

Bewertungsgutachten



Objekte	4 1/2-Zimmerwohnung 2 Aussenparkplätze
Adresse	Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten
Grundstück Nr.	S40304
Grundbuchkreis	Altstätten
Auftraggeber	Betriebsamt Altstätten Herr Janojan Thambirajah Rathausplatz 2 9450 Altstätten
Eigentümer	Dal Corobbo Roger Bahnhofstrasse 66 9450 Altstätten
Bewertungsstichtag	Dienstag, 15. Oktober 2024
Gutachter	Philippe Näscher MAS in Real Estate Management pat. Grundbuchverwalter
Firma	näscher immobilien gmbh Sonnenberg 3 9404 Rorschacherberg +41 79 305 32 09 www.naescher-immobilien.ch info@naescher-immobilien.ch

Wichtige Daten auf einen Blick

Objekte	4 ½-Zimmerwohnung 2 Aussenparkplätze	Bewertungsstichtag	Mittwoch, 15. Oktober 2024
Grundstück	Nr. S40304 Bahnhofstrasse 66 9450 Altstätten	Bewertungsgrund	Verwertung im Pfändungsverfahren
Eigentümer	Dal Corobbo Roger Bahnhofstrasse 66 9450 Altstätten	Auftrag	Ermittlung Marktwert
Auftraggeberin	Betreibungsamt Altstätten Herr Janojan Thambirajah Rathausplatz 2 9450 Altstätten		
Verkehrswert	Fr. 430'000.--		
Firma	näscher immobilien gmbh Sonnenberg 3 9404 Rorschacherberg www.näscher.ch www.naescher-immobilien.ch info@naescher-immobilien.ch +41 79 305 32 09	Gutachter	Philippe Näscher MAS in Real Estate Management (Immobilienökonom FH) patentierter Grundbuchverwalter
Ort, Datum	9404 Rorschacherberg, 15. Oktober 2024		
Unterschrift	Philippe Näscher		

P. Näscher

Vorbemerkung

Ausgangslage - Auftrag

Roger Dal Corobbo, geb. 09.06.1963, wohnhaft an der Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten, ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. S40304, Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten. Es handelt sich dabei um die 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss sowie 2 Aussenparkplätze. Aufgrund einer möglichen Verwertung im Pfändungsverfahren erteilt das Betreibungsamt Altstätten, Herr Janojan Thambirajah, den Auftrag, das Grundstück Nr. S40304 zu bewerten.

Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Grundbuchauszug
- Schätzungsprotokoll
- Gebäudeversicherungswerte
- Situationsplan und Zonenplan
- Aufteilungspläne der Stockwerkbegründung
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Ausweis Erneuerungsfonds

Stichtag, Gültigkeit

Die Besichtigung der 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss sowie der Aussenparkplätze hat am Dienstag, 15. Oktober 2024 stattgefunden. Alle Räume werden vom Eigentümer selbst bewohnt. Es konnten daher alle Räume besichtigt werden. Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt.

Die Bewertung gilt für den Stichtag: **15. Oktober 2024**

Diese Bewertung entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat nur Gültigkeit für den Auftraggeber und nur unter "Ausgangslage - Auftrag" erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Bewertung oder Teilen davon lehnt der Bewerter alle Haftungsansprüche ab.

Sachfragen - Rechtsfragen

Bewertungen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich die vorliegende Bewertung zu Rechtsfragen äussern soll, geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

Bewertungsmethode

Der Kaufpreis von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen oder Gewerberäumen unterliegen den Markteinflüssen so wie die Preise anderer Immobilien auch. Für die Ermittlung des Verkehrswertes kommen deshalb nach **Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV** nur Methoden mit marktabhängigen Berechnungsfaktoren in Frage. Das sind ausschliesslich die Preisvergleichsmethoden und die Ertragsmethoden.

Preisvergleichsmethode: Der Vergleich mit tatsächlich bezahlten Preisen ergibt die marktnahesten Verkehrswerte. Preisvergleiche erfordern eine grosse Zahl von vergleichbaren Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen oder Gewerberäumen und ihrer Kaufpreise. Das ist bei der Vielfalt individueller Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen oder Gewerberäumen und nicht zuletzt wegen der aus Datenschutzgründen unzugänglichen Handänderungsdaten für die meisten Schätzungsexperten gar nicht realisierbar.

Ertragswertmethode: Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen oder Gewerberäumen werden erbaut und gehandelt, um genutzt zu werden, so wie andere Bauten auch. Aus Nutzung entsteht Wert. Ein gebrauchsfähiges und nutzbares Gebäude hat einen Nutzen und demzufolge einen nutzenabhängigen Wert, unabhängig davon, ob der Eigentümer es selbst benutzt, ob er es gratis zu Verfügung stellt oder ob ein Mietzins bezahlt wird.

Nach Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV haben Realwertmethoden keinen Marktbezug und eignen sich daher nicht für Verkehrswertschätzungen.

Definition Verkehrswert

Der Auftrag besteht im Feststellen des Verkehrswertes der Liegenschaft. Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden. Er entspricht definitionsgemäss dem Marktwert, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Der zu errechnender Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden erforderlichen Kosten.

Vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer

Die vertraglichen Vorkaufsrechte sind in Art. 216 ff. OR geregelt. Der Berechtigte kann sein Vorkaufsrecht immer dann geltend machen, wenn ein sogenannter «Vorkaufsfall» vorliegt. Ein solcher ist gegeben, wenn der Verkauf freiwillig und entgeltlich ist und es dem Verkäufer nicht auf die Person des Erwerbers ankommt. Art. 216c Abs. 2 OR bzw. Art. 51 Abs. 1 VZG stellen denn auch ausdrücklich klar, dass die Zwangsversteigerung keinen Vorkaufsfall darstellt. Der Berechtigte kann somit im Rahmen des Zwangsverwertungsverfahrens sein Vorkaufsrecht nicht geltend machen, und er geniesst auch in keiner Weise eine Vorzugsstellung an der Steigerung. Formuliert ein Dritter an der Steigerung das höchste Gebot, so erhält er ohne weiteres den Zuschlag. Das vorgemerkte vertragliche limitierte oder nicht limitierte Vorkaufsrecht geht dafür in der Zwangsverwertung nicht unter: Es kann im Zweifel auch gegenüber dem Erwerber (bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks) geltend gemacht werden.

