

MOSIMANN IMMOBILIEN TREUHAND AG

Seite 1

Immobilienbewertung

BASISDATEN		Auftraggeber Adresse, Telefon Bewerter Adresse, Telefon	Michael Ziegler, Betreibungsamt Gossauerstrasse 5, 9246 Niederbüren Marcel Mosimann, Bewertungsexperte SVIT Mosimann Immobilien Treuhand AG, 9500 Wil
Strasse / Hausnr.: PLZ / Ort: Objektart:	Gossauerstrasse 41 9246 Niederbüren Einfamilienhaus	Zone: Grundstücksfläche (m2):	Wohn-Gewerbezone WG2, AZ 0.45 / 0.6 609 m2
Eigentümer / Kunde:	A. Tabita Michaela Stucki Neugasse 12, 9220 Bischofszell	Raumprogramm:	DG: 4 Zimmer, 1 x mit Ankleide & Bad/Dusche/WC, Dusche/WC, Süd- & Westbalkon EG: Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Vorratsraum, "Wintergarten", 2 Zimmer, Dusche/WC UG: Entrée, Disponibelraum, Nebenräume, Garage
Adresse:	B. Martin Stucki		
PLZ / Ort:	Gossauerstr. 41, 9246 Niederbüren	Baujahr Liegenschaft:	2016
Grundbuch:	Niederbüren	Letzte grosse Renovation: Pool & Sitzplatz	2017
Parzellen Nr.:	1360		
Plan Nr.:	22, Hof		
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung	Letzte Bewertung:	keine Angaben
		Gebäudeversicherung:	Neuwert 992'000 / Zeitwert 992'000 24.4.2017
		Amtl. Schätzung:	Verkehrswert 1'310'000 24.4.2017
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☒		27.3.2025
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☒	Geoportal.ch	30.4.2025
Katasterplan/Geometerplan	☒	Geoportal.ch	30.4.2025
Gebäudeversicherungsausweis	☒		16.1.2025
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☐		
Pläne	☐		
Fotos	☒	anlässlich der Besichtigung	28.4.2025
Altlastenkataster	☐		30.4.2025
Baurechtsverträge	☐		
Stockwerkeigentümerreglement	☐		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	☐		
Besichtigung	☒		28.4.2025
Amtliche Schätzung	☒		23.8.2021
	☐		
	☐		
	☐		

Verkehrswert am: **5. Mai 2025** **CHF** **1'750'000**



Ansicht von Süden



Immobilienbewertung



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten

Immobilienbewertung



Dachgeschoss: Zimmer mit Ausgang zum Südbalkon



Südbalkon



Ankleide



Bad / Dusche / WC



Dusche / WC



Zimmer mit Ausgang zum Westbalkon



Zimmer mit Ausgang zum Südbalkon

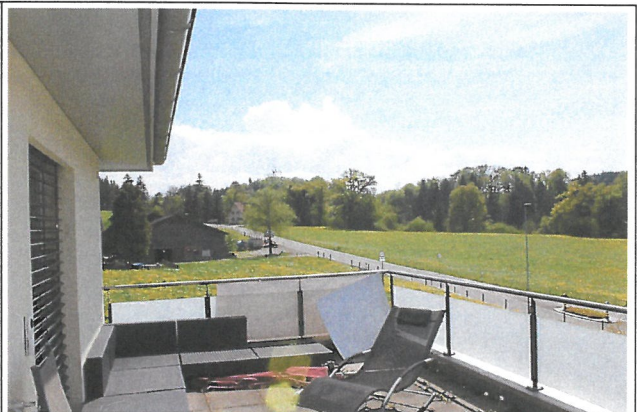


Zimmer mit Ausgang zum Südbalkon

Immobilienbewertung



Dachgeschoss: Vorplatz / Korridor mit Ausgang zum Westbalkon



Westbalkon



Erdgeschoss: Treppe / Korridor



Dusche / WC



offene Küche



Vorratsraum



Essplatz



"Wintergarten"

