

Gutachter / Datum:	Herr Muster	30.03.2005	zur Bewertung vom:	30.03.2005	Objektnummer:	IRG20050001
Objektanschrift:	1010 Wien	Musterstraße	Erstrating am:	30.03.2005	Fortschreibung des Ratings am:	
Objektart / -kategorie:	Bürohaus	Büro	Land:	Österreich	Region (LKr.):	Wien

Kriteriengruppe 1

Markt	Wichtung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
national					5						30%
Höhere Gewalt							7				5%
Sozio-demographische Entwicklung				4							10%
Gesamtwirtschaftl. Entwickl. und internat. Attraktivität					5						30%
Politische, juristische, steuer- u. währungspolit. Rahmenbed.					5						15%
Immobilienmarkt							6				40%
regional			3								70%
Höhere Gewalt							7				5%
Sozio-demographische Entwicklung					5						15%
Wirtschaftliches Umfeld und Attraktivität			2								35%
Immobilienmarkt			2								45%
Rating der Kriteriengruppe 1				4							20%

Kriteriengruppe 2

Standort	Wichtung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Eignung des Mikrostandortes für die Objektart + die			3								14%
Image des Quartiers und der Adresse	1										39%
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier			3								14%
Qualit. d. Nahversorgung v. stück u. Quartier f. Nutzerzielgr.		2									26%
Höhere Gewalt					5						6%
Rating der Kriteriengruppe 2		2									30%

Kriteriengruppe 3

Objekt	Wichtung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Architektur / Bauweise					5						11%
Ausstattung						6					5%
Objektzustand			3								16%
Grundstückssituation				4							14%
Umwelteinflüsse aus dem							8				32%
Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption							7				22%
Rating der Kriteriengruppe 3					6						20%

Kriteriengruppe 4

Qualität des Objekt-Cashflows	Wichtung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mietersituation / Nutzersituation				4							7%
Mietsteigerungspotenzial / Wertsteigerungspotenzial		2									62%
Wiedervermietbarkeit			3								14%
Leerstand / Vermietungsstand				4							3%
umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten							7				7%
Drittverwendungsmöglichkeit			3								7%
Rating der Kriteriengruppe 4			3								30%

Definition Markt- und Objektrating für Bestandsobjekte:

Das Markt- und Objektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen.

Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.

Ergebnis des Markt- und Objektratings für das Bestandsobjekt: leicht überdurchschnittlich

	exzellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	Wichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 - Markt				4							20%
Kriteriengruppe 2 - Standort		2									30%
Kriteriengruppe 3 - Objekt						6					20%
Kriteriengruppe 4 - Qualität Objekt-Cash			3								30%
Gesamtrating für das Bestandsobjekt				4							100%

* das Gesamtrating wurde vom Gutachter auf '10' gesetzt (siehe Begründungstext)

Es handelt sich um eine insgesamt leicht überdurchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den sehr guten Standort in einem guten Regionalmarkt, bei leicht unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer guten Qualität des Objekt-Cash flows gekennzeichnet ist.

Anmerkungen: