


Verkehrswert-Bewertung

4.0-Z' Dachwohnung mit Terrasse und Kellerabteil
Wiesenstrasse 6 | 4057 Basel



Basel, 03.04.2018

Zusammenfassung

Objekt	:	4.0- Zimmer-Dachwohnung mit Terrassensitzplatz und Kellerabteil
Adresse	:	Wiesenstrasse 6 4057 Basel
Auftraggeber	:	Betreibungs- & Konkursamt des Kantons Basel Stadt Bäumleingasse 1, 4001 Basel
Grundbuch	:	Grundbuch Basel Grundstück Nr. Sektion 7 2276 Stammparzelle 2276-20 (SR) Grundstücksfläche 385 m ²
Gebäude	:	Baujahr 1972 Konstruktionsart Massivbauweise Vollgeschosse 5 Untergeschoss 1 Dachgeschoss 1
Bauzone	:	Zone 5a mit Gewerbeerleichterung
Gebäudeversicherung	:	Basel-Stadt Gebäudevolumen m ³ 5'357 m ³ gem. GBV * Letzte Schätzung GBV 17.06.2004 Versicherungswert CHF 3'511'000.00
Nutzungsmix	:	Wohnen
Erträge	:	Mietertrag gem. Mieterspiegel Wohnrecht z.G. Chappuis Nicole Juliette Eingesetzter Mietwert CHF 19'600.00 p.a.
Verkehrswert	:	Verkehrswert Fortführung CHF 533'000.00 ohne Wohnrecht CHF 440'000.00 mit Wohnrecht Bruttorendite nach Mietwert 4.45 %
Besichtigungsdatum	:	03. April 2018
Stichtag	:	Stichtag der Bewertung 03. April 2018
Gültigkeit	:	30. November 2018
Schätzungsexperten	:	Adrian Müller Tel. : +41 61 205 90 22 amueller@am-immotreuhand.ch
Datum / Visum	:	Basel, 23. Mai 2018 
Bemerkung*	:	Die Kubatur wurde durch den Experten mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen plausibilisiert und es wurden nur geringe Abweichungen festgestellt, weshalb die Angaben von der Gebäudeversicherung Basel-Stadt für die Berechnung der Reproduktionskosten verwendet worden sind.

Auftrag | Grundlagen

- 2.1 Auftraggeber : Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt, Herr Rolf Gütlin
Bäumleingasse 1, 4001 Basel
- 2.2 Eigentümerschaft : Herr Burkhard Jacques Albert †, p.A. Betriebs- und Konkursamt
Basel-Stadt, Herr Rolf Gütlin, Bäumleingasse 1, 4001 Basel
- 2.3 Auftrag & Bewertungszweck : Die **adrian.mueller** ImmoTreuhand wurde beauftragt, die 4.0- Zimmer
Dachwohnung in der Liegenschaft «Wiesenstrasse 6» in 4057 Basel im
Hinblick auf die konkursamtliche Liquidation zu bewerten.
- 2.5 Definition des Verkehrswertes : Der Verkehrswert (Marktwert) ist der unlimitierte Höchstpreis, den ein
möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem
Geschäftsverkehr und unter Würdigung aller Einflüsse für die
betreffende Immobilie zu zahlen bereit wäre.
- 2.6 Stichtag : Das Gutachten gilt für den Stichtag 03. April 2018.
- 2.7. Besichtigung : Der Experte konnte die Wohnung am 03. April 2018 zusammen mit
Herrn Rolf Gütlin und im Beisein der Wohnberechtigten, Frau Nicole
Juliette Chappuis besichtigen. Ferner konnten die allgemeinen
Räumlichkeiten sowie die Heizzentrale im Beisein des Hauswartes
besichtigt werden.
- Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt. Die
bestehende Bausubstanz wurde mittels einer einfachen Besichtigung
beurteilt. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie
unter Putz liegende Bauteile und Installationen konnten bezüglich
ihres Zustandes nicht untersucht und geprüft werden. Es wird
angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne
schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten keine
statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte
Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar
sind, wird keine Haftung übernommen.
- 2.8 Schätzungsunterlagen : Dem Experten standen für die vorliegende Bewertung folgende
Unterlagen zur Verfügung:
- § Grundbuchauszüge vom 07.03.2018
 - § Katasterauszug der belasten Grundstücke vom 30.04.18
 - § Situationsplan vom 30.04.2018 (GEO-Portal)
 - § Auszug Zonenplan vom 30.04.2018 (GEO-Portal)
 - § Grundrisspläne vom DG und UG
 - § Versicherungsausweis GBV vom 25.01.2018 & kubische
Berechnung vom 01.03.2018
 - § Stockwerkeigentümerreglement vom Oktober 1969
 - § Fotodokumentation 03. April 2018
 - § Betriebskostenabrechnung vom 01.01.15,16,17-31.12.15,16,17
- 2.9 Disclaimer : **Die Verkehrswertbewertung wurde ausschliesslich für den
Auftraggeber erstellt, welche mit dem Einverständnis der Experten
an Dritte weitergegeben werden darf. Ferner weisen die Experten
ausdrücklich daraufhin, dass Personen welche im Gutachten nicht
ausdrücklich erwähnt werden, aus den Ergebnissen und
Feststellungen des Experten keinerlei Rechte für sich ableiten
können.**
- 2.10 Sachfragen- Rechtsfragen : Verkehrswertbewertungen haben in aller Regel nur Sachfragen zu
beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich
die vorliegende Bewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl,
Szenarien u.a.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von
Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

3.10 Kurzbeschreibung

:

Die Liegenschaft «Wiesenstrasse 6» in Basel ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst insgesamt 22 Wohnungen, wovon der Experte die 4.0-Z'Dachwohnung im Dachgeschoss (W22) / Parzelle Nr. 2276-20 mit 92 / 1000 Miteigentumsanteilen besichtigen konnte.

