

SCHÄTZUNGS-BERICHT

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG
mit Estrichabteil, Kellerabteil und
Autoeinstellhallenplatz Nr. 8 im SG,
StWE-Parzelle Nr. A/242-15 und
Miteigentumsparzelle A/242-25-8
Inzlingerstrasse 98, 4125 Riehen

SCHÄTZUNGS-BERICHT

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG
mit Estrichabteil, Kellerabteil und
Autoeinstellhallenplatz Nr. 8 im SG,
StWE-Parzelle Nr. A/242-15 und
Miteigentumsparzelle A/242-25-8
Inzlingerstrasse 98, 4125 Riehen



Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilien-Treuhänder

11. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN
2. UEBERSICHTSPLAN
3. PHOTOS
4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT
5. KUBISCHE BERECHNUNG
6. REALWERT-BERECHNUNG
7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG
8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG
9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

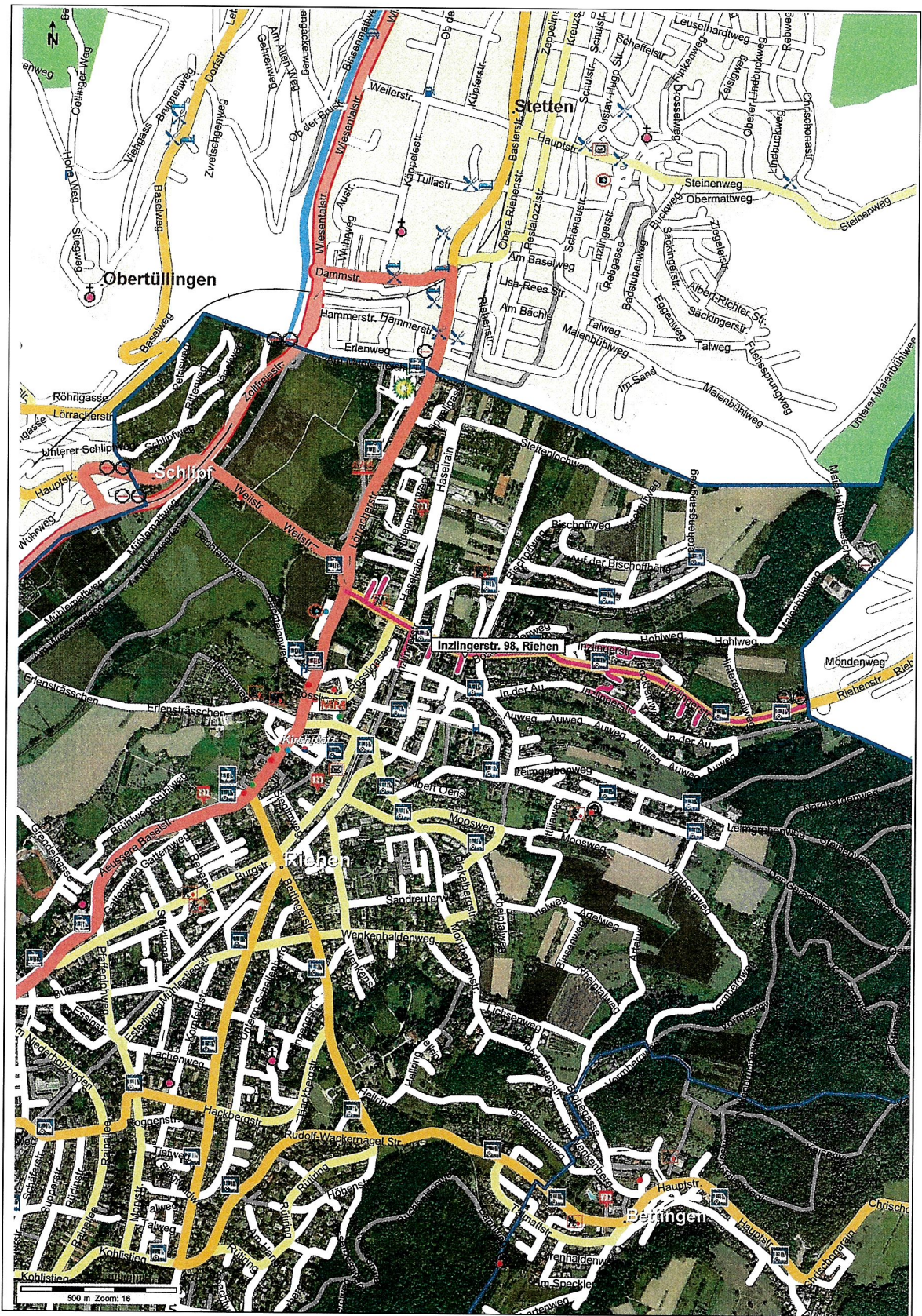
Beilagen

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. Juli 2022
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 21. Oktober 2021
- Kopien Versicherungsausweise der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 25. Januar 2021
- Kopien Architektenpläne ohne Msst., ohne Datum
- Kopie Aufteilungs-Erklärung betreffend Begründung von Stockwerkeigentum, vom 15. März 2001, fehlt Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopie Nachtrag zur Aufteilungs-Erklärung betreffend Begründung von Stockwerkeigentum, vom 15. März 2001 fehlt, Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Inzlingerstrasse 96/98/100, in Riehen, ohne Datum fehlt, Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich

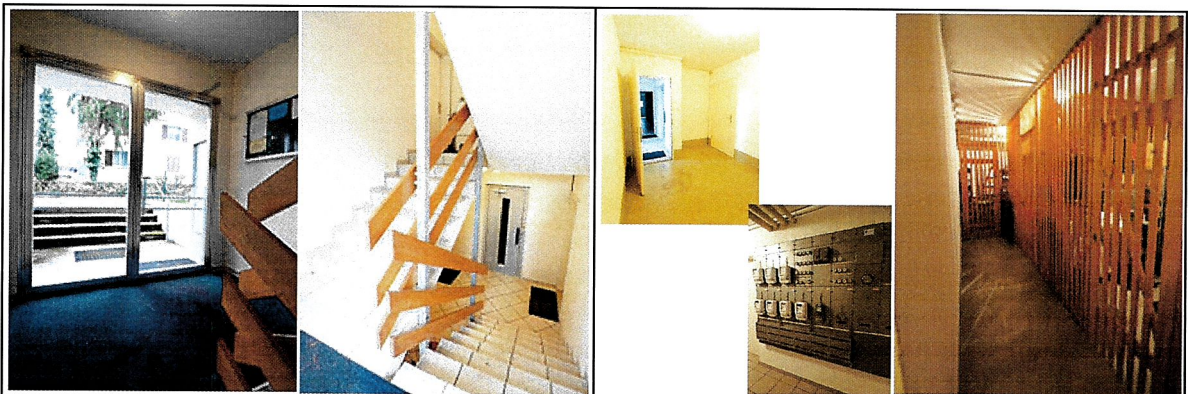
1. GRUNDLAGEN

- Auftrag** : Am 07. Juli 2022 beauftragt das Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt den Experten mit der Fertigstellung der Schätzung, welche bereits am 05. Januar 2022 bearbeitet wurde.
- Planunterlagen** : Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. Juli 2022
Architektenpläne, ohne Msst., ohne Datum
- Grundbuchauszug** : Grundbuchamt Basel-Stadt,
vom 21. Oktober 2021
- Auskünfte** : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 11. Juli 2022
- Besichtigung** : 05. Januar 2022

2. UEBERSICHTSPLAN



3. PHOTOS



Hauseingang/Treppenhaus im EG

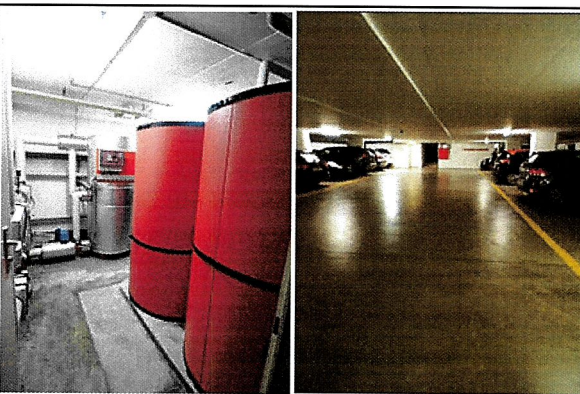
Vorplatz, Elektro-Hauptverteilung und Kellerabteile im SG



