

# KroesePaternotte

Adres: Kampsingel 7  
Plaats: Zevenaar

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )						Herzieningshuurwaarde (€/m <sup>2</sup> /jaar)						Herzieningshuurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
				BG	PP	1e	2e	3e	4e	BG	PP	1e	2e	3e	4e			
1	7	Jumbo Supermarkten B.V.	25 & 12	2.565	120					180	0				€ 461.700	€ 460.000	€ 461.700	
2															€ 0	€ 0	€ 0	
3															€ 0	€ 0	€ 0	
4															€ 0	€ 0	€ 0	
5															€ 0	€ 0	€ 0	
				2.565	120	0	0	0	0	Totaal						€ 461.700	€ 460.000	€ 461.700
										Overige Inkomsten						€ 0	€ 0	€ 0
										Totaal Bruto Inkomsten						€ 461.700	€ 460.000	€ 461.700

**Exploitatiekosten winkels** 9,5%  
Erfpachtcanon € 0  
Totale Exploitatiekosten € 43.885

Netto Huurinkomsten winkels € 416.115

**Winkelruimte**  
BAR V.O.N. (HI) 5,88%  
Bruto factor K.K. (HI) 15,90  
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 5,88%  
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,90  
NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI) 5,32%

**Woonruimte**  
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 0,00

**Totaal**  
BAR V.O.N. (HI) 5,88%  
Bruto factor K.K. (HI) 15,90  
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 5,88%  
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,90

**Markthuur leeg winkels** € 0

**Markthuur leeg woningen** € 0

Netto Huurwaarde winkels € 417.815

**Netto aanvangsrendement (V.O.N.)** 5,30% € 7.883.306

Contante Waarde Huurverschil -€ 16.237  
Leegstandsperiode 0 maanden € 0  
Verhuurkosten 15% MH Leegstand € 0  
Huurkortingen 0 maanden € 0  
Bijdrage upgrade parkeerterrein -€ 55.000  
CW verschil huidige huur en nieuwe huur € 15.233

Marktwaaarde winkelruimte V.O.N. € 7.827.302

**Kosten Koper winkelruimte**  
Overdrachtsbelasting 6,00% -€ 438.914  
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon 6,00% € 0  
Notaris- en kadasterkosten 1,00% -€ 73.152  
Totaal Kosten Koper -€ 512.066

Marktwaaarde winkelruimte K.K. € 7.315.236

Marktwaaarde woonruimte K.K. € 0

**Marktwaaarde K.K.** € 7.315.236

Afgerond : € 7.320.000

# KroesePaternotte

Winkelruimte(s)									Waardepeildatum 9-5-2019		Huurcontract			
Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Herzienings- huurwaarde	Huurinkomsten	Verschil	Restant Looptijd Contr.	Rentevoet	Contante Waarde	Begin datum	Toetsings datum	Eind datum	Index datum	Optie / verlenging	
1	7	Jumbo Supermarkten B.V.	€ 461.700	€ 460.000	-€ 1.700	16,32	7,0%	-16.237	1-9-2020	31-8-2035	31-8-2035	1-9-2021	onb.	
2	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
3	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
4	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
5	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
Gewogen gemiddelde looptijd in jaar						16,32	Totaal	-16.237						

Unit	Huis nr.	Huurder	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Huur- inkomsten	Markthuur	BAR V.O.N (HI + MH Leeg)	Marktwaarde V.O.N.	Overdrachts- belasting 2%	Notaris- en kadasterkosten 1%	Marktwaarde K.K.	Bruto factor k.k.	Leegwaarde K.K.	% van de Leegwaarde
1				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
2				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
3				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
4				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
5				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
6				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
7				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
8				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
9				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%
10				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	€ 0	0%

Af:	Renovatiekosten	€ 0	0 m <sup>2</sup>	€ 0
	Leegstandsperiode	0	maanden	€ 0
	Verhuurkosten	8%	MH Leegstand	€ 0
	Correcties erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0
	Overige kosten	€ 0		€ 0

		<b>Totalen</b>	<b>0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,00%</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,00</b>	<b>€ 0</b>	<b>0%</b>
--	--	----------------	----------	------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-------------	------------	-----------

## Incentives

Periode	Bedrag	Contante Waarde
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	Totaal:	€ 0

