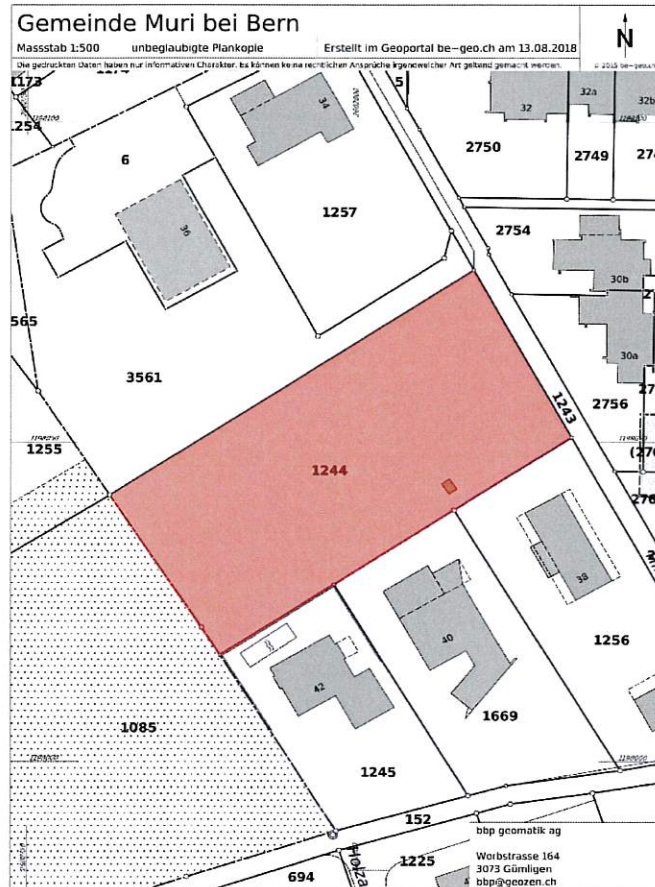




# Immobilienbewertung



**Muri, Gbbl. Nr. 1244**  
**Hiltyweg, 3074 Muri**

Mössinger Immobilien  
Grenzweg 1  
Postfach 108  
3097 Liebefeld  
[www.moessinger.ch](http://www.moessinger.ch)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	Seite	1
2.	Standort	Seiten	2 + 3
3.	Grundstück	Seite	4
4.	Objektbeschreibung	Seite	5
5.	Wertelemente / Eckdaten / Grundbuch / Vorbehalte	Seite	6
6.	Mietwert	Seite	7
7.	Kapitalisierungssatz	Seite	8
8.	Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf	Seite	9
9.	Lageklassebeurteilung	Seite	10
10.	Ertragswert / Übrige Wertelemente / Verkehrswert / Landwert	Seite	11
11.	Beilagen		



## Zusammenfassung

**Eigentümer:** Alleineigentum:  
Einwohnergemeinde Muri

**Auftraggeber:** Gemeinde Muri bei Bern  
Herr Sebastian Mävers  
Leiter Hochbau + Planung  
Bauverwaltung  
Thunstrasse 74  
3074 Muri bei Bern

**Auftrag:** Beurteilung des Landwertes mit einer Nutzungsbeschränkung von 500 m2 Geschossfläche oberirdisch, ohne Parkieranlagen auf dem Grundstück, sowie einer eingeschränkten Zufahrt.

**Bewertungsobjekt:** Grundstück, Muri Gbbl. Nr. 1244

**Bewertungsgrundlagen:** - Vorgaben gem. Bewertungsauftrag, vom 29.06.2018  
- Grundbuchauszug Muri Gbbl. Nr. 1244, vom 19.01.2014 (unbeglaubigt)  
- Katasterplan 1:500, vom 13.08.2018 (unbeglaubigt)

**Verkehrswert Land:** **CHF 1'550'000.00**

**Stichtag:** Mittwoch, 15. August 2018

**Bemerkungen:** Die Bewertung basiert auf einer Wohneigentumsnutzung mit einem Nutzungsmass von 500 m2 Geschossfläche oberirdisch. Das Grundstück verfügt lediglich über eine Erschliessung für den Langsamverkehr und für die Notzufahrt. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs und die Parkieranlagen sind auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Sollten hierfür übermässige Kosten anfallen, wären diese vom beurteilten Landwert in Abzug zu bringen. Die Bewertung setzt weiter voraus, dass das im Grundbuch angemerkte Bauverbot gegenstandslos ist.