Schätzungsobjekt

Das Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 5551 an der Bahnhofstrasse 66 in Altstätten wurde im Jahr 1984 in der Wohnzone W4 gebaut. Das Mehrfamilienhaus zeigt einen guten Gesamteindruck. Die Raumerschliessung mit dem Treppenhaus wird als zeitgemäss beurteilt. Das Mehrfamilienhaus verfügt jedoch über keinen Aufzug. Beim Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine Massivbauweise.

Beim Schätzungsobjekt handelt es sich um die 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss im Mehrfamilienhaus sowie zwei Abstellplätze Nr. 1 und Nr. 2. Der Innenausbau ist renovationsbedürftig. Die Wärmeerzeugung entsteht mittels Fernwärme (NRG A AG, in Altstätten) und erfolgt in den Wohnungen durch Bodenheizung. Es wurden Fenster mit 3-fach Isolierverglasung eingebaut. Schall- wie auch wärmetechnisch wurde in allen Bereichen nach den damaligen Normen entsprechend gebaut. Kücheneinrichtung und Sanitäranlage entsprechen den Standards.

Aufgrund des optischen Rundgangs wurde ein gepflegter Eindruck vermittelt. Beim Augenschein wurden Teile der Konstruktion, die versteckt, nicht frei zugänglich oder unzugänglich waren, nicht besichtigt. Es wird folglich nicht bestätigt, dass sich diese Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind.

Subjektiv-dinglich verknüpftes Grundstück Nr. 2911

Beim Grundstück Nr. 2911, welches untrennbar mit den Grundstücken Nr. 2662, 2906, 2907, 2912, 2913, 2914, 5068, 5070, 5589, 6467, 6628, 6629 und 6631 verbunden ist, handelt es sich um die Strasse (Beim Schweizerhof). Das subjektiv-dinglich verknüpfte Grundstück Nr. 2911 weist kein Wertelement auf.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds dient zur Bestreitung der Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen. Dieser wird von sämtlichen Stockwerkeigentümern jährlich geäufnet. Die Stockwerkeigentümer führen für das Mehrfamilienhaus einen Erneuerungsfonds. Der Erneuerungsfonds für diese Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft liegt gemäss Auskunft der Sântis Bau AG Altstätten, Sântisstrasse 8, 9450 Lüchingen, per 15.10.2024 bei Fr. 28'910.96.

Amtliche Werte und Angaben

Stammgrundstück Nr. 2662

Gemeinde:	Altstätten
Objekt:	Mehrfamilienhaus
Versicherungs-Nr.	5551
Grundstücksfläche:	853 m ²
Ortsbezeichnung:	Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten
Lokalname:	Oberchirlen

Werte

Bezeichnung Grundstück Nr. S40304	Zweckbestimmung 4 ½-Zimmerwohnung	Verkehrswerte Fr. 288'000.--
---	---	--

Bezeichnung Grundstück Nr. S40304	Zweckbestimmung 4 ½-Zimmerwohnung	Mietwerte Fr. 13'300.--
---	---	-----------------------------------

Flächenblatt

Bodenbedeckung: Strasse, Weg, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche

Zone: Wohnzone W4

Hangneigung: 853 m² unter 18%

Ausnützung: gemäss Baureglement

Altlasten

Das Grundstück Nr. 2662, Grundbuch Altstätten, ist weder im Geoportal betreffend Kataster der mit belasteten Standorten versehen, noch ist die Anmerkung im Grundbuch eingetragen.

Wertbeeinflussende Grundbucheinträge

Es sind keine den heutigen Bestand negativ wertbeeinflussende Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen im Grundbuch eingetragen.

Immobilienmarkt der Gemeinde Altstätten

Der Immobilienmarkt in Altstätten zeigt sich als dynamisch und vielseitig. Die Stadt hat in den letzten Jahren eine steigende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet, was auf die attraktive Lage und die Lebensqualität zurückzuführen ist. Insbesondere junge Familien und Berufspendler schätzen die gute Anbindung an das Verkehrsnetz sowie die Nähe zu größeren Städten wie St. Gallen und Chur.

Die Preisentwicklung ist insgesamt moderat, wobei sowohl Kauf- als auch Mietpreise in den letzten Jahren gestiegen sind. Während zentral gelegene Objekte und Neubauten höhere Preise erzielen, bleiben einige ältere Wohnungen und Einfamilienhäuser in den Randgebieten vergleichsweise erschwinglich.

Das Angebot reicht von modernen Neubauten über sanierte Altbauten bis hin zu charmanten Einfamilienhäusern, was eine breite Zielgruppe anspricht. Die Nachfrage übersteigt häufig das Angebot, was zu einem Wettbewerbsumfeld auf dem Markt führt.

Insgesamt ist der Immobilienmarkt in Altstätten stabil und attraktiv, mit guten Perspektiven für zukünftige Entwicklungen, die durch die anhaltende Nachfrage und die positive wirtschaftliche Lage unterstützt werden.

Makrolage

Die Makrolage von Altstätten ist durch ihre strategische Position im Kanton St. Gallen geprägt, eingebettet zwischen dem Rheintal und den Voralpen. Diese Lage ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Altstätten ist durch wichtige Verkehrsachsen gut angebunden, darunter die Autobahn A13, die schnelle Verbindungen nach Chur und St. Gallen bietet.

Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zur Grenze zu Liechtenstein, was zusätzliche wirtschaftliche Impulse liefert. Altstätten ist nicht nur ein Wohnort, sondern auch ein wirtschaftliches Zentrum mit einer Vielzahl von Betrieben und Dienstleistungen. Die Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Infrastruktur zieht sowohl Familien als auch Berufspendler an.

