

# Marktbewertung

(Berechnungen, Bemerkungen und Erläuterungen soweit angezeigt und erforderlich)



Grundstück Nr. S15132 2-Zimmer-Wohnung  
Grundstück Nr. S15133 Disponibelraum (Büro/Archiv)  
Grundstück Nr. S15134 Disponibelraum (Garage/Lager)  
Grundstück Nr. S16197 Estrichraum  
Bildstrasse 29  
9030 Abtwil

## Schätzungsmethodisches Vorgehen

1. Allgemeine Angaben
2. Makroökonomische Lage
3. Mikroökonomische Lage
4. Konstruktion
5. Ausbau
6. Mietwert
7. Kapitalisierungssatz
8. Ertragswert
9. Reproduktionskosten
10. Sachwert (Realwert)
11. Lageklasse
12. Erneuerungsrate
13. Technische Entwertung
14. Marktwert (Verkehrswert)

## 1. Allgemeine Angaben

---

**Auftraggeber**                    **Gemeinde Gaiserwald**  
Thomas Leutenegger, Leiter Betriebsamt  
Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil

**Eigentümer**                    **Singh Gotra Nabtej**  
Bachstrasse 8, 9425 Thal

**Auftrag**                         **Ermittlung Marktwert** (Verkehrswert)

**Zweck**                         **Betriebsrechtliche Pfandverwertung**

**Auftragsumschreibung**    Das Wohnung wird gegenwärtig nicht bewohnt. Die beiden Disponibelräume sind vermietet. Der Estrichraum steht leer.  
Es ist davon auszugehen, dass die Stockwerkeinheiten nach einer allfälligen Veräusserung durch die neue Eigentümerschaft selbst genutzt werden.  
Als Bewertungsmethode kommt deshalb die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz.  
Als Reniteobjekt könnte im besten Fall der Disponibelraum, welcher gegenwärtig als Büroraum genutzt wird bezeichnet werden.

**Objekte**                         **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller**  
mit 162/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 36

**Disponibelraum (genutzt als Büro/Archiv) im Erdgeschoss**  
mit 100/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 36

**Dispobibelraum (ehemals Garage genutzt als Lager) im Erdgeschoss**  
mit 16/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 36

**Estrichraum im Dachgeschoss**  
mit 50/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 36

**alle 4 STWE-Einheiten**  
mit 328/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 36

**Bewertungsmethode**        **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller**  
Als Bewertungsmethode kommt die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz. Dabei wird über die Wertquote der Wertanteil vom Gesamtwert des Wohnhauses ermittelt.

**Disponibelraum (genutzt als Büro/Archiv) im Erdgeschoss**  
Der Disponibelraum ist vermietet und muss als Renditeobjekt mittels der Ertragswertmethode ermittelt werden.

**Dispobibelraum (ehemals Garage genutzt als Lager) im Erdgeschoss**  
Als Bewertungsmethode kommt die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz. Dabei wird über die Wertquote der Wertanteil vom Gesamtwert des Wohnhauses ermittelt.

**Estrichraum im Dachgeschoss**  
Als Bewertungsmethode käme die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz. Da jedoch für den Estrichraum eine eine wohl zu hohe Wertquote ausgewiesen wird, kommt im Sinne einer Ausnahme die Mischwertmethode (gewichteter Wert zwischen Substanz- und Ertragswert) zum Einsatz.