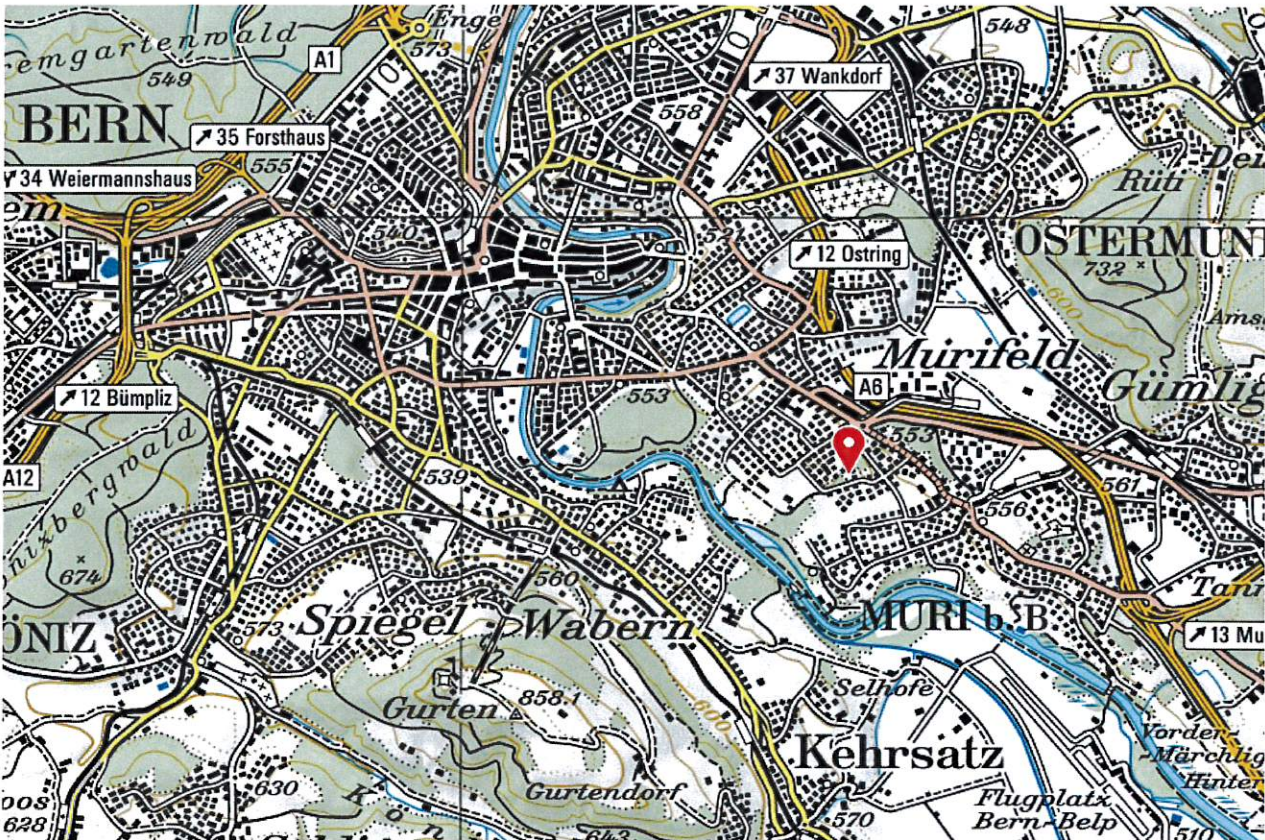
**Experten:**

Mössinger Immobilien Herbert Mössinger Grenzweg 1 3097 Liebefeld tel. 031 972 21 22 herbert.moessinger@moessinger.ch	Mössinger Immobilien Hanspeter Jost Immobilienbewerter DAS FH Grenzweg 1 3097 Liebefeld tel. 031 972 21 22 hp.jost@moessinger.ch
---	--