Zudem bietet Altstätten eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der Umgebung sowie kulturelle Angebote im Stadtzentrum. Die gute Schul- und Versorgungsinfrastruktur macht die Stadt besonders attraktiv für Familien. In Summe ergibt die Makrolage von Altstätten ein harmonisches Zusammenspiel aus Erreichbarkeit, wirtschaftlichen Chancen und hoher Lebensqualität.

Mikrolage

Die Mikrolage der Bahnhofstrasse 66 in Altstätten ist entscheidend für die Lebensqualität und den Charme des Gebiets. Diese zentrale Straße vereint eine Vielzahl von Geschäften, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, die eine lebendige Atmosphäre schaffen und sowohl Einheimische als auch Besucher anziehen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, einschließlich nahegelegener Bus- und Bahnstationen, erleichtert den Zugang zu umliegenden Städten, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Diese Erreichbarkeit unterstützt auch die lokale Wirtschaft, indem sie den Zugang zu den vielfältigen Angeboten fördert.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung. Während die angrenzenden Wohngebiete Ruhe und Erholung bieten, profitieren Familien und jüngere Menschen von der hervorragenden Infrastruktur, einschließlich Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt ist die Bahnhofstrasse 66 ein Beispiel für gelungene Urbanität, in der Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbunden sind und die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig verbessert wird.

Erschliessung

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wasser | <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisch |
| <input type="checkbox"/> Gas | <input checked="" type="checkbox"/> Telefon |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kanalisation | <input checked="" type="checkbox"/> Internet |

Heizung (mit)

- | | |
|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Öl | <input checked="" type="checkbox"/> Fernwärme (NRG A AG) |
| <input type="checkbox"/> Gas | <input type="checkbox"/> Strom |
| <input type="checkbox"/> Pellet | <input type="checkbox"/> Wärmepumpe |

Entfernung

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| öffentliche Verkehrsmittel 1 | 1 Gehminute (Postauto) |
| öffentliche Verkehrsmittel 2 | 1 Gehminute (Bahnhof) |
| Autobahnanschluss Kriessern | rund 4.5 km |
| Autobahnanschluss Oberriet | rund 9.2 km |
| Kindergarten | 10 Gehminuten |
| Primarschule | 10 Gehminuten |
| Sekundarschule | 10 Gehminuten |
| Lebensmittelgeschäfte | 1 Gehminute |

Zufahrt

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Verbundsteine | <input checked="" type="checkbox"/> Hartbelag |
| <input type="checkbox"/> Kiesbelag | <input type="checkbox"/> keine Zufahrt |

Parkierung

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Garagenplatz | <input checked="" type="checkbox"/> Aussenparkplatz |
| <input type="checkbox"/> Tiefgaragenplatz | <input checked="" type="checkbox"/> Besucherparkplatz |

Ausblick

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Seeblick | <input type="checkbox"/> Weitblick |
| <input type="checkbox"/> Blick ins Grüne | <input checked="" type="checkbox"/> Nachbarschaft |

Wohnumfeld

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Waldrand oder Alleinlage | <input checked="" type="checkbox"/> Sackgasse |
| <input type="checkbox"/> Belastung Strassenverkehr | <input type="checkbox"/> Belastung Industrie |

Besonnung

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> sehr helle Räume | <input checked="" type="checkbox"/> helle Räume |
| <input type="checkbox"/> dunkle Räume | <input type="checkbox"/> sehr dunkle Räume |

Raumaufteilung

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> grosszügig | <input type="checkbox"/> gutes Verhältnis |
| <input checked="" type="checkbox"/> üblicher Zuschnitt | <input type="checkbox"/> kleine Räume |

Berechnungen

1. Raumbeschrieb

Stockwerk	Raumbeschrieb	Fläche	Faktor	Nutzfläche	Wohnfläche
					m ²
EG	4 1/2-Zimmerwohnung				
	Eingang	8.00	1.00	8.00	8.00
	Korridor	4.00	1.00	4.00	4.00
	Bad, WC, Dusche	5.00	1.00	5.00	5.00
	Küche, Essen	10.00	1.00	10.00	10.00
	Wohnen	22.50	1.00	22.50	22.50
	Zimmer	13.50	1.00	13.50	13.50
	Zimmer	11.00	1.00	11.00	11.00
	Zimmer	13.00	1.00	13.00	13.00
	Abstellraum	3.00	1.00	3.00	3.00
im Freien	Sitzplatz	30.00	0.50	15.00	
	Total Wohnfläche				90.00
UG	Keller				
im Freien	Autoabstellplatz Nr. 1 Autoabstellplatz Nr. 2				
Total					90.00

2. Mietzins - Mietwert

Stockwerk	Wohnungstyp	Fläche Anzahl	Ansatz Mietzins	Mietwert	Ansatz Mietwert	Mietwert geschätzt 2)
		m ²	Fr./Monat	Fr.	Fr./m ²	Fr.
EG	4 1/2-Zimmerwohnung	90.0		1'300.00	173.33	15'600.00
im Freien	2 Aussenparkplätze (Sondernutzungsrecht)				100.00	1'200.00
	Total	pro Jahr				16'800.00

1) durch Eigentümer erzielt

2) nach Ansicht des Schätzers

3. Kapitalisierungssatz

	Anteil		Ansatz	Ansatz
	%		%	%
Fremdkapital 1. Hypothek	80.00%	Zins	2.50%	2.00%
Fremdkapital 2. Hypothek		Zins		0.00%
Eigenkapital	20.00%	Realzins	0.00%	
		Immobilität	0.00%	
		Risikozuschlag	0.00%	
			<u>0.00%</u>	0.00%
Nettozinssatz				<u>2.00%</u>
Zuschläge für jährliche Kosten				
. Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			0.15%	
. Unterhaltskosten			0.60%	
. Mietzinsrisiko			0.00%	
. Verwaltung			0.15%	
			<u>0.90%</u>	0.90%
Rückstellungen			0.80%	0.80%
Kapitalisierungssatz				<u>3.70%</u>

