schlecht geeignet, unattraktiv, schlechte Geschäftslage		Mittelmässige Lagevorteile, mittlere Geschäfts- und Passantenlage		Gute Eignung, gute Passantenlage, bevorzugte Lage für normale Verkaufsgeschäfte		Besondere Vorteile und Synergien, sehr gute Passantenlage, hohes Potenzial Kaufkraft/Umsatz				4.00
Eignung Büro	Schlecht geeignet		Mittelmässige Bürolagen		Gute Bürolagen, Bürohäuser		Sehr gute Bürolagen; Geschäftszentren				
Eignung Gewerbe/Produktion	Nachteilige Verhältnisse		Mittlere Eignung für Werkstätten und Produktionsbetriebe		Gute Eignung, gute Zulieferer-/Abnehmerverhältnisse, genügend "human-resources"						
Emissionen, Immissionen	Konflikte bis störende Verhältnisse		Tolerierbare Verhältnisse		keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzverordnung eingehalten						
D Erschliessung											4.00
Verkehrerschliessung	Schlechte Zufahrten		Normaler Strassenanschluss		Besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung						4.00
	Keine öffentlichen Verkehrsmittel		Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln		Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs						
Technische Erschliessung	Ungenügende technische Erschliessung		Normale technische Erschliessung, Gesicherte Ver- und Entsorgung		Sehr gute technische Erschliessung, Reserven vorhanden						
E Marktverhältnisse											6.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage grosstes Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			6.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

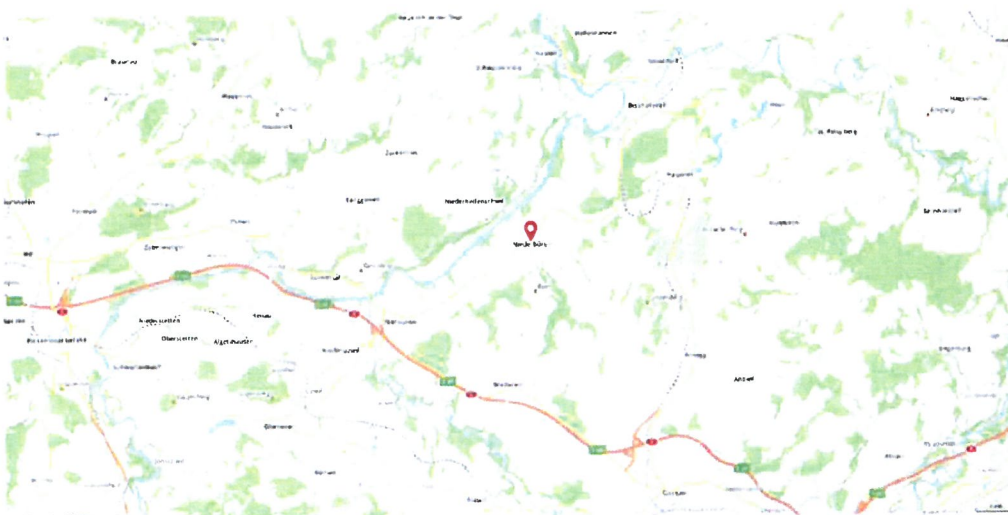
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Industrie“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Immobilienbewertung