Standort

Makrolage

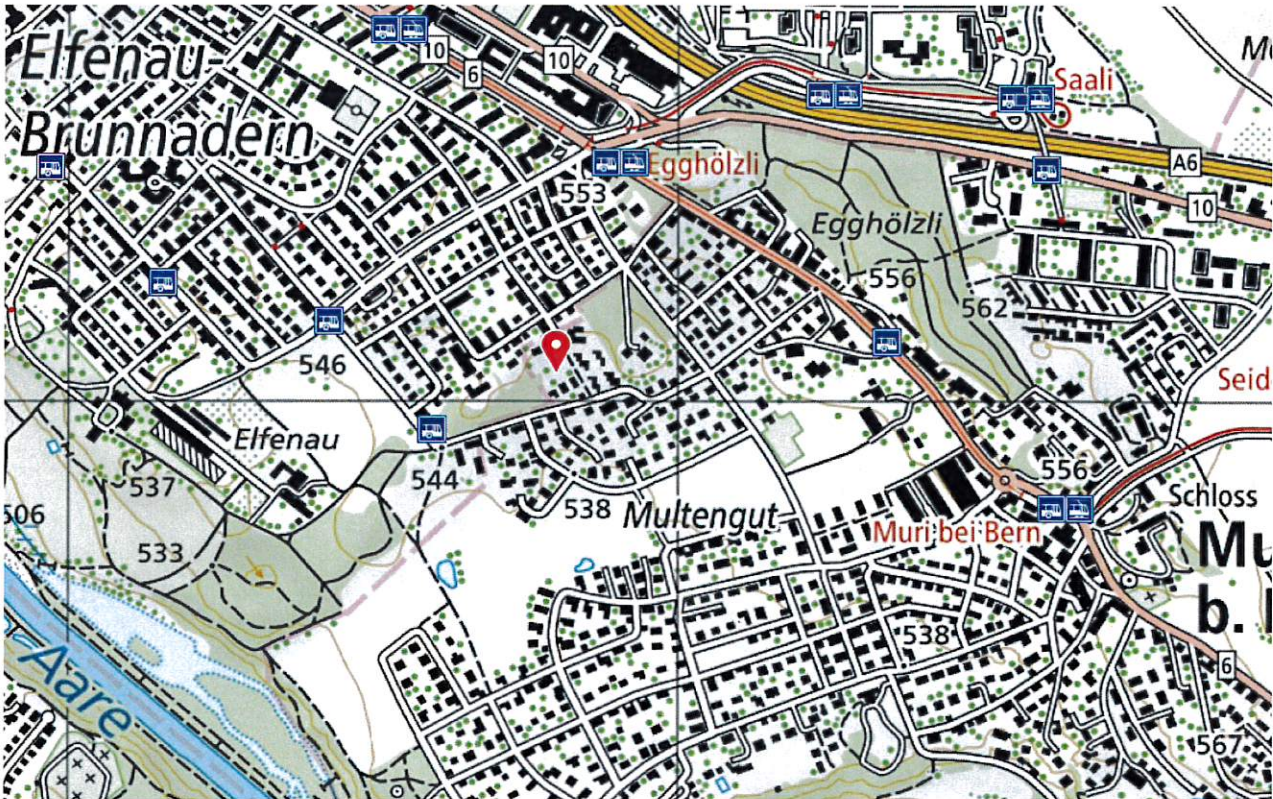


Kanton:	Bern
Gemeinde:	Muri
Einwohnerzahl:	ca. 12'700
Einkommenssteuersatz Gemeinde:	1,2 Einheiten
Einkommenssteuersatz Kanton:	3,06 Einheiten
Liegenschaftssteuer:	0,07 % des amtlichen Wertes



Standort

Mikrolage



- Erschliessung: gute ÖV-Erschliessung  
eingeschränkte Zufahrt auf Grundstück (nur für Langsamverkehr und Notzufahrt)  
normale technische Erschliessung
- Immissionen: teilweise mässiger Fluglärm, ansonsten ruhige Lage
- Besonnung: gut
- Einkauf: im Ort und in Bern
- Schulen: Unterstufe bis Sekundarstufe
- Naherholung: ja





## Objektbeschreibung

**Objekt:** Grundstück, Muri Gbbl. Nr. 1244

**Grundstücksfläche:** 1'918 m<sup>2</sup>

**Nutzungsmass:** Gemäss Auftrag wird das Grundstück mit einer Nutzungsbeschränkung von 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch belegt, was das maximale Nutzungsmass und somit die Basis der Bewertung darstellt. Es ist keine Parkierung auf dem Grundstück möglich, da das Grundstück lediglich mit einer Notzufahrt und Erschliessung für Langsamverkehr ausgestattet ist.

**Nutzungsart:** Als Nutzungsart wird der Lage entsprechend Wohneigentum als Bewertungsgrundlage festgelegt, da diese die bestmögliche Nutzung darstellt.

**Bemerkungen:** Bei einer allfälligen Veränderung der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses ist die Beurteilung entsprechend zu überarbeiten.  
Ferner wird vorausgesetzt, dass das im Grundbuch angemerkte Bauverbot gegenstandslos ist. Sollten überdurchschnittliche Kosten für die Erschliessung / Parkierung auf dem Nachbargrundstück anfallen, sind diese vom beurteilten Landwert noch in Abzug zu bringen.