4. Ertragswerte

Ertragswert 4 ½-Zimmerwohnung			
Mietwert	16'800.00		
Kapitalisierungssatz	3.70%		
Ertragswert			<u>Fr. 455'000.00</u>
Ertragswert 2 Aussenparkplätze (Sondernutzungsrecht)			
Mietwert	1'200.00		
Kapitalisierungssatz	3.70%		
Ertragswert			<u>Fr. 30'000.00</u>

5. Lageklasse

Lageklasse	Wohnen	
Standort	16.00%	Gemeinde im Rheintal
Nutzung	5.00%	Mehrfamilienhaus mit Wohnungen
Image Ortschaft	0.00%	durchschnittlich
Relative Steuerbelastung	-1.00%	leicht überdurchschnittliche
Mikrolage	2.00%	gute Lage
Total	<u>22.00%</u>	

6. Reproduktionskosten

		Kubatur Fläche	Wert Fr.	Total Fr.
BKP 1	Vorbereitungskosten	in BKP 0 inbegriffen		0.00
BKP 2	Mehrfamilienhaus	2126 m ³	600.00	1'276'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	keine		
BKP 4	Grundstücksfläche	853 m ²		
	Umgebungskosten		80'000.00	
	Baugrubenaushub		40'000.00	
	Total			120'000.00
	Subtotal			1'396'000.00
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	6.00%		84'000.00
Reproduktionswert				1'480'000.00

7. Minderwert Mehrfamilienhaus

Rückstellungsbedarf	Reproduktions- kosten Fr.	Anteil %	Gemein- schaftliche Teile Fr.	
BKP 2	Gebäudehülle	1'276'000.00	25.00	319'000.00
BKP 2	Haustechnik Gemeinschaft	1'276'000.00	25.00	319'000.00
BKP 5	Umgebung	80'000.00	10.00	8'000.00
Total Gemeinschaftliche Teile			646'000.00	
Technisches Alter	Gesamtlebensdauer	Restnutzungsdauer	Technisches Alter	
Hauptgruppe	GLD	RND	TA	
Baujahr 1984				
Gebäudehülle Mehrfamilienhaus	45	15	30	
Installationen allgemein	35	30	5	
Umgebung	55	35	20	
Total 1-3	135		55	
Mittelwert	45		18	
Rentenendwert-Tabelle (2.5 %)	92.720		23.414	
Minderwert gemäss Entwertungstabelle	25.25			
Reproduktionskosten Gemeinschaftliche Teile			646'000.00	
Erneuerungskosten Gemeinschaftliche Teile		55.00%	355'300.00	
Minderwert gemäss Entwertungstabelle		25.25%	90'000.00	
./. Erneuerungsfonds gemäss Verwalter		(gerundet)	29'000.00	
			61'000.00	
Minderwert Mehrfamilienhaus	gemäss Wertquote	24	0.00	

8. Minderwert 4 1/2-Zimmerwohnung

		Fr.
BKP2	Küche	20'000.00
BKP2	Fenster	0.00
BKP2	Sanitäranlagen	15'000.00
BKP2	Bodenbeläge	15'000.00
BKP2	Malerarbeiten	5'000.00

Minderwert 4 1/2-Zimmerwohnung

55'000.00

9. Verkehrswert

4 1/2-Zimmerwohnung

			Fr.
WE 1	Ertragswert	+	455'000.00
WE 2	Minderwert Wohnung	-	55'000.00
WE 3	Minderwert Mehrfamilienhaus	-	0.00

Verkehrswert 4 1/2-Zimmerwohnung

400'000.00

2 Aussenparkplätze (Sondernutzungsrecht)

			Fr.
WE 1	Ertragswert	+	30'000.00
WE 2	Minderwert	-	0.00

Verkehrswert 2 Aussenparkplätze

30'000.00

Verkehrswert total

430'000.00

Schlussbemerkung

Der VERKEHRSWERT beträgt per 15. Oktober 2024: Fr. 430'000.--

Die von der kantonalen Gebäudeversicherung angegebenen Rauminhalte, sowie die von Dritten beigebrachten Informationen wurden von mir nicht überprüft. Die Gebäudebeurteilung in diesem Schätzungsgutachten basiert auf einem optischen Rundgang und schliesst verdeckte oder mir nicht bekannte Mängel aus.

In einem Schätzungsgutachten werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Das Gutachten dient als neutrale, objektive Orientierung und ist kein Verkaufsdokument. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt oder werden, wo sie notwendig sind ersichtlich ausgewiesen (Multi Element Value System).

Diese Bewertung hat nach wie vor Schätzungscharakter. Der letztendliche resultierende Verkaufspreis wird durch Verhandlungen, sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung der Bewertung ist somit möglich. Die Schätzung erfolgt deshalb ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

Bei Zwangsversteigerungen gibt es Immobilien deutlich unter Marktwert, so lautet eine gängige Vorstellung. Das kann stimmen, muss es aber nicht. Wirklich attraktive Immobilien finden oft auch bei Zwangsversteigerungen einen Käufer, der bereit ist, einen marktüblichen Preis zu zahlen. Im Durchschnitt sind Immobilien in der Zwangsversteigerung aber günstiger als solche, die auf dem freien Markt angeboten werden.

Verkäuflichkeit

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

Wichtige Begriffe der Schätzungspraxis

Bauwerte

Neuwert

Als Neuwert eines Gebäudes gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wäre. In diesen Kosten sind nicht enthalten: Bodenerwerb, Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube, Energie, Kanalisation, Anschlussgebühren für Wasser, Energie und Kanalisation, Umgebungsarbeiten, Platz- und Gartengestaltung.