Lageplan

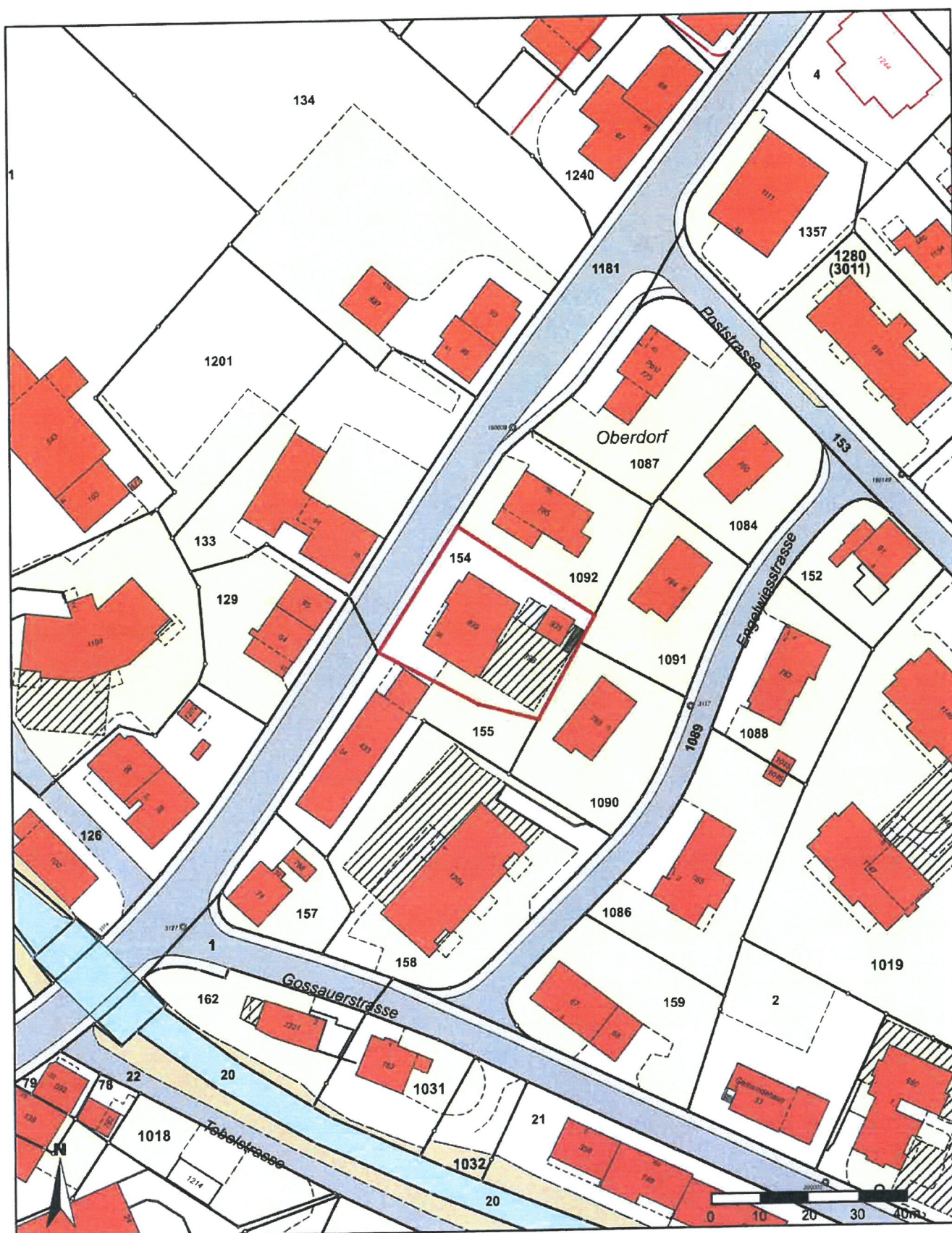
**Staatsstrasse 36
9246 Niederbüren**





Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'733'097, 