## 1. Allgemeine Angaben (Fortsetzung)

<b>Besichtigung</b>	03./12.01.2024		
<b>Archiv-Nr.</b>	S_24.01		
<b>Unterlagen</b>	Grundbuchauszug		07.12.2023
	Amtliche Schätzung		28.11.2019
	Grundrisspläne (Projektpläne)		09.09.2014
	Begründung von Stockwerkeigentum		24.12.1974
	Vertrag zur Sonderrechts- und Wertquotenänderung		26.01.2016
	Katasterplan		21.12.2023
	Zonenplan		21.12.2023
	Ortsplan		21.12.2023
	Orthofoto		21.12.2023
	Flächenblatt		21.12.2023
<b>Amtliche Werte</b>	gemäss amtlicher Schätzung vom 28.11.2019		
	<b>Grundstück Nr. S15132 2-Zimmer-Wohnung</b>		
	Mietwert	Fr.	10'800
	Ertragswert (EW)	Fr.	196'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	225'000.00
	Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	280'000.00
	<b>Grundstück Nr. S15133 Disponibelraum (Büro/Archiv)</b>		
	Mietwert	Fr.	4'800.00
	Ertragswert (EW)	Fr.	87'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	139'000.00
	Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	146'000.00
	<b>Grundstück Nr. S16197 Estrichraum</b>		
	Mietwert	Fr.	1'200.00
	Ertragswert (EW)	Fr.	21'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	22'000.00
	Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	21'000.00
	<b>Grundstück Nr. S15134 Disponibelraum (Lager)</b>		
	Mietwert	Fr.	600.00
	Ertragswert (EW)	Fr.	10'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	69'000.00
	Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	29'000.00
	Gewichtung EW 2.0, SW 1.0		
	<b>Zusammenfassung alle 4 STWE-Einheiten</b>		
	Mietwert	Fr.	17'400.00
	Ertragswert (EW)	Fr.	314'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	455'000.00
	Marktwert (Verkehrswert)	Fr.	476'000.00
<b>Grundbuchauszug</b>	Parzellen-Nr.	2-Zimmer-Wohnung	S15132
	Parzellen-Nr.	Disponibelraum	S15133
	Parzellen-Nr.	Disponibelraum	S15134
	Parzellen-Nr.	Estrichraum	S16197
	Parzellen-Nr.	Stammgrundstück	36
	Versicherungs-Nr.	Mehrfamilienhaus	388
	Grundstücksfläche		492.0 m <sup>2</sup>

## 1. Allgemeine Angaben (Fortsetzung)

<b>Grundbuchauszug</b>	<b>Grundstücke Nr. S15132, S15133, S15134, S16197</b>		
	<b>Anmerkungen</b>		
	. keine		
	<b>Vormerkungen</b>		
	. Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer		
	<b>Dienstbarkeiten</b>		
	. Pfandverwertung		
	<b>Grundstück Nr. 36</b>	<b>Stammgrundstück</b>	
	<b>Anmerkungen</b>		
	. Stockwerkeigentumsanteile verpfändet		
	. Perimeter Giessenbach		
	. Pfandverwertung betreffend Anteile Nr. S15132, S15133, S15134, S16197		
	<b>Vormerkungen</b>		
	. keine		
	<b>Dienstbarkeiten</b>		
	. keine		
<b>Nutzung</b>	Gebäude		134 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage		169 m <sup>2</sup>
	befestigte Fläche		189 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	Kubatur	MFH Vers.-Nr. 388	1'414.0 m <sup>3</sup>
<b>Erstellungsjahr</b>			vor 1920
<b>Sanierung</b>			2015
<b>Zone</b>			Wohn-/Gewerbezone WG3
<b>Altlasten</b>	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.		
<b>Schutz</b>	kein Schutz		
<b>Bemerkungen</b>	Auf einen Lage- und Objektbescrieb (makroökonomische Lage, mikroökonomische Lage) wurde gemäss Auftrag verzichtet. Die Bewertung umfasst deshalb im Wesentlichen die Berechnungen mit ergänzenden Bemerkungen soweit diese notwendig und angezeigt sind.		

## **2. Makroökonomische Lage**

---

Auf die Wiedergabe der makroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist dem Auftraggeber bekannt.

## **3. Mikroökonomische Lage**

---

Auf die Wiedergabe der mikroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist dem Auftraggeber bekannt.