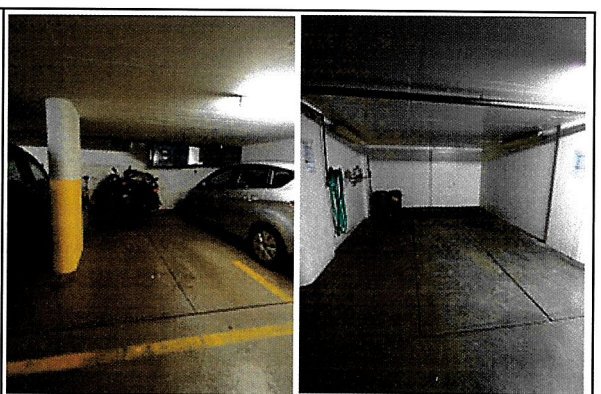
Waschküche allgemein im SG



Trockenraum und Veloabstellraum allgemein im SG



Fernwärme-Zentralheizung und Autoeinstellhalle im SG



Autoeinstellhallenplatz Nr. 8 und Autowaschplatz allgemein im SG



Entrée/Gang 4.5-Zi.-Whg. links 1.OG



Wohn- und Esszimmer 4.5-Zi.-Whg. links 1.OG



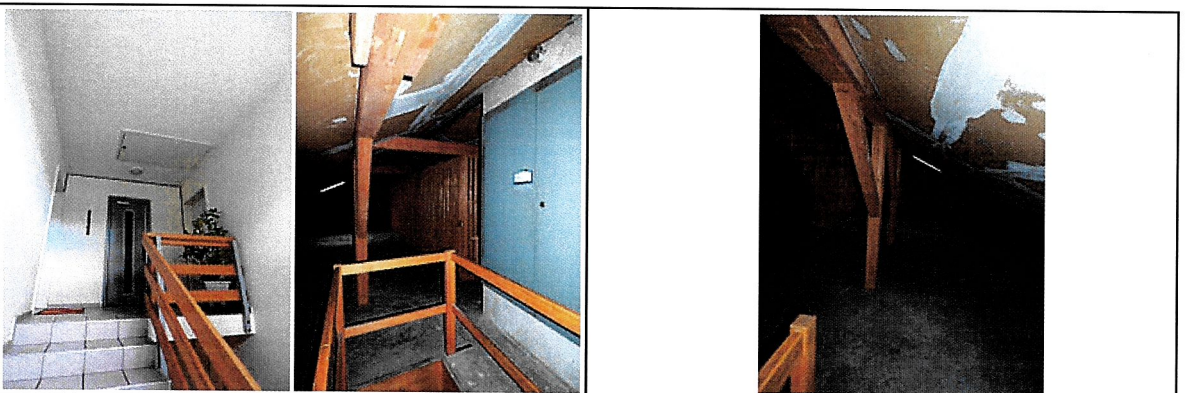
Balkon und Zimmer 4.5-Zi.-Wgh. links 1.OG

Schlafzimmer und separates WC 4.5-Zi.-Wgh. links 1.OG



Badezimmer 4.5-Zi.-Wgh. links 1.OG

Einbauküche und weiteres Zimmer 4.5-Zi.-Wgh. links 1.OG



Vorplatz/Treppe im 2.OG und Mieterabteile im Estrich

weiterer Ausschnitt aus dem Estrich

4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

Parzelle

Gemeinde : Riehen, Sektion A

Stammparzelle 242, haltend 3'172.0 m²

Stockwerkeigen- tumsparzelle

242-15; 48/1000 Miteigen-
tum an der Liegenschaft
Parz. 242, mit Sonderrecht
2111, rot, Haus Nr. 98:
Räume im 1.OG links
(4 ½-Zimmerwohnung mit
Balkon, mit Keller- und Est-
richabteil), lt. Begründungs-
erklärung und Aufteilungs-
plänen

Stockwerkeigen- tumsparzelle

242-25; 56/1000 Miteigen-
tum an der Liegenschaft
Parz. 242, mit Sonderrecht
AEH, Raum (Autoeinstellhal-
le), lt. Begründungserklä-
rung und Aufteilungsplänen

Miteigentums- anteil

242-25-8; 1/27 Miteigen-
tumsanteil an der Stock-
werkeigentumsparzelle 242-
25 mit Sonderrecht AEH,
Raum (Autoeinstellhalle), lt.
Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen

Eigentümer

Alleineigentum : Daly Daniela

Grundbucheintragungen

Anmerkungen : *Stammparzelle A/242:*
22.03.2001 2001/761/0 // Anteil(e) verpfändet,
ID. 2001/004399
22.03.2001 2001/761/0 Stockwerkbegründung vor
Gebäudeerstellung (Umbau) ID. 2001/004400

19.12.2019 2019/2916/0 Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (RA/242-15, RA/242-25-8)
ID. 2020/000006

Stockwerkeigentumsparzelle A/242-15:
22.03.2001 2001/761/0 Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung (Umbau) ID. 2001/004400
22.03.2001 2001/761/0 Reglement
ID. 2001/004401
19.07.2001 2001/1845/0 (L) Veräusserungsbeschränkung gem. BVG (Destinatär: Christopher Daly) ID. 2001/005555 z.G. Freizügigkeitsstiftung der UBS AG, Basel

Stockwerkeigentumsparzelle A/242-25:
22.03.2001 2001/761/0 Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung (Umbau) ID. 2001/004400
22.03.2001 2001/761/0 Reglement
ID. 2001/004401
22.03.2001 2001/761/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID. 2001/004402
22.03.2001 2001/761/0 Anteil(e) verpfändet
ID. 2001/004405
19.12.2019 2019/2916/0 Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (RA/242-25-8)
ID. 2020/000007

Miteigentumsparzelle A/242-25-8:
22.03.2001 2001/761/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID. 2001/004402

Dienstbarkeiten

: *Stammparzelle A/242:*
23.08.1884 Nr. 134 (R) Fahrwegrecht
ID. 1955/005358 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A/240
23.08.1884 Nr. 134 Recht: nur z.G. 239(3)
30.09.1966 252/131 (L) Bauverbot
ID. 1955/005365 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A/241
10.04.1969 248/391f (L) Leitungsrecht (Wasserleitung) ID. 2000/002931 z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel 29.06.2015 2015/1365/0
15.10.1970 253/379f (L) Bauverbot
ID. 1955/005366 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A/284
15.10.1970 253/380 (R) Bauverbot ID. 1955/005368 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A/284
06.02.2001 2001/395/0 (L) Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht einer gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage) ID. 2001/003662 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A/448
06.02.2001 2001/395/0 (R) Überbaurecht (Autoeinstellhalle) ID. 2001/003663 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A/448

06.02.2001 2001/395/0 (L) Zugangsrecht
ID. 2001/003664
z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A/448

21.03.2001 2001/751/0 (R) Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht eines Kinderspielplatzes)
ID. 2001/003929
z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A/448

*Stockwerkeigentumspartellen A/242-15, A/242-25
Und Miteigentumspartelle A/242-25-8:*
keine

Vormerkungen

: *Stammpartelle A/242, Stockwerkeigentumspartelle A/242-25 und Miteigentumspartelle A/242-25-8:*
keine

Stockwerkeigentumspartelle A/242-15:
19.12.2019 2019/2916/0 Pfändung (Nr. 19045105 ff., Gr. Nr. 1914774) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 8'195.00 ID. 2020/000005
10.03.2020 2020/621/0 Pfändung (Nr. 19058731 ff., Gr. Nr. 2002843) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 3'040.00 ID. 2020/000280
11.06.2020 2020/1321/0 Pfändung (Nr. 20002828 ff., Gr. Nr. 2006303) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 1'519.50 ID. 2020/000492
10.11.2020 2020/2603/0 Pfändung (Nr. 20034923 ff., Gr. Nr. 2012746) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 6'720.00 ID. 2020/000864
10.06.2021 2021/1390/0 Pfändung (Nr. 21003147 ff., Gr. Nr. 2106648) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 13'820.00 ID. 2021/001848
01.09.2021 2021/2061/0 Pfändung (Nr. 21021403 ff., Gr. Nr. 2109842) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 2'586.00 ID. 2021/002192