1'258'792

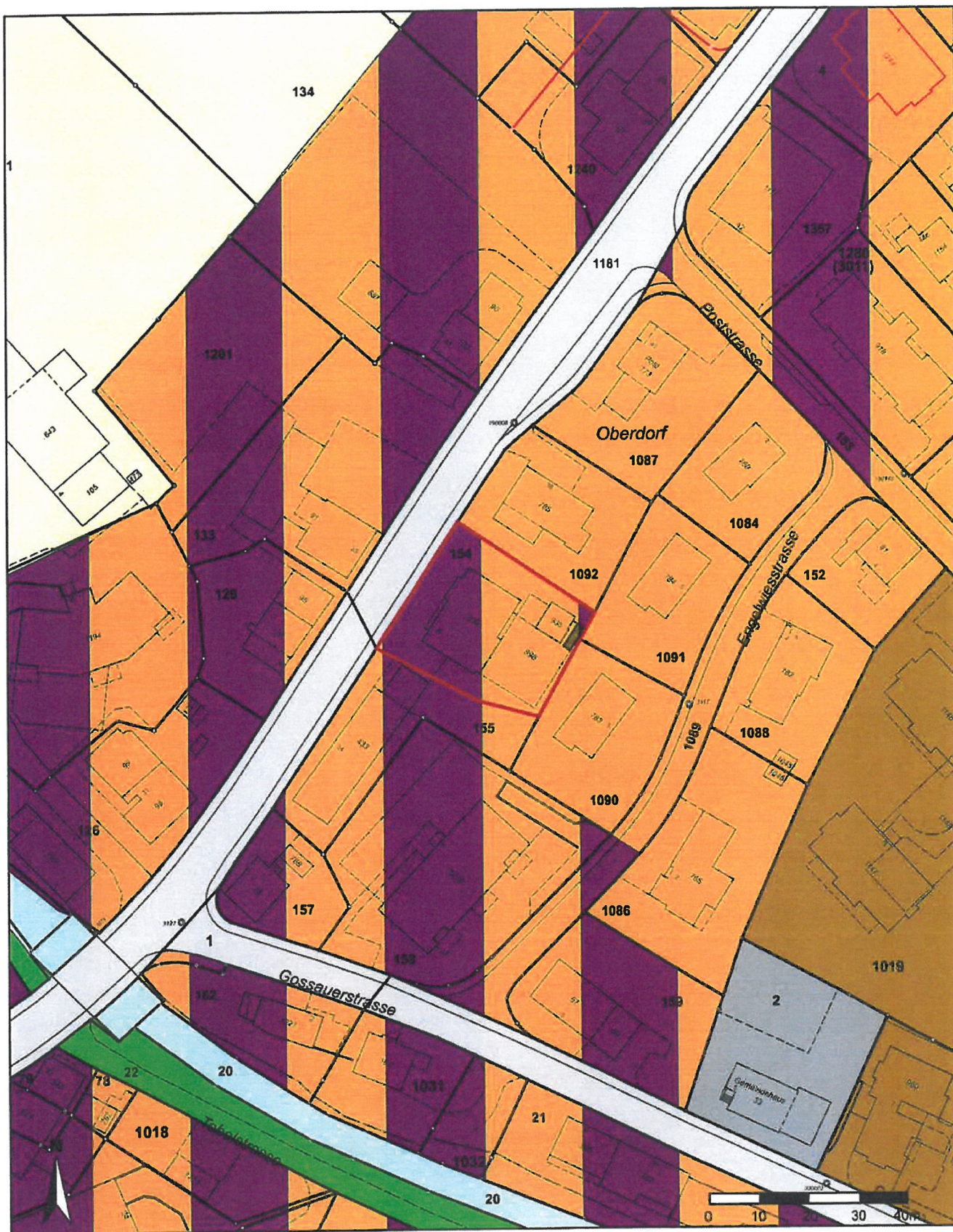
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
15.03.2023



15.03.2023

Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'733'097, 1'258'792

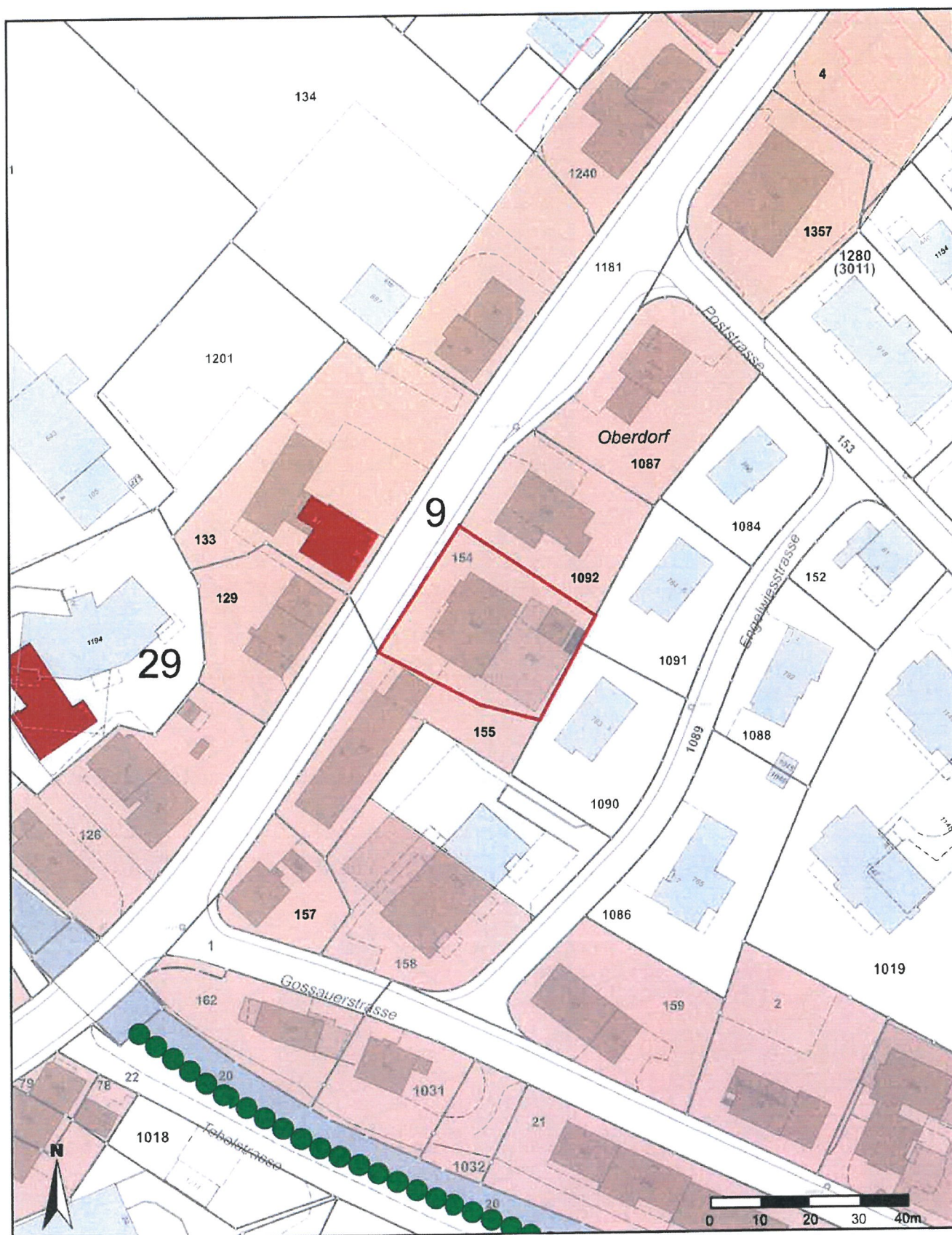
Zonenplan, kommunale Darstellung Gde



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

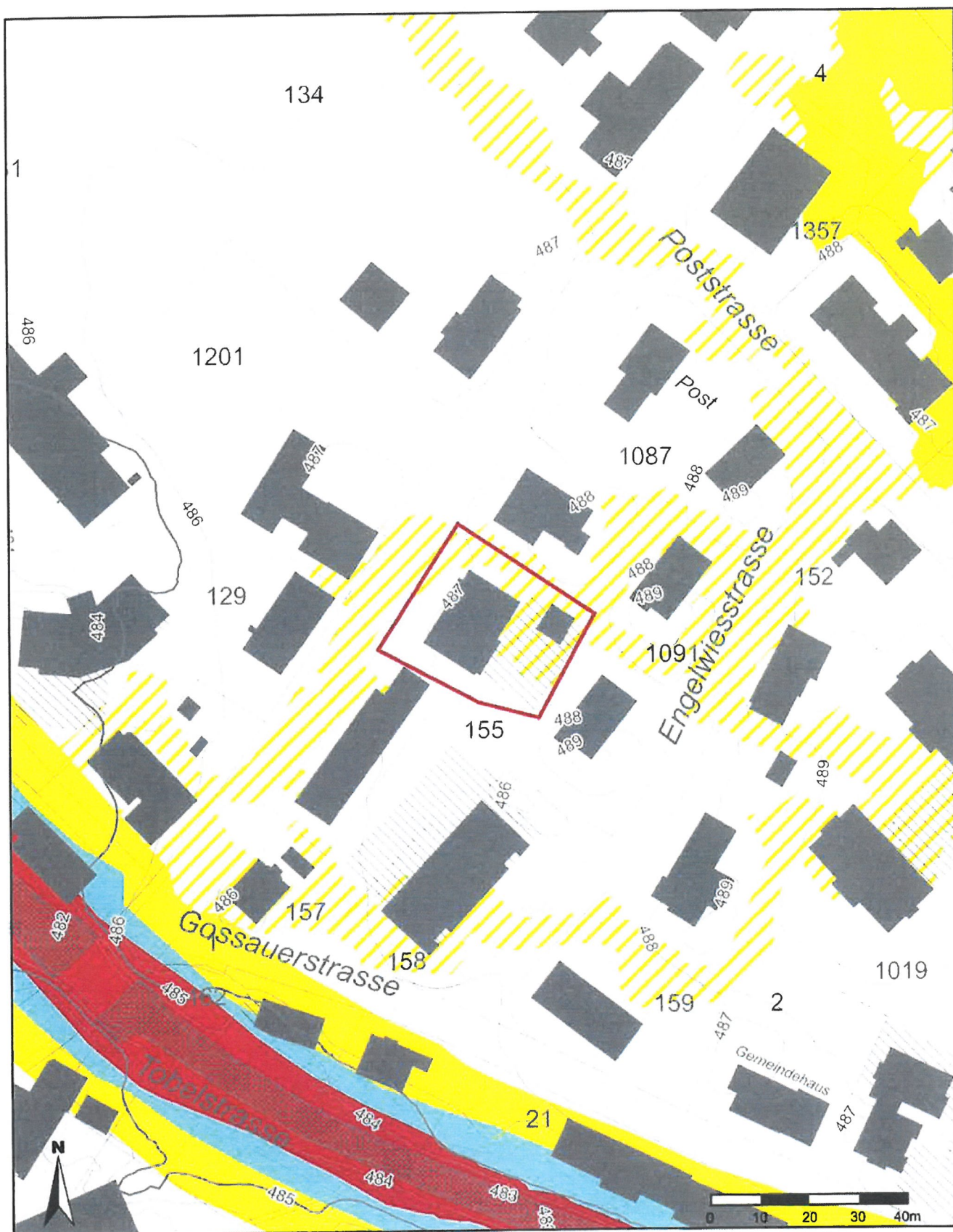
Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'733'097, 1'258'792

15.03.2023



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
15.03.2023

Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'733'097, 1'258'792



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

Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'733'097, 1'258'792

15.03.2023



Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Niederbüren

Liegenschaft Nr. 154

Plan Nr. 19, Oberdorf

943 m², Gebäude (260 m²), übrige befestigte Fläche (385 m²), Gartenanlage (298 m²)

