

dossier	11440
object	supermarkt
adres	Johannes Camphuisstraat 23 - 25
plaats	Den Haag

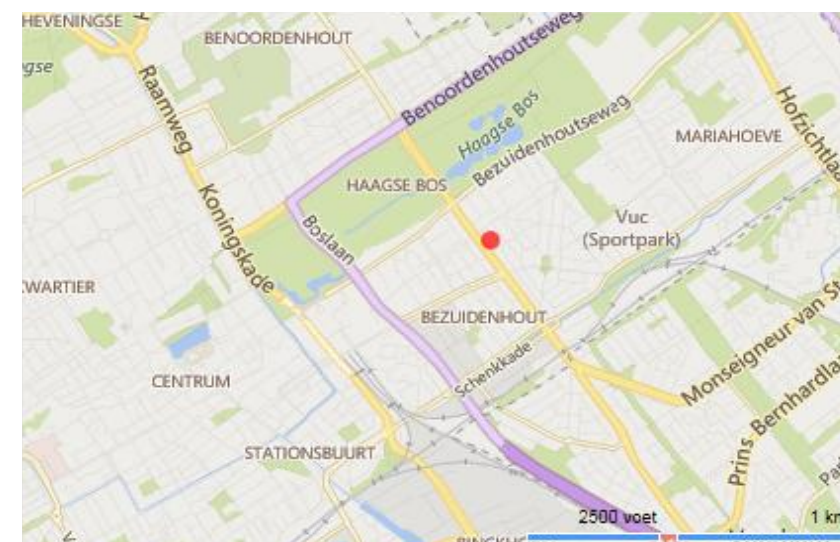
opdrachtgever	Duinweide Investerings NV
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	11-7-2016

## OVERZICHT



### kerngegevens

soort object	supermarkt		
belangrijkste huurder	Hoogvliet		
verhuurbare vloeroppervlakte	1.543 m <sup>2</sup>		
parkeerplaatsen	0		
perceelgrootte	1.510 m <sup>2</sup>		
bouwjaar / renovatie	1896		
energieprestatielabel	n.b.		
eigendomssituatie	eigen grond		
inflatie	2,00%		
exploitatielasten	7,20%	€ 12 /m <sup>2</sup>	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)	€ 143 /m <sup>2</sup>		€ 220.268
feitelijke huurinkomsten (HI)	€ 143 /m <sup>2</sup>		€ 220.268
markthuur (MH)	€ 162 /m <sup>2</sup>		€ 250.125
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-11,9%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			15,0 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%



### kwalificatie (1 = negatief, 5 = positief)

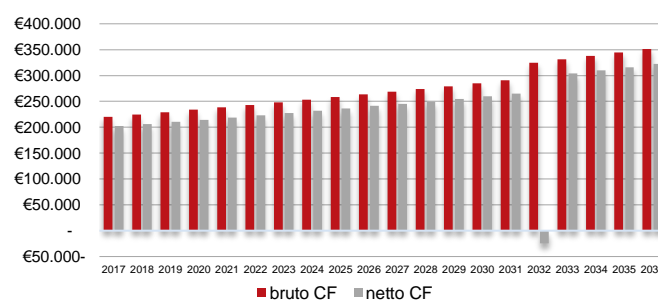
<b>gebouw</b>			
gebouwkwaliteit	4	goede gebouwkwaliteit	
parkeervoorzieningen	3	redelijke parkeergelegenheid	
resterende huurtermijn	5	zeer lange resterende huurtermijn	
staat van onderhoud	4	goede staat van onderhoud	

<b>lokatie</b>			
macro lokatie	5	uitstekende macro lokatie	
micro lokatie	4	goede micro lokatie	
verhuurbaarheid	3	gemiddelde verhuurbaarheid	
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt	
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid	

### opmerkingen

<b>gebouw</b>	
<b>overig</b>	

### cashflow



### SWOT-analyse

<b>sterktes</b>	<b>zwaktes</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• recent gerenoveerd</li> <li>• volledig verhuurd</li> <li>• lange looptijd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weinig/beparkt parkeren</li> </ul>
<b>kansen</b>	<b>bedreigingen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• voorkant gebouw erbij kopen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alternatieve aanwendbaarheid beperkt</li> </ul>

### resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
<b>kapitalisatiemethode</b>	
net yield op zekere inkomsten	6,20%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.339.539
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.193.897
<b>discounted cashflow methode</b>	
IRR (internal rate of return)	7,70%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.353.266
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.207.026

### marktwaarde

<b>netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)</b>			
NAR op HP	6,04%	multiplier op HP	16,55
NAR op MH	6,94%	multiplier op MH	14,42
<b>bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)</b>			
BAR op HP	6,88%	multiplier op HP	14,53
BAR op MH	7,82%	multiplier op MH	12,79
<b>waarde v.o.n.</b>	€ 2.169 /m <sup>2</sup>	<b>€ 3.346.403</b>	
aankoopkosten			4,56%
<b>waarde k.k. voor afronding</b>	€ 2.074 /m <sup>2</sup>	<b>€ 3.200.461</b>	
afrondingsfactor			4

**marktwaarde k.k. (afgerond) € 3.200.000**

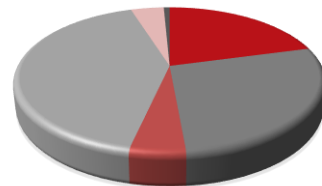
Duinweide Investerings NV  
**dossier** 11440  
**object**  
 supermarkt  
**adres**  
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25  
**plaats**  
 Den Haag  
**waardedatum**  
 11-7-2016



## HUURDERSGEGEVENS

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	btw J/N	expiratie datum	m <sup>2</sup> winkel	m <sup>2</sup> kantoor	m <sup>2</sup> .....	m <sup>2</sup> .....	# pp	euro/m <sup>2</sup> winkel	euro/m <sup>2</sup> kantoor	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/# pp	markthuur (MH) euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1 Hoogvliet Beheer BV	A	220.268	J	11-7-2031	1.344	199	-	-	-	175	75	-	-	-	250.125	15,00	-12%
<b>totaal</b>		<b>220.268</b>			<b>1.344</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>250.125</b>	<b>15,00</b>	<b>-12%</b>
<b>verhuurd</b>	<b>100%</b>	<b>220.268</b>			<b>1.344</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>250.125</b>	<b>15,00</b>	<b>-12%</b>
<b>leegstand</b>	<b>0%</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>-</b>		

Duinweide Investerings NV  
**dossier** 11440  
**object**  
 supermarkt  
**adres**  
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25  
**plaats**  
 Den Haag  
**waardedatum**  
 11-7-2016



- beheerverg.
- onderhoud
- opstalverz.
- OZB (eig.)
- waterschap
- rioolr. (eig.)
- overige



## EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 220.268  
 markthuur (MH) 250.125

	opgave	opgave	van	raming	raming	%	exploitatiekosten
	euro	in %	toepassing	euro	in %	van toepassing	euro
		van MH	J/N		van MH	op MH	
beheervergoeding	-	0,00%	N	3.750	1,50%	1,50%	3.750
onderhoudskosten	-	0,00%	N	5.000	2,00%	2,00%	5.000
opstalverzekering	-	0,00%	N	890	0,36%	0,36%	890
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	7.490	2,99%	2,99%	7.490
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	750	0,30%	0,30%	750
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	133	0,05%	0,05%	133
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
<b>totaal</b>	-	<b>0,00%</b>		<b>18.013</b>	<b>7,20%</b>	<b>7,20%</b>	<b>18.013</b>

Duinweide Investerings NV	
<b>dossier</b>	11440
<b>object</b>	supermarkt
<b>adres</b>	Johannes Camphuisstraat 23 - 25
<b>plaats</b>	Den Haag
<b>waardedatum</b>	11-7-2016



## ADDITIONELE CORRECTIES

### erfpachtcorrectie

erfpachtcorrectie van toepassing: J/N	N		
fictief toekomstig afkoopmoment	n.v.t.		
waardedatum	n.v.t.		
periode tot fictieve toekomstige afkoop	n.v.t.	jaar	
canonverplichting afgekocht: J/N	n.v.t.		
huidige canon per jaar	n.v.t.		
CW canonbetalingen tot fictieve toekomstige afkoop			n.v.t.
afgekochte periode	n.v.t.	jaar	
historische afkoopsom	n.v.t.		
per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.		
grondwaarde stijging per jaar	n.v.t.		
grondwaarde nu (globaal)	n.v.t.		
per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.		
grondwaarde straks	n.v.t.		
depreciatiefactor	n.v.t.		
discontopercentage	n.v.t.		
éénmalige reservering nu			n.v.t.
ten behoeve van berekening			