Miteigentumspartelle A/242-25-8:
22.03.2001 2001/761/0 Aufhebung des gestzl. Vorkaufsrechts der Miteigentümer ID. 2001/004403
22.03.2001 2001/761/0 Aufhebung des Teilungsanspruchs, bis 21.03.2031 ID. 2001/004404
19.12.2019 2019/2916/0 Pfändung (Nr. 19045105 ff, Gr. Nr. 1914774) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 8'195.00 ID. 2020/000005
10.03.2020 2020/621/0 Pfändung (Nr. 19058731 ff., Gr. Nr. 2002843) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 3'040.00 ID. 2020/000280
11.06.2020 2020/1321/0 Pfändung (Nr. 20002828 ff., Gr. Nr. 2006303) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 1'519.50 ID. 2020/000492
10.11.2020 2020/2603/0 Pfändung (Nr. 20034923 ff., Gr. Nr. 2012746) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 6'720.00 ID. 2020/000864

10.06.2021 2021/1390/0 Pfändung (Nr. 21003147 ff., Gr. Nr. 2106648) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 13'820.00 ID. 2021/001848
 01.09.2021 2021/2061/0 Pfändung (Nr. 21021403 ff., Gr. Nr. 2109842) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 2'586.00 ID. 2021/002192

Wörtliche Fassungen:
 Gemäss Grundbuchauszüge, vom 21. Oktober 2021

- Zone** : Zone 2, Anteil; Zone 3
 Schutz des Baumbestandes
 (§ 3 Baumgesetz)
- Gebäude** : ***Gesamtüberbauung***
- Drei freistehende Mehrfamilienhäuser, je bestehend aus einem Sockelgeschoss, einem Hochparterre (EG), zwei Obergeschossen und einem Estrich. Sockelgeschoss zwischen Mehrfamilienhäusern Nrn. 96 und 100 mit Autoeinstellhalle.
- Aufteilung sämtl. StWE-Einheiten innerhalb der Gesamtüberbauung***
- Sockelgeschoss : 6 Bastelräume
 18 Kellerabteile
 3 Trockenräume
 3 Waschküchen
- Hochparterre : 5 x 4 ½-Zi.-Wohnungen
 1 x 4-Zi.-Wohnung
1. Obergeschoss : 6 x 4 ½-Zi.-Wohnungen
2. Obergeschoss : 4 x 4 ½-Zi.-Wohnungen
 2 x 3 ½-Zi.-Wohnungen
- Lage** : Die Liegenschaft befindet sich an einer Quartierüberbauung zwischen der Bäumligasse, der Oberdorf- und der Inzlingerstrasse, am äusseren Rande des Dorfkerns von Riehen. Die freistehenden Gebäude sind gut besonnt.
- Oeffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von 5 - 10 Gehminuten. Die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Inzlingerstrasse ist eine Verbindungsachse von Riehen zum Inzlinger Zoll (Deutschland), mit entsprechendem Durchgangsverkehr.

Die Wiesendammpromenade und der Wenkenpark befinden sich im Umkreis von ca. 10 - 15 Gehminuten.

Baujahr	:	Inzlingerstr. 96 :	1969	
		Inzlingerstr. 98 :	1969	
		Inzlingerstr. 100 :	1970	
		Autoeinstellhalle :	1970	
Gebäudeversicherungswert	:	Inzlingerstr. 96 :	Fr.	2'582'000.--
		Inzlingerstr. 98 :	Fr.	2'713'000.--
		Inzlingerstr. 100 :	Fr.	2'575'000.--
		Autoeinstellhalle :	Fr.	<u>1'342'000.--</u>
		Total	Fr.	9'212'000.--
		Index 2024, 157.4 Punkte		

Einteilung

Mehrfamilienhaus Inzlingerstrasse 98

Sockelgeschoss	:	Treppenhaus mit Lift, Schleuse, drei Luftschutzräume, je mit Kellerabteilen mittels Lattenverschlüssen unterteilt, Kellerraum, Fahrradabstellraum, Gang mit Ausgang / Rampe, Waschküche, Trockenraum. Ausgang / Rampe mit Treppe zum Gartenbereich
Hochparterre bis 2. Obergeschoss	:	<p><i>je Geschoss:</i></p> <p>Treppenhaus mit Lift und Zugang zu: - 4 ½-Zi.-Wohnungen 2101, 2102, 2111, 2112, 2121 und 2122 (je 110.0 m²) alle je bestehend aus : Entrée / Gang, Wohn- / Esszimmer mit Balkon, Schlafzimmer, zwei Zimmer, Einbauküche, Badezimmer, separates WC</p> <p>Treppenhaus im 2.OG mit Lift und Auszugstreppe zum Estrich</p>
Estrich	:	Zugang über Auszugstreppe zum Estrichraum mit sechs Estrichabteilen, mittels Lattenverschlüssen unterteilt

Raumgrössen 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 242-15

	Räume	Wohnflächen	Nebenflächen
Sockelgeschoss Estrich	: Kellerabteil		9.3 m ²
	: Estrichabteil		ca. <u>10.7 m²</u>
Hochparterre	: Entrée / Halle mit Gang	16.6 m ²	
	: Wohn- / Esszimmer	37.0 m ²	
	: Schlafzimmer	15.1 m ²	
	: Zimmer 1	9.4 m ²	
	: Zimmer 2	9.2 m ²	
	: Einbauküche	9.2 m ²	
	: Badezimmer	6.0 m ²	
	: separates WC	<u>3.0 m²</u>	
			<u>105.5 m²</u>

Konstruktion

Fassade	: Beton- / Backsteinmauerwerk, mit Aussenwärmedämmung, verputzt und gestrichen
Innere Trag- und Trennwände	: Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	: Betontreppe mit keramischem Plattenbelag, im EG mit Schmutzschleuse
Decken	: Beton
Dach	: Satteldach isoliert, mit Weichspanplatten-Unterdach und Ziegeleindeckung
Fenster / äussere Abschlüsse	: Kunststoff-Fenster, mit Isolierverglasung, Aluminium-Schlagläden einbrennlackiert, Holzschlagläden gestrichen, Balkone mit Aluminium-Rafflamellenstoren einbrennlackiert und Sonnenstoren. Auto-einstellhalle; Holzschiebetor gestrichen mit elektrischem Antrieb
Spenglerarbeiten	: Eisenblech feuerverzinkt

Ausbau

- Böden : 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.Obergeschoss
StWE-Parzelle Nr. 242-15:
keramische Platten, Parkett
- Wände : 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.Obergeschoss
StWE-Parzelle Nr. 242-15:
Abrieb / Rauhfasertapete, gestrichen, keramische
Platten
- Decken : 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.Obergeschoss
StWE-Parzelle Nr. 242-15:
Abrieb gestrichen

Einrichtungen / Installationen

- Heizung : Fernwärme-Zentralheizung im Gebäude Nr. 98,
mit apaco-Umformer (Baujahr: 1991), Warmwas-
seraufbereitung mit 2 x Warmwasserboiler je 500
Liter, mittels Solarzellen auf dem Dach beheizbar.
Sämtliche Heizkörper mit Danfosventilen und Rapp-
Messgeräten für individuelle Heizverbrauchsmes-
sung
- Elektrisch : zweckdienlich, Sonnerie mit Gegensprechanlage,
TV-Anlage mit Gemeinschaftsantennen-Anschluss
- Lift : 3-Personen-Lift 240 kg (Schindler)
- Sanitäre Anlagen : *Einbauküche, 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.OG*
StWE-Parzelle Nr. 242-15 :
Einbauküche bestehend aus Unterbauten mit
Granitabdeckung, Chromstahlpülbecken,
-Abtropfteil, Geschirrspülmaschine (Miele), Glas-
keramikherd 4 Platten (AEG). Oberschränke, mit
integriertem Dampfzug (AEG). Hochschränke
mit integriertem Kühlschrank (AEG), Tiefkühl-
schrank (AEG), Mikrowellengerät (AEG) und
Backofen (AEG)

*Badezimmer, 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.OG
StWE-Parzelle Nr. 242-15 :*

Eck-Einbauwanne, Wandklosett, 2.5 Elemente
Unterbau mit Kunstharzabdeckung und zwei integrierten Lavabos, Doppel-Spiegelschrank, Handtuchtrockner-Heizwand

*separates WC, 4 ½-Zi.-Whg. 2111 im 1.OG
StWE-Parzelle Nr. 242-15 :*

Wandklosett, Lavabo, Spiegel, Abluft

Umgebung : Grosszügige Gartenanlage mit Hauszugängen, Garagenzufahrt, Durchgangswegen, Rasen, begrünten Rabatten, Ziergehölz und altem Baumbestand.

