

Verkehrswertschätzung
Bauland /Baurecht
Feldstrasse Parz. Nr. 2173
3074 Muri b. Bern



Gbl. Nr. 2173
Gemeinde Muri b. Bern

Bern, den 23. August 2014

Verkehrswertschätzung

1

Auftraggeber: Gemeinde Muri bei Bern
Sebastian Mävers
Leiter Hochbau + Planung Bauverwaltung
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern
Tel. 031 950 54 70

Eigentümer:

Name / Vorname: Gemeinde Muri bei Bern
Finanzverwaltung
Adresse: Thunstrasse 74
PLZ / Ort: 3074 Muri bei Bern
Tel. 031 950 54 54

Schätzer:

Name / Vorname: Nissille Architekturbüro
Adresse: Niederbottigenweg 101
PLZ / Ort: 3018 Bern
Tel. 031 981 05 80
Sachbearbeiter: Nissille Thomas

Objekt:	Land	
Strasse / Nr.	Feldstrasse Parz. Nr. 2173	PLZ / Ort 3074 Muri bei Bern
Beschrieb	Bauland ZöN Y (Landanteil 1498.00m2)	

Verkehrswert Bauland per Stichtag CHF	325'000.00
Bei einer Verzinsung des Landwertes mit 4.25% beträgt der Baurechtszins CHF 13'812.50/Jahr.	

Auftrag vom : **30.06.14**
Zweck der
Schätzung: Baurechtszinsberechnung
Maximale
Haltedauer: 1 Jahr

Stichtag/Besichtigung : **20.08.14**

Ort/Datum:

Bern, 21.08.2014

Der Schätzer :


Thomas Nissille
dipl. Arch. HTL/FH

1. Objektdaten

1.1 Grundbuch:

Gemeinde Muri Bei Bern

Kanton: Bern

Parzellen-Nr. 2173

Parzellenfläche: Landanteil 1'498.00m²

Dienstbarkeiten / Rechte / Lasten

keinen Einfluss auf Verkehrswert

Vormerkungen

(wertbeeinflussend)

Anmerkungen

(wertbeeinflussend)

1.2 Objektteile / Baujahr:

Objektteil	Baujahr	bauliche Veränderungen	Jahr
Bauland			

1.3 Gebäudeversicherung:

Objektteil	Bewertungsjahr	Versicherungswert in CHF
Bauland		
Total Gebäudeversicherungswert		Neuwert 0

1.4 Amtlicher Wert:

Objektteil	Bewertungsjahr	Amtlicher Wert in CHF
Bauland Parz. Nr. 2173		
Total amtlicher Wert		0

1.5 Umbauter Raum SIA-Norm 116 / bzw. Gebäudeversicherung:

Objektteil	m3-Inhalt	nach GV in m3
Neubauprojekt Einstellhalle Parz. Nr. 2173	3'300	
Total umbauter Raum in m3	3'300	0

1.6 Zonen- und Bauvorschriften:

Bauzone ZÖN Y Feldstrasse

Bemerkungen

1.7 Erschliessungsgrad / Anschlüsse:

Zufahrt	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Versorgung	<input type="checkbox"/> eigene Quelle	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Abwasser	<input checked="" type="checkbox"/> ARA	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Strom	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>

1.8 Wertbeeinflussende Faktoren:

Bodenverhältnisse (schlechte Bodenbelastbarkeit, Pfählungen, Grundwasserabsenkung, Bacheindolungen, schlechter Boden, Altlasten, etc.)

Luftraum (Leitungen, Maste, Flugstrasse, etc.)

Bauordnung (Heimatschutz, Gestaltungsplan etc.)

1.9 Objektbeschreibung:

Wohnlage	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Geschäftslage	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Quartier	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Besonnung	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Aussicht	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Schulen	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Gesundheitsversorgung	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Kulturelles Angebot	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Umnutzungsmöglichkeit bei Gewerbe/Industrie	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Grundrisseinteilung	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Ort/Gemeinde	Muri b. Bern	Einwohner ca. :	12'765	
Leerwohnungsbestand		Anzahl:	keine Angaben	
Steuerfuss	1.2 Gemeinde; 3.06 Kanton			

Immissionen

Gebäudeart Gewerbegebäude LKW-Einstellhalle

Gebäudeeinteilung

= gemäss Mietertrag

1.10 Bauliche Ausführung

Baubeschreibung	Neubauprojekt LKW-Einstellhalle	Alter ca. Jahre	Zustand		
Fassade			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Fenster			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Spenglerarbeiten			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Bedachung			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Elektr. Installationen			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Sanitär Installationen			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Heizung			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Bäder/WC			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Warmwasser			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Küche			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Aufzüge			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Sonnen/Wetterschutz			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Bodenbeläge			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Decken			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Innere Malerarbeiten			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Hartplätze			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Wärmedämmung			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Schalldämmung			<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Unterhalt			<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Konstruktion			<input type="checkbox"/> massiv	<input checked="" type="checkbox"/> gemischt	<input type="checkbox"/> weich
Ausbau			<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> mässig	<input type="checkbox"/> einfach

Umgebung:

(Zustand, Grosszügigkeit)

Projektierete Zugangswege werden mittels Hartbelag ausgeführt.