## 4. Konstruktion

---

gemäss Augenschein vom 03./12.01.2024; ohne Gewähr

<b>Gebäude</b>	Unterbau	Bruchsteinmauerwerk
	Oberbau	Mauerwerk, vermutlich Holzriegelkonstruktion
	Decken	EG/OG: Hourdis; übrige Stockwerke Holzbalkenlagen
	Dach	Holzkonstruktion
<b>Gebäudehülle</b>	Fassade	Sockelgeschoss: Mauerwerk verputzt Obergeschosse: Ost/Nord: Holzschindel gestrichen, Süd/West: Eternitschindel gestrichen
	Fenster	Doppelsolierverglasung Kunststoff
	Beschattung	Holzklappläden
	Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung und Dachgauben
	Entwässerung	Kupfer
<b>Gebäudetechnik</b>	Heizung	Luft-/Wasserwärmepumpe
	Wärmeverteilung	Büro Erdgeschoss Fussbodenheizung; Obergeschosse Radiatoren
	Wasseraufbereitung	zwei Wärmepumpenboiler
	Elektro	Kippsicherungen

## 5. Ausbau

---

gemäss Augenschein vom 03./12.01.2024; ohne Gewähr

### 2-Zimmer-Wohnung

**Ausbau** einfach, zweckmässig

### Disponibelraum (Büro/Archiv)

**Ausbau** einfach, zweckmässig

### Disponibelraum (Garage/Lager)

**Ausbau** Mauerwerk gestrichen

### Estrichraum

**Ausbau** analog 2-Zimmer-Wohnung jedoch ohne Küche und ohne Nasszelle (zurückgebaut)

## 6. Mietwert

Stockwerk	Raumbeschrieb		Fläche NF	Anzahl	Mietzins effektiv 1)	Ansatz Mietzins	Ansatz Mietwert	Mietwert geschätzt 2)
			m <sup>2</sup>		Fr.	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr.
1. OG	<b>2-Zimmer-Wohnung</b> Grundstück Nr. S15132 mit Keller Wertquote 162/1000 Wohnen/Essen/Küche, Zimmer, Bad/WC, Entrée/Garderobe <b>Nutzfläche (NF)</b>		51.0		0.00	0.00	200.00	<b>850.00</b>
EG	<b>Disponibelraum</b> Büro, Archiv, WC Wertquote 100/1000 <b>Nutzfläche (NF)</b>		33.0		500.0	182.00	200.00	<b>550.00</b>
EG	<b>Disponibelraum</b> (ehemals Garage) Lager Wertquote 16/1000 <b>Nutzfläche (NF)</b>		29.0		100.0	41.00	45.00	<b>110.00</b>
DG	<b>Estrichraum</b> Wertquote 50/1000 <b>Nutzfläche (NF)</b>		41.0		0.0	0.00	25.00	<b>85.00</b>
	<b>Parkplätze</b> Die Parkplätze sind gemäss Grundbuch nicht einzelnen STWE-Einheiten zugewiesen. Ein STWE-Reglement besteht nicht. Die Parkplätze sind gemeinschaftliches Eigentum							
	<b>Wohnen:</b> Wohnung, Garage, Estrich	Monat	121.0		100.00			<b>1'045.00</b>
		Jahr			1'200.00			12'540.00
	<b>Gewerbe:</b> Büro/Archiv	Monat	33.0		500.00			<b>550.00</b>
		Jahr			6'000.00			6'600.00
	Mietzins/Mietwert	Monat	154.0		600.00			1'595.00
	Mietzins/Mietwert	Jahr			7'200.00			19'140.00

1) durch Eigentümer erzielt oder in Aussicht

2) nach Ansicht des Schätzers

### Bemerkungen

Wir setzen den Mietwert aufgrund der Nettonutzflächen gemäss der amtlichen Schätzung fest. Der ermittelte Mietwert von monatlich Fr. 1'045.00 netto für die die 2-Zimmerwohnung mit Disponibelraum (Garage) und Estrichraum beurteilen wir in Anbetracht der Grösse, der Struktur und Qualität sowie der Lage der drei Stockwerkeinheiten als marktgerecht und nachhaltig erzielbar. Gleiches gilt für den Disponibelraum (Büro/Lager) mit einem Mietwert von monatlich Fr. 550.00.