Minderwert (Technische Entwertung)

Betrag oder Prozentsatz um welches ein Gebäude gegenüber einem gleichaltrigen Neubau im Wert vermindert ist. Von Bedeutung sind: die natürliche Altersentwertung, die Abnutzung des Gebäudes durch die Zweckbestimmung, die lagebedingten Witterungseinflüsse, der ordentliche resp. durchschnittliche oder schlechte Unterhalt, die wirtschaftliche Überalterung zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, in den Baustoffen, im Komfort, die eine Wertverminderung nach sich gezogen haben und die Lebenserwartungsdauer eines Gebäudes beeinflussen.

Zeitwert

In der Schätzungspraxis und Liegenschaftsbewertung verwendeter Begriff. Differenz zwischen Neuwert und Minderwert.

Ertragswert

Der aufgrund des Mietertrages eines Grundstücks nach Abzug der damit verbundenen Unkosten dauernd verzinst werden kann. Der Ertragswert ergibt sich aus der Division des Bruttoertrags durch einen angemessenen Kapitalisierungsfaktor.

Bau-Nebenkosten

Kosten die in den kubischen Berechnungen und im Landwert nicht enthalten sind (Umgebungsarbeiten, Gartenanlage, Zugänge, Zufahrt, Plätze, Werkleitungen und Gebühren).

Lageklasse

Wertmassstab des Baulands auf Grund der Gunst der Lage und dem Mass der möglichen Nutzung.

Landwert

Absoluter Landwert: welcher aus der bestmöglichen Nutzung einer Bauparzelle resultiert.

Relativer Landwert: welcher aus der bestehenden, meist reduzierten, gelegentlich erhöhten Nutzung einer Liegenschaft (alte Gebäude, Dienstbarkeiten, zu geringe Grenzabstände) resultiert.

Reproduktionskosten

Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler gleicher Qualität und mit unveränderten Komfoteigenschaften.

Im modernen Schätzungswesen benötigt man die Reproduktionskosten eines Gebäudes, um damit die erforderlichen Rückstellungen und die am Stichtag bestehende technische Entwertung zu berechnen.