Bauzustand : Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen.

In den Jahren 2001 / 02 wurde die Liegenschaft umgebaut, renoviert, gesamtsaniert und die entsprechenden Bauteile, Installationen, Einbauküchen und Nasszellen erneuert.

Die Wohnung 2111 im 1.OG weist einen leicht verwohnten Zustand auf.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung und voran erwähntem aufgelisteten Unterhalt, keine baulichen Schäden feststellbar.

5. KUBISCHE BERECHNUNG

Total umbauter Raum gemäss Angaben Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Mehrfamilienhaus, Inzlingerstrasse 96 :	3'249.0 m3
Mehrfamilienhaus, Inzlingerstrasse 98 :	3'256.0 m3
Mehrfamilienhaus, Inzlingerstrasse 100 :	3'240.0 m3
Autoeinstellhalle :	<u>3'272.0 m3</u>
Total umbauter Raum	13'017.0 m3

5. REALWERT-BERECHNUNG

6.1. Realwert Liegenschaft

Gebäude

13'017.0 m³ à Fr. 630.00 Fr. 8'200'700.--

./ wirtschaftliche und technische Alterung
für 55 / 54 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Umbau- Renovations-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten in den Jahren 2001 / 2002 :

Arbeitsgattungen		NW- Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP				
21	Rohbau 1	32.5%	22%	7.2%
22	Rohbau 2	14.2%	22%	3.1%
23	Elektroinstal.	4.6%	20%	0.9%
24	Heizungsanl.	5.0%	22%	1.1%
25	Sanitäranlagen	8.3%	22%	1.8%
27 + 28	Ausbau 1 + 2	20.4%	23%	4.7%
29	Honorare	15.0%	21%	3.2%
				22.0%

Kostenschätzung für tech.
Alterung aufgeteilt in BKP

BKP				
21	Rohbau 1		Fr. 590'500.--	
22	Rohbau 2		Fr. 254'200.--	
23	Elektroinstal.		Fr. 73'800.--	
24	Heizungsanl.		Fr. 90'200.--	
25	Sanitäranlagen		Fr. 147'600.--	
27 + 28	Ausbau 1 + 2		Fr. 385'400.--	
29	Honorare		Fr. 262'400.--	Fr. 1'804'100.--
				Fr. 6'396'600.--

Umgebungsarbeiten

Grosszügige
Gartenanlage mit Begrünung Fr. 600'000.--

Baunebenkosten

ca. 10 % von Fr. 6'996'600.-- Fr. 699'700.--

Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT 6.2

= ca. 63.27% von

Fr. 9'680'770.-- oder

3'172.0 m² à Fr. 1'930.95 Fr. 6'125'000.--

Total Realwert	Fr. 13'821'300.--
-----------------------	--------------------------

Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten (SVKG SEK/SVIT)

A Standort	6.0	grosser Ort, Kleinstadt / Rande des Ortszentrums
B Nutzung	5.0	gehobene Wohnzone / geringe Ausnutzung
C Wohnlage	5.0	gute Wohnlage / schwache Immissionen
C Erschliessung	5.0	mehrere öffentliche Verkehrsmittel / kurze Entfernung
D Marktverhältnisse	<u>10.0</u>	grosse Nachfrage, kleines Angebot
Total Punkte	31.0	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	6.2	
Steigerungsfaktor	-.-	
Reduktionsfaktor	<u>-.-</u>	
Lageklasse festgelegt	6.2 = 63.27 %	

Anmerkungen zu BKP-Positionen (SVKG SEK/SVIT)

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme-, und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transportanlagen
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten

6.2. Realwert StWE-Einheit

4 ½-Zi.-Wohnung 2111

1. Obergeschoss, StWE-Parz. Nr. 242-15:

mit Sonderrecht: rot, Haus Nr. 98: 4 ½-Zimmer
wohnung im 1. Obergeschoss Nr. 2111,
Estrich- und Kellerabteil
48 / 1000 von Fr. 13'821'300.--
Rundung

Fr. 663'422.40
≈ Fr. 16'577.60

Autoeinstellhallenplatz Nr. 8 im SG

Miteigentums-Parzelle Nr. 242-25-8 :

56 / 1000 von Fr. 13'821'300.-- ≈ Fr. 784'095.20
1 / 27 von Fr. 733'992.80
Rundung

≈ Fr. 28'666.40
≈ Fr. 1'333.60

Realwert StWE-Parz. Nr. 242-15 & Miteigentums-Parz. 242-25-8	Fr. 710'000.--
---	-----------------------

7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Eigentumswohnungen können in den wenigsten Fällen kostendeckend vermietet werden und sind daher keine Renditeobjekte. Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt.

Die marktkonforme Miete wurde vom Experten, verglichen mit ähnlichen Objekten in umliegender Lage, in Berücksichtigung von Erfahrungswerten und dem Mietpreistraster des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt vom Mai 2022, geschätzt (Mietwert nachhaltig).

Mietwert

Objekt	Stockwerk	Fläche m2	Miete / m2 p.a.	Miete p.Mt.	Miete p.a.
4.5-Zi.-Whg.	1. OG	105.5 m2	ca. Fr. 266.16	Fr. 2'340.--	Fr. 28'080.--
Autoeinstellplatz	SG			Fr. 160.--	Fr. 1'920.--
Total Mietwert SOLL					Fr. 30'000.--

Kapitalisierungssatz für Wohnungen

Referenzzinssatz	1.75 %
Betriebskosten	0.40 %
Unterhaltskosten	0.60 %
Verwaltungskosten	0.40 %
Risiko für Mietzinsausfälle	0.30 %
Abschreibung	<u>0.40 %</u>
	3.85 %

Anmerkungen zum Kapitalisierungsfaktor für Wohnungen

Wie oben aufgeführt, richtet sich der Kapitalisierungssatz nach dem für die ganze Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, zuzüglich einem Prozentsatzzuschlag für die Bewirtschaftungskosten. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten einer Liegenschaft zusammen.

Ertragswert Wohnung

Mietwert kapitalisiert mit 3.85 %

$$\frac{\text{Fr. } 30'000.-- \times 100}{3.85} \qquad \text{Fr. } 779'220.80$$

Ertragswert Total	≈ Fr. 780'000.--
--------------------------	-------------------------

8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.

Da es sich in vorliegendem Fall um eine Eigentumswohnung handelt kommt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Realwert, in Berücksichtigung der Marktlage, zum Tragen.

8.1 4.5-Zi.-Whg. 1. OG (StWE-Parz. Nr. 242-15 & Miteigentumsparz. Nr. 242-25-8):

105.5 m2 Netto-Nutzfläche, à Fr. 6'445.50, inkl. Kellerabteil	≈	Fr.	680'000. --
Autoeinstellhallenplatz à Fr. 30'000.--	≈	Fr.	30'000. --
Marktzuschlag (ca. 14.08%)	≈	Fr.	100'000. --

./. Sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten

BKP

25	Sanitäranlagen (Annahme)	ca.	Fr.	15'000.--
27 + 28	Ausbau 1 und 2 (Annahme)	ca.	Fr.	15'000.-- Fr. 30'000. --

Verkehrswert (gerundet)	Fr. 780'000.--
--------------------------------	-----------------------

Der Verkehrswert, verzinst mit 3.85 % (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von ≈ Fr. 30'030.-- p.a., oder einer Wohnungsmiete von ca. 2'502.50 pro Monat.

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft betragen die Nebenkosten ca.Fr. 700.-- pro Monat, resp. Fr. 8'400.-- p.a..

Bemerkungen zu sofortigen Investitionen für Instandstellungsarbeiten

Wie im Beschrieb "Bauzustand" bereits erwähnt, muss ein Teil des oben erwähnten finanziellen Aufwandes für Instandstellungsarbeiten sofort geleistet werden, damit die 4.5-Zimmerwohnung 1. OG (StWE-Parzelle Nr. 242-15) angenehm weiter genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits innerhalb den Altersabzügen "technische Altersentwertung" berücksichtigt.

Bemerkungen zum Erneuerungsfonds

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft vom 13. Juli 2022 besteht ein Erneuerungsfonds für die 4.5-Zimmerwohnung 1. OG (StWE-Parzelle Nr. 242-15) in Höhe von **Fr. 11'518.04** und für die gesamte Liegenschaft von **Fr. 230'019.97** per 12. Juni 2024.