## 7. Kapitalisierungssatz Wohnen (Wohnung, Disponibelraum Garage und Estrichraum)

	Anteil		Fr.	Ansatz	Ansatz
	%			%	%
Fremdkapital	80.00%	Zins	5'160	2.50%	2.00%
Eigenkapital	20.00%				
. Verzinsungsanspruch	Realzins			0.00%	
	käufertypische Erwartung			0.00%	
	regionale Marktsituation			0.00%	
. Objekttrisiken	Immobilität			0.50%	
	Risiko (+)			0.00%	
	Chancen (-)			0.00%	
Eigenkapital	20.00%		260	0.50%	0.10%
<b>Nettozinssatz</b>					<b>2.10%</b>
Zuschläge für jährliche Kosten					
. Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			650	0.25%	
. Unterhaltskosten			1'290	0.50%	
. Mietzinsrisiko			0	0.00%	
. Verwaltung			390	0.15%	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>2'330</b>	<b>0.90%</b>	<b>0.90%</b>
	Rückstellungsbedarf				
<b>Erneuerungsrate gemeinschaftliche Teile</b>			1'420		<b>0.55%</b>
<b>Erneuerungsrate Ausbau</b>			1'030		<b>0.40%</b>
<b>Kapitalisierungssatz</b>			<b>10'200</b>		<b>3.95%</b>

### Bemerkungen

Bei selbstgenutzten Wohneigentum wird auf eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verzichtet. Ebenfalls wird für das Mietzinsrisiko kein Wert eingesetzt.

## 8. Ertragswerte

			Fr.	Fr.
				(gerundete Werte)
<b>2-Zimmer-Wohnung</b>	Mietwert	Fr./Jahr	10'200.00	
Kapitalisierungssatz			3.95%	
<b>WE1 E Ertragswert nicht entwertet</b> (gerundet)				<b>258'000.00</b>
<b>Disponibelraum (Lager)</b>	Mietertrag	Fr./Jahr	1'200.00	
	Mietwert	Fr./Jahr	1'320.00	
Kapitalisierungssatz			3.95%	
<b>WE2 E Ertragswert nicht entwertet</b> (gerundet)				<b>33'000.00</b>
<b>Estrichraum</b>	Mietwert	Fr./Jahr	1'020.00	
Kapitalisierungssatz			3.95%	
<b>WE3 E Ertragswert nicht entwertet</b> (gerundet)				<b>26'000.00</b>

### Bemerkungen

Der Ertragswert wird über einen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen bzw. realistischen Liegenschaftskosten orientiert. Der Minderwert für die seit der Bauvollendung eingetretenen technischen Entwertung (Altersentwertung) ist dabei noch nicht berücksichtigt.

## 7. Kapitalisierungssatz Gewerbe (Disonibelraum Büro/Archiv)

	Anteil		Fr.	Ansatz	Ansatz
	%	Zins		%	%
Fremdkapital	70.00%		2'310	2.50%	1.75%
Eigenkapital	30.00%				
. Verzinsungsanspruch	Realzins			1.50%	
	käufertypische Erwartung			1.00%	
	regionale Marktsituation			0.00%	
. Objekttrisiken	Immobilität			0.50%	
	Risiko (+)			0.50%	
	Chancen (-)			0.00%	
Eigenkapital	30.00%		1'390	3.50%	1.05%
<b>Nettozinssatz</b>					<b>2.80%</b>
Zuschläge für jährliche Kosten					
. Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			330	0.25%	
. Unterhaltskosten			660	0.50%	
. Mietzinsrisiko			400	0.30%	
. Verwaltung			260	0.20%	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>1'650</b>	<b>1.25%</b>	<b>1.25%</b>
<b>Erneuerungsrate gemeinschaftliche Teile</b>			730		<b>0.55%</b>
<b>Erneuerungsrate Ausbau</b>			530		<b>0.40%</b>
<b>Kapitalisierungssatz</b>			<b>6'610</b>		<b>5.00%</b>

## 8. Ertragswert

		Fr.
Mietertrag		6'000.00
Mietwert		6'600.00
Kapitalisierungssatz		5.00%
<b>WE4 E Ertragswert nicht entwertet (gerundet)</b>		<b>132'000.00</b>

(gerundete Werte)

### Bemerkungen

Der Ertragswert wird über einen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen bzw. realistischen Liegenschaftskosten orientiert. Der Minderwert für die seit der Bauvollendung eingetretenen technischen Entwertung (Altersentwertung) ist dabei noch nicht berücksichtigt.