Die Liegenschaft befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand, die notwendigen werterhaltenden Massnahmen wurden durch die Stockwerkeigentümergeinschaft jeweils vorgenommen.

Die Gebäudeaussenhülle präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass die Fassaden bereits einmal gestrichen wurden. Im Jahre 2005 wurden die Fenster mit Kunststofffenster ersetzt.

Gemäss der Wohnberechtigten, Frau N. J. Chappuis wurde vor einigen Jahren das Flachdach saniert. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudetechnik, d.h. die Liftanlage, die Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen sowie das Heizverteilstück weitgehend aus dem Erstellungsjahr stammen.

Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2011 komplett mit einer Apaco Fernwärmanlage inklusive Warmwasserspeicher saniert.

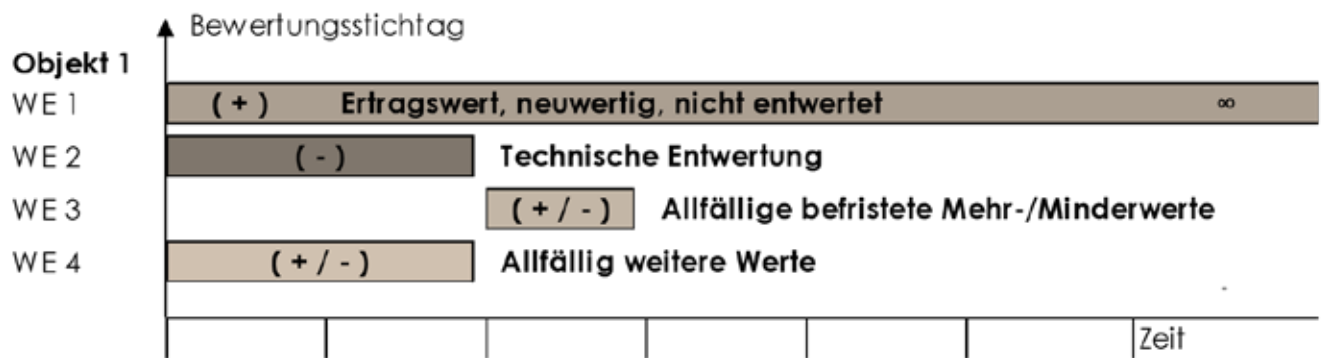
Die Stockwerkeigentumseinheit Parzelle 2276-20 befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand. Die Wohnberechtigte, Frau N. Chappuis, hat die Wohnung vor einigen Jahren komplett saniert. Die Sanierung umfasste gemäss Frau Chappuis, die Erneuerung der Elektroinstallation, der Wand- und Bodenbeläge, die Sanierung der Nasszone und der Küche. Die Arbeiten wurden schätzungsweise vor ca. 15-25 Jahren vorgenommen.

Gliederung der Immobilie

MEV System:

Wertelemente	WE 1	Ertragswert unbefristet, neuwertig ohne Entwertung
	WE 2	Technische Entwertung
	WE 3	befristete Mehr- / Mindererträge
	WE 4	Allfällige weitere Werte

Grafische Darstellung



Vorrechnungen (Mortalitätstabelle)

Frauen 2008/2013

TA10

Alter x	Sterbewahrscheinlichkeit q_x	Überlebenswahrscheinlichkeit p_x	Überlebensordnung l_x	Anzahl verstorbene Personen d_x	durchschnittliche Lebenserwartung e_x
1	2	3	4	5	6
74	0,014 839	0,985 161	85 662	1 271	14,47
75	0,016 712	0,983 288	84 391	1 411	13,68
76	0,018 912	0,981 088	82 980	1 569	12,90
77	0,021 496	0,978 504	81 411	1 750	12,14
78	0,024 535	0,975 465	79 661	1 955	11,40
79	0,028 108	0,971 892	77 706	2 184	10,67
80	0,032 313	0,967 687	75 522	2 440	9,97
81	0,037 263	0,962 737	73 082	2 723	9,28
82	0,043 091	0,956 909	70 359	3 032	8,62
83	0,049 952	0,950 048	67 327	3 363	7,99
84	0,058 019	0,941 981	63 964	3 711	7,38
85	0,067 448	0,932 552	60 253	4 064	6,81
86	0,078 381	0,921 619	56 189	4 404	6,26
87	0,090 939	0,909 061	51 785	4 710	5,75
88	0,105 208	0,894 792	47 075	4 952	5,28
89	0,121 219	0,878 781	42 123	5 106	4,84
90	0,138 922	0,861 078	37 017	5 143	4,44
91	0,158 167	0,841 833	31 874	5 041	4,07
92	0,178 673	0,821 327	26 833	4 795	3,75
93	0,200 017	0,799 983	22 038	4 408	3,45
94	0,221 703	0,778 297	17 630	3 908	3,19
95	0,243 497	0,756 503	13 722	3 342	2,96
96	0,265 299	0,734 701	10 380	2 753	2,75
97	0,287 071	0,712 929	7 627	2 190	2,56
98	0,308 856	0,691 144	5 437	1 679	2,38
99	0,330 774	0,669 226	3 758	1 243	2,23
100	0,353 030	0,646 970	2 515	888	2,08
101	0,375 920	0,624 080	1 627	612	1,94
102	0,399 833	0,600 167	1 015	406	1,81
103	0,425 265	0,574 735	609	259	1,68
104	0,452 829	0,547 171	350	158	1,56
105	0,483 282	0,516 718	192	93	1,44
106	0,517 555	0,482 445	99	51	1,32
107	0,555 798	0,443 202	48	27	1,20
108	0,602 451	0,397 549	21	13	1,07
109	0,656 335	0,343 665	8	5	0,94
110	0,720 787	0,279 213	3	2	0,78
111	1,000 000	0,000 000	1	1	0,50