9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

Die **Realwertberechnung** ist eine Schätzung des Experten, unter Berücksichtigung der Art der Baukonstruktion, des Baustandards, der Wirtschaftlichkeit, der möglichen, künftigen Ausnutzung und der Lebenserwartung des Gebäudes.

Der **Verkehrswert** entspricht dem unter normalen Verhältnissen, im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Als Basis für diesen Schätzungs-Bericht dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellten wir die Bewertung aufgrund der Gegebenheiten nach einer Besichtigung vor Ort.

Der genaue **Verkaufspreis** lässt sich nicht mit Sicherheit im Voraus beziffern und muss durch objekt- und marktspezifische Verhandlungen ermittelt werden.

Die uns von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalte und Flächen gemäss Grundrissplänen werden als Basis der Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nicht vorgenommen.

Aufgrund der momentanen Nutzung des Grundstückes vermuten wir, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten) handelt, bzw. **keine Altlasten** bestehen; dieser Punkt wurde jedoch nicht geprüft. Eine allfällige Wertminderung aus einer späteren notwendigen Altlasten-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt bzw. bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Bei der Gebäudeschätzung wurden verdeckte, nicht einsehbare oder zugängliche, sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Aktuell muss nicht zwingend von «gewöhnlichem Geschäftsverkehr» ausgegangen werden: die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte sind offen. Die Auswirkungen von der COVID-19-Pandemie sind im Wert nicht abgebildet.

Stichtag: Basel, 11. Juni 2024

von Gunten & Partner GmbH :

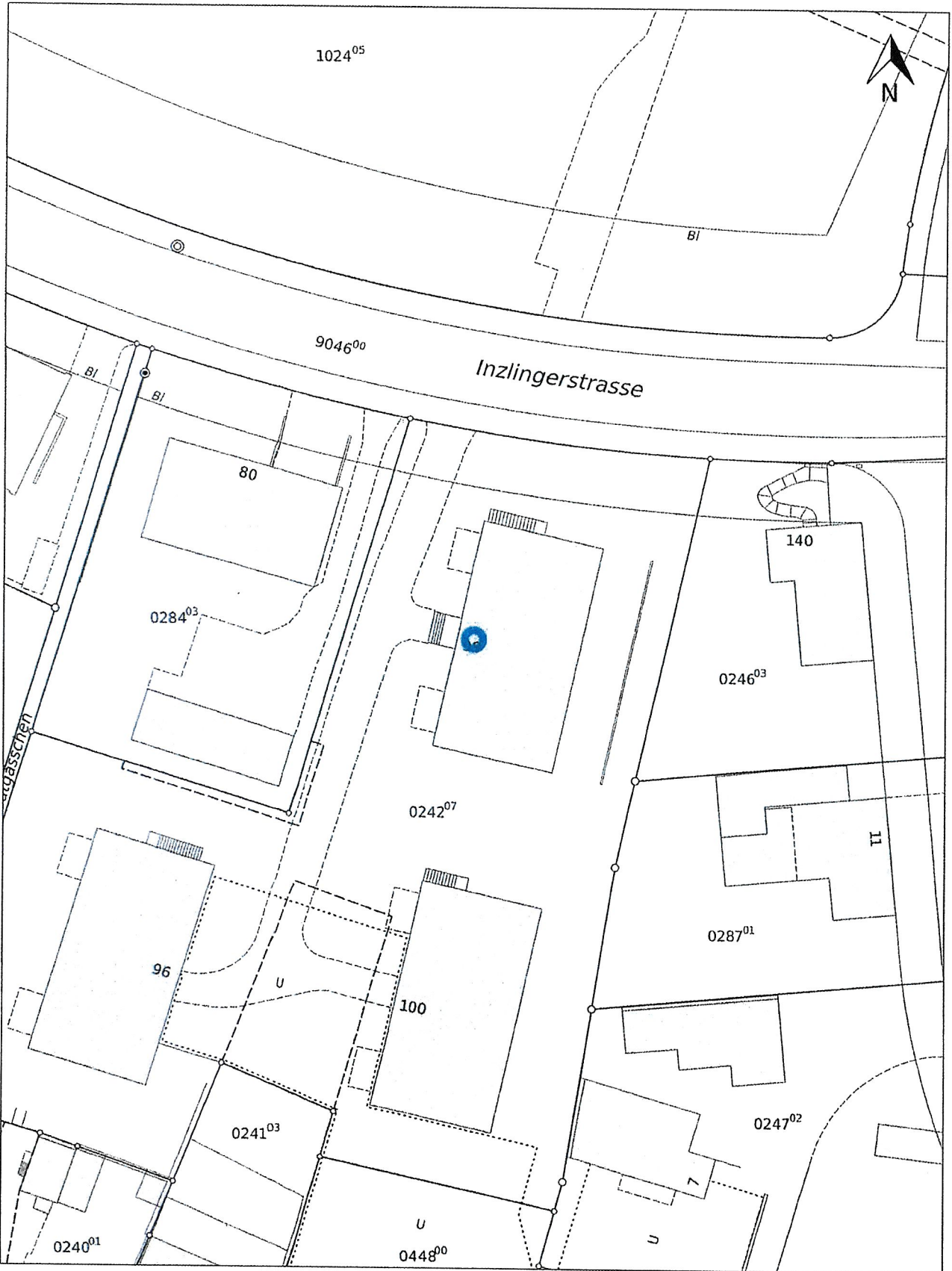


Th. von Gunten

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
Mitglied der Schweizerischen
Bewertungsexperten-Kammer SVIT

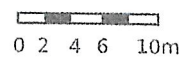
Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. Juli 2022
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 21. Oktober 2021
- Kopien Versicherungsausweise der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 25. Januar 2021
- Kopien Architektenpläne ohne Msst., ohne Datum
- Kopie Aufteilungs-Erklärung betreffend Begründung von Stockwerkeigentum, vom 15. März 2001, fehlt Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopie Nachtrag zur Aufteilungs-Erklärung betreffend Begründung von Stockwerkeigentum, vom 15. März 2001 fehlt, Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Inzlingerstrasse 96/98/100, in Riehen, ohne Datum fehlt, Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 12. Juli 2022 07:36 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'616'428 / N 1'270'693
Massstab 1:500



Grundbuchauszug Liegenschaft Riehen Sektion A / 242

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.A Riehen Sektion A	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	242	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 30776 74489.02	
Fläche	3'172 m², Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 7	
Plan-Nr.	15	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Burckhardtgässchen, Riehen	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Inzlingerstrasse 100, Riehen
	Wohnhaus, und	Inzlingerstrasse 96, Riehen
	Autoeinstellhalle	
	Wohnhaus	Inzlingerstrasse 98, Riehen
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

STW Riehen Sektion A 2703.A /242-1 zu 8/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-2 zu 14/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-3 zu 46/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-4 zu 53/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-5 zu 49/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-6 zu 49/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-7 zu 45/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-8 zu 54/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-9 zu 5/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-10 zu 7/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-11 zu 7/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-12 zu 7/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-13 zu 52/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-14 zu 52/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-15 zu 48/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-16 zu 48/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-17 zu 48/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-18 zu 49/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-19 zu 53/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-20 zu 50/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-21 zu 50/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-22 zu 50/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-23 zu 50/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-24 zu 50/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Riehen Sektion A 2703.A /242-25 zu 56/1'000 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen

22.03.2001 2001/761/0	Anteil(e) verpfändet ID.2001/004399
22.03.2001 2001/761/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung (Umbau) ID.2001/004400
19.12.2019 2019/2916/0	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (RA/242-15, RA/242-25-8) ID.2020/000006

Dienstbarkeiten

23.08.1884 Nr. 134	(R) Fahrwegrecht ID.1955/005358 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A /240	23.08.1884 Nr. 134 Recht: nur z.G. 239(3)
30.09.1966 252/131	(L) Bauverbot ID.1955/005365 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A /241	
10.04.1969 248/391f	(L) Leitungsrecht (Wasserleitung) ID.2000/002931 z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel	29.06.2015 2015/1365/0
15.10.1970 253/379f	(L) Bauverbot ID.1955/005366 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A /284	
15.10.1970 253/380	(R) Bauverbot ID.1955/005368 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A /284	
06.02.2001 2001/395/0	(L) Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht einer gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage) ID.2001/003662 z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A /448	
06.02.2001 2001/395/0	(R) Überbaurecht (Autoeinstellhalle) ID.2001/003663 z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A /448	
06.02.2001 2001/395/0	(L) Zugangsrecht ID.2001/003664	