## 9. Reproduktionskosten

	Kubatur Fläche	Wert Fr.	Total Fr. (gerundete Werte)
BKP 2 Neuwert MFH Assek.-Nr. 3933	1'414.0 m <sup>3</sup>	750.00	1'061'000.00
BKP 4 Grundstücksfläche	492.0 m <sup>2</sup>		
Grundfläche MFH Assek.-Nr. 3933	134.0 m <sup>2</sup>		
. befestigte Fläche	189.0 m <sup>2</sup>	250.00	47'000.00
. Gartenanlage	169.0 m <sup>2</sup>	75.00	13'000.00
<b>Subtotal</b>			<b>1'121'000.00</b>
BKP 5 Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	7.00%		78'000.00
<b>Reproduktionskosten</b>			<b>1'199'000.00</b>

## 10. Sachwert

			Fr. (gerundete Werte)
BKP 0 Grundstück			
. Lageklasse	4.1 LK		
. relativer Landwertanteil	25.625%		413'000.00
. relativer Landwert pro m <sup>2</sup>	492.0 m <sup>2</sup>	839.00	
BKP 0-5 <b>Sachwert Mehrfamilienhaus</b> nicht entwertet		1000/1000	<b>1'612'000.00</b>
<b>WE1 S Sachwert 2-Zimmer-Wohnung</b>	Anteil	162/1000	<b>260'000.00</b>
Sachwert nicht entwertet je m <sup>2</sup> Nutzfläche (gerundet)			5'100.00
<b>WE2 S Disponibelraum (Lager)</b>	Anteil	16/1000	<b>25'000.00</b>
Sachwert nicht entwertet je m <sup>2</sup> Nutzfläche (gerundet)			860.00
<b>WE3 S Estrichraum</b>	Anteil	50/1000	<b>80'000.00</b>
Sachwert nicht entwertet je m <sup>2</sup> Nutzfläche (gerundet)			1'950.00
<b>WE4 S Disponibelraum (Büro/Archiv)</b>	Anteil	100/1000	<b>160'000.00</b>
Sachwert nicht entwertet je m <sup>2</sup> Nutzfläche (gerundet)			4'850.00

### Bemerkungen

Der Landwert erreicht nach der Lageklasse je m<sup>2</sup> Fr. 839.00. Dieser Wert ist aufgrund der Lage und Nutzung des Grundstückes durchaus plausibel. Der Sachwert der vier STWE-Einheiten liegt bei Fr. 525'000.00 (nicht entwertet).

## 11. Lageklasse

gemäss Lageklassenschlüssel Wohnen "Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2019", Tabelle 118, Seite 403

. Standort	Dorf in wichtiger Region, Dorfrand	3.00
. Nutzung	Mischzone, hohe Ausnutzung	4.50
. Wohnlage	mittlere Wohnlage, starke Immissionen	3.00
. Erschliessung	Öffentlicher Verkehr, Schulen und Einkauf in kurzer bis mittlerer Entfernung	5.00
. Marktverhältnisse	ausgeglichene Nachfrage, bei eher knappem Angebot	5.00
<b>Lageklasse</b>		<b>4.10</b>