Lage	<input type="checkbox"/> ausgezeichnet	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> genügend	<input type="checkbox"/> schlecht
Ausbaustandard	<input type="checkbox"/> ausgezeichnet	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> genügend	<input type="checkbox"/> schlecht
baulicher Zustand	<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schlecht
Baualter	<input checked="" type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> 1-10 Jahre	<input type="checkbox"/> 11-25 Jahre	<input type="checkbox"/> > 25 Jahre
Marktqualität	<input type="checkbox"/> gesucht	<input type="checkbox"/> gängig	<input checked="" type="checkbox"/> Spezialobjekt	<input type="checkbox"/> schwer verkäuflich
Leerstand des Objektes	<input checked="" type="checkbox"/> unbedeutend	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> zunehmend	<input type="checkbox"/> gross

Bemerkungen

2. Verkehrswertberechnung

2.1 Ertragswertberechnung Gesamtliegenschaft

		in %	CHF
Mieterttrag netto Form. S4a (Annahme Schätzer)	Einstellhalle LKW	100.0%	58'800
	Autoabstellplätze	0.0%	
		./. Baurechtszins p.a.	
Total Jahresnettomieterttrag			58'800
Kapitalisierungssatz		Gewerbe à 5.50 %	

Ertragswert	1'069'091
--------------------	------------------

2.2 Ertragswertberechnung STWE

Objekt:			
GBB Nr.			
Miteigentumsanteil/Wertquote			
Sondernutzungsrecht (Garage, Parkplatz, Bastelraum etc.)			
		in %	CHF
Mieterttrag netto Form. S4a (Annahme Schätzer)	Wohnteil		0
	Gewerbeteil		
		./. Baurechtszins p.a.	
Total Jahresnettomieterttrag			0
Kapitalisierungssatz			

Ertragswert STWE GBB Nr.	0
---------------------------------	----------

2.2 Realwert Gesamtliegenschaft

Baujahr	Objektteil	SIA m3	GV m3	Ansatz CHF/m3	Neubauwert CHF	Altersentwertung %	Zeitbauwert CHF
	Neubau Einstellhalle	3'300		200	660'000	0%	660'000
					Fr 660'000.--		
Zeitbauwert I							660'000
+ Umgebung / Baunebenkosten						15%	99'000
Zeitbauwert II (Basis für Berechnung Bodenwert nach Lageklasse)							759'000
+ Bodenwert:							
<input checked="" type="checkbox"/> Berechnung nach Lageklasse (relativ):		Landanteil: 1'498 m2 à Fr. 215.--		4.8 Punkte	30%		322'068
<input type="checkbox"/> nach Vergleichswert (absolut)	m2 à Fr.					
+ Miteigentumsanteile (UN-Garagen, Heizungsanlage, Quartierstrasse)							
+ Bodenwert:							
% Anteil an							
Realwert Gesamtliegenschaft						100%	1'081'068

2.3 Realwert

Stockwerkeigentum	
Realwert Gesamtliegenschaft	0
Objekt	
GBB Nr.	
Miteigentumsanteil (Wertquote)	0
Spezieller Innenausbau	
Realwert	0

Ertragswert (EW)	CHF	1'069'091
Realwert (RW)	CHF	1'081'068
Abweichung (EW:RW) (wenn Ertragswert= 100% ist)		1%
Gewichtungskoeffizient für Ertragswert (m)		1
Gewichtungskoeffizient für Realwert (n)		1

Verkehrswertberechnung		CHF
Formel = $\frac{(m \times EW) + (n \times RW)}{m + n}$: Verkehrswert ohne zusätzliches Land	1'075'080
zusätzliches Land	Land	m2 à Fr.
./ Dringender und kurzfristiger Unterhaltsbedarf gemäss 1.11.1		0
./ Mittelfristiger Unterhaltsbedarf gemäss 1.11.2, sofern begründet		0
./ Fertigstellungskosten Standschäden gem. 1.11.3		0
Verkehrswert		1'075'080

