



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
Wohnhausanlage

Liegenschaft
3500 Krems, „Komulativpark“

STELLUNGNAHME/ Bestätigung Verkehrswert

nachstehend angeführter Liegenschaft

GB 12132 Stein, EZ 917,
Bezirksgericht Krems an der Donau

Bewertungstichtag 31.12.2013

für

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Überprüfung des Verkehrswertes des mit Vorgutachten vom 15.02.2013 erstellten Gutachtens der Liegenschaft 3500 Krems, Undstraße 1-3/ Meyereckstraße 2-4/ Martin-Johann-Schmidt-Straße 1-3 mit der darauf situier- ten Wohnhausanlage „Komulativpark“ erfolgt über Auftrag der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, 1060 Wien, Lehargasse 9/10.

2 Gutsbestand

2.1 Grundbuch

EZ 917

GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein EINLAGEZAHL 917
 BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

 Letzte TZ 3613/2013
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
137/4		GST-Fläche	2822	
		Bauf. (Gebäude)	278	
		Gärten	2544	
.378		Bauf. (Gebäude)	177	Undstraße 3
.379		Bauf. (Gebäude)	283	Undstraße 1
.380		Bauf. (Gebäude)	234	Meyereckstraße 2
.381		Bauf. (Gebäude)	234	Martin-Johann-Schmidt-Straße 1
.382		Bauf. (Gebäude)	283	Martin-Johann-Schmidt-Straße 3
.383/1		Bauf. (Gebäude)	311	
.383/2		GST-Fläche	271	
		Bauf. (Gebäude)	207	
		Bauf. (Nebenf.)	64	Martin-Johann-Schmidt-Straße 5
				Martin-Johann-Schmidt-Straße 7
.383/3		GST-Fläche	221	
		Bauf. (Gebäude)	177	
		Bauf. (Nebenf.)	44	Meyereckstraße 4
GESAMTFLÄCHE			4836	

***** A2 *****
 ***** B *****
 ***** C *****
 1 ANTEIL: 1/1
 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)
 ADR: Lehargasse 9 /1-10, Wien 1060
 f 2904/2013 Verschmelzungsvertrag 2013-03-19, Firmenbuchauszug 2013-04-22
 Eigentumsrecht
 g 3613/2013 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

 2 a 2799/1979
 DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation und der elektrischen Leitung auf Gst 137/4 gem P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1979-06-11 für NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
 4 a 7735/2010 Pfandurkunde 2010-07-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.800.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
 b 7735/2010 375/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 835 GB 87007 Schwaz (BG Schwaz)
 c 4814/2011 Kautionsband
 d 1671/2012 247/2013 UMWANDLUNG ZUR HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 3279 GB 12114 Krems EZ 1227 GB 62212 Fürstenfeld (BG Fürstenfeld)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

 Grundbuch 12.12.2013 11:45:25


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 Nettajahresmieteinnahmen eingetreten ist.

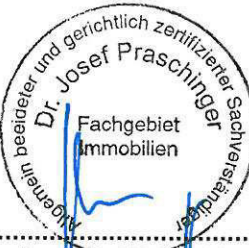
Der Verkehrswert der EZ 917, Kat. Gem. 12132 Stei, Liegenschaft mit Wohnhausanlage in 3500 Krems, Undstraße 1-3/ Meyereckstraße 2-4/ Martin-Johann-Schmidt-Straße 1-3, wird somit zum 31.12.2013 geschätzt mit:

Verkehrswert der Liegenschaft € **5.441.000,--**
(in Worten: Euro fünfmillionen-
vierhunderteinundvierzigtausend)

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 beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)



Ing. Dr. Josef Praschinger
 (die allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)



DI Lydia Unger
 (die allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)

Graz, 17. Jänner 2014