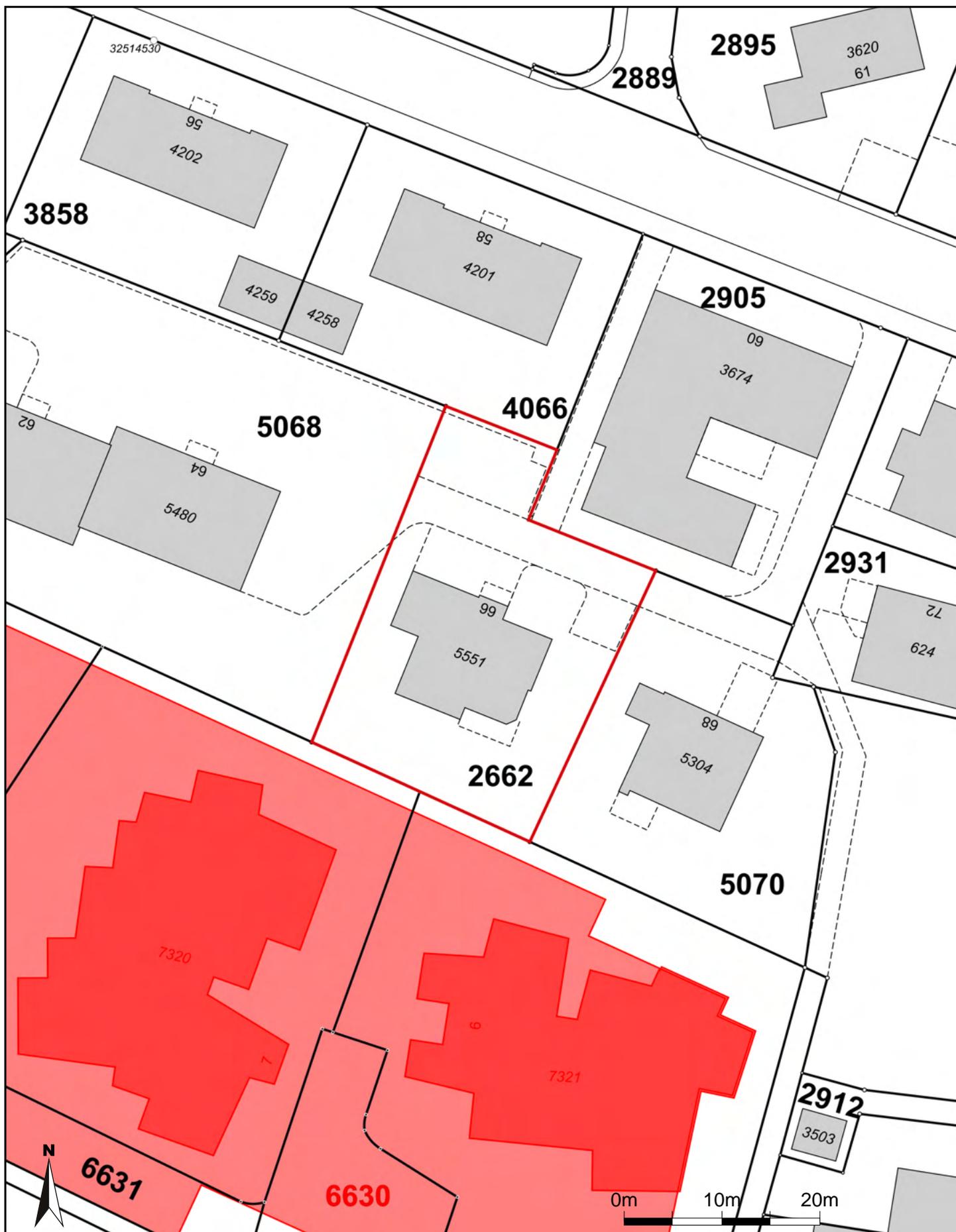
Verkehrswert

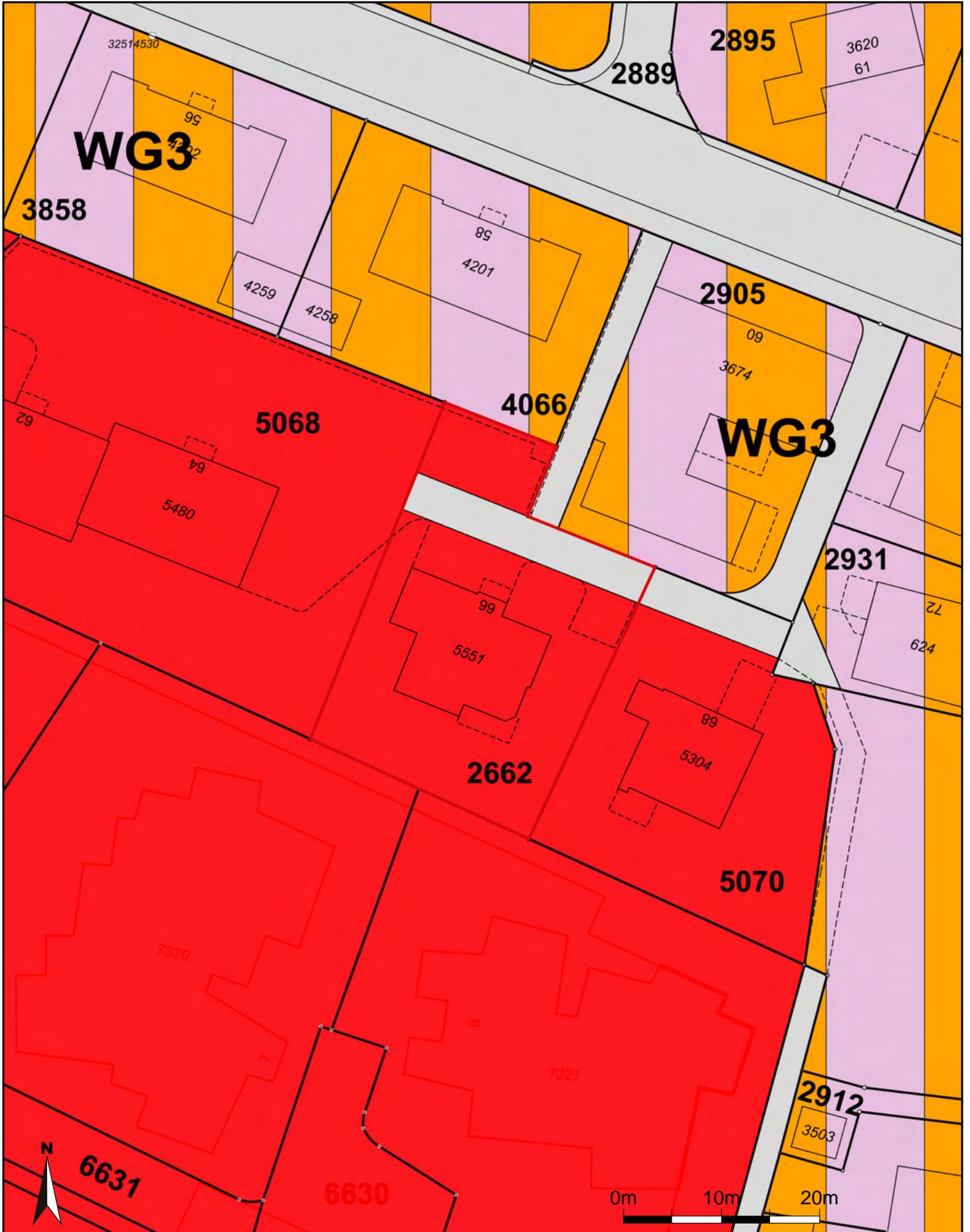
Der Verkehrswert ist der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre.

Konsumtiver Nutzwert

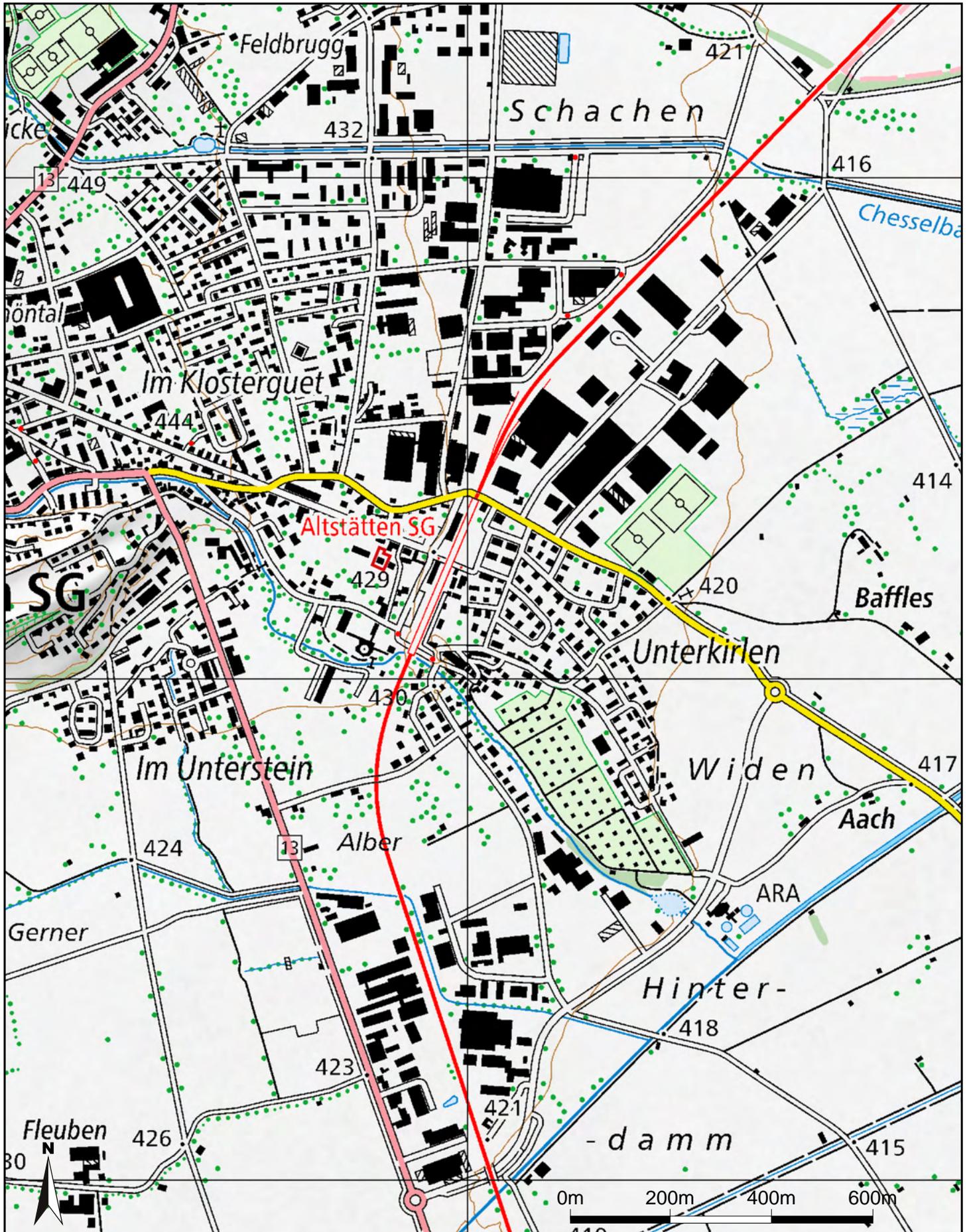
Ein konsumtiver Nutzwert ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Nutzen im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch subjektive Aspekte.