<b>erfpachtcorrectie</b>	n.v.t.	euro	0
--------------------------	--------	------	---

### overige correcties

CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0

<b>overige correcties</b>		euro	0
---------------------------	--	------	---

<b>totaal additionele correcties</b>	opbrengsten (+), kosten (-)	euro	0
--------------------------------------	-----------------------------	------	---



## KAPITALISATIEMETHODE (hardcore - topslice methode)

Duinweide Investerings NV	<b>standaard variabelen</b>	<b>resultaat kap. methode v.o.n.</b>		<b>3.339.539</b>
<b>dossier</b> 11440	exploitatiekosten 7,20%	<b>resultaat kap. methode k.k.</b>		<b>3.193.897</b>
<b>object</b> supermarket	verhuur + marketing 16,00%	af rondingsfactor		<b>4</b>
<b>adres</b> Johannes Camphuijsstraat 23 - 25		<b>resultaat k.k. (afgerond)</b>		<b>3.190.000</b>
<b>plaats</b> Den Haag	yield op meerhuur 7,00%	op HP		op MH
<b>waardedatum</b> 11-7-2016	yield op huurpotentie NY+ 1,00%	NAR	6,06%	6,95%
	discontovoet correcties 7,00%	BAR k.k.	6,90%	7,83%
	inflatie 2,00%	multiplier	14,50	12,77
	aankoopkosten <b>4,56%</b>	totaal m <sup>2</sup>	1.543	
		result. k.k. (incl. pp) / m <sup>2</sup>	2.070	

huurder	unit	jaren tot expiratie	huurprijs (HP)	markthuur (MH)	net yield op zekere inkomsten	hardcore HP / MH gekapitaliseerd	% van toep. op markthuur	NCW topslice / reversion	initiële leegstand	leegstand bij 1ste expiratie	% van toep. op 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp.	verbeteringen en incentives/m <sup>2</sup> initieel 0 mnd 1ste exp. 2 mnd	NCW uitgaven initieel en 1ste exp.	NCW verhuurprovisie en marketing	NCW additionele correcties	resultaat v.o.n.
			euro	euro	euro	euro	euro	mnd.	mnd.	euro	euro/m <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	euro	16,0%	euro	euro	
1 Hoogvliet Beheer BV	A	15,00	220.268	250.125	6,20%	3.269.397	75%	107.967		6	25%	14.274-	25	18.817-	4.735-	-	3.339.539
<b>totaal</b>		<b>15,00</b>	<b>220.268</b>	<b>250.125</b>		<b>3.269.397</b>		<b>107.967</b>				<b>14.274-</b>		<b>18.817-</b>	<b>4.735-</b>	<b>-</b>	<b>3.339.539</b>

**discounted cashflow (DCF) gedurende 20 jaar**

Duinweide Investerings	standaard variabelen	exploitatiekosten	euro	kap. meth.	DCF meth.
dossier 11440	waardedatum 11-7-2016	beheerverg. 1,5%	3.750	resultaat k.k.	3.193.897
object	gem inflatie (IPD) 2,00%	onderhoud 2,0%	5.000	IRR	7,73%
supermarkt	nom groei MH 1&2 1,75%	opstalverz. 0,4%	890	NAR (op huurprijs)	6,06%
adres	nom groei MH 3&4 2,00%	OZB (eig.) 3,0%	7.490	BAR k.k. (op huurprijs)	6,90%
Johannes Camphuisstraat 23	expl.lasten jr 01-10 7,20%	waterschap 0,3%	750	multiplier	14,50
plaats	expl.lasten jr 11-20 7,56%	rioolr. (eig.) 0,1%	133	totaal m²	1.543
Den Haag	groei expl.lasten 2,25%	overige 0,0%	0	resultaat k.k. (incl. pp) / m²	2.070
	verhuur+marketing 16,00%	<b>totaal</b>	<b>7,2%</b>	<b>18.013</b>	