21.03.2001 2001/751/0

z.G. LIG Riehen Sektion A 2703.A /448
(R) Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht eines
Kinderspielplatzes) ID.2001/003929
z.L. LIG Riehen Sektion A 2703.A /448

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Fahrwegrecht, ID.1955/005358	"Die berechnigte Parzelle hat einen ca. 3 m breiten Fahrweg über die belastete Parzelle zur Verbindung mit der Oberdorfstrasse nach Massgabe der punktierten Linien im Plan III."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/005365	"Der im Mutations- und Servitutplan Nr. 276 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 12. September 1966 mit den Buchstaben a, b, c, d bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle darf oberirdisch nicht überbaut werden."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/005366	"Auf dem mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f bezeichneten Abschnitt gemäss Mutations- und Servitutplan des Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 307 vom 27. Juli 1970 dürfen keine oberirdischen Bauten errichtet werden. Sofern die bestehende Baute (Garage) entfernt wird, fällt diese Servitut dahin; sie darf jedoch nur mit Zustimmung des Baudepartementes gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/005368	"Zu keinen Zeiten dürfen irgendwelche Bauten auf der belasteten Parzelle näher als 4 m von der östlichen Parzellengrenze entfernt neu erstellt werden."
Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Wasserleitung), ID.2000/002931	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle muss jederzeit die Durchleitung der Wasserleitung zu den angeschlossenen Liegenschaften, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen an diesen Leitungen dulden. Kosten für Änderungen, Unterhalt und Reparaturen gehen für gemeinsam benützte Wasserleitungen zu gleichen Teilen zu Lasten der Eigentümer der belasteten Parzelle und der angeschlossenen Liegenschaft."
Dienstbarkeit, Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht einer gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungs- anlage), ID.2001/003662	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft duldet zu Gunsten des Eigentümers der berechtigten Liegenschaft und dessen Bewohner die Mitbenützung der der berechtigten und der belasteten Liegenschaft dienenden gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (mit allen dazugehörenden baulichen und maschinellen Einrichtungen und Leitungen), ebenso die Durchführung der nötigen Kontrollen, Reparaturen und Erneuerungen dieser Anlage und den Zutritt der damit betrauten Personen. Die Anlage ist an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen und im Haus Inzlingerstrasse 98 untergebracht. Die Kosten des Betriebs und Unterhalts der gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (insbesondere: Energiebezug, Bedienung, Reparaturen, Reinigung, Stromkosten, Abrechnung und Verwaltung) werden auf die Eigentümer der belasteten und berechtigten Liegenschaft im Verhältnis der von ihnen effektiv bezogenen Wärmemengen aufgeteilt. Diese Wärmemengen werden nach dem jeweiligen Stand der in den beiden Liegenschaften installierten Messgeräten ermittelt."
Dienstbarkeit, Überbaurecht (Autoeinstellhalle), ID.2001/003663	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet zu Gunsten des Eigentümers und der sonstigen Benützer der berechtigten Parzelle den Bestand und Betrieb der auf der belasteten Parzelle befindlichen Teile der unterirdischen Autoeinstellhalle (samt Garagentor und den sonstigen zur Autoeinstellhalle gehörenden technischen Anlagen und Einrichtungen) sowie der überdeckten offenen Rampe ab Oberdorfstrasse, ferner die Durchführung der nötigen Kontrollen, Reparaturen und Erneuerungen und den Zutritt der damit betrauten Personen. Die Kosten des Betriebs und des Unterhalts der überragenden Teile der unterirdischen Autoeinstellhalle und der Rampe werden vom Eigentümer der berechtigten Parzelle getragen. Diese Dienstbarkeit darf solange im Grundbuch nicht gelöscht werden, als an der berechtigten Parzelle Stockwerkeigentum besteht. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Baudepartementes weder geändert noch gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Zugangsrecht, ID.2001/003664	"Der jeweilige Eigentümer und die Bewohner der berechtigten Parzelle sind berechtigt, die ab Oberdorfstrasse zu der dem Eigentümer der belasteten Parzelle gehörenden unterirdischen Autoeinstellhalle führende Rampe als kellergeschossigen Zugang zur berechtigten Parzelle mitzubewützen. Die Kosten des Betriebs und Unterhalts des Zugangs werden vom Eigentümer der belasteten Parzelle getragen."
Dienstbarkeit, Benützungsrecht (Mitbenützungsrecht eines Kinderspielplatzes), ID.2001/003929	"Der jeweilige Eigentümer und die Bewohner der berechtigten Parzelle sind berechtigt, den auf der belasteten Parzelle befindlichen Kinderspielplatz mitzubewützen. Die Kosten des Betriebs und Unterhalts des Kinderspielplatzes werden je zur Hälfte vom Eigentümer der belasteten Parzelle und vom Eigentümer der berechtigten Parzelle getragen."

Grundpfandrechte

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:

nicht anzeigen

Löschgeschäfte:

nicht anzeigen

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Riehen Sektion A / 242-15

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.A Riehen Sektion A
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	242-15
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 93897 16776 12
Stammgrundstück	LIG Riehen Sektion A / 242
Wertquote	48/1000, Index: 0
Sonderrecht	2111, rot, Haus Nr. 98; Räume im 1.OG links, lt. 22.03.2001 2001/761/0 Begründungserklärung und Aufteilungsplänen

Bemerkungen
Dominierte Grundstücke Keine
Aktueller Ertragswert CHF

Eigentum

Alleineigentum	
Daly Daniela, 24.05.1961,	02.07.2001 2001/1699/0 Kauf 16.04.2013 2013/782/0 Erbgang

Anmerkungen

22.03.2001 2001/761/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung (Umbau) ID.2001/004400
22.03.2001 2001/761/0	Reglement ID.2001/004401
19.07.2001 2001/1845/0	(L) Veräußerungsbeschränkung gem. BVG (Destinatär: Christopher Daly) ID.2001/005555 z.G. Freizügligkeitsstiftung der UBS AG, Basel

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

19.12.2019 2019/2916/0	Pfändung (Nr. 19045105 ff., Gr. Nr. 1914774) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.8'195.00 ID.2020/000005
10.03.2020 2020/621/0	Pfändung (Nr. 19058731 ff., Gr. Nr. 2002843) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.3'040.00 ID.2020/000280
11.06.2020 2020/1321/0	Pfändung (Nr. 20002828 ff., Gr. Nr. 2006303) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.1'519.50 ID.2020/000492
10.11.2020 2020/2603/0	Pfändung (Nr. 20034923 ff., Gr. Nr. 2012746) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.6'720.00 ID.2020/000864
10.06.2021 2021/1390/0	Pfändung (Nr. 21003147 ff., Gr. Nr. 2106648) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.13'820.00 ID.2021/001848
01.09.2021 2021/2061/0	Pfändung (Nr. 21021403 ff., Gr. Nr. 2109842) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.2'586.00 ID.2021/002192

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

02.07.2001 2001/1699/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 338'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, Altrechtlich., ID.2001/010801, Gesamtpfandrecht, mit Riehen Sektion A /242-25-8 Solidarschuldner: Daly Christopher, 04.03.1958 Solidarschuldner: Daly Daniela, 24.05.1961
04.02.2020 2020/2559/0	Namen-Grundpfandverschreibung, Fr. 7'452.30, 2. Pfandstelle, Beitragsforderung, + 5% Zins seit 21. Januar 2020, ID.2020/000579, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Stockwerkeigentümergeinschaft Inzlingerstrasse 96/98/100, Riehen

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last, R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikationsnummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten;	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's;	anzeigen

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Riehen Sektion A / 242-25

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.A Riehen Sektion A
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	242-25
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 17677 17689 29
Stammgrundstück	LIG Riehen Sektion A / 242
Wertquote	56/1000, Index: 0
Sonderrecht	AEH, Raum (Autoeinstellhalle), lt. 22.03.2001 2001/761/0 Begründungserklärung und Aufteilungsplänen

Bemerkungen

Dominierte Grundstücke Keine
Aktueller Ertragswert CHF

Eigentum

MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-1 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-2 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-3 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-4 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-5 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-6 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-7 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-8 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-9 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-10 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-11 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-12 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-13 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-14 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-15 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-16 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-17 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-18 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-19 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-20 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-21 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-22 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-23 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-24 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-25 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-26 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen
MIT Riehen Sektion A 2703.A /242-25-27 zu 1/27 Index: 0	22.03.2001 2001/761/0 Anlegen Miteigentumspartellen