Bankgebäude mit Wohnungen Vers.-Nr. 899, Staatsstrasse 36, 9246 Niederbüren (225 m²)

Garage Vers.-Nr. 935 (35 m²)

Zivilschutzraum Vers.-Nr. 898 (unterirdisch) (216 m²)

Mutationsnr. LS000804, 12.10.2015 Beleg 152

Eigentümer

Raiffeisenbank Regio Uzwil Genossenschaft, mit Sitz in Oberbüren SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.807.306, Neudorf 8, 9245 Oberbüren

Erwerbstitel

Fusion 09.01.2001 Beleg 7

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Quellen- und Quellwasserdurchleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 690

08.07.1974 Beleg 193, ID 05/024

Recht: Durchleitungsrecht für Quellwasser

zulasten Grundstück Nr. 149, 1409

08.07.1974 Beleg 193, ID 05/024.1

Recht: Durchleitungsrecht für Überwasser

zulasten Grundstück Nr. 147, 690, 1257

29.08.1974 Beleg 271, ID 05/050

Recht: Quellenrecht

zulasten Grundstück Nr. 688

13.11.1974 Beleg 420, ID 05/087



Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 155
24.08.1990 Beleg 158, ID 08/628

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 155
24.08.1990 Beleg 159, ID 08/629

Last: Nutzungsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Niederbüren, mit Sitz in Niederbüren SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-115.053.187
04.11.1991 Beleg 151, ID 08/652

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Politische Gemeinde Niederbüren, mit Sitz in Niederbüren SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-115.053.187
04.11.1991 Beleg 151, ID 08/652.1

Last: Durchleitungsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Niederbüren, mit Sitz in Niederbüren SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-115.053.187
04.11.1991 Beleg 151, ID 08/652.2

Grundpfandrechte

Keine

Hinweis

In Bezug auf allfällig bestehende Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Art. 55 Abs. 2 Strassengesetz wird auf den Gemeindestrassenplan verwiesen.

Niederbüren, 27.03.2023, 10.52 Uhr

Grundbuchamt Niederbüren
Grundbuchverwalter



Michael Huber



geht an VID AG, Henauerstr. 20, 9244 Niederuzwil

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

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

123



gebäude
versicherung
st.gallen

St.Gallen, 19. Januar 2023

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude

Vers.-Nr.	86.00899	Verwaltung	VID AG Verwaltungen - Immobilien Dienstleistungen
Baujahr	1988		Henauerstrasse 20
Zweckbestimmung	Bankgebäude mit Wohnungen		9244 Niederuzwil
Strasse	Staatsstr 36	Kunden-Nr.	241549
Grundbuchkreis	Niederbüren		

Grundstück-Nr.	86-00154	Eigentümer/-in	Raiffeisenbank Regi., 9245 Oberbüren
----------------	----------	----------------	--------------------------------------

Versicherungswerte

Schätzung vom 06. März 2019 Baupreisindex 121.7

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
1'750'000	1'365'000	385'000	22.0	2	2'374

Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



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

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

123



gebäude
versicherung
st.gallen

St.Gallen, 19. Januar 2023

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude

Vers.-Nr.	86.00935	Verwaltung	VID AG Verwaltungen -
Baujahr	1988		Immobilien Dienstleistungen
Zweckbestimmung	Garage		Henauerstrasse 20
Strasse	Staatsstrasse		9244 Niederuzwil
Grundbuchkreis	Niederbüren	Kunden-Nr.	241549

Grundstück-Nr.	86-00154	Eigentümer/-in	Raiffeisenbank Regi., 9245 Oberbüren
-----------------------	----------	-----------------------	--------------------------------------