**12. Erneuerungsrate**

		Anteil BKP 2	Anteil inkl. BKP 5	Rückstellungs- bedarf
		%	Fr.	Fr.
BKP 2	Konstruktion	47.5%	539'300	1'620
BKP 2	Gebäudehülle	15.0%	170'300	1'958
BKP 2	Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	17.5%	198'700	3'219
BKP 2	Ausbau (mit Fenster)	20.0%	227'100	5'511
		100.0%	1'135'400	
BKP 5	Umgebung		64'200	738
			1'199'600	
Total gemeinschaftliche Teile		80.00%		7'535
Total Sonderrecht		20.00%		5'511
<b>Rückstellungsbedarf gemeinschaftliche Teile</b>			32.80%	<b>2'471</b>
<b>Rückstellungsbedarf Ausbau</b>			32.80%	<b>1'808</b>

**13. Technische Entwertung**

		TA	Rückstellungs- bedarf	Entwertung
		Jahre	Fr.	Fr.
<b>Gemeinschaftliche Teile</b>				
BKP 2	Konstruktion	50	1'620	140'929
BKP 2	Gebäudehülle	35	1'958	99'721
BKP 2	Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	10	3'219	35'408
BKP 5	Umgebung	25	738	23'944
				<b>-300'001</b>
<b>WE5</b>	<b>Anteil gemäss Wertquote</b>	<b>Wohnen</b>	22.80%	<b>-68'400</b>
<b>WE6</b>	<b>Anteil gemäss Wertquote</b>	<b>Gewerbe</b>	10.00%	<b>-30'000</b>
<b>Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile</b>			gerundet	<b>-98'400</b>
<b>Sonderrecht</b>				
BKP 2	Ausbau	20	1'808	-44'359
<b>WE7</b>	<b>Anteil gemäss Wertquote</b>	<b>Wohnen</b>	22.80%	<b>-30'860</b>
<b>WE8</b>	<b>Anteil gemäss Wertquote</b>	<b>Gewerbe</b>	10.00%	<b>-13'540</b>
<b>Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)</b>			32.80%	<b>-44'400</b>
<b>Technisches Alter</b>				
<b>Hauptgruppe</b>		<b>GLD</b>	<b>RND</b>	<b>TA</b>
Baujahr	vor 1920	Jahre	Jahre	Jahre
Konstruktion		100	50	50
Gebäudehülle		50	15	35
Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)		40	30	10
Ausbau (mit Fenster)		30	10	20
Umgebung		50	25	25

**Bemerkungen**

Die Technische Entwertung basiert, ausgehend vom der Gesamtlebensdauer (GLD), der Restnutzungsdauer (RND) und dem daraus resultierenden Technischen Alter (TA) der Bauteilgruppen auf Barwertberechnungen. Die Technische Entwertung erreicht insgesamt Fr. 142'800.00 (Fr.98'400.00 + Fr. 44'400.00). Die Wohnung, der Disponibelraum (Büro/Archiv) und der Estrichraum wurden vor wenigen Jahren einer grosszyklischen, allerdings kostengünstigen Sanierung unterzogen. Sanierungsbedürftig sind kurz- bis mittelfristig die Holzklappläden und Teile der Fassade.

**WE** = Wertelement, **GLD** = Gesamtlebensdauer, **RND** = Restnutzungsdauer, **TA** = Technisches Alter

## 14. Verkehrswert

			Fr. gerundete Werte
<b>2-Zimmer-Wohnung</b>			
WE1 S	Sachwert (nicht entwertet)		260'000.00
WE5	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)	162/1000	-49'000.00
WE7	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)	162/1000	-21'900.00
	<b>Marktwert</b>		<b>189'100.00</b>
	<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>189'000.00</b>
<b>Disponibelraum (Garage)</b>			
WE2 S	Sachwert (nicht entwertet)		25'000.00
WE5	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)	16/1000	-5'000.00
WE7	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)	16/1000	-2'200.00
	<b>Marktwert</b>		<b>17'800.00</b>
	<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>18'000.00</b>
<b>Estrichraum</b>			
WE3 S	Sachwert (nicht entwertet)	1.0	80'000.00
WE3 E	Ertragswert	1.0	26'000.00
	Mischwert	2.0	53'000.00
WE5	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)	50/1000	-15'000.00
WE7	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)	50/1000	-6'800.00
	<b>Marktwert</b>		<b>31'200.00</b>
	<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>31'000.00</b>
<b>Disponibelraum (Büro/Archiv)</b>			
WE4 E	Ertragswert (nicht entwertet)		132'000.00
WE6	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)		-30'000.00
WE8	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)		-13'500.00
	<b>Marktwert</b>		<b>88'500.00</b>
	<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>89'000.00</b>
	<b>Marktwert</b>		<b>326'600.00</b>
	<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>327'000.00</b>

