



Die Sachverständigen.

P & P Immowert GmbH

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316/67 05 04

Fax: 0316/67 05 04 – DW 18

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

Stellungnahme
Zinshaus

Liegenschaft
1090 Wien, Garnisongasse 7/ Schwarzspanierstraße 8

STELLUNGNAHME/ Bestätigung Verkehrswert

nachstehend angeführter Liegenschaft

GB 01002 Alsergrund, EZ 1486,
Bezirksgericht Josefstadt

Bewertungstichtag 31.12.2013

für

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
1060 Wien, Lehargasse 9 /1-10



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Überprüfung des Verkehrswertes des mit Vorgutachten vom 15.02.2013 erstellten Gutachtens der Liegenschaft 1090 Wien, Garnisongasse 7/ Schwarzspanierstraße 8 mit dem darauf situierten Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus erfolgt über Auftrag der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, 1060 Wien, Lehargasse 9/10.

1.2 Bewertungsstichtag

31.12.2013

2 Gutsbestand

2.1 Grundbuchsauszug

EZ 1486

GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 1486
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 1761/2013
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
233/20	GST-Fläche	1444	
	Bauf. (Gebäude)	1217	
	Bauf. (Nebenf.)	227	Schwarzspanierstraße 8 Garnisongasse 7

 ***** A2 *****
 ***** B *****
 7 ANTEIL: 1/1
 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)
 ADR: Leharg. 9/1-10, Wien 1060
 a 580/2011 IM RANG 312/2011 Kaufvertrag 2011-01-24 Eigentumsrecht
 b 580/2011 IM RANG 313/2011 Kaufvertrag 2011-01-24 Eigentumsrecht
 c 580/2011 Zusammenziehung der Anteile
 d 5103/2011 Adressenänderung
 e 1761/2013 Firmenwortlautänderung
 ***** C *****
 5 a 580/2011 Pfandurkunde 2011-01-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.100.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 1003/2011 Kautionsband
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

 Grundbuch 12.12.2013 11:25:10

3 Verkehrswert

Eine Überprüfung des Verkehrswertes hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Mietzinsliste Dezember 2013, gegenüber der Bewertung des Vorgutachtens ist keine Wertänderung eingetreten, da nur eine unwesentliche Änderung bei den Nettojahresmieteinnahmen eingetreten ist.

Der Verkehrswert der EZ 1486, Kat. Gem. 01020 Alsergrund, Liegenschaft mit Mietzinshaus in 1090 Wien, Garnisongasse 7/ Schwarzspanierstraße 8, wird somit zum 31.12.2013 geschätzt mit:

Verkehrswert der Liegenschaft ohne DG-Ausbau € 21.264.000,--
(in Worten: Euro einundzwanzigmillionen-
zweihundertvierhundsechzigtausend)

Verkehrswert der Liegenschaft mit DG-Ausbau € 28.209.000,--
(in Worten: Euro achtundzwanzigmillionen-
zweihundertneuntausend)

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

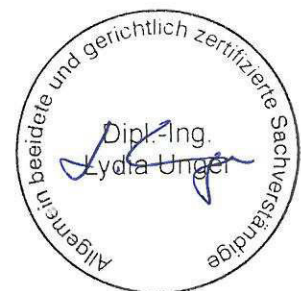


Dir. Dagobert Pantschier

(die allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)



Ing. Dr. Josef Praschinger



DI Lydia Unger

Graz, 17. Jänner 2014