Versicherungswerte

Schätzung vom 06. März 2019 Baupreisindex 121.7

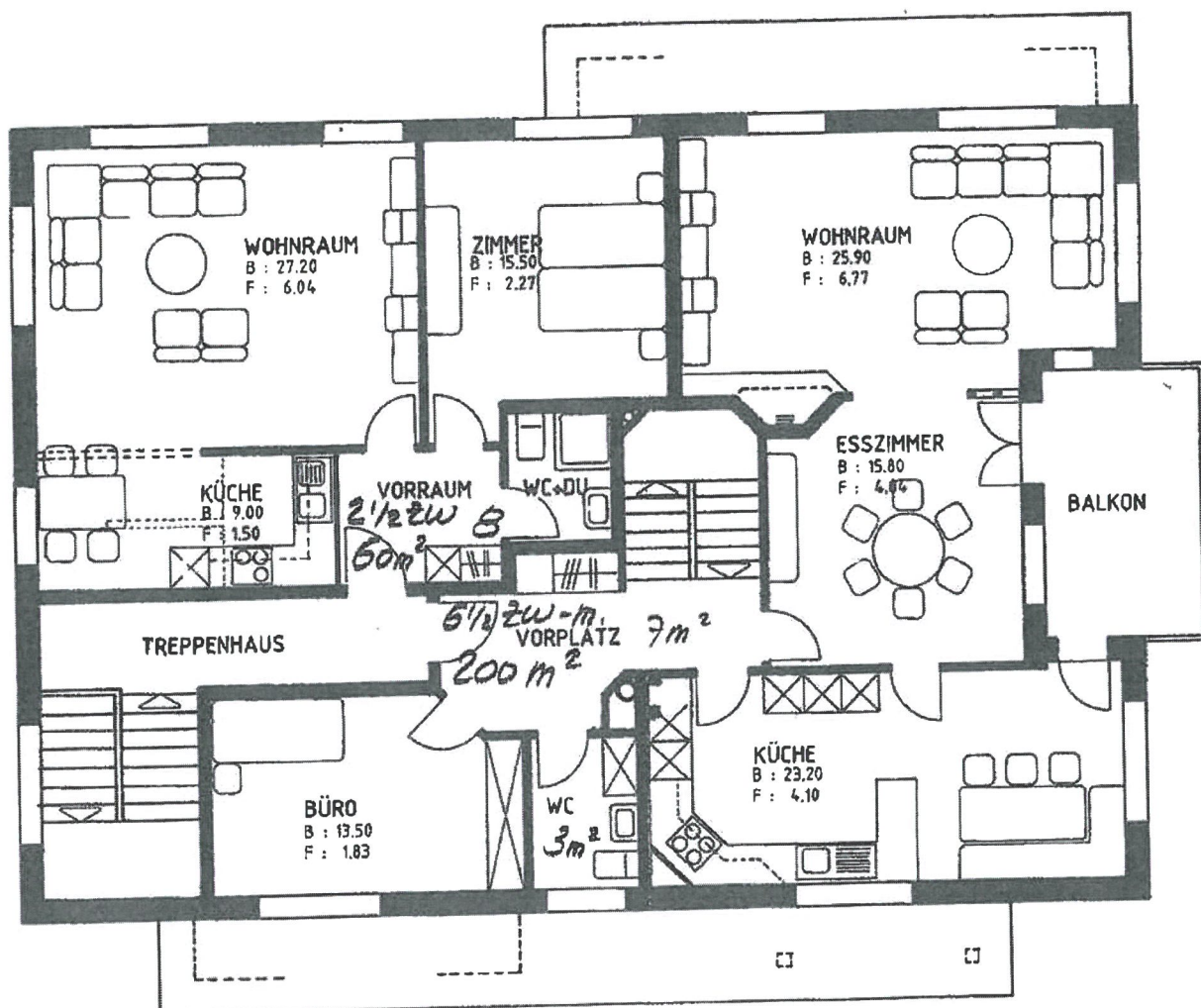
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
60'000	48'000	12'000	20.0	2	96