# KroesePaternotte

## EXPLOITATIEKOSTEN

Totale oppervlakte winkels (van v.v.o. naar b.v.o.)		2.685	bvo >	<b>92,5%</b>	<i>Vormfactor v.v.o./ b.v.o m²</i>	
Reservering onderhoud winkels	B.V.O. oppervlakte	2.903	€ 4,75	€ 13.788		
Reservering onderhoud woningen	B.V.O. oppervlakte	0	€ 6,00	€ 0	0	0 <i>per woni</i>
Onroerende zaak belasting winkels	WOZ waarde, factor	13,0	0,2780%	€ 16.686		
Onroerende zaak belasting woningen	WOZ waarde per m²	0	0,0000%	€ 0		
Waterschapslasten winkels	WOZ waarde, factor	13,0	0,0303%	€ 1.819		
Waterschapslasten woningen	WOZ waarde per m²	0	0,0000%	€ 0		
Rioollasten winkels	Per aansluiting	1	€ 0	€ 0		
Rioollasten woningen	Per aansluiting	0	€ 0	€ 0		
Verzekeringen winkels	Herbouwwaarde	€ 1.250	0,65%	€ 2.358		
Verzekeringen woningen	Herbouwwaarde	€ 1.250	0,65%	€ 0		
Beheer winkels	Markthuur	€ 461.700	2,00%	€ 9.234		
Beheer woningen	Markthuur	€ 0	2,50%	€ 0		
Marketing				€ 0		
BTW correctie woningen		21%	0	€ 0		
Erfpachtcanon winkels				€ 0		
Erfpachtcanon woningen				€ 0		
<b>Totale exploitatiekosten winkels</b>				<b>€ 43.885</b>		
<b>Totale exploitatiekosten woningen</b>				<b>€ 0</b>		
<b>Totale exploitatiekosten</b>				<b>€ 43.885</b>		
<b>Totale exploitatiekosten winkels (% van MH)</b>				<b>9,5%</b>		
<b>Totale exploitatiekosten woningen (% van MH)</b>				<b>0,0%</b>		
<b>Totale exploitatiekosten totaal (% van MH)</b>				<b>9,5%</b>		

# KroesePaternotte

Kampsingel 7 Zevenaar

UNIT	Huurders	Adres	Huis no.	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )								Herzieningshuurwaarde					Markthuur						Huurcontract					Huurinkomsten	Huurinkomsten	Herzieningshuurwaarde	Herzieningshuurwaarde	Verschil herzieningshuurwaarde/huurinkomsten	Markthuur	Markthuur	Waardegeldatum							
				BG	PP	1e	2e	3e	4e	BG	PP	1e	2e	3e	4e	BG	PP	1e	2e	3e	4e	Begindatum	Toetsingdatum	Einddatum	Index	Optie	per jaar								per m <sup>2</sup>	per jaar	per m <sup>2</sup>	per jaar	per m <sup>2</sup>	toetsingsdatum	Rest. looptijd in jaren tot de	Rest. looptijd huurcontract in jaren
1	Jumbo Supermarkten B.V.	Kampsingel	7	2.565	120	0	0	0	0	€ 180	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 180	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	1-9-2020	31-8-2035	31-8-2035	1-9-2021	onb.	€ 460.000	€ 171	€ 461.700	€ 172	€ 1.700	€ 461.700	€ 172	16,3	16,3								
2	0		0	0	0	0	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0					0	€ 0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0	0,0									
3	0		0	0	0	0	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0					0	€ 0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0	0,0									
4	0		0	0	0	0	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0					0	€ 0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0	0,0									
5	0		0	0	0	0	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0					0	€ 0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0	0,0									
Totaal				2.565	120	0	0	0	0																€ 460.000		€ 461.700		€ 1.700	€ 461.700												

# KroesePaternotte

Kampsingel 7 Zevenaar

unit	Huurders	Adres	Huis no.	Verwachte CPI-index gedurende de looptijd:											Eindwaarde
				Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	
				2,00%											
1	Jumbo Supermarkten B.V.	Kampsingel	7	€ 460.000	€ 469.200	€ 478.584	€ 488.156	€ 497.919	€ 507.877	€ 518.035	€ 528.395	€ 538.963	€ 549.743	€ 560.737	€ 5.036.872
2	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	<b>Totaal</b>			€ 460.000	€ 469.200	€ 478.584	€ 488.156	€ 497.919	€ 507.877	€ 518.035	€ 528.395	€ 538.963	€ 549.743	€ 560.737	€ 5.036.872

