

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

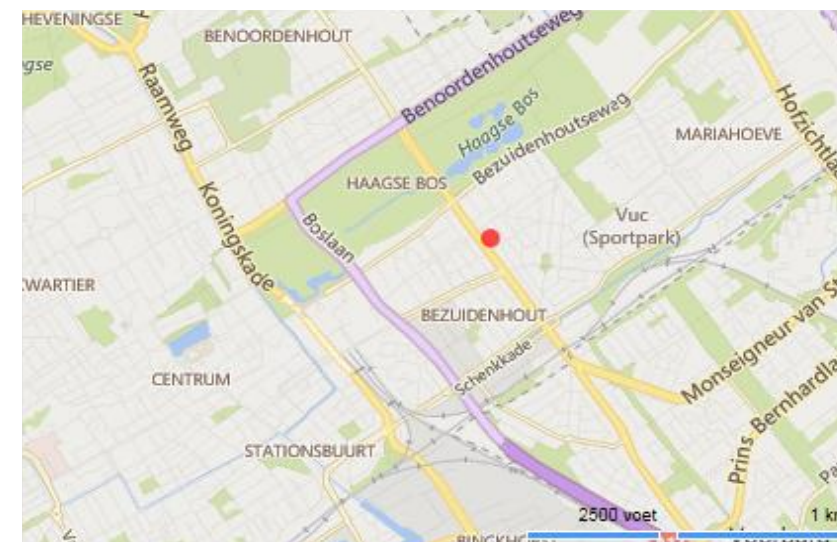
opdrachtgever	Duinweide Investerings NV
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	30-6-2017

## 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	1,50%		
exploitatiekosten	7,20%	€ 12 /m <sup>2</sup>	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)	€ 143 /m <sup>2</sup>	€ 221.189	
feitelijke huurinkomsten (HI)	€ 143 /m <sup>2</sup>	€ 221.189	
markthuur (MH)	€ 162 /m <sup>2</sup>	€ 250.125	
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)		-11,6%	
resterende huurtermijn inclusief leegstand		13,6 jaar	
leegstand o.b.v. markthuur		0,00%	



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

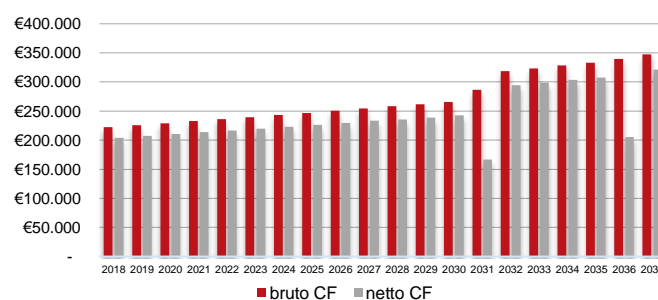
<b>gebouw</b>			
gebouwkwaliteit	4	goede gebouwkwaliteit	
parkeervoorzieningen	3	redelijke parkeergelegenheid	
resterende huurtermijn	5	zeer lange resterende huurtermijn	
staat van onderhoud	4	goede staat van onderhoud	

<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>	
• recent gerenoveerd		• weinig/beperkt parkeren	
• volledig verhuurd		•	
• lange looptijd		•	
<b>kansen</b>		<b>bedreigingen</b>	
• voorkant gebouw erbij kopen		• alternatieve aanwendbaarheid beperkt	
•		•	
•		•	

### resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
<b>kapitalisatiemethode</b>	
net yield op zekere inkomsten	5,90%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.538.055
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.306.594
<b>discounted cashflow methode</b>	
IRR (internal rate of return)	7,35%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.549.135
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.316.949

### marktwaarde

<b>netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)</b>			
NAR op HP	5,73%	multiplier op HP	17,44
NAR op MH	6,55%	multiplier op MH	15,27
<b>bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)</b>			
BAR op HP	6,68%	multiplier op HP	14,96
BAR op MH	7,56%	multiplier op MH	13,23
waarde v.o.n.	€ 2.297 /m <sup>2</sup>	waarde k.k. voor afronding	€ 3.543.595
aankoopkosten		af rondingsfactor	7,00%
waarde k.k. voor afronding	€ 2.146 /m <sup>2</sup>		€ 3.311.771
af rondingsfactor			4

