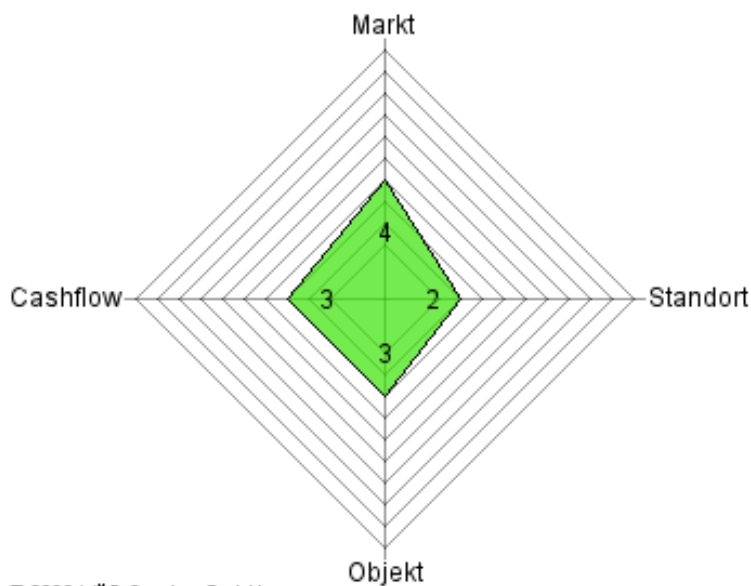


VÖB-ImmobilienAnalyse

Auftragsnummer: A0001
Auftraggeber: VS intern
Immobilien-Kennnummer: VS0001
Analysedatum: 02.06.2006
Objektart / Ausprägung: Handel
Strasse / Haus-Nr.: Unter den Linden
PLZ / Ort: 12351 Berlin
Gesamtnote: **3**



© 2006 VÖB-Service GmbH

Bemerkungen:

.....
 VÖB-Service GmbH, Godesberger Allee 88, 53175 Bonn

Hinweis: Die VÖB-ImmobilienAnalyse ist ein standardisiertes Verfahren, um die Chancen und Risiken einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits ist nicht Gegenstand der Analyse. Nur für interne Zwecke des Auftraggebers erstellt. Weitergabe oder Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Erstellers.

VÖB-ImmobilienAnalyse nach Kriteriengruppen

Kriteriengruppe 1

1. Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
1.1.National					5						30 %
1.2.Regional (gem. Risikoatlas VÖB)				4							70 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 1				4							20 %

Kriteriengruppe 2

2. Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
2.1.Image / Ruf des Quartiers und der Adresse			3								10 %
2.2.Eignung des Mikrostandortes für Objektart und Nutzerzielgruppe				4							6 %
2.3.Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier	1										63 %
2.4.Qualität des ergänzenden Serviceangebotes			3								14 %
2.5.Höhere Gewalt			3								7 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 2		2									30 %

Kriteriengruppe 3

3. Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
3.1.Architektur / Bauweise				4							9 %
3.2.Ausstattung					5						5 %
3.3.Baulicher Zustand		2									44 %
3.4.Grundstückssituation			3								22 %
3.5.Umweltverträglichkeit					5						5 %
3.6.Rentabilität des Gebäudekonzeptes					5						15 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 3			3								20 %

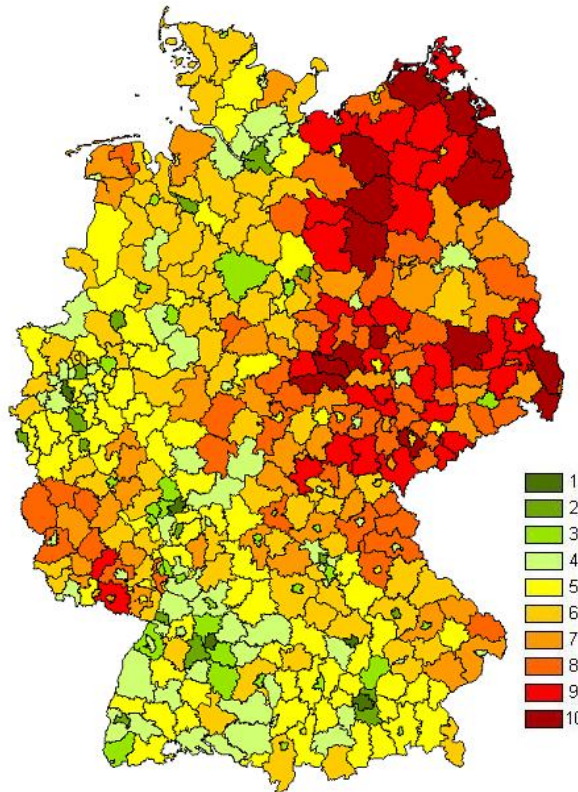
Kriteriengruppe 4

4. Qualität des Objekt-Cashflows	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
4.1.Mieter / Nutzersituation			3								20 %
4.2.Miet- / Wertentwicklungspotenzial					5						7 %
4.3.Vermietbarkeit / Konkurrenzsituation		2									40 %
4.4.Leerstand / Vermietungsstand			3								10 %
4.5.Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					5						3 %
4.6.Drittverwendungsfähigkeit			3								20 %
Beurteilung der Kriteriengruppe 4			3								30 %

Gesamtergebnis der VÖB-ImmobilienAnalyse

Gesamtbewertung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung
1.Markt				4							20 %
2.Standort		2									30 %
3.Objekt			3								20 %
4.Qualität des Immobilien Cash-Flows			3								30 %
Gesamtbewertung			3								100 %

Regionaler Markt "Handel"



Chancen- und Risikoprofil der bewerteten Immobilie