Immobilienbewertung



Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Schwedenofen



Zimmer



Zimmer



Sitzplatz



Garten mit Jacuzzi-Pool



Gartengerätehaus



Sitzplatz mit Feuerstelle

Immobilienbewertung



Erdgeschoss: Treppenabgang



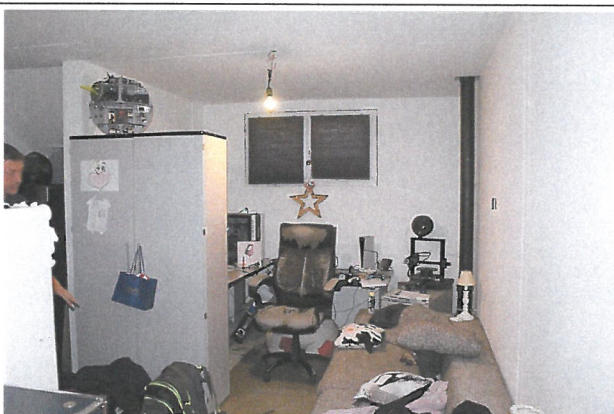
Sockel- / Untergeschoss: Treppe



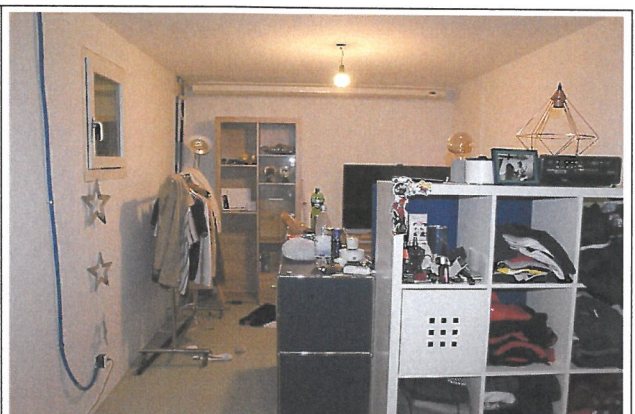
Entrée



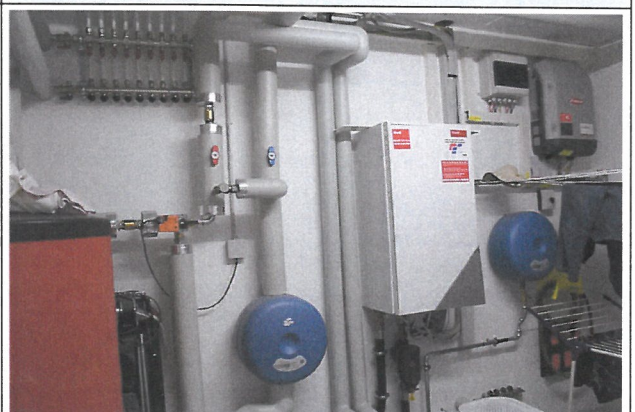
Keller / Garderobe



Disponibelraum



Waschküche



Heizung

Immobilienbewertung



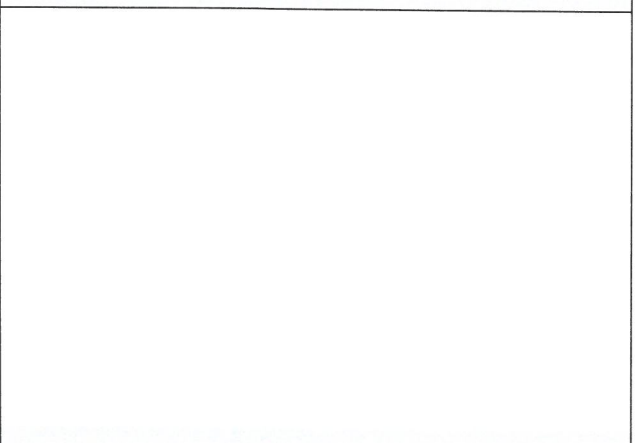
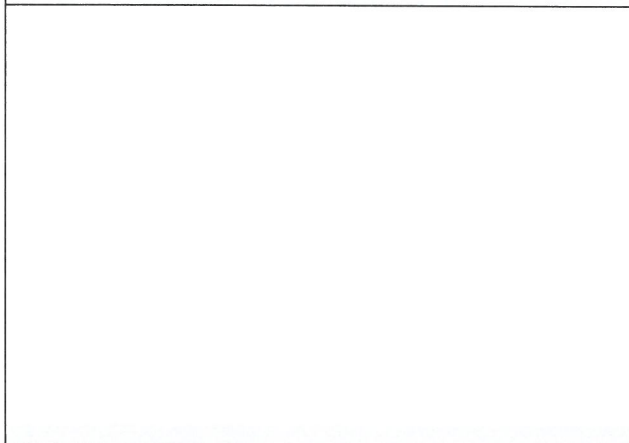
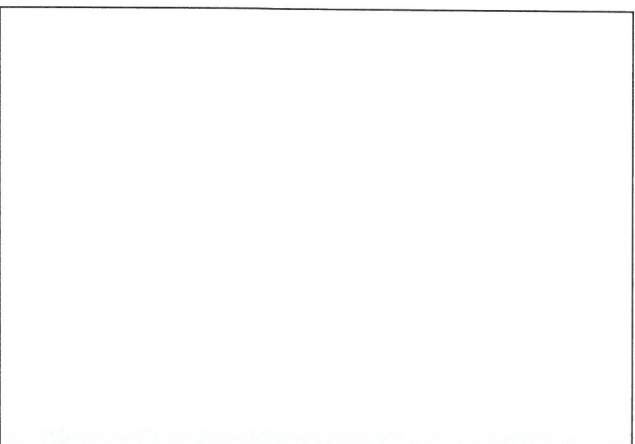
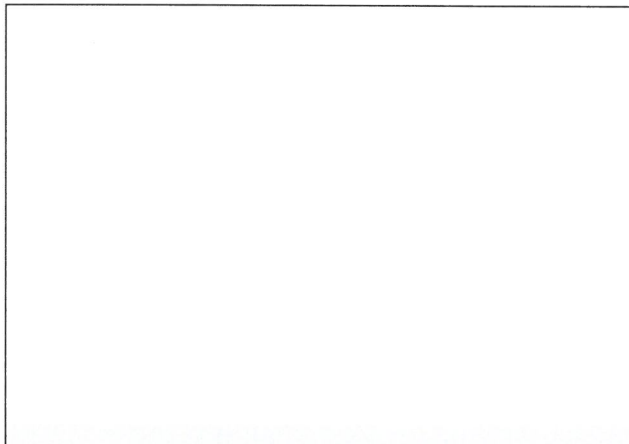
Doppelgarage



Zufahrt von Westen



Zufahrt von Norden



Immobilienbewertung

QUALITATIVE BEURTEILUNG

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

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

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

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

Standortqualität in der Gemeinde

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

3 Das Grundstück befindet sich am südlichen Dorfrand und grenzt auf der Südseite direkt an die Landwirtschaftszone. Das Quartier weist jedoch eine gemischte Wohn-Gewerbenutzung auf. Daher ist in Kombination mit der Gossauerstrasse mit gewissen Immissionen zu rechnen. Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Postautohaltestelle ist rund ein Kilometer entfernt. Die Besonnung ist gut und nach Süden besteht eine recht schöne Aussicht.

Umgebung / Infrastruktur

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

2 Das Grundstück wird von Norden her über die beiden vorgelagerten Parzelle erschlossen. Die Zufahrt "durch" den Gewerbebetrieb ist etwas versteckt. Dem Wohnhaus steht eine Doppelgarage und ein Aussenabstellplatz zur Verfügung. Besucher können auch auf dem Garagenvorplatz parkieren. Auf der Südseite besteht ein schöner Garten mit mehreren Sitzplätzen und einem Jacuzzi-Pool.