### Verkäuflichkeit

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> sehr gut       | <input type="checkbox"/> kurzfristig                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> gut | <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig bis |
| <input type="checkbox"/> mittel         | <input checked="" type="checkbox"/> langfristig       |
| <input type="checkbox"/> schlecht       | <input type="checkbox"/> Liebhaberobjekt              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> kaufpreisabhängig |

## Bemerkungen

**S15132 2-Zimmer-Wohnung:** Wohnung an stark lärmbelasteter Dorfrandlage. Die Wohnung wurde 2015 kostengünstig saniert. Die Wohnung entspricht nur bedingt aktuellen Wohnansprüchen.

**S15133 Disponibelraum (Lager):** schmale Garage mit erschwelter Zu- und Einfahrt bedingt durch die Aussenparkplätze.

**S15134 Disponibelraum (Büro/Archiv):** zweckmässiges Büro mit Archiv und WC mit separatem Zugang.

**S16197 Estrichraum:** Estrichraum ursprünglich als kleine Dachwohnung ausgebaut mit Kniestock. Küche und Nasszelle zurückgebaut. Nutzung eingeschränkt, möglich nur als Hobbyraum (z.B. Modelleisenbahn) oder als Estrich.

Wir schätzen die einzelnen Stockwerkeinheiten wie folgt:

### Wohnnutzung

S15132 2-Zimmer-Wohnung	Sachwertmethode	189'000.00
S15133 Disponibelraum (Garage/Lager)	Sachwertmethode	18'000.00
S16197 Estrichraum	Mischwertmethode	31'000.00
<b>Total</b>		<b>238'000.00</b>

### Gewerbenutzung

S15134 Disponibelraum (Büro/Archiv)	Ertragswertmethode	89'000.00
-------------------------------------	--------------------	-----------

### Gesamttotal

**327'000.00**

### positive Aspekte

- . recht zentrale Dorfrandlage
- . grosse Anzahl an Parkplätzen (6) auf eigenem Grund; Regelung allerdings offen
- . Einkaufsmöglichkeiten (Migros/Spar), Bank (Raiffeisen), Post, Gemeindeverwaltung in Fussdistanz
- . Sportangebote in weiterer Gehdistanz (Säntispark, Gründenmoos mit Seilpark und Finnenbahn)

### negative Aspekte

- . stark lärmbelastete Lage, vor allem zu den Hauptverkehrszeiten
- . Regelung Parkplätze unklar
- . fehlendes Stockwerkeigentümerreglement
- . kein Erneuerungsfonds
- . Heizung (Luft/Wasser-Wärmepumpe) durch ein Stockwerkeigentümer (Frischknecht) alleine finanziert

STWE Bildstrasse 29, 9030 Abtwil

St. Gallen, 22. Januar 2024

**ImmoBrain GmbH**

**Bewertung - Beratung - Schulung**



Werner Ramseyer  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien schätzer mit eidg. Fachausweis  
Mitglied BEK/SVIT, SIV

**Beilagen**

Fotodokumentation	25.01.2024
Grundbuchauszug	07.12.2023
Amtliche Schätzung	28.11.2019
Grundrisspläne (Projektpläne mit Ausmass)	09.09.2014
Flächen-/Nutzenanalyse	04.01.2024
Katasterplan	21.12.2023
Zonenplan	21.12.2023
Ortsplan	21.12.2023
Orthofoto	21.12.2023
Flächenblatt	21.12.2023