Verkehrswert Liegenschaft inkl. Landanteil	1'075'080
---	------------------

Ausgangswert		759'000
+ Bodenwert:		
<input checked="" type="checkbox"/> Berechnung nach Lageklasse (relativ):	4.8 Punkte	
<input type="checkbox"/> nach Vergleichswert (absolut)	Landanteil: 1'498 m2 à Fr. 215.--	30%
+ Miteigentumsanteile (UN-Garagen, Heizungsanlage, Quartierstrasse)m2 à Fr.	
+ Bodenwert:		322'068
% Anteil an		

Landwert	100%	322'068
-----------------	------	----------------

Landwert pro m2

215

Verkehrswert Landwert gerundet	325'000
---------------------------------------	----------------

Schlussbemerkung

Bei einer Verzinsung des Landwertes mit 4.25% beträgt der Baurechtszins **CHF 13'812.50/Jahr**.

Baurechtdauer: 30 Jahre + 20 Jahre, nach 5 Jahren Anpassung des Baurechtsvertrag an den Landesindex.

Beilagen:

- Liste Beilagen zu Verkehrswertschatzung

Ort/Datum

Bern, 21.08.2014

Der Schätzer:

Thomas Niseille
dipl. Arch. HTL/FH

Beilagen Verkehrswertschätzung

Objekt: Feldstrasse Parz. Nr. 2173

Datum: 21.08.14

Lageklassebeurteilung	Seite 1
Mietertrag	Seite 2
Grundbuchauszug	Seite 3
Situationsplan	Seite 4

Lageklassenbeurteilung

Gewerbe

Objekt: Baulandanteil Feldstrasse Parz. Nr. 2174, 3074 Muri bei Bern

Beurteilung: Bemerkung Zw. Noten Note 1-10

Standortqualität		5
-------------------------	--	----------

Beschrieb:	Vorort Stadt	5.0
------------	--------------	-----

Nutzungsqualität		5.5
-------------------------	--	------------

Nutzungszone		4.0
--------------	--	-----

Ausnützungsgrad		7.0
-----------------	--	-----

Lagequalität		4.3
---------------------	--	------------

Attraktivität		4.7
---------------	--	-----

Eignung für:	Verkauf	4.0
--------------	---------	-----

	Büros	4.0
--	-------	-----

	Gewerbe	6.0
--	---------	-----

Immissionen		4.0
-------------	--	-----

Infrastruktur		5.0
----------------------	--	------------

Verkehrerschliessung		6.0
----------------------	--	-----

Technische Erschliessung		5.0
--------------------------	--	-----

öffentl. Dienstleistung		5.0
-------------------------	--	-----

Einkaufsmöglichkeiten		4.0
-----------------------	--	-----

Marktverhältnisse		4.0
--------------------------	--	------------

Angebot und Nachfrage		4.0
-----------------------	--	-----

Lageklasse:		4.77
--------------------	--	-------------

Objekt: Baulandanteil Feldstrasse Parz. Nr. 2174, 3074 Muri bei Bern						
Wohnungen, Lokale						
Lage, Begründung, Flächenzahl						
Lage/Pos.	Begründung	pro m2/A			Mietwerte	
		netto			gemäss Schätzer	
		exkl. NBK				
Mietertrag		m2/Stk		Abschätzung		
	Einstellhalle für LKW					
EG	Einstellhalle	1176	à	Fr 50.--	Fr	58'800.--
Total					Fr	58'800.--

Auszug Grundstück-Informationen



Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Muri bei Bern / 2173

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern
Grundstueck-Nr.	2173
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 96864 63554 96
Fläche	12'201 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3386
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Gümligefeld
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 12'201 m ²
Gebäude / Bauten	keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
keine	

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Muri	10.07.1963 003-V/5209 Kauf 19.04.1972 003-1972/2651/0 Abtretung 02.07.1979 003-1979/6005/0 Kauf

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

15.01.1957 003-IV/2970	(R) Bepflanzungsbeschränkung ID.003-1998/040545 z.L. LIG Muri bei Bern 356/2014
21.01.1991 003-1991/496/0	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1998/040546 z.L. LIG Muri bei Bern 356/2014
21.01.1991 003-1991/496/0	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1998/043338 z.G. LIG Muri bei Bern 356/2014