Hinweise und Informationen

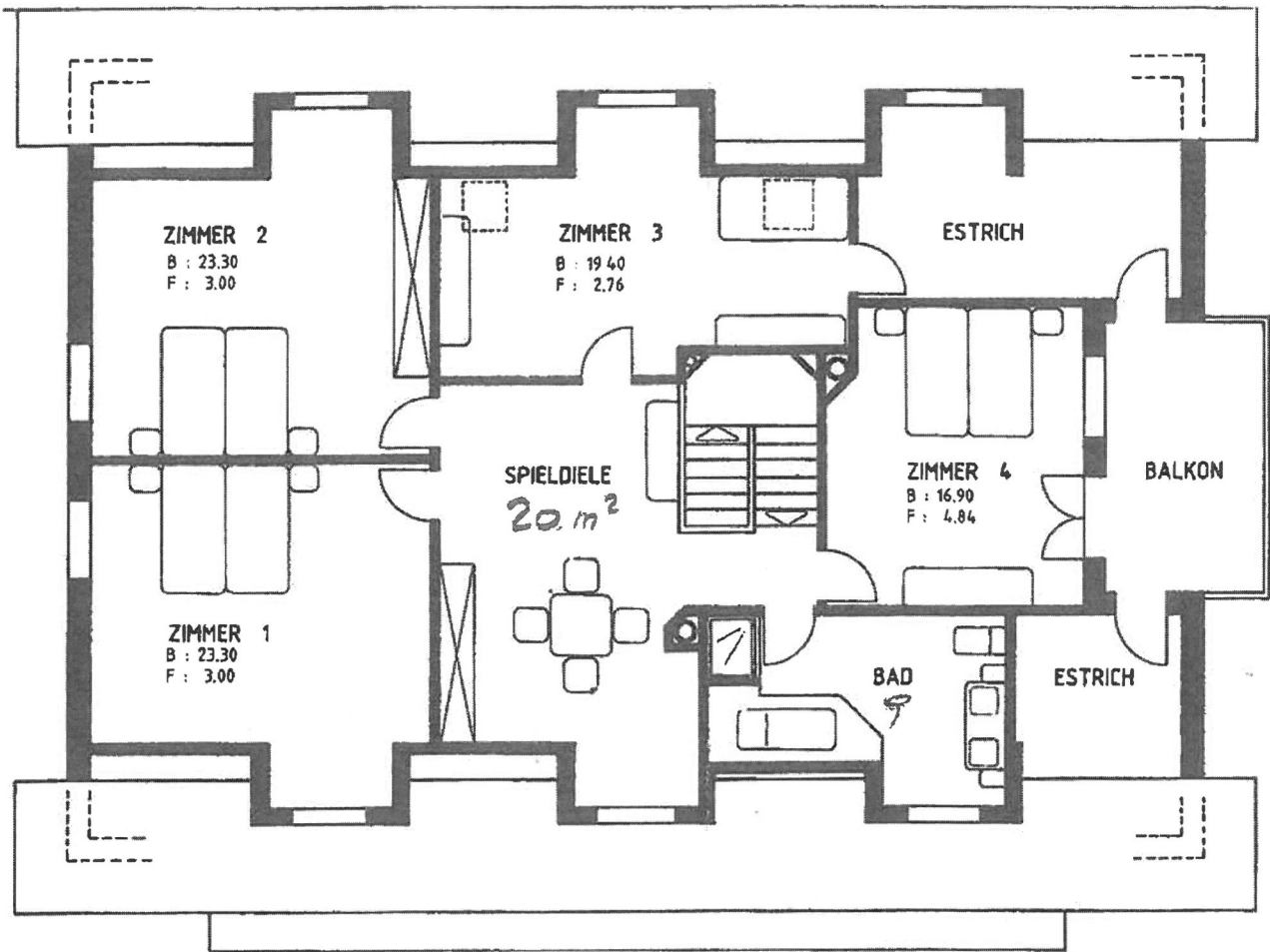


Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