Wohnungsqualität

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

2 Es handelt sich um eine ansprechende Liegenschaft in zeitgemässer Architektur mit Walmdach. Die Hauptausrichtung erfolgt nach Süden. Die Grundrisse sind funktional und das Raumangebot ist gut. Die Raumgrössen sind gut bemessen. Der Innenausbau ist gehoben und gefällig. Die Liegenschaft verfügt über drei Sanitärbereiche. Die Gartengestaltung mit Jacuzzi-Pool runden das Angebot ab.

Nutzungsmix

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

2 Reine Wohnliegenschaft ohne gewerblicher Nebennutzung (Büro- / Praxisräume, etc.). Dem Einfamilienhaus stehen mit zwei Garagenplätzen und einem Aussenabstellplatz ein genügendes Parkplatzangebot zur Verfügung.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

2 Die Vermietung steht bei Einfamilienhäusern nicht im Vordergrund und ist aus wirtschaftlicher Sicht meist auch nicht sinnvoll. Dennoch wäre sie bei diesem Objekt gut möglich. Die Verkäuflichkeit von Einfamilienhäusern ist im aktuellen Marktumfeld grundsätzlich gut. Eine gewisse Einschränkung wird bei diesem Objekt aufgrund des Standortes gesehen.

Bauqualität

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

2 Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Ytong-Isolierstein) erstellt und ist vollständig unterkellert. Die Bauqualität entspricht den heutigen Normen. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Wärmeverteilung wird über eine Bodenheizung geführt. Zusätzlich besteht ein Schwedenofen im Wohnzimmer. Die Liegenschaft ist mit einer Indach-Photovoltaikanlage (ca. 8 kWp) und einer Gebäudeautomation ausgestattet.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

2 Die Liegenschaft befindet sich soweit erkennbar in einem guten Zustand. Anlässlich der Besichtigung wurden keine grösseren Mängel festgestellt. Bisher waren noch keine nennenswerten Unterhaltsarbeiten notwendig und kurzfristig ist daher mit keinem grösseren Unterhaltsbedarf zu rechnen.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

3	Sockel-/Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
1	7 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit "Wintergarten" und Dispoibelraum
3	DG: Bad/Dusche/WC und Dusche/WC sowie Dusche/WC im EG
0	Es ist kein Lift vorhanden.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

☒	Anmerkungen / Vormerkungen: Veräusserungsbeschränkungen BVG & Pfändungen
☐	Dienstbarkeiten und Grundlasten: Fuss-/Fahrgewegrecht zL & zG 1263, 1664

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

☐	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
☒	Es sind auch keine naturbedingten Risiken bekannt.

Potential

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

☐	Im Rahmen der Bewertung ist keine vollständige Bauermittlung erfolgt. Aufgrund der Situation ist jedoch auch kein wertrelevantes Potential erkennbar.
☒	

Luxus-Objekt

☐	Es handelt sich um ein zeitgemässes Einfamilienhaus mit gutem Ausbaustandard.
☒	Der Jacuzzi-Pool verleiht ein spezielle Note, jedoch noch keinen Luxuscharakter.

Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

- Ostschweiz, ländliche Gemeinde mit durchschnittlicher Infrastruktur, Postautoverbindung nach Bischofszell, Gossau und Uzwil
- Regionalzentren Gossau und Uzwil mit reichhaltiger Ergänzung der Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Achse Zürich - St. Gallen
- am Dorfrand gelegen, direkt an Landwirtschaftszone, gewisse Immissionen von Strasse und angrenzendem Gewerbebetrieb möglich
- freistehendes Einfamilienhaus mit grosszügigem Raumangebot und aufwendige Gartengestaltung mit Jacuzzi-Pool
- gute Bauqualität, jüngere Bausubstanz in gutem Zustand, gehobenem Ausbaustandard (PV-Anlage, Gebäudeautomation, Schwedenofen, etc.)
- stimmiges Gesamtkonzept, Einschränkung durch Zufahrt und angrenzendem Gewerbebetrieb, gute Verkäuflichkeit im aktuellen Marktumfeld

Immobilienbewertung

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	
a.) Basis Zinssatz		2.25		0.00		0.00	langjähriges Mittel für Wohneigentum
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.40		0.00		0.00	Ostschweiz, Niederbüren, ländliches Dorf
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.20		0.00		0.00	Dorfrand, gemischtes Wohn-/Gewerbequartier
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	1'260 0.12		0 0.00		0 0.00		3.00%
* - Unterhaltskosten	2'520 0.23		0 0.00		0 0.00		0.00%
* - Verwaltungskosten	0 0.00		0 0.00		0 0.00		0.00%
* - Mietzinsrisiko	0 0.00		0 0.00		0 0.00		0.00%
* - Rückstellungen	7'119 0.65		0 0.00		0 0.00		0.62%
Total Zuschläge:	10'899 1.00		0 0.00		0 0.00		Geb.-Neuwert 1'143'250.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Zinssatz: 2.25%
							Zyklus: 33 Jahre
							Rückstellung: 7'119
Kap.- Satz total		3.85		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