diverse Pläne









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



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

**Grundbuchauszug
und
amtliche Schätzung**



Grundbuchamt Altstätten-Eichberg

Zuständig: Corine Stieger
Tel.-Nr: +41 71 757 77 92
E-Mail: corine.stieger@altstaetten.ch
Datum: 2. September 2024

**Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen**

Grundstück-Nr. 24-40304

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

Eigentümerschaft (aktuell): **Dal Corobbo Roger, Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten SG**

Datum:	19.11.2015	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Altstätten	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Altstätten	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	24-40304	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Bahnhofstrasse 66 9450 Altstätten SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 13'300	Verkehrswert Fr. 288'000
---------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Altstätten-Eichberg

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
24.05551	EG	4 - Zimmer-Wohnung	Fläche	95m ²	×	140 Fr./m ²		selbstgen.	1'108	13'300
Total			Fläche	95m²					1'108	13'300

Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme
24-02662	Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten SG	0	24/100	0
Korrektur / Total				0

Total Mietwert **13'300**

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.	MFH	%	Fr.
K	3.00	0	K	3.00	6'650
B	0.25	0	B	0.25	554
U	0.75	0	U	1.25	2'771
A	1.00	0	A	1.00	2'217
R	0.00	0	R	0.25	554
V	0.00	0	V	0.25	554
	5.00	0		6.00	13'300

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH	13'300		13'300	6.00%	221'667
Total		13'300		13'300		221'667

Total Ertragswert **221'000**

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 24-02662 (ohne Sonderausbau) **1'551'000**

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
24-40304	EG	4 - Zimmer-Wohnung		1'551'000	24/100	372'240
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 24-40304						372'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode m = 1.25
 (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) 288'000

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
24-40304	95m ²	×	0 Fr./m ²	288'000
Total Marktwert				288'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf: Fachschätzer: Christian Köppel Telefon +41 71 722 88 08
Grundbuchamt: Fabienne Dobler Telefon +41 71 757 77 90

Grundbuchauszug

Grundbuch Altstätten Gemeinde Altstätten

Stockwerkeigentum Nr. S40304

24/100 Miteigentum an Grundstück Nr. 2662

Plan Nr. 30, Bahnhofstr. 66, 9450 Altstätten SG

Sonderrecht an den Gewerberäumen im Erdgeschoss mit Nebenraum Archiv im Untergeschoss,
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 1501/1989

Eigentümer

Dal Corobbo Roger, geboren 09.06.1963, männlich, von Oberuzwil SG, Bahnhofstrasse 66,
9450 Altstätten SG

Erwerbstitel

Kauf 03.12.2001 Beleg 146/53

Anmerkungen

ID 143

Reglement der Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft
27.12.1989 Beleg 1501e

ID 3182

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
05.05.2004 Beleg 455

Vormerkungen

ID 6/173

Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer
27.12.1989 Beleg 1501

ID 940

Pfändung für 10'300.00 plus Zinsen und Kosten
18.08.2022 Beleg 850

ID 964

Pfändung für 1'300.00 plus Zinsen und Kosten
28.10.2022 Beleg 1081

ID 969
Pfändung für 240'300.00 plus Zinsen und Kosten
29.11.2022 Beleg 1173

ID 984
Pfändung für 9'200.00 plus Zinsen und Kosten
02.03.2023 Beleg 205

ID 1001
Pfändung für Fr. 2'100.00 plus Zins
10.05.2023 Beleg 425

ID 1010
Pfändung für Fr. 1'100.00 plus Zins
04.08.2023 Beleg 750

ID 1046
Pfändung für Fr. 1'300.00 plus Zins
01.02.2024 Beleg 119

ID 1051
Pfändung für Fr. 1'200.00 plus Zins
04.03.2024 Beleg 197

ID 1064
Pfändung für Fr. 200.00 plus Zins
07.06.2024 Beleg 483

ID 1069
Pfändung für Fr. 10'100.00 plus Zins
03.07.2024 Beleg 560

ID 1083
Pfändung für Fr. 1'200.00 plus Zins
27.08.2024 Beleg 762

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Ohne Pfandstelle

Fr. 12'186.05

Nr. 2507

Gläubiger: Stockwerkeigentümergeinschaft Bahnhofstrasse 66, Altstätten

Beitragsforderung Stockwerkeigentum, 22.05.2024 Beleg 395 Rang der gelöschten vorläufigen