Quelle: BFS – BEVNAT, ESPOP, STATPOP

© BFS 2017

Vorrechnungen (Mietwert-, Kapitalisierungssatz, Wohnrechberechnung)

Mietwertberechnung

4.0-Z-Stockwerkeigentumswohnung im DG I Wiesenstrasse 6, 4057 Basel

Objekt Nr.	Wohnungstyp	Eigentümer	Geschoss	Lage	Fläche	CHF/m2 p.a.	NMZ p.a.
601	4.0-Z-Wohnung, Entree, Wohn- und Esszimmer, Kind 1, Bad mit WC, Kind 2, Küche, Schlafzimmer, 2 Terrassen	J. Burkhart †	DG	links	ca. 80.00	245.00	19'600.00

Total Mietwert					ca. 80.00	CHF	19'600.00
-----------------------	--	--	--	--	-----------	-----	-----------

Kapitalisierungssatzberechnung

Fremdkapitalkosten

1. Hypothek	65 %	2.00%	1.30 %	CHF	8'551.00
2. Hypothek	15 %	2.50%	0.38 %	CHF	2'467.00
Total Fremdkapitalkosten	80 %		1.68 %	CHF	11'018.00

Eigenkapitalkosten

Verzinsung Eigenkapital	20 %	0.00%	- %	CHF	-
Total Nettozins	100 %		1.68 %	CHF	11'018.00

Betriebskosten	0.1 - 0.5 %		0.49	CHF	3'220.00
Unterhaltskosten	0.2 - 2.5 %		0.35	CHF	2'300.00
Verwaltungskosten	0.1 - 0.3 %		0.16	CHF	1'058.00
Mietzinsrisiko	0.0 - 0.4 %		-	CHF	-
Rückstellungen	0.25 - 1.0 %		0.30	CHF	2'003.50

Total Bruttozinssatz (Kapitalisierungssatz)			3.00 %	CHF	19'600.00
----------------------------------------------------	--	--	---------------	------------	------------------

Barwert des Wohnrechts des Berechtigten

Berechnung des Liegenschaftserlöses

Mietwert der von der Wohnberechtigten genutzten Objekte		CHF	19'600.00
---------------------------------------------------------	--	-----	-----------

Nettoertrag

		CHF	19'600.00
--	--	-----	-----------

Alter der Berechtigten	89 Jahre		
Lebenserwartung (gerundet)	5 Jahre		
Zinssatz (gem. BGE)		3.50 %	
Barwertfaktor (jvs)		4.67308	
Barwert des Wohnrechts (Barwertfaktor x Erlös)	4.67308 x CHF 20'400.00	CHF	91'592.35

Korrekturfaktor für monatlich Vorschüssig gem. BGER		1.01860	
-----------------------------------------------------	--	---------	--

Barwert des Wohnrechts		CHF	93'295.97
-------------------------------	--	-----	-----------

Barwert des Wohnrechts, abgerundet		CHF	93'000.00
-------------------------------------------	--	-----	------------------

Barwert des Wohnrechts für den Belasteten

Vorteil der Berechtigten p.a.		CHF	19'600.00
-------------------------------	--	-----	-----------

Alter der Berechtigten	89 Jahre		
Lebenserwartung (gerundet)	5 Jahre		
Zinssatz (Nettorenditensatz)		1.68 %	
Barwertfaktor (jns)		4.75756 %	
Barwert des Wohnrechts (Barwertfaktor x Vorteil des Berechtigten)		CHF	93'248.10

Barwert des Wohnrechts für den Belasteten, abgerundet		CHF	93'000.00
--------------------------------------------------------------	--	-----	------------------

Vorrechnung (Lageklasse)

Hauptkriterien	LK1	LK2	LK3	LK4	LK5	LK6	LK7	LK8	LK9	LK10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzungen in wertmindernden Zonen	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen						
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0.2-0.4	Geringe Ausn. AZ 0.4-0.6	Mittlere Ausn. AZ 0.6-0.8	Hohe Ausn. AZ 0.8-1.0	Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten	Keine planungsrechtlichen Sonder-vorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität					
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unaktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur, Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse		Gute Zufahrt Motor direkt bis Grundstück			
Öffentlicher Verkehr	keine Verbindungen	schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	mittl. Freq. Mittl. Entf.	Mittlere OV-Angebote, gute Freq. In kurzer Entf.		Beste OV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der Liegenschaft	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Mittlere Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			

Bestimmung der Lageklasse

Objekt 4.0-Zimmer-Attika-Wohnung im 5.OG
 Adresse Wiesenstrasse 6, 4057 Basel

A	Standort	(1 - 10)	5.00
B	Nutzung	(1 - 10)	3.66
C	Wohnlage	(1 - 10)	3.66
D	Erschliessung	(1 - 10)	5.50
E	Marktverhältnisse	(1 - 10)	4.00
Total			21.82
Total Lageklasse			4.36
Total Landwertanteil in %	(Lageklasse x 6.25%)		27.28%