Basiszinssatz im Rahmen des langjährigen Mittels für selbstbewohntes Wohneigentum. Zuschlag im Bereich der Makrolage aufgrund der Wohnattraktivität im gesamtschweizerischen Vergleich und leichter Zuschlag bei der Mikrolage. Durchschnittliche Betriebs- und Unterhaltskosten unter Berücksichtigung der Bauqualität und des Zustandes der Liegenschaft. Keine Verwaltungskosten und kein Mietzinsrisiko für ein Eigenheim. Durchschnittliche Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von zirke 30 % bei einem Renovationsintervall von 33 Jahren.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert Ertrag effektiv	Mietwertannahme aufgrund Eigennutzung
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. 1360 (Gemeinde Niederbüren, Wohn-Gewerbezone GW2, AZ 0.45 / 0.6, Dorfrand, Wohn-/Gewerbequartier, gute Besonnung, an Landwirtschaft)		609 0 0	800		487'200 0 0	
* Total Grundstücke	(m2)	609	(800)	28%		487'200
1 Vorbereitungsarbeiten		1	40'000	2%		40'000
2 Gebäude						
Wohnhaus Assek.-Nr. 1207 (freistehend, Massivbauweise, unterkellert, gute Bauqualität, gehobener Ausbaustandard, in gutem Zustand)		1'345	850		1'143'250 0 0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	9.00%				-102'893 0 0	(1'040'358)
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-0 0 0	(0)
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-0 0 0	(0)
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'345	(850)		1'143'250	
- Total Altersentwertung					-102'893	
Total Gebäude Zeitwert				60%		1'040'358
4 Umgebung						
Umgebung, Zufahrt, Vorplatz, Gartengestaltung, Sitzplätze, Stützmauern und Jacuzzi-Pool		450	280		0 126'000 0	
- Altersentwertung	9.00%				-11'340	
Total Umgebung				7%		114'660
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	5.00%				63'463	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				4%		63'463
Realwert Total				100%		1'745'700
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.30	=	CHF 804	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	l Ein-	(m2) /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
Einfamilienhaus	1	237		0		0	0		0		0	
- Wohn-/Esszimmer offen Küche				0		0	0		165	3'250	39'000	
- 4 Zimmer im DG & 2 Zimmer im EG				0		0	0		0		0	
- Wintergarten, Disponibel- & Nebenräume				0		0	0		0		0	
- 3 Sanitärbereiche				0		0	0		0		0	
- Sitzplatz, Garten, Jacuzzi-Pool				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Doppelgarage	1						0			250	3'000	
Unterstände							0				0	
Parkplätze							0				0	
./.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	1	237	0	0	0	0	0	14	165	3'500	42'000	100%

Ertragswert Wohnen

Kapitalisierungssatz: 3.85 %

1'091'300

100%

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

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

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

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

Nutzfläche total	m2	237	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	177	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	42'000	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		3.85%	
Ertragswert	CHF	1'091'300	100%
./.. aufgelaufene Rückstellungen von 9 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz: 2.25%	CHF -70'153	
jährliche Rückstellungen: 7'119			
Ertragswert Total	CHF	1'021'147	

Begründungen, Bemerkungen

Das Wohnhaus wird durch den Eigentümer selber bewohnt. Für die Ertragswertberechnung wird daher ein nachhaltig erzielbarer Marktmietwert festgelegt, wie er heute bei einer unabhängigen Vermietung erzielt werden könnte. Die Wohnfläche wurde der amtlichen Schätzung entnommen. Eine unabhängige Vermessung ist nicht erfolgt. Für aufgelaufene Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Baujahres und des Zustandes CHF 70'000 in Abzug gebracht. Die Vermietung steht bei Einfamilienhäusern nicht im Vordergrund und ist aus wirtschaftlicher Sicht meist auch nicht sinnvoll. Dem Ertragswert kommt daher auch eine untergeordnete Bedeutung zu.

Immobilienbewertung

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	Einfamilienhaus /	1 x Realwert	CHF	1'745'700
Ertragswert Total	Gewichtung	selbstbewohntes	0 x Ertragswert	CHF	1'021'147
Verkehrswert Gewichtet		Wohneigentum		CHF	1'745'700
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	1'745'700
Verkehrswert Baurecht		gemäss Anhang			0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0		CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)		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		<i>gerundet</i>		CHF	1'750'000

Begründungen

Bemerkungen

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

Ort: 9500 Wil

Datum: 5. Mai 2025

Unterschrift:



Der Bewerter: Marcel Mosimann

eidg. dipl. Immobilienreuhänder / Bewertungsexperte SVIT

Immobilienbewertung

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK I G			
Lageklassenschlüssel Wohnen	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	3.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	4.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	3.50	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	7.00	
Begründungen, Bemerkungen		Total		21.50	4.30
		Steigerungsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Reduktionsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Lageklasse		4.30	4.30

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Wohnhaus Assek.-Nr. 1207 (freistehend, Massivbauweise, unterkellert, gehobener Ausbaustandard, in gutem Zustand)		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Wohnhaus Assek.-Nr. 1207 (freistehend, Massivbauweise, unterkellert, gehobener Ausbaustandard, in gutem Zustand)	Rohbau 1	9.0	1	9	100	
	Rohbau 2	9.0	2	18		
	Ausbau	9.0	3	27		
	Installation	9.0	4	36		
	Total		10	90	1.00	9.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Immobilienbewertung