**marktwaarde k.k. (afgerond) € 3.310.000**

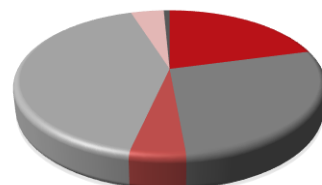
Duinweide Investerings NV  
**dossier** 11440  
**object**  
 supermarkt  
**adres**  
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25  
**plaats**  
 Den Haag  
**waardedatum**  
 30-6-2017



## 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	221.189	J	14-2-2031	1.344	199	-	-	-	175	75	-	-	-	250.125	13,63	-12%
<b>totaal</b>		<b>221.189</b>			<b>1.344</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>250.125</b>	<b>13,63</b>	<b>-12%</b>
<b>verhuurd</b>	<b>100%</b>	<b>221.189</b>			<b>1.344</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>250.125</b>	<b>13,63</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**  
 30-6-2017



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



## EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 221.189  
 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>	30-6-2017



## 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.		
grondwaardestijging 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	<b>0</b>
overige correcties			
CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0
<b>overige correcties</b>		euro	<b>0</b>
<b>totaal additionele correcties</b>	<b>opbrengsten (+), kosten (-)</b>	euro	<b>0</b>



## KAPITALISATIEMETHODE (hardcore - topslice methode)

Duinweide Investerings NV	<b>standaard variabelen</b>	<b>resultaat kap. methode v.o.n.</b>	<b>3.538.055</b>
<b>dossier</b> 11440	exploitatiekosten 7,20%	<b>resultaat kap. methode k.k.</b>	<b>3.306.594</b>
<b>object</b> supermarket	verhuur + marketing 16,00%	af rondingsfactor	4
<b>adres</b> Johannes Camphuijsstraat 23 - 25		<b>resultaat k.k. (afgerond)</b>	<b>3.310.000</b>
<b>plaats</b> Den Haag	yield op meerhuur 7,00%	op HP op MH	
	yield op huurpotentie NY+ 1,00%	NAR	5,74% 6,56%
	discontovoet correcties 7,00%	BAR k.k.	6,69% 7,56%
<b>waardedatum</b> 30-6-2017	inflatie 1,50%	multiplier	14,95 13,22
	aankoopkosten <b>7,00%</b>	totaal m <sup>2</sup>	1.543
		result. k.k. (incl. pp) / m <sup>2</sup>	2.143

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 leeg- stand	leegstand bij 1ste expiratie	% van toep. op 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp.	verbeteringen en incentives/m <sup>2</sup>	NCW uitgaven initieel en 1ste exp.	NCW verhuur- provisie 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	13,63	221.189	250.125	5,90%	3.451.021	75%	124.772		6	25%	14.214-	25	18.790-	4.733-	-	3.538.055
<b>totaal</b>		<b>13,63</b>	<b>221.189</b>	<b>250.125</b>		<b>3.451.021</b>		<b>124.772</b>				<b>14.214-</b>		<b>18.790-</b>	<b>4.733-</b>	<b>-</b>	<b>3.538.055</b>

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

Duinweide Investerings	standaard variabelen	exploitatiekosten	euro	kap. meth.	DCF meth.
dossier 11440	waardedatum 30-6-2017	beheerverg. 1,5%	3.750	resultaat k.k. 3.306.594	3.316.949
object	gem inflatie (IPD) 1,50%	onderhoud 2,0%	5.000	IRR 7,37%	7,35%
supermarkt	nom groei MH 1&2 1,75%	opstalverz. 0,4%	890	NAR (op huurprijs) 5,74%	5,72%
adres	nom groei MH 3&4 1,75%	OZB (eig.) 3,0%	7.490	BAR k.k. (op huurprijs) 6,69%	6,67%
Johannes Camphuisstraat 23	expl.lasten jr 01-10 7,20%	waterschap 0,3%	750	multiplier 14,95	15,00
plaats	expl.lasten jr 11-20 7,56%	rioolr. (eig.) 0,1%	133	totaal m² 1.543	1.543
Den Haag	groei expl.lasten 1,75%	overige 0,0%	0	resultaat k.k. (incl. pp) / m² 2.143	2.150
	verhuur+marketing 16,00%	<b>totaal 7,2%</b>	<b>18.013</b>		



