

# KroesePaternotte

Adres: Lavendel 240-256  
 Plaats: Cuijk  
 Object nr. :

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )						Herzieningshuurwaarde (€/ m <sup>2</sup> / jaar)						Herzienings-huurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
				BG	KLD	1e	2e	3e	PP	BG	KLD	1e	2e	3e	PP			
1	240	Jumbo Supermarkten B.V.		2.045					20	170					0	€ 347.667	€ 363.665	€ 347.667
2	246	Mevr. Z. Catović (Kapsalon Lavendel)		73					1	100					0	€ 7.250	€ 7.634	€ 7.250
3	248	Gemeente Cuijk (Buurtcentrum)		358					2	100					0	€ 35.830	€ 47.196	€ 35.830
4	252, 254	Maatschap Fysiotherapie Hofmans - van Benthum		280					2	100					0	€ 28.030	€ 31.053	€ 28.030
5	256	Kollenburg - Dibbets, E. van		108					0	100					0	€ 10.800	€ 14.040	€ 10.800
6	256A-258	Leegstand		393					11	80					0	€ 31.440	€ 0	€ 31.440
				<b>3.257</b>						Totaal						€ 461.017	€ 463.587	€ 461.017
										Overige Inkomsten						€ 0	€ 0	€ 0
										Totaal Bruto Inkomsten						<b>€ 461.017</b>	<b>€ 463.587</b>	<b>€ 461.017</b>

**Exploitatiekosten winkels** **10,4%**  
 Erfpachtcanon € 0  
 Totale Exploitatiekosten € 48.154

Netto Huurinkomsten winkels € 415.433

**Winkelruimte**

BAR V.O.N. (HI) 6,66%  
 Bruto factor K.K. (HI) 14,04  
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 7,11%  
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 13,15  
 NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI) 5,97%

**Woonruimte**

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

**Totaal**

BAR V.O.N. (HI) 6,66%  
 Bruto factor K.K. (HI) 14,04  
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 7,11%  
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 13,15

**Markthuur leeg winkels** € 31.440

**Markthuur leeg woningen** € 0

Netto Huurwaarde winkels € 412.863

**Netto aanvangsrendement (V.O.N.)** **6,00%** € 6.882.925

Contante Waarde Huurverschil € 124.493  
 Leegstandsperiode 12 maanden -€ 31.440  
 Verhuurkosten 15% MH Leegstand -€ 4.716  
 Huurkortingen 3 maanden -€ 7.860  
 Reservering afkoop erfpacht € 0  
 Overige kosten € 0

Marktwaaarde winkelruimte V.O.N. € 6.963.401

**Kosten Koper winkelruimte**

Overdrachtsbelasting 6,00% -€ 390.471  
 Overdrachtsbelasting erfpachtcanon 6,00% € 0  
 Notaris- en kadasterkosten 1,00% -€ 65.079  
 Totaal Kosten Koper -€ 455.550

Marktwaaarde winkelruimte K.K. € 6.507.852

Marktwaaarde woonruimte K.K. € 0

**Marktwaaarde K.K.** € 6.507.852

Afgerond : **€ 6.510.000**

# KroesePaternotte

Winkelruimte(s)									Waardepeildatum	Huurcontract					
Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Herzienings-huurwaarde	Huurinkomsten	Verschil	Restant Looptijd Contr.	Rentevoet	Contante Waarde	9-7-2018	Begin datum	Toetsings datum	Eind datum	Index datum	Optie / verlenging	
1	240	Jumbo Supermarkten B.V.	€ 347.667	€ 363.665	€ 15.998	5,85	7,0%	74.723		15-5-2014	14-5-2024	14-5-2024	1-12-2018	1*5, n*5	
2	246	Mevr. Z. Catović (Kapsalon Lavendel)	€ 7.250	€ 7.634	€ 384	5,73	7,0%	263		1-4-2014	31-3-2019	31-3-2024	1-1-2019	n*5	
3	248	Gemeente Cuijk (Buurtcentrum)	€ 35.830	€ 47.196	€ 11.366	1,39	7,0%	14.619		1-12-2009	30-11-2019	30-11-2019	1-1-2019	1*5, n*5	
4	252, 254	Maatschap Fysiotherapie Hofmans - van B	€ 28.030	€ 31.053	€ 3.023	5,15	7,0%	12.701		1-9-2011	31-8-2023	31-8-2023	1-9-2018	n*1	
5	256	Kollenburg - Dibbets, E. van	€ 10.800	€ 14.040	€ 3.240	9,65	7,0%	22.187		1-3-2018	28-2-2028	28-2-2028	1-3-2019	n*5	
6	256A-258	Leegstand	€ 31.440	€ 0	-€ 31.440	0,00	7,0%	0							
								<b>Totaal</b>		<b>124.493</b>					