Verkehrswertberechnung & Reproduktionskosten

WE 1	Ertragswertberechnung Objekt 601: 4.0-Z'Dachwohnung					
	Nettomietwert x 100%	CHF	11'018.00	x	100%	CHF 655'833.00
	Nettozinssatz			1.68%		
WE 1	Erneuerungsfonds Objekt 2: Erneuerungsfonds-Anteil					
	Erneuerungsfonds gem. Angaben trimag AG per 31.12.17		CHF 83'979.57		1'000.00 WQ	
	Anteil zugunsten Stockwerkeinheit				92.00 WQ	CHF 7'726.12
	Total Ertragswert inkl. Anteil Erneuerungsfonds					CHF 663'559.12
WE 2	Technische Entwertung					
	./. Technische Entwertung	(siehe Berechnung Vorrechnung, Allg.Teil)				CHF -107'702.93
	./. Technische Entwertung	Anteil Sonderrecht	CHF 55'000.00		30 Jahre	CHF -36'666.67
	Total technische Entwertung					CHF -144'369.59
WE 3	befristete Elemente					
	keine befristeten Elemente zum Bewertungsstichtag durch den Experten erkennbar					
	Ertrag nachhaltig	CHF	-			
	Ertrag befristet	CHF	-			
	Minderertrag	CHF	-			
	Barwert	1.68%	5 Jahre			CHF -
	Investitionskosten					
	Diskotiert	1.68%	CHF	5.00 Jahre		CHF -
WE 3	Total befristete Elemente					
						CHF -
WE 4	Total Sofortmassnahmen					
	Vermögensanteil an gewillkürte gem. Teile (2x 1.0 Z'Wohnung im EG)				ca.	CHF 38'000.00
	./. Sofortmassnahmen (Verkaufsmassnahmen)					CHF -25'000.00
	./. Wohnrechtsbelastung				Barwert	CHF -93'000.00
WE4	Total Sofortmassnahmen					
						CHF -80'000.00
WE 1-4	Total Verkehrswert					
						CHF 439'189.53
WE 1-4	Total Verkehrswert					
						CHF 440'000.00
1.1	Berechnung relativer Bauwert					
	Ertragswert	(Neuwert)				CHF 663'559.12
	./. Landwert	Lageklasse		27.28%		CHF 180'985.75
	Total relativer Bauwert					CHF 482'573.37
	Total relativer Landwert pro m2 (Wohnungsanteil)			35.42 m ²		CHF 5'109.70
2.0	Reproduktionskosten (Sachwertberechnung)					
BKP		m3 (m2)		CHF / m3 (m2)		CHF
2	Gebäudekosten					-
2	oberirdisches Volumen	5'357.00	CHF	650.00	CHF	3'482'050.00
2	unterirdisches Volumen				CHF	-
5	Baunebenkosten	6.00 %			CHF	208'923.00
	Reprokosten BKP 2 + 5				CHF	3'690'973.00
4	Umgebungskosten	115.00		125.00	CHF	14'375.00
4	Leitungen, Geländer, Anlagen	1.00		40'000.00	CHF	40'000.00
5	Baunebenkosten	6.00 %			CHF	3'262.00
	Reprokosten BKP 4 + 5				CHF	57'637.00

2.0 Reproduktionskosten & Technische Entwertung

WE 2 Berechnung technische Entwertung

NZ 1.68%

Bauteilgruppen			Anteil %	CHF	GLD Jahre	REW	RS CHF	RND Jahre	T.A.	REW	Entwertung CHF
BKP 2	Gruppe 1	Grundsubstanz	45.00%	1'662'405.75	150	661.592558	2'512.73	104	46	68.483599	172'081.00
BKP 2	Gruppe 2	Gebäudehülle	25.00%	923'558.75	60	102.045440	9'050.47	14	46	68.483599	619'808.00
BKP 2	Gruppe 3	Installation	20.00%	738'847.00	50	77.290203	9'559.39	27	23	27.779027	265'550.00
BKP 2	Gruppe 4	Ausbau	10.00%	369'423.50	45	66.371870	5'565.96	0	45	66.371870	369'424.00
BKP 4	Gruppe 6	Umgebungen		54'375.00	60	102.045440	532.85	14	46	68.483599	36'492.00
Total			100%	3'748'610.00			27'221.40				-1'463'355.00
./. Anteil Sonderrechtsausbau			20.00%	749'722.00			5'444.28				292'671.00
Total technische Entwertung Allgemein							21'777.12				-1'170'684.00
Total technische Entwertung auf 4.0-Z'Attika-Wohnung im 5. OG			92.00 WQ				2'003.50				-107'702.93

Legende:		Bemerkung:					
GLD	Gesamtlebensdauer	Gruppe 1	Grundsubstanz	40-60%	80-150 Jahre	Fundament, Wände, Decken, etc.	
RND	Restnutzungsdauer	Gruppe 2	Gebäudehülle	15-30%	40-60 Jahre	Fassade, Fenster, Sims, Spengler, Dach, etc.	
REW	Rentenendwert	Gruppe 3	Installation	15-25%	20-40 Jahre	Sanitär, Heizung, Ausbau, etc.	
RS	Rückstellung	Gruppe 4	Ausbau	10-20%	10-30 Jahre	Wandbeläge, Bodenbeläge, etc.	
TA	technisches Alter	Gruppe 5	Betriebseinrichtungen				
		Gruppe 6	Umgebungen			Zufahrtswege	

3.0 Renditeberechnungen

3.0 Renditeberechnungen

Bruttorendite Die Bruttorendite "soll" errechnet sich aus dem Bruttoertrag "soll" im Verhältnis zum Verkehrswert (Bruttoertrag "soll" x 100 : Verkehrswert), auf Basis der vom Schätzer eingesetzten Werte.