**IRR-BEREKENING** jaar 1-10

waarde k.k. eind jaar 10	4.059.725
markthuur	297.510
BAR k.k. op markthuur	7,3%

**% 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	221.189	250.125	13,63	100%	100%	n.v.t.	n.v.t.	222.417	225.753	229.140	232.577	236.065	239.606	243.200	246.848	250.551	254.309
<b>totale cashflow</b>		<b>221.189</b>	<b>250.125</b>	<b>13,63</b>					<b>222.417</b>	<b>225.753</b>	<b>229.140</b>	<b>232.577</b>	<b>236.065</b>	<b>239.606</b>	<b>243.200</b>	<b>246.848</b>	<b>250.551</b>	<b>254.309</b>
<b>exploitatiekosten</b>									<b>18.013-</b>	<b>18.328-</b>	<b>18.649-</b>	<b>18.975-</b>	<b>19.307-</b>	<b>19.645-</b>	<b>19.989-</b>	<b>20.339-</b>	<b>20.695-</b>	<b>21.057-</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>204.404</b>	<b>207.425</b>	<b>210.491</b>	<b>213.601</b>	<b>216.758</b>	<b>219.961</b>	<b>223.211</b>	<b>226.510</b>	<b>229.856</b>	<b>233.252</b>

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

Duinweide Investerings		standaard variabelen	
<b>dossier</b>	11440	waardedatum	30-6-2017
<b>object</b>		gem inflatie (IPD)	1,50%
supermarkt		nom groei MH 1&2	1,75%
<b>adres</b>		nom groei MH 3&4	1,75%
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	1,75%
		verhuur+marketing	16,00%



**IRR-BEREKENING** jaar 11-20

waarde k.k. eind jaar 20	4.510.838
markthuur	353.871
BAR k.k. op markthuur	7,8%

**inkomsten gedurende periode:**

huurder	huurprijs	markthuur	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 Hoogvliet Beheer BV	A	221.189	250.125	258.124	261.996	265.926	<b>286.342</b>	318.607	323.386	328.237	333.160	<b>339.721</b>	347.478
<b>totale cashflow</b>		<b>221.189</b>	<b>250.125</b>	<b>258.124</b>	<b>261.996</b>	<b>265.926</b>	<b>286.342</b>	<b>318.607</b>	<b>323.386</b>	<b>328.237</b>	<b>333.160</b>	<b>339.721</b>	<b>347.478</b>
<b>exploitatiekosten</b>				<b>22.497-</b>	<b>22.890-</b>	<b>23.291-</b>	<b>23.699-</b>	<b>24.113-</b>	<b>24.535-</b>	<b>24.965-</b>	<b>25.402-</b>	<b>25.846-</b>	<b>26.298-</b>
potentiële leegstand				-	-	-	<b>286.342</b>	-	-	-	-	<b>339.721</b>	-
periode in maanden				-	-	-	<b>6</b>	-	-	-	-	<b>6</b>	-
% van toepassing op leegstand				0%	0%	0%	25%	0%	0%	0%	0%	25%	0%
<b>inkomstenverlies</b>				-	-	-	<b>35.793-</b>	-	-	-	-	<b>42.465-</b>	-
<b>marketing</b>				-	-	-	<b>2.863-</b>	-	-	-	-	<b>3.397-</b>	-
<b>verhuurprovisie</b>				-	-	-	<b>8.590-</b>	-	-	-	-	<b>10.192-</b>	-
verbeteringen en incentives in euro/m²				-	-	-	<b>25</b>	-	-	-	-	<b>25</b>	-
verbeteringen en incentives in euro/m² TW				-	-	-	<b>31</b>	-	-	-	-	<b>34</b>	-
additionele correcties				-	-	-	<b>-</b>	-	-	-	-	<b>-</b>	-
additionele correcties TW				-	-	-	<b>-</b>	-	-	-	-	<b>-</b>	-
<b>totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties TW</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.334-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.714-</b>	<b>-</b>
<b>totale netto cashflow</b>				<b>235.627</b>	<b>239.105</b>	<b>242.635</b>	<b>167.063</b>	<b>294.493</b>	<b>298.850</b>	<b>303.272</b>	<b>307.759</b>	<b>205.107</b>	<b>321.179</b>