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

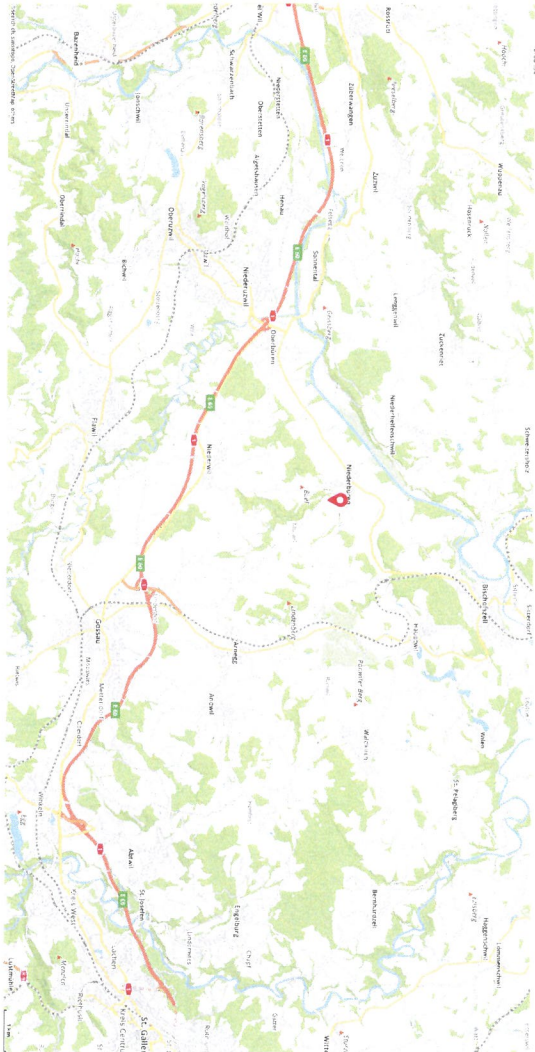
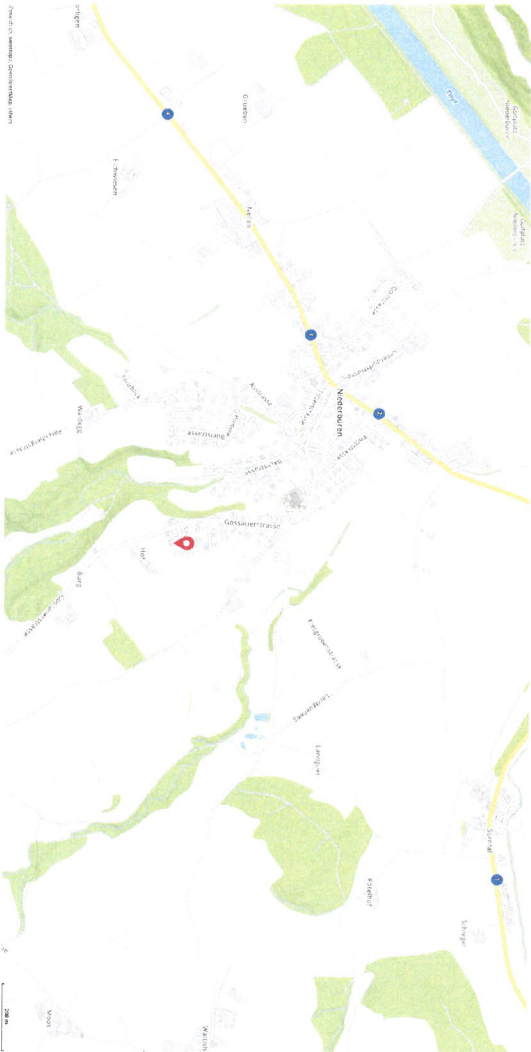
											4.30
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											3.00
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								3.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung											4.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					4.00
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Aus- nützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 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)					
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											3.50
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 Passantenanlage 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				3.00
E Marktverhältnisse											7.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			7.00

Wichtige Hinweise

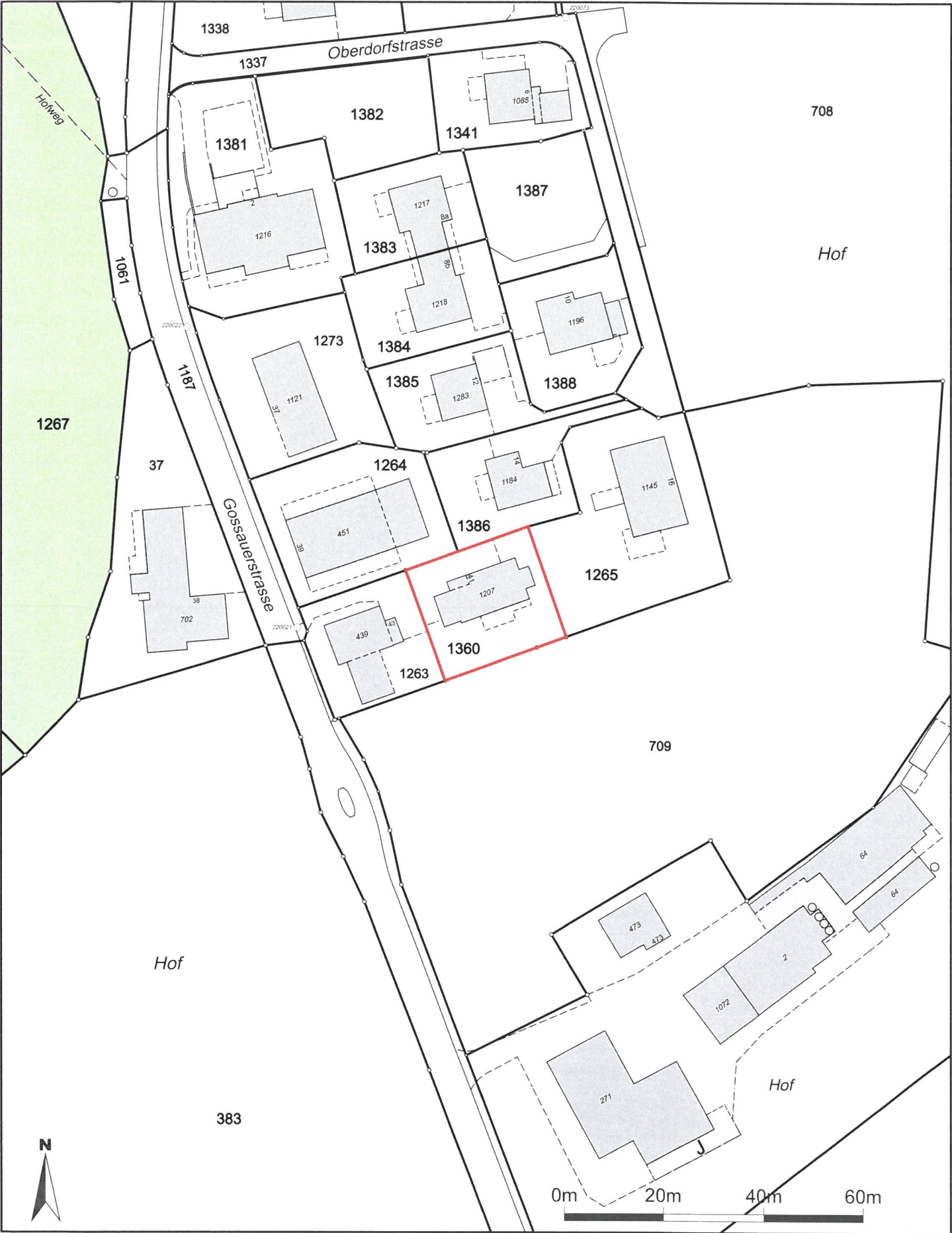
Beurteilung immer konkret für das
betreffende ObjektPro Hauptkriterium nur eine Note
setzenLageklasse = Durchschnitt der 5
HauptkriterienAbgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe
Verkauf“ beachtenQuelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Lageplan