Woonruimte(s)													
Unit	Huis nr.	Huurder	Oppervlakte (m²)	Huur-inkomsten	Markthuur	BAR V.O.N (HI + MH Leeg)	Marktwaaarde V.O.N.	Overdrachts-belasting 2%	Notaris- en kadasterkosten 1%	Marktwaaarde 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 m²	€ 0
	Leegstandsperiode	0	maanden	€ 0
	Verhuurkosten	8%	MH Leegstand	€ 0
	Correcties erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0
	Overige kosten	€ 0		€ 0

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

## Incentives

Periode	Bedrag	Contante Waarde
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
<b>Totaal:</b>		<b>€ 0</b>

# KroesePaternotte

## EXPLOITATIEKOSTEN

Totale oppervlakte winkels (van v.v.o. naar b.v.o.)		3.293	bvo >	<b>92,5%</b>	Vormfactor v.v.o./b.v.o m
Reservering onderhoud winkels	B.V.O. oppervlakte	3.560	€ 5,00	€ 17.801	
Reservering onderhoud woningen	B.V.O. oppervlakte	0	€ 6,00	€ 0	0   0 per woni
Onroerende zaak belasting winkels	WOZ waarde, factor	12,0	0,2609%	€ 14.434	
Onroerende zaak belasting woningen	WOZ waarde per m <sup>2</sup>	0	0,1217%	€ 0	
Waterschapslasten winkels	WOZ waarde, factor	12,0	0,0384%	€ 2.123	
Waterschapslasten woningen	WOZ waarde per m <sup>2</sup>	0	0,0384%	€ 0	
Rioollasten winkels	Per aansluiting	6	€ 95	€ 571	
Rioollasten woningen	Per aansluiting	0	€ 95	€ 0	
Verzekeringen winkels	Herbouwwaarde	€ 1.250	0,90%	€ 4.005	
Verzekeringen woningen	Herbouwwaarde	€ 1.500	0,90%	€ 0	
Beheer winkels	Markthuur	€ 461.017	2,00%	€ 9.220	
Beheer woningen	Markthuur	€ 0	2,50%	€ 0	
Marketing				€ 0	
BTW correctie woningen		21%	0	€ 0	
Overig				€ 0	
Overig				€ 0	
Erfpachtcanon winkels				€ 0	
Erfpachtcanon woningen				€ 0	
<b>Totale exploitatiekosten winkels</b>				<b>€ 48.154</b>	
<b>Totale exploitatiekosten woningen</b>				<b>€ 0</b>	
<b>Totale exploitatiekosten</b>				<b>€ 48.154</b>	
<b>Totale exploitatiekosten winkels (% van MH)</b>				<b>10,4%</b>	
<b>Totale exploitatiekosten woningen (% van MH)</b>				<b>0,0%</b>	
<b>Totale exploitatiekosten totaal (% van MH)</b>				<b>10,4%</b>	



# KroesePaternotte

Lavendel 240-256 Cuijk

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	
				1,85%											
1	Jumbo Supermarkten B.V.	Lavendel	240	€ 363.665	€ 370.393	€ 377.245	€ 384.224	€ 391.332	€ 398.572	€ 388.088	€ 395.267	€ 402.580	€ 410.027	€ 417.613	€ 3.881.392
2	Mevr. Z. Catović (Kapsalon Lavendel)		0 246	€ 7.634	€ 7.384	€ 7.521	€ 7.660	€ 7.802	€ 7.946	€ 8.093	€ 8.243	€ 8.395	€ 8.550	€ 8.709	€ 79.227
3	Gemeente Cuijk (Buurtcentrum)		0 248	€ 47.196	€ 48.069	€ 37.168	€ 37.856	€ 38.556	€ 39.269	€ 39.996	€ 40.736	€ 41.489	€ 42.257	€ 43.039	€ 412.591
4	Maatschap Fysiotherapie Hofmans - van Benthum		0 252, 254	€ 31.053	€ 31.627	€ 32.212	€ 32.808	€ 33.415	€ 34.034	€ 31.289	€ 31.868	€ 32.457	€ 33.058	€ 33.669	€ 323.821
5	Kollenburg - Dibbets, E. van		0 256	€ 14.040	€ 14.300	€ 14.564	€ 14.834	€ 15.108	€ 15.388	€ 15.672	€ 15.962	€ 16.258	€ 16.558	€ 12.973	€ 152.684
	Totaal			€ 495.027	€ 503.794	€ 501.324	€ 510.599	€ 520.045	€ 529.666	€ 518.233	€ 527.820	€ 537.584	€ 547.530	€ 553.767	€ 5.191.623

