

An die
JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
Lehargasse 7
1060 Wien

Wien, am 23.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf meinen Auftrag zur Verkehrswertermittlung von vier Liegenschaften der JP Immobilien Invest Zwei GmbH zum Stichtag 31.03.2021 darf ich ergänzend nachfolgenden

VALUATION REPORT

erstatten.

Gegenstand des Bewertungsauftrages zum 31.03.2021 waren folgende Liegenschaften:

Adresse	KG	EZ
1060 Wien, Linke Wienzeile 130a	01009 Mariahilf	1444
1090 Wien, Garnisongasse 7	01002 Alsergrund	1486
3500 Krems an der Donau, Gaswerkasse 5	12114 Stein	3279
3500 Krems an der Donau, Martin-Johann-Schmidt-Straße 1-7	12132 Stein	917

Vorbemerkung

Eingangs erlaube ich mir festzuhalten, dass es sich bei diesem Bericht über meine Bewertungstätigkeit um eine Zusammenfassung der für jedes einzelne Bewertungsobjekt erstellten Bewertungsgutachten zur Veröffentlichung der Bewertungsergebnisse im Rahmen des Jahresabschlusses handelt. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es im Rahmen dieser zusammenfassenden Darstellung nicht möglich ist, auf sämtliche Annahmen und Darstellungen der Einzelbewertung im Detail einzugehen, weshalb ergänzend auf meine Ausführungen in den einzelnen Gutachten verwiesen wird.

Die zum Stichtag 31.03.2021 bewerteten Liegenschaften in Wien und Krems an der Donau verfügen vorwiegend über Wohn- bzw. Büronutzung. Die gegenständlichen Lagen können als gut bzw. sehr gut bewertet werden, wobei derartige Lagen durch einen besonders hohen Nachfragerkreis am Markt gekennzeichnet sind.

Allgemeines zum Bewertungsprozess

Sämtliche Bewertungen wurden nach den derzeit gültigen Bewertungsnormen und von fachlich qualifizierten Bewertern erstellt.

Das Ergebnis der Bewertung für diese Liegenschaften ist der sog. „Verkehrswert“, welcher im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wie folgt definiert ist:

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann.“

Diese Definition entspricht weitgehend jener des IVSC und der TEGOVA, welche den „Marktwert“ wie folgt definieren:

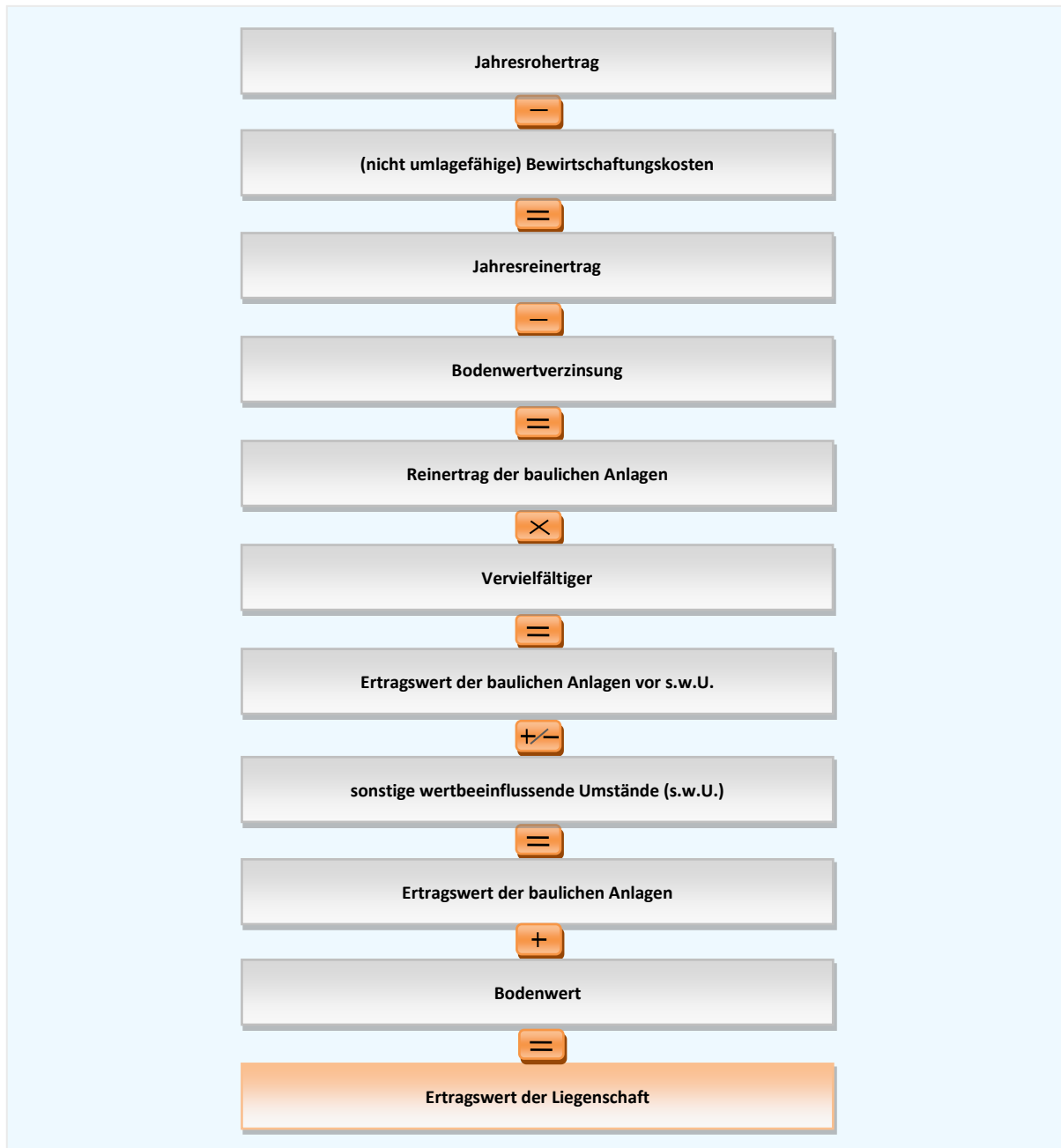
„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierendem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei den vorliegenden Bewertungen wurden offene Hypothekarschulden nicht berücksichtigt, und zwar weder hinsichtlich des aushaftenden Kapitals noch der dafür angelaufenen Zinsbeträge. Weiters beinhalten die Bewertungen keine in Zusammenhang mit der Anschaffung oder der Veräußerung stehenden Kosten. Sonstige bücherliche und außerbücherliche Lasten sind idR ebenso nicht berücksichtigt.