Grundlasten

keine

Vormerkungen

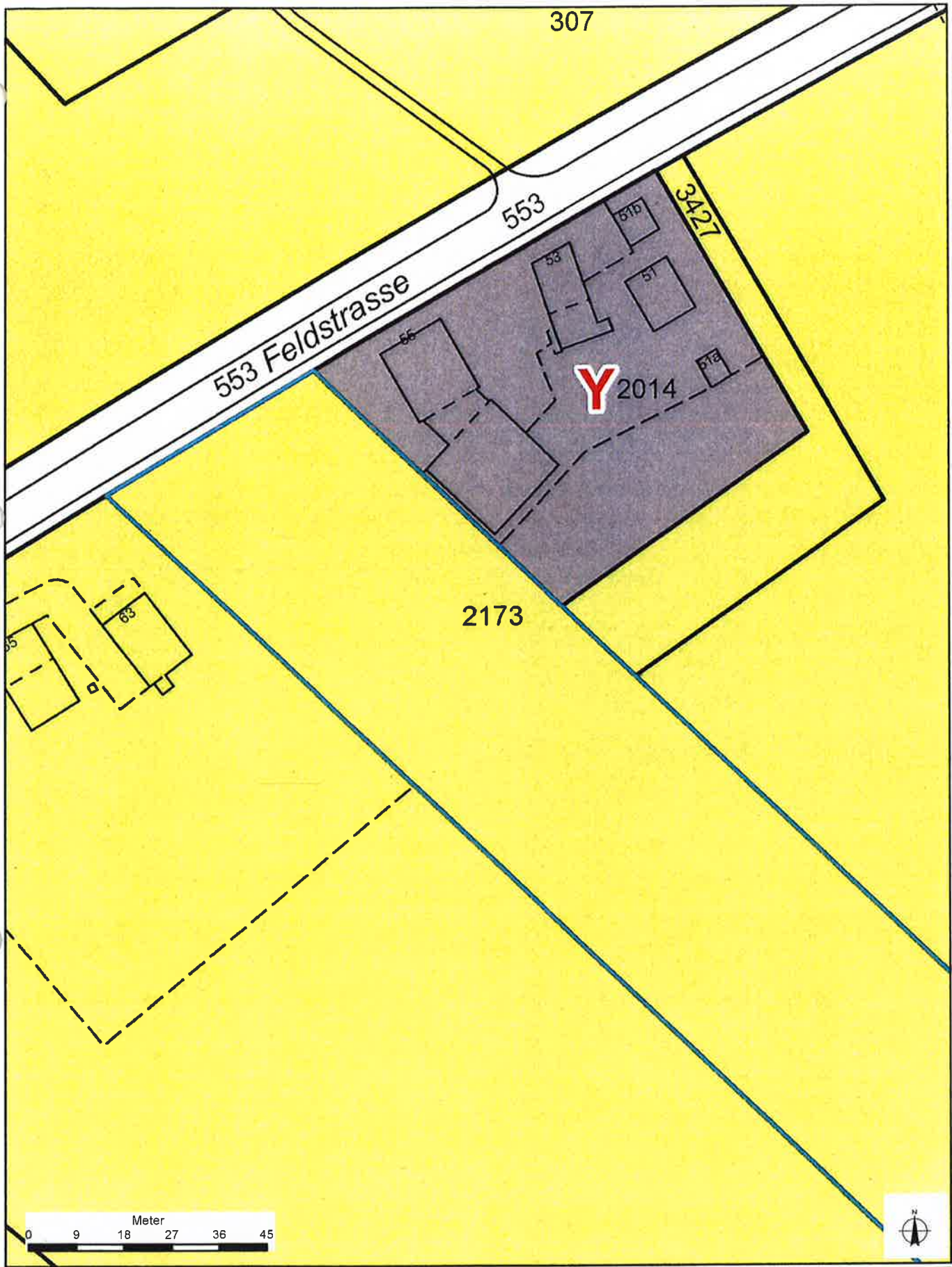
keine

Pfandrechte

keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 25.08.2014	keine
Grundbuchgeschäfte bis 24.08.2014	keine



WebGIS Muri		1:1'000	
Gemeindebetriebe Muri		Ersteller	WebGIS User
Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern		Erstellungsdatum	30.06.2014
<small>Grundlage: Digitaler Übersichtplan UP5 © Amt für Geoinformation des Kantons Bern Grundlage: Politische Grenzen des Kantons Bern 1:5 000, © Amt für Geoinformation des Kantons Bern Grundlage: Siedlungsgebiete im Kanton Bern © 2006 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern Grundlage: Naturgefahrenkarten der Gemeinden Dieser Kopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden. Bei Aushubarbeiten ist vor Arbeitsbeginn die genaue Lage und Tiefe der Leitungen durch Sondagen sichtbar zu machen. Auskünfte zum Swisscomnetz sind zwingend bei der Swisscom einzuholen. Aktuelle Unterlagen zum Stromnetz sind zwingend bei der BKW Energie AG, Tel. 058 477 51 11 einzuholen.</small>			