Gossauerstrasse 41
9246 Niederbüren







Zonenplan, kommunale Darstellung Gde



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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

30.04.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Massstab 1:1'000

Zentrumskoordinaten: 2°7'33"498, 1°25'8"275

Grundbuchauszug

KOPIE

Grundbuch Niederbüren Gemeinde Niederbüren

Liegenschaft Nr. 1360

Plan Nr. 22, Hof

Gesamtfläche 609 m², Gebäude (157 m²), übrige befestigte Fläche (123 m²), Gartenanlage (329 m²)Einfamilienhaus Vers.Nr. 1207, Gossauerstrasse 41, 9246 Niederbüren (157 m²)

Mutationsnr. BBPNF017, 19.06.2024 Beleg 107

Eigentümer

Litera A

Stucki Tabita Michaela, geboren 27.06.1980, weiblich, von Silenen UR, Glarus Nord GL, Neugasse 12, 9220 Bischofszell

1/2 Miteigentum

Litera B

Stucki Martin, geboren 15.07.1978, männlich, von Glarus Nord GL, Gossauerstrasse 41, 9246 Niederbüren

1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 13.06.2012 Beleg 71

Kauf 07.09.2015 Beleg 136

Anmerkungen

ID 570

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B

31.05.2016 Beleg 57

ID 571

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B

03.06.2016 Beleg 58

ID 572

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A

23.06.2016 Beleg 67

ID 636

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A

02.06.2023 Beleg 60

Vormerkungen

ID 211

Pfändung für Fr. 21'660.10 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
15.02.2024 Beleg 38

ID 212

Pfändung für Fr. 48'874.80 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
13.03.2024 Beleg 47
25.03.2025 Beleg 29

ID 213

Pfändung für Fr. 25'392.00 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
13.03.2024 Beleg 48
25.03.2025 Beleg 30

ID 214

Pfändung für Fr. 2'893.60 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
13.03.2024 Beleg 49
25.03.2025 Beleg 31

ID 215

Arrest für Fr. 48'874.80 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
18.03.2024 Beleg 59

ID 216

Arrest für Fr. 25'392.00 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
18.03.2024 Beleg 60

ID 217

Arrest für Fr. 2'893.60 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
18.03.2024 Beleg 61

ID 218

Pfändung für Fr. 29'749.46 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
17.05.2024 Beleg 99

ID 222

Pfändung für Fr. 30'947.90 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
12.09.2024 Beleg 160

ID 223

Pfändung für Fr. 16'875.75 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
12.09.2024 Beleg 160

ID 224

Pfändung für Fr. 48'806.50 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
06.12.2024 Beleg 196

ID 225

Pfändung für Fr. 40'114.55 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
06.12.2024 Beleg 197

ID 226

Pfändung für Fr. 1'986.90 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. A
11.02.2025 Beleg 10

ID 227

Pfandverwertung
20.03.2025 Beleg 28

ID 228

Pfändung für Fr. 6'407.30 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B
25.03.2025 Beleg 32

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 13/1116

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1263, 1264
01.04.2016 Beleg 35

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'150'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 1744

Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, mit Sitz in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-103.170.478

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 14.07.2022 Beleg 79

14.07.2022 Beleg 79

Oberbüren, 27.03.2025, 13:21 Uhr

Regionales Grundbuchamt Wil-Land

Grundbuchverwalterin



Jasmin Schmidli

St.Gallen, 16. Januar 2025

KOPIE

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude

Vers.-Nr.	86.01207	Verwaltung	Martin Stucki
Baujahr	2016		Gossauerstrasse 41
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus		9246 Niederbüren
Adresse	Gossauerstr. 41	Kunden-Nr.	248683
	9246 Niederbüren		

Grundstück-Nr.	86-01360	Eigentümer/-in	Tabita Michaela Stucki
EGRID	CH874277887601		9220 Bischofszell
EGID	191569073		Martin Stucki
			9246 Niederbüren

Versicherungswerte

Schätzung vom 24. April 2017

Baupreisindex 121.3

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
992'000	992'000	0	0.0	2	1'345

Prämienjahr 2024

Baupreisindex 141.4

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
1'156'400	1'156'400	0	0.0	2	1'345

Prämienjahr 2025

Baupreisindex 144.1

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
1'178'500	1'178'500	0	0.0	2	1'345

Hinweise und Informationen



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

**KOPIE****Grundbuchamt Niederbüren**

Zuständig: Michael Huber
Tel.-Nr: +41 71 424 24 00
E-Mail: michael.huber@niederbueren.ch
Datum: 23. August 2021

**Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen****Grundstück-Nr. 86-01360**

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

Eigentümerschaft (aktuell):	Stucki Martin, Gossauerstr. 41, 9246 Niederbüren Stucki Tabita Michaela, Gossauerstr. 41, 9246 Niederbüren		
Datum:	24.04.2017	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Niederbüren	Anzahl Gebäude:	1
GB-Kreis:	Niederbüren	Vers.-Nr.:	86.01207
Grundstück:	86-01360	GS Fläche in m²:	609
Adresse:	Gossauerstr. 41 9246 Niederbüren		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 33'840	Verkehrswert Fr. 1'310'000
---------------------	--------------------------------------	---