## Wertelemente / Eckdaten / Grundbuch / Vorbehalte

**Wertelemente:** Das zu beurteilende Objekt weist folgende Wertelemente auf:

WE 1 (+) Ertragswert auf Basis Mietwert

Auf Basis des Ertragswertes wird mittels Lageklassenmethode der relative Landwert ermittelt.

**Eckdaten:**

Grundbuchblatt Nr.:	Muri, Gbbl. Nr. 1244
Grundstücksfläche:	1'918 m <sup>2</sup>
Geschossfläche oberirdisch:	500 m <sup>2</sup>
Kubatur:	2'000 m <sup>3</sup>

**Grundbuch:**

Dienstbarkeiten:	- gem. GB-Auszug, nicht wertrelevant
Vormerkungen:	- keine
Anmerkungen:	- Bauverbot
Grundlasten:	- keine

**Vorbehalte:**

- bei Veränderungen der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses ist die Bewertung entsprechend zu überarbeiten
- allfällige übermässige Erschliessungskosten auf dem Nachbargrundstück wären dem beurteilten Wert in Abzug zu bringen
- es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt
- der Altlastenverdachtskataster wurde geprüft, es wurden jedoch keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt
- die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten, oder durch Dritte erhaltenen Unterlagen wird vorausgesetzt
- die Bewertung gilt nur für den gemäss Auftrag definierten Zweck
- die Bewertung ist solange gültig, als sich keine wertrelevanten Faktoren ändern

Die Expertise setzt den mängelfreien Zustand, respektive die Richtigkeit dieser Punkte voraus.  
Allfällige Mängel oder Korrekturen müssten der Bewertung entsprechend angepasst / korrigiert werden.



**Mietwert**

Objekt	Lage	Flächenart	Fläche/Anzal	Mietwert/m2/Ex/a	Mietwert/a	Mietwert/Mt.
Wohneigentum		GF	500.00 m2	CHF 280.00	CHF 140'000.00	CHF 11'666.65
<b>Total Mietwert</b>					<b>CHF 140'000.00</b>	<b>CHF 11'666.65</b>



**Kapitalisierungssatz (Wohnen und Autoeinstellhalle)**

<b>Nettozinssatz</b>						
Fremdkapitalkosten						
objekttypischer FK-Anteil						
objekttypische Hyp.zinssätze	70 %	3.00 %	=	2.10 %	CHF	106'200.00
Eigenkapitalverzinsung						
objekttypischer EK-Anteil						
EK-Renditeerwartung	20 %	0.00 %	=	0.00 %	CHF	-
<b>Nettozinssatz</b>			=	<b>2.10 %</b>	<b>CHF</b>	<b>106'200.00</b>
<b>Zuschläge</b>						
Betriebskosten						
gesamtes Grundstück	=	0.079 %			CHF	4'000.00
Unterhaltskosten						
(nur Gebäude)	=	0.158 %			CHF	8'000.00
Rückstellungen grosszykl.						
Erneuerungen (nur Gebäude)	=	0.376 %			CHF	19'000.00
Mietzinsrisiko						
(nur Mietobjekte)	=	0.000 %			CHF	-
Verwaltungskosten						
(gesamtes Grundstück)	=	0.055 %	=	0.67 %	CHF	2'800.00
<b>Bruttozinssatz</b>			=	<b>2.77 %</b>	<b>CHF</b>	<b>140'000.00</b>

<b>Auswertung in % zu Mietertrag/-wert</b>		
Fremdkapital	75.86 %	je nach Objekttypologie und Lage
Eigenkapital	- %	je nach Objekttypologie und Lage
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>75.86 %</b>	
<u>Richtgrössen</u>		
Betriebskosten	2.86 %	gem. Erfolgsrechnung (ca. 2,5% bis 5% des Ertrages)
Unterhaltskosten	5.71 %	je nach Ausbaustandard /-qualität (ca. 5% bis 10% des Ertrages)
Rückstellungen grosszyklisch	13.57 %	gem. Rückstellungsberechnung (ca. 10% bis 20% des Ertrages, WEG 20 - 25%)
Mietzinsrisiko	- %	ca. 1% bis 3% des Ertrages (bei schwierigen Objekten auch höher)
Verwaltungskosten	2.00 %	ca. 4% bis 5% des Ertrages
<b>Zuschläge (Nutzungskosten)</b>	<b>24.14 %</b>	ca. 15% bis 20% ohne Rückstellungen
<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>	

Bemerkungen:

Die Finanzierungskosten wurden nach objekttypischen, lagebezogenen Kriterien festgelegt und nicht nach der effektiven Finanzierung. Bei den Zuschlägen (ohne Rückstellungen) handelt es sich um objekttypische Durchschnittskosten. Die Rückstellungen werden nach Bausubstanz (Qualität und Lebensdauer) gemäss Rückstellungstheorie gesondert berechnet (siehe Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf).



### Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf

Die technische Entwertung beurteilen wir nach den Reproduktionskosten der Baute, resp. dessen Erneuerungskostenanteil und dem technischen Alter. Das technische Alter (TA) ergibt sich aus der Differenz von Gesamtlebensdauer (GLD) abzüglich Restnutzungsdauer (RND). Dieses kann, muss aber nicht dem effektiven Alter entsprechen. Die Erneuerungskosten entsprechen den Reproduktionskosten abzüglich der Grundsubstanz (Rohbau 1), da diese keine laufende Erneuerung benötigt und somit nicht entwertet wird.

Der jährliche Rückstellungsbedarf wird so berechnet, dass unter Verwendung einer angemessenen Verzinsung am Ende der Lebensdauer der Bauteile genügend Kapital geäufnet wird, um dessen Ersatz / Erneuerung zu gewährleisten.

Reproduktionskosten					Kosten ohne BKP 5		Kosten inkl. BKP 5
BKP 2	Wohnen:	2000	m3 x CHF	800.00	CHF	1'600'000.00	CHF 1'728'000.00
BKP 2	Gebäude:	0	m3 x CHF	-	CHF	-	CHF -
	Total BKP 2				CHF	1'600'000.00	CHF 1'728'000.00
BKP 4	Umgebung	1718	m2 x CHF	140.00	CHF	240'520.00	CHF 259'761.60
BKP 4	Umgebung	0	m2 x CHF	-	CHF	-	CHF -
	Total BKP 4				CHF	240'520.00	CHF 259'761.60
BKP 5	Nebenkosten	8.00 %			CHF	128'000.00	
<b>Total Reproduktionskosten</b>							<b>CHF 1'987'761.60</b>
<b>Total Erneuerungskostenanteil</b>					<b>65.23 %</b>	<b>CHF 1'296'561.60</b>	

Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf								
Rückstellungsverzinsung		2.10%						
Bauteil		Wertanteil in%	Wertanteil inkl. BKP 5	GLD	Rückstellungsbedarf	RND	TA	Technische Entwertung
Rohbau 1	Grundsubstanz	40.00	691'200.00	100	CHF 2'076.42	100		
Rohbau 2	Dach inkl. Spengler Fenster, Türen, Tore Fassade äussere Abschlüsse	20.00	345'600.00	60	CHF 2'926.78	40	20	CHF 71'825.49
Installationen	Elektro Heizung Sanitär Küche Lift	20.00	345'600.00	40	CHF 5'598.68	40	-	CHF -
Ausbau	Gipsarbeiten Schreiner, Schlosser Bodenbeläge, Decke Wandbeläge	20.00	345'600.00	40	CHF 5'598.68	40	-	CHF -
Umgebung	Flächen, Leitungen		259'761.60	50	CHF 2'986.18	50	-	CHF -
Total		100.00	1'987'761.60		CHF 19'186.73			CHF 71'825.49
<b>Total Rückstellungsbedarf gerundet</b>					<b>CHF 19'000.00</b>			
<b>Total technische Entwertung gerundet</b>								<b>CHF -</b>



**Lageklassentabelle SIV  
Wohnen**

Hauptkriterien	Beurteilung	Einzelnote	Hauptnote
<b>A Standort</b> Einzelhof, Dorf abgelegen Dorf, kleine Ortschaft Grosser Ort, Kleinstadt Mittelgrosse Stadt CH-Grossstadt Ferienort	Vorort	5.00	<b>5.00</b>
<b>B Nutzung</b> Bauzone, Zonenkonformität Bauliches Nutzungsmass Planungsrechtliche Sonderregelung	Zonenkonforme Wohnnutzung Tiefe Ausnutzung Keine planungsrechtliche Vor-/Nachteile	5.00 2.00 5.00	<b>4.00</b>
<b>C Lage</b> Attraktivität Wohnlage Angebote Infrastruktru (Schulen, Einkauf, Kultur) Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Sehr gute Lage Gute Angebote in kurzer Entfernung Konfliktfrei, geringe Immissionen	6.00 6.00 6.00	<b>6.00</b>
<b>D Erschliessung</b> Erreichbarkeit, Zufahrt, Zugang Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Zufahrt mittlere Frequenz, mittlere Entfernung	3.00 4.00	<b>3.50</b>
<b>E Marktverhältnisse</b> Verkäuflichkeit für das betreffende Objekt	Gute Nachfrage	6.00	<b>6.00</b>
Total Lageklassepunkte			24.50
<b>Lageklasse</b>	(Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten)		<b>4.90</b>
<b>Landwertanteil in %</b>	(6,25% pro Lageklassepunkt)		<b>30.63</b>