**IRR-BEREKENING** jaar 1-10

waarde k.k. eind jaar 10	3.800.621
markthuur	297.510
BAR k.k. op markthuur	7,8%

**% van toep. op markthuur: inkomsten gedurende periode:**

huurder	huurprijs	markthuur	jaren tot expiratie	1ste herz.	2de herz.	3de herz.	4de herz.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 Hoogvliet Beheer BV	A	220.268	250.125	15,00	100%	n.v.t.	n.v.t.	220.268	224.673	229.167	233.750	238.425	243.194	248.058	253.019	258.079	263.241
<b>totale cashflow</b>		<b>220.268</b>	<b>250.125</b>	<b>15,00</b>				<b>220.268</b>	<b>224.673</b>	<b>229.167</b>	<b>233.750</b>	<b>238.425</b>	<b>243.194</b>	<b>248.058</b>	<b>253.019</b>	<b>258.079</b>	<b>263.241</b>
<b>exploitatiekosten</b>								<b>18.013-</b>	<b>18.418-</b>	<b>18.833-</b>	<b>19.256-</b>	<b>19.690-</b>	<b>20.133-</b>	<b>20.586-</b>	<b>21.049-</b>	<b>21.522-</b>	<b>22.007-</b>
potentiële leegstand								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
periode in maanden								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% van toepassing op leegstand								0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>inkomstenverlies</b>								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>marketing</b>								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>verhuurprovisie</b>								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m²								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m² TW								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties TW								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties TW</b>								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>totale netto cashflow</b>								<b>202.255</b>	<b>206.255</b>	<b>210.334</b>	<b>214.494</b>	<b>218.735</b>	<b>223.061</b>	<b>227.472</b>	<b>231.970</b>	<b>236.557</b>	<b>241.234</b>

**discounted cashflow (DCF) gedurende 20 jaar**

Duinweide Investerings		standaard variabelen	
<b>dossier</b>	11440	waardedatum	11-7-2016
<b>object</b>		gem inflatie (IPD)	2,00%
supermarkt		nom groei MH 1&2	1,75%
<b>adres</b>		nom groei MH 3&4	2,00%
Johannes Camphuijsstraat 23		expl.lasten jr 01-10	7,20%
<b>plaats</b>		expl.lasten jr 11-20	7,56%
Den Haag		groei expl.lasten	2,25%
		verhuur+marketing	16,00%



**IRR-BEREKENING** jaar 11-20

waarde k.k. eind jaar 20	4.332.170
markthuur	362.663
BAR k.k. op markthuur	8,4%

**inkomsten gedurende periode:**

huurder	huurprijs	markthuur	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 Hoogvliet Beheer BV	A	220.268	250.125	268.505	273.876	279.353	284.940	290.639	324.469	330.959	337.578	344.329	351.216
<b>totale cashflow</b>		<b>220.268</b>	<b>250.125</b>	<b>268.505</b>	<b>273.876</b>	<b>279.353</b>	<b>284.940</b>	<b>290.639</b>	<b>324.469</b>	<b>330.959</b>	<b>337.578</b>	<b>344.329</b>	<b>351.216</b>
<b>exploitatiekosten</b>				<b>23.627-</b>	<b>24.159-</b>	<b>24.702-</b>	<b>25.258-</b>	<b>25.826-</b>	<b>26.407-</b>	<b>27.002-</b>	<b>27.609-</b>	<b>28.230-</b>	<b>28.865-</b>
potentiële leegstand			-	-	-	-	-	-	324.469	-	-	-	-
periode in maanden			-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
% van toepassing op leegstand			0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	0%	0%
<b>inkomstenverlies</b>			-	-	-	-	-	-	40.559-	-	-	-	-
<b>marketing</b>			-	-	-	-	-	-	3.245-	-	-	-	-
<b>verhuurprovisie</b>			-	-	-	-	-	-	9.734-	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m <sup>2</sup>			-	-	-	-	-	-	125	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m <sup>2</sup> TW			-	-	-	-	-	-	175	-	-	-	-
additionele correcties			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties TW			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties TW</b>			-	-	-	-	-	-	269.293-	-	-	-	-
<b>totale netto cashflow</b>			<b>244.878</b>	<b>249.717</b>	<b>254.651</b>	<b>259.682</b>	<b>264.813</b>	<b>264.813</b>	<b>24.769-</b>	<b>303.957</b>	<b>309.969</b>	<b>316.099</b>	<b>322.350</b>