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Niederbüren

Gemeinde: Niederbüren
Grundbuchamt/-kreis: Niederbüren / 86 - Niederbüren
Grundstück-Nr.: 86-01360

Ersetzt Schätzung vom: 17.11.2008
Fachschätzer: Markus Spiess
Grundbuchamt: Michael Huber
Schätzungsdatum: 24.04.2017

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers.-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m²	Summe m²	Zimmer	Typ
86.01207	EG	Doppelgarage					EFH
86.01207	EG - DG	Einfamilienhaus			237		EFH
	EG	Keller					
	EG	Waschküche	mit Technik	14			
	EG	Eingang		10			
	EG	Zimmer		8			
	OG	Korridor		13			
	OG	Küche		40			
	OG	Wohn-/Esszimmer		13			
	OG	Zimmer		9			
	OG	Spense		5			
	OG	Dusche		5			
	OG	Wintergarten (beheizt)		19			
	OG	Sitzplatz (gedeckt)		10			
	DG	Korridor		8			
	DG	Zimmer		14			
	DG	Zimmer		15			
	DG	Zimmer		15			
	DG	Zimmer		14			
	DG	Ankleide		6			
	DG	Bad		12			
	DG	Dusche		7			
	DG	Balkon (ungedeckt)					
	DG	Terrasse					
Anzahl Einheiten		2			237		

Mietwertberechnung

Vers.-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
86.01207	EG	Doppelgarage	Fläche							
86.01207	EG - DG	Einfamilienhaus	Fläche	237m² ×	132 Fr./m²			selbstgen.	220	2'640
Total			Fläche	237m²				selbstgen.	2'600	31'200
Total Mietwert									2'820	33'840
Total Ertragswert										33'840

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	K	%	Fr.
	B	0.25	1'880
	U	0.75	5'640
	A	1.00	7'520
	R	0.00	0
	V	0.00	0
		4.50	33'840

Ertragswertberechnung

Typ	Wohnen	Wohnen	Total	Total Ertragswert
Typ	Wohnen	Wohnen	Total	Total Ertragswert
	EFH	EFH		
			2'640	58'667
			31'200	693'333
			33'840	752'000
Total Ertragswert				752'000

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
86.01207	Einfamilienhaus	1'345	738	992'000	0%	0	992'000
Gebäude Total				992'000	0%	0	992'000
Umgebungskosten	inkl. Aussenschwimmbad			120'000	0%	0	120'000
Baugrubenaushub				18'000	0%	0	18'000
Zwischentotal				1'130'000	0%	0	1'130'000

Gemeinde: Niederbüren
 Grundbuchamt/-kreis: Niederbüren / 86 - Niederbüren
 Grundstück-Nr.: 86-01360

Ersetzt Schätzung vom: 17.11.2008
 Fachschätzer: Markus Spiess
 Grundbuchamt: Michael Huber
 Schätzungsdatum: 24.04.2017

Baunebenkosten prozentual 5% vom Neuwert 49'000

Total Sachwert ohne Land 1'179'000

Landwert

Landausnutzung	Fläche m²
Grundstückfläche Zone WG2 - Wohn-, Gewerbezone	609
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet	609

Landbewertung	Fläche m²	Ansatz Fr./m²	
Landwert nach Vergleichspreis	609	450	274'000
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	609	Ø 450	Landanteil 19% 274'000

Total 1'453'000

Total Sachwert 1'453'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
 $(m \times \text{Ertragswert} + \text{Sachwert}) : (m + 1)$ m = 0.25 1'312'000

Total Marktwert 1'310'000

Gebäudedaten

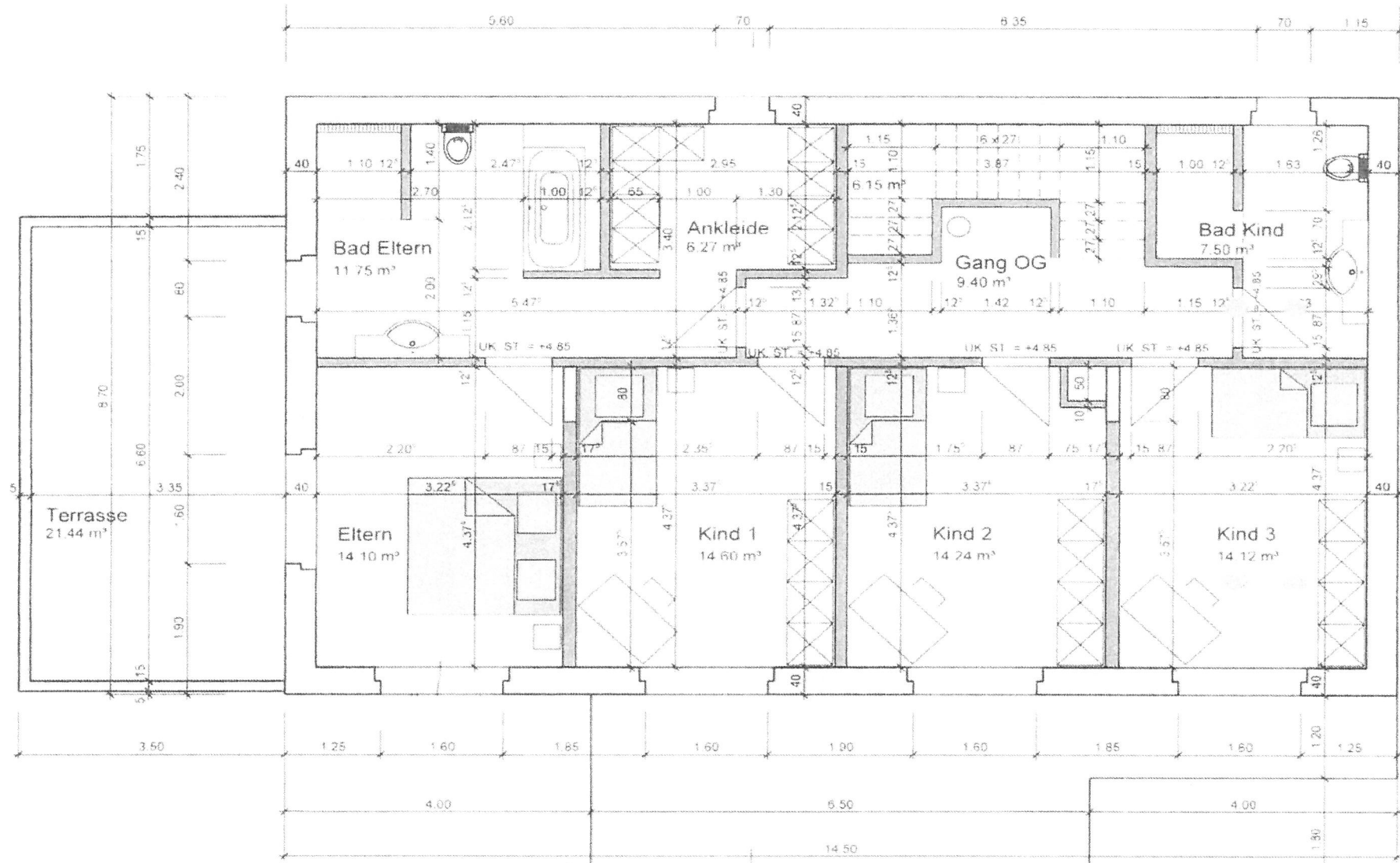
Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m³-Variante	Wertanteil
86.01207	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	992'000	2016	1'345	SIA 416	793'000

Auskünfte zur Schätzung

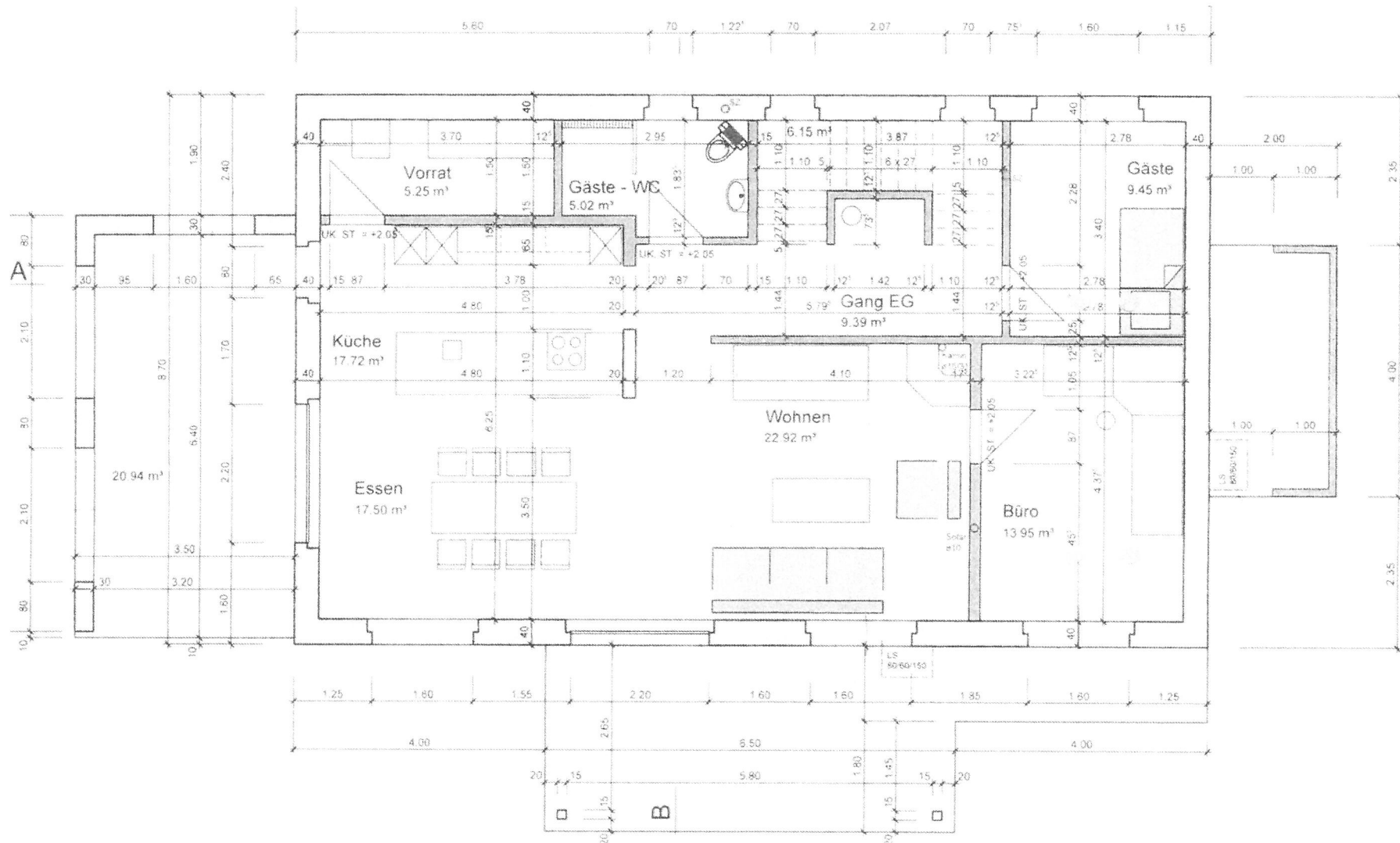
Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Markus Spiess	Telefon	+41 71 911 41 51
Grundbuchamt:	Michael Huber	Telefon	+41 71 424 24 00

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