Im Zuge der Erstellung der Gutachten habe ich mich vor allem in Entsprechung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Ertragswertverfahrens bedient. Sämtliche ermittelten Werte wurden mit vergleichbaren Transaktionen aus den Datenbanken des Sachverständigen, aus allgemein zugänglichen Datenbanken und Preisspiegeln sowie mit Hilfe der laufenden wechselseitigen Konsultationen mit Sachverständigenkollegen evaluiert.

Methodik: Ertragswertverfahren

Das Schema der zur Anwendung gebrachten Bewertungsmethode stellt sich wie folgt dar:



Nach Feststellung des Jahresrohertrags (bei vermieteten Liegenschaften ist dies der Jahresbruttomietzins inkl. aller Bestandteile des Mietzinses) werden vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten (diese können sein: Betriebskosten und Umsatzsteuern; Instandhaltungskosten als Prozentsatz des Jahresnettoertrages oder Mietausfallswagnis als Prozentsatz des Jahresrohertrages) abgezogen, dies ergibt den Jahresnettoertrag.

Vom Jahresnettoertrag der Liegenschaft wird im nächsten Schritt die Bodenwertverzinsung (als ewige Rente dargestellt) subtrahiert, um den Reinertrag der Bebauung herzuleiten.

Multipliziert man den Reinertrag mit einem Vervielfältiger, so ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage vor Abzug sonstiger Wert beeinflussender Umstände. Der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente und errechnet sich aus dem gewählten Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Im letzten Schritt können noch Wert beeinflussende Umstände in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden.

Der Ertragswert ertragbringender Außenanlagen wird nach demselben Schema ermittelt, allerdings nur dann, wenn der Ertrag von Außenanlagen, wie z.B. von Stellplätzen, nicht bereits im Jahresrohertrag erfasst wird bzw. eine gesonderte Wertermittlung der Außenanlagen wegen z.B. starker Abweichung in der gewöhnlichen Lebensdauer notwendig erscheint.

Zusammenfassung

Im Rahmen meiner Bewertungstätigkeit wurden nachfolgende Verkehrswerte für die einzelnen Liegenschaften ermittelt:

Adresse	Nutzfläche in m ²	Verkehrswert	Rendite
1060 Wien, Linke Wienzeile 130a	2.000,00 m ²	€ 4.250.000,00	3,95%
1090 Wien, Garnisongasse 7	6.505,26 m ²	€ 35.500.000,00	2,80%
3500 Krems an der Donau, Gaswerkgasse 5	2.929,78 m ²	€ 5.000.000,00	3,47%
3500 Krems an der Donau, Martin-Johann-Schmidt-Straße 1-7	4.035,91 m ²	€ 8.200.000,00	3,62%

Bewertungsparameter

Bei der Verkehrswertermittlung bewertungsrelevanter Liegenschaften wurden folgende Parameter vom gef. SV in Ansatz gebracht:

Adresse	Instandhaltungsaufwand *	Mietausfallswagnis **	Liegenschaftszinssatz	RND in Jahren
1060 Wien, Linke Wienzeile 130a	0,70%	3,00%	3,00%	60
1090 Wien, Garnisongasse 7	0,60%	3,00%	2,25%	80
3500 Krems an der Donau, Gaswerkasse 5	0,80%	2,00%	1,75%	60
3500 Krems an der Donau, Martin-Johann-Schmidt-Straße 1-7	0,80%	2,00%	2,00%	60

*) in % vom Neubauwert des Gebäudes

**) berechnet vom Jahresrohertrag

Abschließende Bemerkungen

Meine Ausführungen beruhen auf meiner derzeitigen Faktenkenntnis. Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen wurden von mir in das Gutachten eingearbeitet, für deren Richtigkeit kann ich jedoch nicht garantieren. Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor. Die vorliegende Wertermittlung ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer – auch wesentlichen – Änderung des Ergebnisses der Wertermittlung führen können. Für etwaige Abweichungen vom vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die rechnerischen Verkehrswerte jedenfalls in einer entsprechenden Schwankungsbreite liegen können und diese zusätzlich von den Auswirkungen der „Corona-Krise“, deren Intensität zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht mit letzter Sicherheit vorhergesagt werden kann, beeinträchtigt sein könnten.

Malloth & Partner
Immobilien GmbH & Co KG
Kärltnerstraße 49/8, 1010 Wien
Tel: 01/ 512 2992, Fax: -10

.....
Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Prof. Mag. Thomas Malloth

Wien, im April 2021