

**Grundbuchamt Wil-Land**

Zuständig: Martin Grob  
Tel.-Nr: +41 58 228 25 35  
E-Mail: martin.grob@oberbueren.ch  
Datum: 8. November 2024

**Information über die Grundstückschätzung  
Berechnungsgrundlagen**

**Grundstück-Nr. 86-00154**

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

Eigentümerschaft (aktuell):	<b>Raiffeisenbank Regio Uzwil Genossenschaft, Neudorf 8, 9245 Oberbüren</b>		
Datum:	<b>06.03.2019</b>	Schätzungsgrund:	<b>Neubeurteilung</b>
Gemeinde:	<b>Niederbüren</b>	Anzahl Gebäude:	<b>2</b>
GB-Kreis:	<b>Niederbüren</b>	Vers.-Nr.:	<b>86.00899, 86.00935</b>
Grundstück:	<b>86-00154</b>	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	<b>943</b>
Adresse:	<b>Staatsstr. 36 9246 Niederbüren</b>		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 63'540</b>	<b>Verkehrswert Fr. 1'320'000</b>
---------------------	--------------------------------	---------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Wil-Land

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Ertragswert

#### Mietwertberechnung

Vers.-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
86.00899	EG	Bankräumlichkeiten EG	Fläche	141m <sup>2</sup>	×	180 Fr./m <sup>2</sup>		selbstgen.	2'115	25'380
86.00899	UG	Archiv und Lager Bank UG	Fläche	82m <sup>2</sup>	×	60 Fr./m <sup>2</sup>		selbstgen.	410	4'920
86.00899	UG, OG + DG	Maisonette-Wohnung OG/DG	Fläche	236m <sup>2</sup>	×	94 Fr./m <sup>2</sup>	1'650	vermietet	1'850	22'200
86.00899	OG	Wohnung OG	Fläche	60m <sup>2</sup>	×	140 Fr./m <sup>2</sup>	750	vermietet	700	8'400
86.00935	EG	Doppelgarage	Fläche				200	vermietet	220	2'640
<b>Total</b>			<b>Fläche</b>	<b>519m<sup>2</sup></b>				<b>2'600</b>	<b>5'295</b>	<b>63'540</b>
<b>Total Mietwert</b>										<b>63'540</b>

#### Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen						Gewerbe					
EFH	%	Fr.	MFH	%	Fr.	GG1	%	Fr.		%	Fr.
K	2.50	0	K	2.50	12'311	K	3.00	13'985	B	0.25	1'165
B	0.25	0	B	0.25	1'231	B	0.25	1'165	U	1.25	5'827
U	1.00	0	U	1.75	8'618	U	1.25	5'827	A	1.75	8'158
A	1.25	0	A	1.50	7'387	A	1.75	8'158	R	0.00	0
R	0.00	0	R	0.50	2'462	R	0.00	0	V	0.25	1'165
V	0.00	0	V	0.25	1'231	V	0.25	1'165			
	<b>5.00</b>	<b>0</b>		<b>6.75</b>	<b>33'240</b>		<b>6.50</b>	<b>30'300</b>			

### Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Gewerbe	GG1	25'380		25'380	6.50%	390'462
Gewerbe	GG1	4'920		4'920	6.50%	75'692
Wohnen	MFH		22'200	22'200	6.75%	328'889
Wohnen	MFH		8'400	8'400	6.75%	124'444
Wohnen	MFH		2'640	2'640	6.75%	39'111
<b>Total</b>		<b>30'300</b>	<b>33'240</b>	<b>63'540</b>		<b>958'598</b>
<b>Total Ertragswert</b>						<b>958'000</b>

### Sachwert

#### Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m <sup>3</sup>	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
86.00899	Bankgebäude mit Wohnungen	2'374	737	1'750'000	22%	385'000	1'365'000
86.00935	Garage	96	625	60'000	20%	12'000	48'000
<b>Gebäude Total</b>				<b>1'810'000</b>	<b>22%</b>	<b>397'000</b>	<b>1'413'000</b>
Umgebungs-kosten				70'000	15%	11'000	59'000
Baugrubenaushub				15'000	0%	0	15'000
<b>Zwischentotal</b>				<b>1'895'000</b>	<b>22%</b>	<b>408'000</b>	<b>1'487'000</b>
Baunebenkosten			prozentual	6%	vom Neuwert		99'000
<b>Total Sachwert ohne Land</b>							<b>1'586'000</b>

#### Landwert

Landausnutzung		Fläche m <sup>2</sup>		
Grundstückfläche	Zone	BauG WG2 - BauG Wohn-Gewerbezone WG2	943	
<b>Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet</b>		<b>943</b>		
Landbewertung		Fläche m <sup>2</sup>		
Landwert nach Vergleichspreis		943	300	
<b>Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal</b>		<b>943</b>	<b>299</b>	
		Landanteil	15%	
<b>Total</b>				<b>1'868'000</b>
<b>Total Sachwert</b>				<b>1'868'000</b>

### Marktwert

Berechnungsvariante:	Mischwertmethode	m =	1.50	1'322'000
----------------------	------------------	-----	------	-----------

Gemeinde: Niederbüren  
Grundbuchamt/-kreis: Wil-Land / 86 - Niederbüren  
Grundstück-Nr.: 86-00154

Ersetzt Schätzung vom: 03.09.2009  
Fachschatzer: Markus Spiess  
Grundbuchamt: Michael Huber  
Schätzungsdatum: 06.03.2019

$(m \times \text{Ertragswert} + \text{Sachwert}) : (m + 1)$

**Total Marktwert**

**1'320'000**

### Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> -Variante	Wertanteil
86.00899	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	1'750'000	1988	2'374	GVA	1'015'000
86.00935	90	Kleinbauten und Nebengebäude	60'000	1988	96	GVA	36'000

### Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Markus Spiess  
Michael Huber

Telefon +41 71 911 41 51  
Telefon +41 71 388 43 51