Bruttoertrag CHF 19'600.00

Verkehrswert CHF 440'000.00

Bruttorendite 4.45%

Nettorendite Die Nettorendite "soll" errechnet sich aus dem Nettoertrag (Achtung: Fremd- und Eigenkapital, nicht zu verwechseln mit der Eigenkapitalrendite) "soll" im Verhältnis zum Marktwert (Nettoertrag "soll" x 100 : Verkehrswert), auf Basis der vom Schätzer eingesetzten Werte.

Nettoertrag 11'018.00

Verkehrswert 440'000.00

Nettorendite 2.50%

Eigenkapitalrendite Die Eigenkapitalrendite errechnet sich aus dem Ertragsüberschuss im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital ((Bruttoertrag - Fremdkapitalzins - Nutzungskosten - Rückstellungen) x 100 : eingesetztes Eigenkapital), auf Basis der vom Schätzer eingesetzten Werte.

FK-Anteil am Verkehrswert, CHF CHF 352'000.00

Bruttoertrag total, CHF CHF 19'600.00

./. FK-Kosten (zum Verkehrswert) CHF -5'896.00

./. Nutzungskosten CHF -6'578.00

./. Rückstellungen CHF -2'003.50

Ertragsüberschuss CHF 5'122.50

Eingesetztes Eigenkapital CHF 88'000.00

Eigenkapitalrendite 5.82%

Schätzungsexperten

Schätzung erstellt von : **adrian.mueller** ImmoTreuhand



Herr Adrian Müller

Telefon : 061 205 90 20
Fax: : 061 205 90 21
Email: : amueller@am-immotreuhand.ch

Die Verkehrswert-Schätzung wurde ausschliesslich für den Auftraggeber erstellt, welche mit dem Einverständnis der Experten an Dritte weitergegeben werden darf. Ferner weisen die Experten ausdrücklich daraufhin, dass Personen welche im Gutachten nicht ausdrücklich erwähnt werden, aus den Ergebnissen und Feststellungen des Experten keinerlei Rechte für sich ableiten können.

Anhang

§	Fotodokumentation	Seite 14-18
§	Grundrisspläne	Seite 19-20
§	Situationsplan	Seite 21
§	Auszug Zonenplan	Seite 22
§	Auszug Kataster der bel. Standorte	Seite 23
§	Grundbuchauszug	Seite 24-26
§	Gebäudeversicherungsausweis	Seite 27
§	Kubische Berechnung GBV BS	Seite 28-31

Fotodokumentation



Fotodokumentation



Fotodokumentation



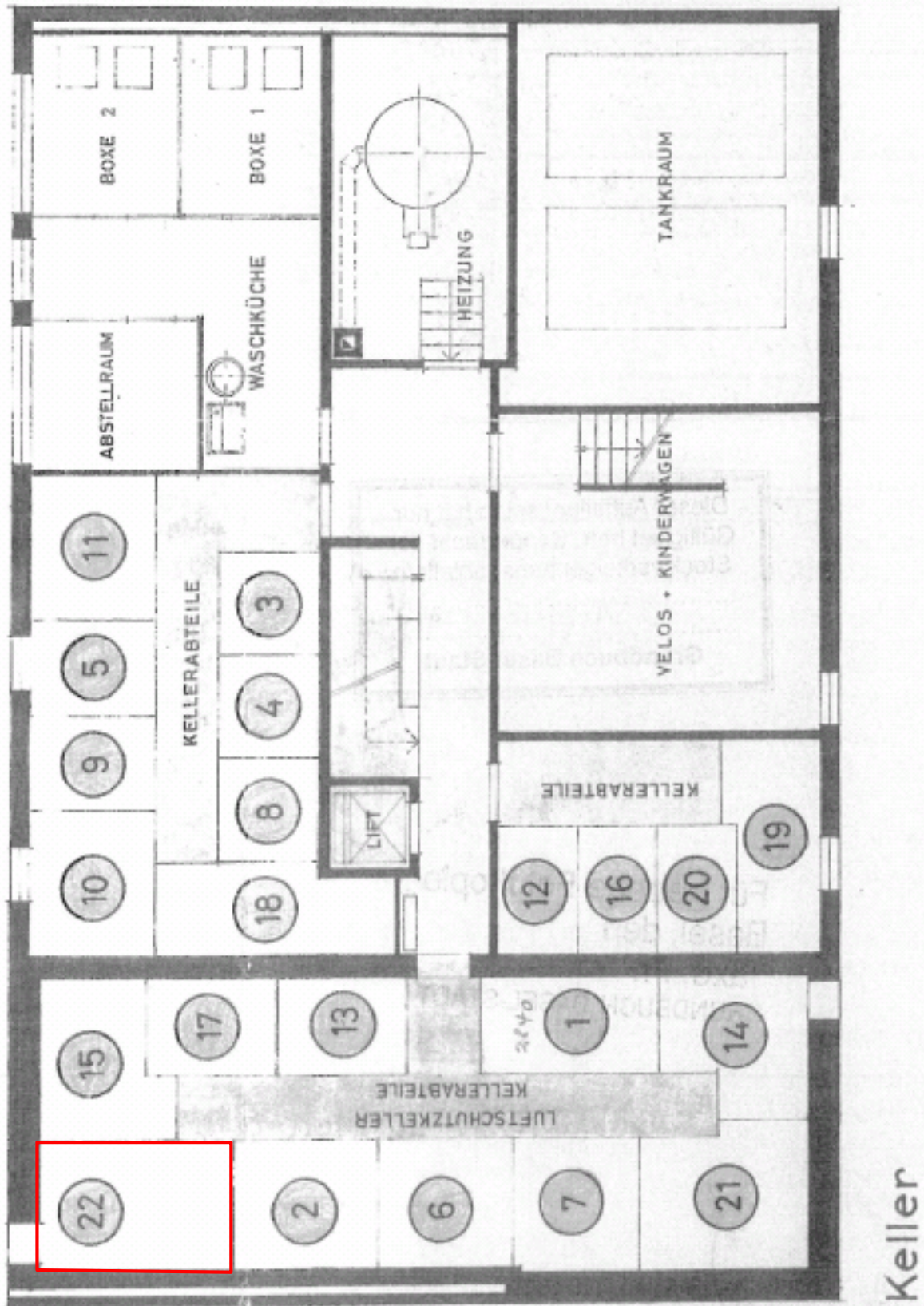
Fotodokumentation (Dachwohnung W22)