# KroesePaternotte

## Uitgangspunten

Kampsingel 7 Zevenaar

Discounted Cash Flow

CPI (Inflatie)	2,00%
10 jaarsrente	0,50%
Onroerend Goed risico	1,50%
Specifiek Onroerend Goed risico	4,55%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,55%

Exit Yield (VON)	6,11%
Exit Factor (KK)	15,3

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Eindwaarde	NCW
Huur 10-jaarsoverzicht	€ 460.000	€ 469.200	€ 478.584	€ 488.156	€ 497.919	€ 507.877	€ 518.035	€ 528.395	€ 538.963	€ 549.743	€ 560.737		
Onroerende Zaak Belasting	€ 16.686	€ 17.020	€ 17.360	€ 17.707	€ 18.061	€ 18.423	€ 18.791	€ 19.167	€ 19.550	€ 19.941			
Erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verzekeringen	€ 2.358	€ 2.406	€ 2.454	€ 2.503	€ 2.553	€ 2.604	€ 2.656	€ 2.709	€ 2.763	€ 2.819			
Overige zakelijke lasten	€ 1.819	€ 1.855	€ 1.892	€ 1.930	€ 1.969	€ 2.008	€ 2.048	€ 2.089	€ 2.131	€ 2.173			
Beheerkosten	€ 9.234	€ 9.419	€ 9.607	€ 9.799	€ 9.995	€ 10.195	€ 10.399	€ 10.607	€ 10.819	€ 11.035			
Onderhoud periodiek	€ 13.788	€ 14.064	€ 14.345	€ 14.632	€ 14.924	€ 15.223	€ 15.527	€ 15.838	€ 16.155	€ 16.478			
Bijdrage upgrade parkeerterrein	€ 55.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verhuurkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
BTW correctie woningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Marketing	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Huurskorting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Leegstand	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Totale Exploitatielasten	€ 98.885	€ 44.762	€ 45.658	€ 46.571	€ 47.502	€ 48.452	€ 49.421	€ 50.410	€ 51.418	€ 52.446	10,6%		
Netto Huurstroom	€ 361.115	€ 424.438	€ 432.926	€ 441.585	€ 450.417	€ 459.425	€ 468.613	€ 477.986	€ 487.545	€ 497.296		€ 8.572.624	
NCW	€ 352.482	€ 388.230	€ 371.085	€ 354.697	€ 339.033	€ 324.060	€ 309.749	€ 296.070	€ 282.995	€ 270.497		€ 4.545.475	€ 7.834.370

Marktwaaarde VON	€ 7.834.370
Af: Kosten Koper 7,0%	€ 512.529
Marktwaaarde KK	€ 7.321.842
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 7.320.000

BAR VON (HI)	5,87%
BAR KK (HI)	6,28%
NAR VON (HI)	5,31%

Faktor KK op HI + MH leegstand	15,92
Faktor KK op HI	15,92

# KroesePaternotte●

<b>Samenvatting voor</b>	<b>Kampsingel 7 Zevenaar</b>
Taxatie per:	9-mei-19
Totaal aantal m <sup>2</sup> in het complex:	2.685
Huurinkomsten per jaar:	€ 460.000
Herzieningshuurwaarde per jaar:	€ 461.700
Markthuur per jaar:	€ 461.700
CPI (Inflatie)	2,00%
Verwachte CPI-index gedurende de looptijd:	2,00%
10 jaarsrente	0,50%
Onroerend Goed risico	1,50%
Specifiek Onroerend Goed risico	4,55%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,55%
Exit Yield (VON)	6,11%
BAR VON (HI)	5,87%
BAR KK (HI)	6,28%
NAR VON (HI)	5,31%
Faktor KK op HI + MH leegstand	15,92
Faktor KK op HI	15,92
Marktwaaarde VON	€ 7.834.370
Af: Kosten Koper	€ 512.529
Marktwaaarde KK	€ 7.321.842
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 7.320.000