Anmerkungen

22.03.2001 2001/761/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung (Umbau) ID.2001/004400
22.03.2001 2001/761/0	Reglement ID.2001/004401
22.03.2001 2001/761/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2001/004402
22.03.2001 2001/761/0	Anteil(e) verpfändet ID.2001/004405
19.12.2019 2019/2916/0	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (RA/242-25-8) ID.2020/000007

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; LR = Last und Recht.
3. ID = Identifikationsnummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Grundbuchauszug Miteigentum Riehen Sektion A / 242-25-8

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.A Riehen Sektion A
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	242-25-8
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 70786 72489 93
Stammgrundstück	STW Riehen Sektion A / 242-25
Wertquote	1/27, Index: 0
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum
Daly Daniela, 24.05.1961,

02.07.2001 2001/1699/0 Kauf
16.04.2013 2013/782/0 Erbgang

Anmerkungen

22.03.2001 2001/761/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2001/004402

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

22.03.2001 2001/761/0	Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts der Miteigentümer ID.2001/004403
22.03.2001 2001/761/0	Aufhebung des Teilungsanspruchs, bis 21.03.2031 ID.2001/004404
19.12.2019 2019/2916/0	Pfändung (Nr. 19045105 ff., Gr. Nr. 1914774) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.8'195.00 ID.2020/000005
10.03.2020 2020/621/0	Pfändung (Nr. 19058731 ff., Gr. Nr. 2002843) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.3'040.00 ID.2020/000280
11.06.2020 2020/1321/0	Pfändung (Nr. 20002828 ff., Gr. Nr. 2006303) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.1'519.50 ID.2020/000492
10.11.2020 2020/2603/0	Pfändung (Nr. 20034923 ff., Gr. Nr. 2012746) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.6'720.00 ID.2020/000864
10.06.2021 2021/1390/0	Pfändung (Nr. 21003147 ff., Gr. Nr. 2106648) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.13'820.00 ID.2021/001848
01.09.2021 2021/2061/0	Pfändung (Nr. 21021403 ff., Gr. Nr. 2109842) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.2'586.00 ID.2021/002192

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

02.07.2001 2001/1699/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 338'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, Altrechtlich., ID.2001/010801, Gesamtpfandrecht, mit Riehen Sektion A /242-15 Solidarschuldner: Daly Christopher, 04.03.1958 Solidarschuldner: Daly Daniela, 24.05.1961
04.02.2020 2020/2559/0	Namen-Grundpfandverschreibung, Fr. 573.20, 2. Pfandstelle, Beitragsforderung, + 5% Zins seit 21. Januar 2020, ID.2020/000580, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Stockwerkeigentümergeinschaft Inzlingerstrasse 96/98/100, Riehen

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Befehl der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen



Basel, 25.01.2021

Herr
 Beat Rudin
 Büro für Architektur &
 Immobilienberatung
 Schafgässlein 8
 4058 Basel

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

StWEG
 Inzlingerstrasse 96-100

Unsere Referenznummer
 21001 23125 21842

Ihre Referenz

Liegenschaftsort
 Inzlingerstr. 96

125047 123642

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus Baujahr: 1969 Kubatur M3: 3'249 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	2,267,000	1	25			567.00
* 1	Inzlingerstr. 98 Mehrfamilienhaus mit Heizzentrale Baujahr: 1969 Kubatur M3: 3'256 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	2,382,000	1	25			596.00
* 2	Inzlingerstr. 100 Mehrfamilienhaus Baujahr: 1970 Kubatur M3: 3'240 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	2,261,000	1	25			566.00

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden.

Bitte Rückseite beachten



Basel, 25.01.2021

Herr
 Beat Rudin
 Büro für Architektur &
 Immobilienberatung
 Schafgässlein 8
 4058 Basel

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

StWEG
 Inzlingerstrasse 96-100

Unsere Referenznummer
 21001 23125 21842

Ihre Referenz

Liegenschaftsort
 Inzlingerstr. 96

125047 123642

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
3	Autoeinstellhalle Baujahr: 1970 Kubatur M3: 3'272 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	1,178,000	2	37			436.00

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	648.75	31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	1,444.05	69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe	72.20	5.0%

Index 2020 Index 2021
 138.300 138.200

gesamter Versicherungswert 8,088,000
 Zahlbar innert 30 Tagen

2,165.00

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden.

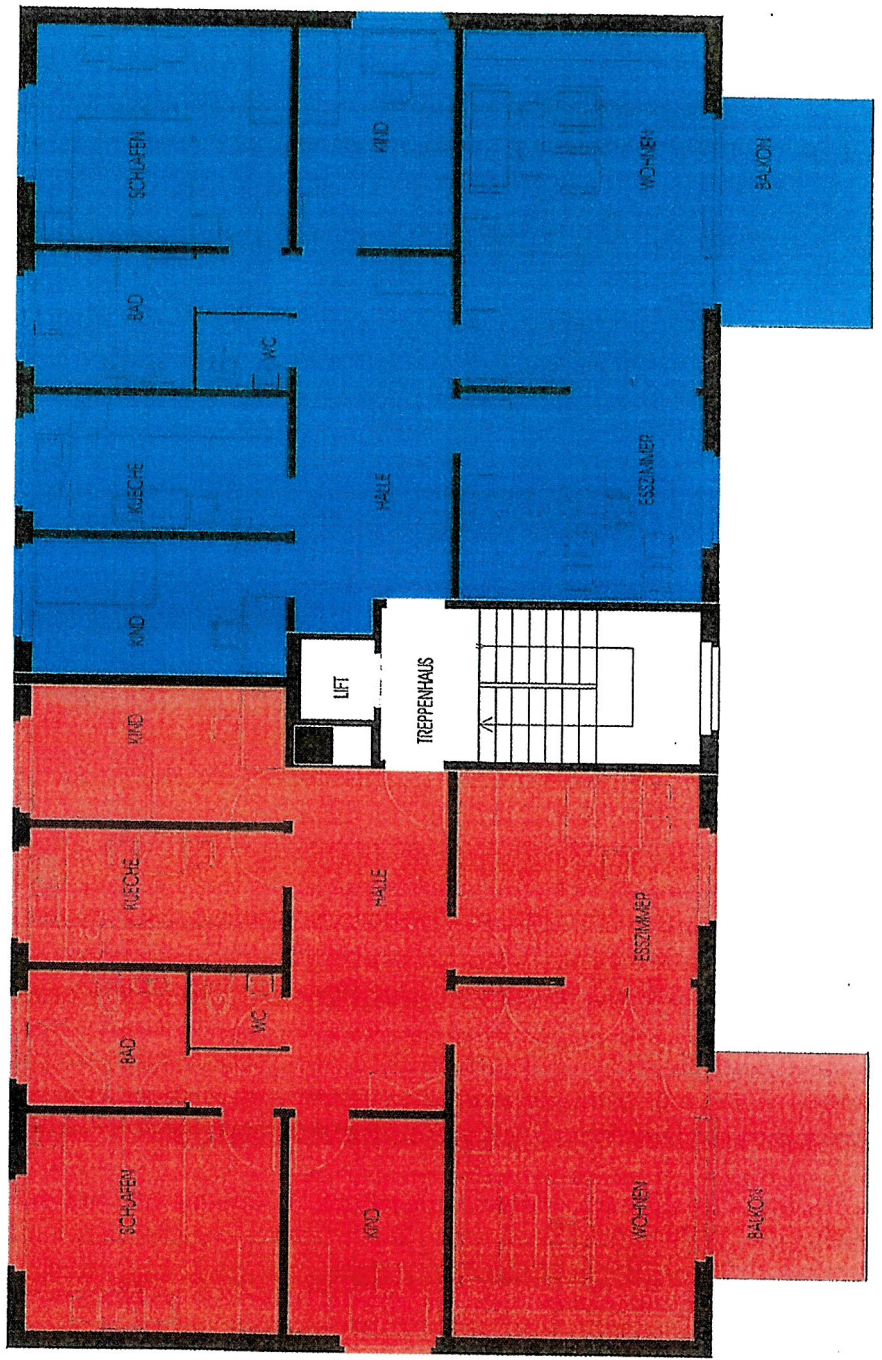
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Bitte Rückseite beachten

Für die
Unita 3 GmbH:

R 17 A

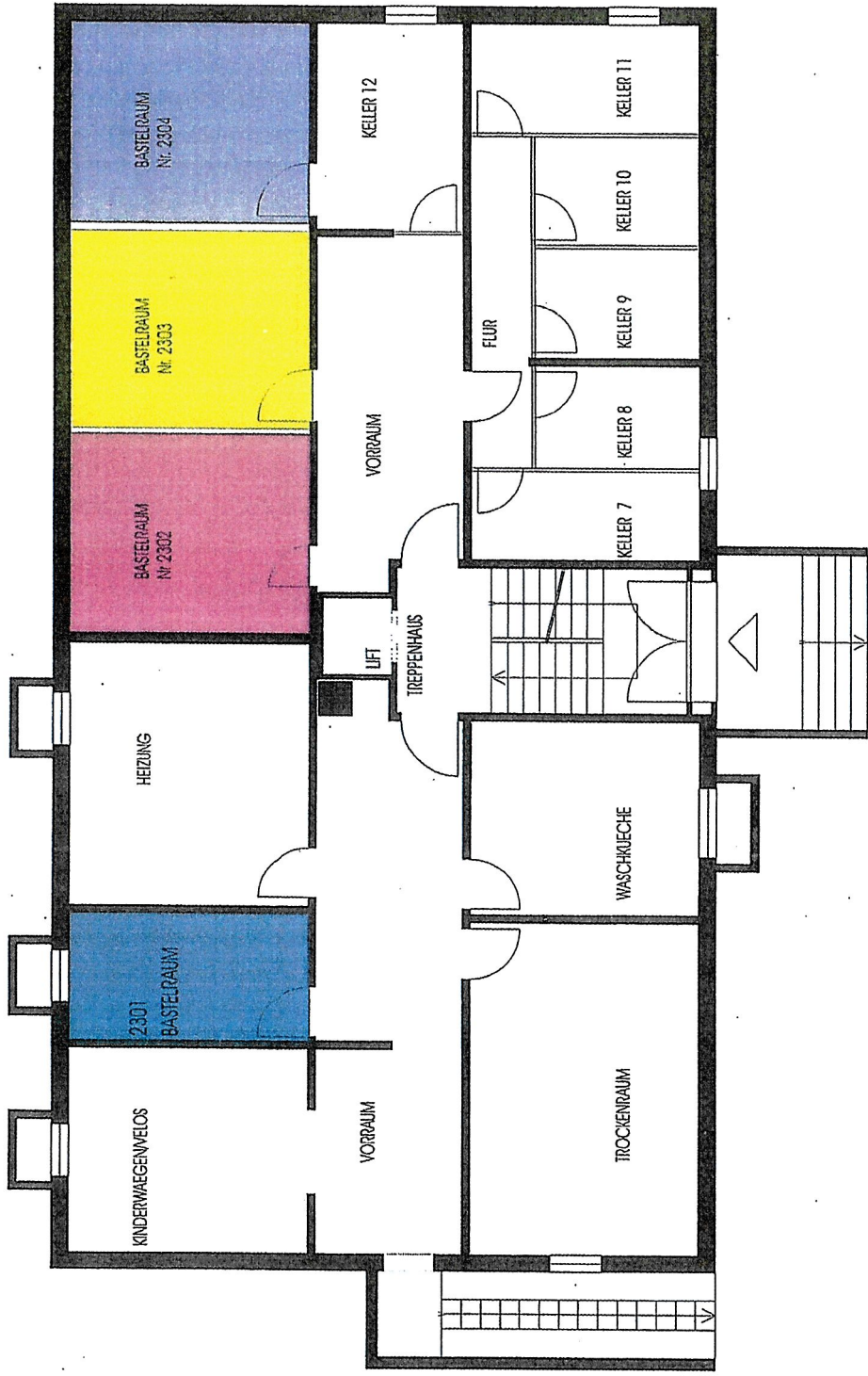
4 1/2
2112



4 1/2
2111

1. OBERGESCHOSS INZLINGERSTRASSE 98

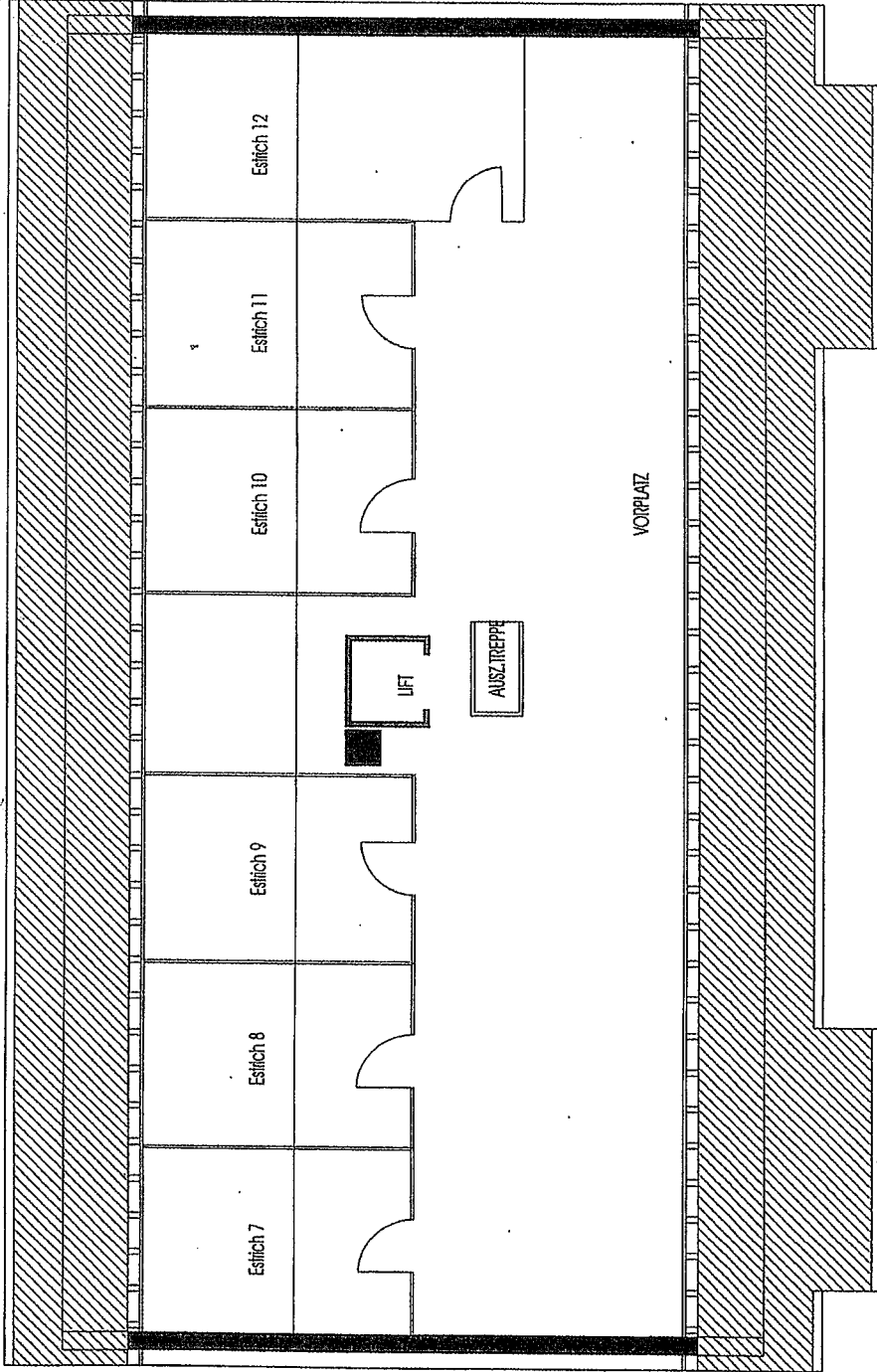
Für die
Unita 3 GmbH:



KELLERGESCHOSS INZLINGERSTRASSE 98

Für die
Unita 3 GmbH:

17.7



DACHGESCHOSS INZINGERSTRASSE 98

Für die
Unita 3 GmbH:



GRUNDRISS BELIEFERGESCHOSSES (NIVEAU 100)

GRUNDRISS BELIEFERGESCHOSSES (NIVEAU 0/0)



GRUNDRISS BELIEFERGESCHOSSES (NIVEAU 0/0)

TIEFGARAGE 1:200