Eintragung ID 1011, eingetragen am 18.08.2023 Beleg 807

22.05.2024 Beleg 395

Pfandstelle 1

Fr. 300'000.--

Namen-Papierschuldbrief Nr. 13/2427

Gläubiger: Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, mit Sitz in Innsbruck

Höchstzinsfuss 10.00 %

17.06.1996 Beleg 515

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Grundbuch Altstätten Gemeinde Altstätten

Liegenschaft Nr. 2662

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S40304

Plan Nr. 30, Oberchirlen

Gesamtfläche 853 m², Strasse/Weg (109 m²), Gartenanlage (422 m²), übrige befestigte Fläche (161 m²), Gebäude (161 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 5551, Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten SG (161 m²)

Mutationsnr. BB003834, 06.09.2018 Beleg 854

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr.40304, 24/100 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr.40305, 24/100 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr.40306, 26/100 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr.40307, 26/100 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 27.12.1989 Beleg 111/61

Anmerkungen

ID -

1/40 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2911

ID 1655

Grenzhag mit Unterhaltsanspruch zL Nr. 3858, 4066, Gesamtwert Fr. 1'000.--
04.11.1960 Beleg 29/60

ID 5

Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach
06.01.1983 Beleg 28

ID 3

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz
06.04.1983 Beleg 301

ID 4904

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
18.08.2022 Beleg 850

ID 4919

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
28.10.2022 Beleg 1081

ID 4926

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
29.11.2022 Beleg 1173

ID 4934

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
02.03.2023 Beleg 205

ID 4950

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
10.05.2023 Beleg 425

ID 4969

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
04.08.2023 Beleg 750

ID 5011

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
04.03.2024 Beleg 197

ID 5016

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
07.03.2024 Beleg 217

ID 5035

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
07.06.2024 Beleg 483

ID 5040

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
03.07.2024 Beleg 560

ID 5055

Anteil Nr. 40304 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
27.08.2024 Beleg 762

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 29/60

Recht: Grenzhag mit Unterhaltsanspruch, Gesamtwert Fr. 1'000.--
zulasten Grundstück Nr. 3858, 4066
04.11.1960 Beleg 367

ID 29/61
Last: Näherbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 3858, 4066
04.11.1960 Beleg 367

ID 30/82
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2905, 2931
02.02.1968 Beleg 93

ID 32/89
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2905
09.01.1979 Beleg 38

ID 32/90
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 5070
12.01.1979 Beleg 78

ID 15/24
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5068
14.06.1983 Beleg 487

ID 68/66
Last: Baurecht für Verteilkabine mit Durchleitungsrecht für Leitungen und Zugangsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Altstätten, mit Sitz in Altstätten, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-115.053.448
08.09.2020 Beleg 773

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuchamt **Altstätten-Eichberg**

Grundbuch Altstätten Gemeinde Altstätten

Liegenschaft Nr. 2911

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 2662

Plan Nr. 30, Oberchirlen

Gesamtfläche 258 m², Strasse/Weg (258 m²)

Mutationsnr. BB003834, 06.09.2018 Beleg 854

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2662, 1/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2906, 1/10 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2907, 2/10 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2912, 1/10 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2913, 1/20 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 2914, 1/10 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 5068, 1/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 5070, 1/20 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 5589, 1/20 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 6467, 3/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 6628, 3/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 6629, 3/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 6631, 3/40 subjektiv-dingliches Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von subj.-dingl. Miteigentum 19.07.1968 Beleg 60/609

Grenzbereinigung 09.01.1979 Beleg 76/60

Grenzbereinigung 12.01.1979 Beleg 76/85

Grenzbereinigung 14.06.1983 Beleg 87/25

Grenzbereinigung 21.02.1997 Beleg 129/87

Anmerkungen

ID 5
Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach
06.01.1983 Beleg 28

ID 3
Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz
06.04.1983 Beleg 301

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Altstätten, 02.09.2024, 15:11 Uhr / stc

Grundbuchamt Altstätten-Eichberg
Grundbuchverwalterin


Corine Stieger



Fotos

StWE Nr. S40304
Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten



Ansicht Fassade Nord



Ansicht Fassade Nord-West



Ansicht Fassade Süd-West



Garagentrakt



Aussenparkplatz



Gartensitzplatz

StWE Nr. S40304
Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten



Eingang



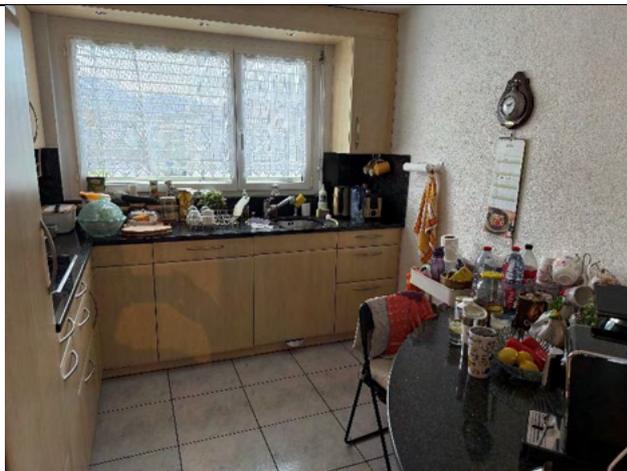
Korridor



Wohnzimmer



Bad-Dusche-WC



Küche



Zimmer

StWE Nr. S40304
Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten



Zimmer



Zimmer



Treppenhaus



Korridor (allgemein)



Waschküche



Heizraum