# KroesePaternotte

## Uitgangspunten

Lavendel 240-256 Cuijk

## Discounted Cash Flow

CPI (Inflatie)	1,85%	Exit Yield (VON)	7,24%
10 jaarsrente	0,50%	Exit Factor (KK)	12,9
Onroerend Goed risico	1,50%		
Specifiek Onroerend Goed risico	5,00%		
Disconteringsvoet (per jaar)	7,00%		

	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	€ 495.027	€ 503.794	€ 501.324	€ 510.599	€ 520.045	€ 529.666	€ 518.233	€ 527.820	€ 537.584	€ 547.530	€ 553.767		
Onroerende Zaak Belasting	€ 14.434	€ 14.701	€ 14.973	€ 15.249	€ 15.532	€ 15.819	€ 16.112	€ 16.410	€ 16.713	€ 17.022			
Erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verzekeringen	€ 4.005	€ 4.079	€ 4.155	€ 4.232	€ 4.310	€ 4.390	€ 4.471	€ 4.554	€ 4.638	€ 4.724			
Overige zakelijke lasten	€ 2.694	€ 2.744	€ 2.795	€ 2.846	€ 2.899	€ 2.953	€ 3.007	€ 3.063	€ 3.120	€ 3.177			
Beheerkosten	€ 9.220	€ 9.391	€ 9.565	€ 9.742	€ 9.922	€ 10.105	€ 10.292	€ 10.483	€ 10.677	€ 10.874			
Onderhoud periodiek	€ 17.801	€ 18.130	€ 18.466	€ 18.807	€ 19.155	€ 19.510	€ 19.871	€ 20.238	€ 20.613	€ 20.994			
Groot onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verhuurkosten	€ 4.716	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
BTW correctie woningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Promotie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Huurkorting	€ 7.860	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Leegstand	€ 31.440	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Totale Exploitatielasten	€ 92.170	€ 49.045	€ 49.953	€ 50.877	€ 51.818	€ 52.777	€ 53.753	€ 54.747	€ 55.760	€ 56.792	10,9%		
Netto Huurstroom	€ 402.857	€ 454.749	€ 451.372	€ 459.722	€ 468.227	€ 476.889	€ 464.480	€ 473.073	€ 481.824	€ 490.738		€ 7.143.598	
NCW	€ 392.582	€ 413.442	€ 382.859	€ 363.800	€ 345.689	€ 328.480	€ 298.484	€ 283.625	€ 269.505	€ 256.089		€ 3.631.443	€ 6.965.999

Marktwaaarde VON	€ 6.965.999
Af: Kosten Koper	7,0% € 455.720
Marktwaaarde KK	€ 6.510.279
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 6.510.000

BAR VON (HI)	6,65%
BAR KK (HI)	7,12%
NAR VON (HI)	5,96%

Faktor KK op HI + MH leegstand	13,15
Faktor KK op HI	14,04

# KroesePaternotte●

<b>Samenvatting voor</b>	<b>Lavendel 240-256 Cuijk</b>
Taxatie per:	9-jul-18
Totaal aantal m <sup>2</sup> in het complex:	3.293
Huurinkomsten per jaar:	€ 463.587
Herzieningshuurwaarde per jaar:	€ 461.017
Markthuur per jaar:	€ 461.017
CPI (Inflatie)	1,85%
Verwachte CPI-index gedurende de looptijd:	1,85%
10 jaarsrente	0,50%
Onroerend Goed risico	1,50%
Specifiek Onroerend Goed risico	5,00%
Disconteringsvoet (per jaar)	7,00%
Exit Yield (VON)	7,24%
BAR VON (HI)	6,65%
BAR KK (HI)	7,12%
NAR VON (HI)	5,96%
Faktor KK op HI + MH leegstand	13,15
Faktor KK op HI	14,04
Marktwaarde VON	€ 6.965.999
Af: Kosten Koper	€ 455.720
Marktwaarde KK	€ 6.510.279
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 6.510.000