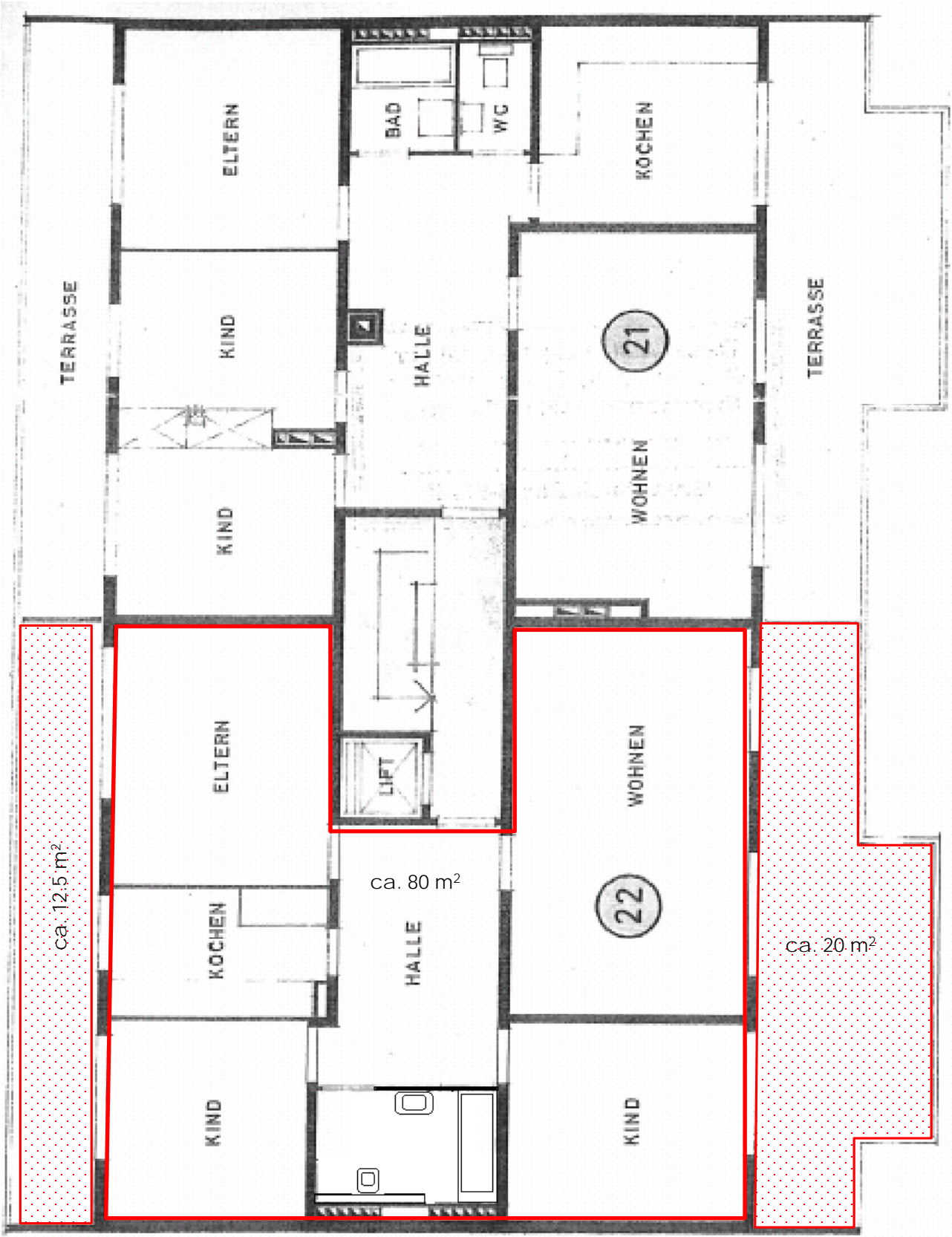
Fotodokumentation



Grundrissplan Keller W22 Untergeschoss

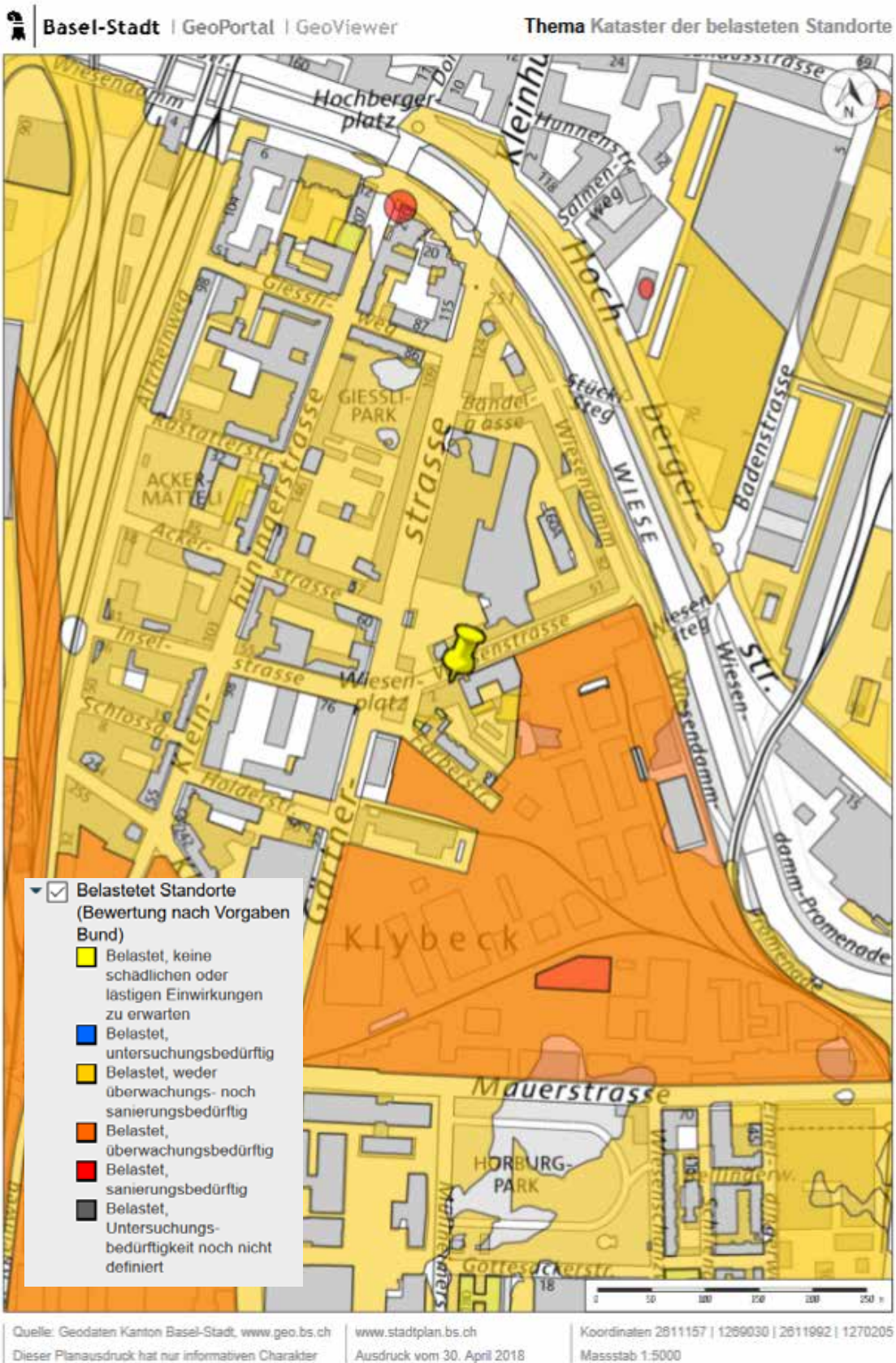


Grundrissplan W22 Dachgeschoss



Dachgeschoss

Kataster der belasteten Standorte BS



Gemäss unseren Abklärungen per Stichtag 30.04.2018 ist das MFH „Wiesenstrasse 6 | 4057 Basel “ im Kataster der belasteten Standorte in Basel als Belastet, jedoch weder Überwachungs- noch Sanierungsbedürftig (Art. 8 Abs. 2 Best. c AltIV) vermerkt.

Grundbuchauszug (Sonderrecht)

Druckdatum: 07.03.2018

Zeit: 10.20

Name Vorname: Allemann Patrick

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 7 / 2276-20

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.7 Basel Sektion 7
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2276-20
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 41670 78970 96
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 7 / 2276
Wertquote	92/1000, Index: 0
Sonderrecht	Nr. 22, Attika-4-Zi-Wohnung 5, Stock links mit Kellerraum je mit Nr. 22 bezeichnet, lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan 13.10.1969 238/224

Bemerkungen

Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum	
Burkhardt Jacques Albert, 19.02.1948,	10.07.1970 //

Anmerkungen

13.10.1969 238/224	Reglement ID.2000/008027
07.02.2018 2018/362/0	Konkurs ID.2018/000154

Dienstbarkeiten

27.06.2005 2005/1556/1	(L) Wohnrecht ID.2005/000468 z.G. Chappuis Nicole Juliette, 21.09.1929
------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Wohnrecht, ID.2005/000468	Dauer: lebenslänglich Objekt: ganzes Grundstück
------------------------------------------	----------------------------------------------------

Grundpfandrechte

10.07.1970 264/95	Namen-Grundpfandverschreibung, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, Einzelfpfandrecht Grundpfandgläubiger Schweizerischer Bankverein, Basel, Filiale Greifengasse Solidarschuldner: Burkhardt Jacques Albert, 19.02.1948 Solidarschuldner: Burkhardt Nicole Juliette, 21.09.1929
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 06.03.2018	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 06.03.2018	Keine

Legende:

- 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.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last R = Recht; LR = Last und Recht.
- ID = Identifikationsnummer

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Lochgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Sensitiv-ID's:	anzeigen
Pfandrechts-ID's:	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Grundbuchauszug (Stammparzelle)

Druckdatum: 07.03.2018

Zeit: 10.19

Name Vorname: Allemann Patrick

Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 7 / 2276

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.7 Basel Sektion 7	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	2276	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 44678 97015 03	
Fläche	385 m ² , Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 2	
Plan-Nr.	92	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Wiesenstr. 6, Basel
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-1 zu 47/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-2 zu 47/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-3 zu 39/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-4 zu 56/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-5 zu 56/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-6 zu 24/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-7 zu 40/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-8 zu 57/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-9 zu 57/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-10 zu 25/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-11 zu 41/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-12 zu 59/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-13 zu 58/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-14 zu 26/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-15 zu 42/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-16 zu 59/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-17 zu 59/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-18 zu 26/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-19 zu 91/1'000 Index: 0
STW Basel Sektion 7 2701.7 /2276-20 zu 92/1'000 Index: 0