**Ertragswert / Übrige Wertelemente / Verkehrswert**

<b>Ertragswert</b>				
Der Ertragswert errechnet sich durch die Kapitalisierung des Mietertrages oder des Mietwertes. Dies kann sowohl als Brutto- oder auch als Nettokapitalisierung erfolgen.				
Berechnungsformel:	$\frac{\text{Mietertrag oder Mietwert}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$			
Objekt	Mietwert		Bruttokap.satz	Ertragswert
Wohneigentum:	CHF 140'000.00		2.77%	CHF 5'057'143.00
Total Ertragswert				CHF 5'057'143.00
<b>Total Ertragswert gerundet</b>				<b>CHF 5'060'000.00</b>

<b>Übrige Wertelemente</b>				
(WE 2)	keine			CHF -
Total übrige Wertelemente				CHF -
<b>Total übrige Wertelemente gerundet</b>				<b>CHF -</b>

<b>Verkehrswert</b>				
Der Verkehrswert errechnet sich nach der Ertragswertmethode. Dies kann sowohl im MEV-System (Multi Element Value) oder DCF-System (Discounted Cash Flow) erfolgen und muss sämtliche wertbestimmenden Wertelemente (WE) berücksichtigen.				
	WE 1 (+)		Ertragswert	CHF 5'060'000.00
	WE 2		Übrige Wertelemente	CHF -
	Verkehrswert			CHF 5'060'000.00
<b>Verkehrswert gerundet</b>				<b>CHF 5'060'000.00</b>

<b>Landwert</b>				
Landwertanteil nach Lageklasse		30.625% des Ertragswertes		CHF 1'549'625.00
<b>Landwert gerundet</b>				<b>CHF 1'550'000.00</b>
<b>Landwert pro m2 Grundstücksfläche (1'918 m2)</b>				<b>CHF 808.13</b>



# Anzeige aller Grundbuchdaten

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Liegenschaft Muri bei Bern / 1244

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern	
Grundstück-Nr	1244	
E-GRID	CH 66854 63549 36	
Fläche	1'918 m <sup>2</sup> , aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	3321	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Villette	
Bodenbedeckung	Gebäude, 3 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 1'915 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 3 m <sup>2</sup>	Hiltyweg, 3074 Muri b. Bern
Anmerkungen aus aml.		
Vermessung		
Bemerkungen		

### Dominierte Grundstücke

keine

### Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF  
623'940

gültig ab Steuerjahr  
1999

### Eigentum

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Muri

05.02.1934 003-II/2436 Kauf

### Anmerkungen

17.06.1929 003-I/4548

Bauverbot ID.003-1999/008142

### Dienstbarkeiten

05.02.1934 003-II/2436

(L) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/038155  
z.G. LIG Muri bei Bern 356/6  
z.G. LIG Muri bei Bern 356/1245  
z.G. LIG Muri bei Bern 356/1256  
z.G. LIG Muri bei Bern 356/1257  
z.G. LIG Muri bei Bern 356/1669

05.02.1934 003-II/2436

(R) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/038156  
z.L. LIG Muri bei Bern 356/1245

05.02.1934 003-II/2436

(R) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/038198  
z.L. LIG Muri bei Bern 356/1256

05.02.1934 003-II/2436

(R) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/038199  
z.L. LIG Muri bei Bern 356/1257

05.02.1934 003-II/2436

(R) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/038352  
z.L. LIG Muri bei Bern 356/1669

05.02.1934 003-II/2436

(R) Anpflanzungsbeschränkung ID.003-1998/041799  
z.L. LIG Muri bei Bern 356/6

### Grundlasten

keine

### Vormerkungen

keine

### Grundpfandrechte

keine

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte bis 16.01.2014 keine

Geometergeschäfte bis 19.01.2014 keine