Anmerkungen

13.10.1969 // Anteil(e) verpfändet ID.2000/008024

Dienstbarkeiten

21.07.1906 66/51	(R) Baubeschränkung ID.1955/003643 z.L. LIG Basel Sektion 7 2701.7 /2198	21.07.1906 66/51 Recht: nur z.G. 2276
21.07.1906 66/51f	(R) Baubeschränkung ID.1955/003645 z.L. LIG Basel Sektion 7 2701.7 /2199	21.07.1906 66/51f Recht: nur z.G. 2276
21.11.1968 238/151	(R) Gewerbebeschränkung ID.1955/003642 z.L. LIG Basel Sektion 7 2701.7 /2037	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Gewerbebeschränkung, ID.1955/003642	"Auf dem im Mutationsplan Nr. 2089 enthaltenen Abschnitt von 1 a 13,5 m ² dürfen keine lärmenden, die Nachbarschaft störenden Maschinen betrieben werden."
Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/003643	"Auf dem im Servitut- und Mutationsplan Nr. 1223 des Grundbuchgeometers vom 9. März 1906 mit den Buchstaben a,b,h,i bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle dürfen Bauten nur bis auf eine Höhe von vier Meter über dem Trottoirniveau errichtet werden. Diese Servitut darf ohne Bewilligung des Baudepartementes nicht gestrichen werden."
Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/003645	"Auf dem im Servitut- und Mutationsplan Nr. 1223 des Grundbuchgeometers vom 9. März 1906 mit den Buchstaben b,c,d,e,f,g bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle dürfen Bauten nur bis auf eine Höhe von vier Meter über dem Trottoirniveau errichtet werden. Diese Servitut darf ohne Bewilligung des Baudepartementes nicht gestrichen werden."

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 06.03.2018 Keine

Grundbuchauszug (Stammparzelle)

Grundbuchgeschäfte bis 06.03.2018

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (ringbegründend). 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 = Identifikations Nummer

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Postkonto 40-000155-0

www.gvbs.ch



Basel, 25.01.2018

trimag
Treuhand-Immobilien AG
Allschwilerstr. 17
Postfach
4009 Basel

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

KOPIE

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

StWEG
Wiesenstrasse 6

Unsere Referenznummer
18001 11682 11171

Ihre Referenz

Liegenschaftsort
Wiesenstr. 6

100996 116947

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus Baujahr: 1972 Kubatur M3: 5'357 Jahresprämie 2018 ----- Neuwert	3,511,000	1	25			878.00

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	263.10	31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	585.60	69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe	29.30	5.0%

Index 2017 Index 2018
136.700 136.700
gesamter Versicherungswert
Zahlbar innert 30 Tagen

3,511,000

878.00

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

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



adrian.mueller
ImmoTreuhand

Kubische Berechnung GBV Basel



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Schatzungs-Auszug	Eigentümer (Grundbuch)	Basel, den	1.03.2018
Sektion 7	StWSG	Taxe Fr.	20.00
Parzelle 2276	Wiesenstrasse 6	Index 136.7	1.01.2018
Strasse Wiesenstr. 6		Referenz	
Kt-Nr. 11682		Wiesenstr. 6	
		GVBS-Ref.	
Gebäude-Nr. Verwendung		Klasse Ansatz	1
-----	-----	-----	Summe
0 Mehrfamilienhaus		Neuwert 01 0.25	3,511,000
		-----	-----
			3,511,000
			=====

Anzeige ohne Unterschrift



Kubische Berechnung GBV Basel



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Eigentümer: StWEG
Wiesenstrasse 6

LO: 1940 Wiesenstr.
SO: 1940 Wiesenstr.

KTR.NR.: 11682.0000
Seite : 6 2

Vertiefungen	5.55	8.25	1.000	1.10	1	50	470
	0.80	5.50	1.000	1.10	1	5	
	5.45	13.15	1.000	0.18	1	13	
Liftvertiefung	1.59	1.52	1.000	1.00	1	2	
Lichtschächte	1.61	0.80	1.000	1.50	1	2	
	1.25	0.70	1.000	1.20	1	1	
Treppe	1.50	1.50	1.000	1.00	1	2	
Keller - 4.OG	20.11	13.15	1.000	16.35	1	4324	
DG	20.11	10.15	1.000	2.80	1	572	
Liftaufbau	2.95	2.95	1.000	2.30	1	20	
Erker 1. - 4.OG	2.75	1.20	1.000	11.00	2	73	
Balkone vorne	2.30	1.20	1.000	1.50	10	41	
Balkone hinten	2.60	1.20	1.000	1.50	6	28	
	4.50	1.20	1.000	1.50	5	41	
Balkonvordächer	2.60	1.20	1.000	1.00	1	3	



Kubische Berechnung GBV Basel



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Eigentümer: StWEG **Wiesenstrasse 6** **LO: 1940 Wiesenstr.** **SO: 1940 Wiesenstr.** **KTR.NR.: 11682.0000**
----- **-----** **6** **6** **Seite :** **3**

SIA-Zuschläge	4.50	1.20	1.000	1.00	1	5
	20.11	10.15	1.000	0.50	1	102
	20.11	1.50	1.000	1.00	2	60
	2.75	1.20	1.000	2.00	2	13
Personenaufzug					1	
						5357
						470
						2517790
						50000
						50000
						2567790

