

KroesePaternotte

Adres: Kruisstraat 8-12
 Plaats: Haarlem
 Object nr. :

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m ²)						Herzieningshuurwaarde (€/m ² /jaar)						Herzieningshuurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
				BG	KLD	1e	2e	3e	4e	BG	KLD	1e	2e	3e	4e			
1	8-12	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)	21,0	808	137	79				275	70	70				€ 237.320	€ 241.051	€ 242.440
2																€ 0	€ 0	€ 0
3																€ 0	€ 0	€ 0
4																€ 0	€ 0	€ 0
5																€ 0	€ 0	€ 0
Totaal															€ 237.320	€ 241.051	€ 242.440	
Overige Inkomsten															€ 0	€ 0	€ 0	
Totaal Bruto Inkomsten															€ 237.320	€ 241.051	€ 242.440	

Exploitatiekosten winkels 9,9%
 Erfpachtcanon € 0
 Totale Exploitatiekosten € 24.072

Netto Huurinkomsten winkels € 216.979

Winkelruimte
 BAR V.O.N. (HI) 6,08%
 Bruto factor K.K. (HI) 15,38
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,08%
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,38
 NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI) 5,47%

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

Totaal
 BAR V.O.N. (HI) 6,08%
 Bruto factor K.K. (HI) 15,38
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,08%
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,38

Markthuur leeg winkels € 0

Markthuur leeg woningen € 0

Netto Huurwaarde winkels € 213.248

Netto aanvangsrendement (V.O.N.) 5,40% € 3.949.029

Contante Waarde Huurverschil € 17.133
 Leegstandsperiode 0 maanden € 0
 Verhuurkosten 15% MH Leegstand € 0
 Huurkortingen 0 maanden € 0
 Reservering afkoop erfpacht € 0
 Overige kosten € 0

Marktwaarde winkelruimte V.O.N. € 3.966.162

Kosten Koper winkelruimte
 Overdrachtsbelasting 6,00% -€ 222.402
 Overdrachtsbelasting erfpachtcanon 6,00% € 0
 Notaris- en kadasterkosten 1,00% -€ 37.067
 Totaal Kosten Koper -€ 259.469

Marktwaarde winkelruimte K.K. € 3.706.694

Marktwaarde woonruimte K.K. € 0

Marktwaarde K.K. € 3.706.694

Afgerond : € 3.710.000

KroesePaternotte

Winkelruimte(s)									Waardepeildatum 9-7-2018		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	8-12	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)	€ 237.320	€ 241.051	€ 3.731	5,73	7,0%	17.133	1-4-2014	31-3-2024	31-3-2024	1-4-2019	4 x 5	
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						
								Totaal						
									17.133					

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

	Totaal	0	€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	€ 0	0%
--	---------------	----------	------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	------------	-----------

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.)		1.024	bvo >	92,5%	Vormfactor v.v.o./b.v.o m
Reservering onderhoud winkels	B.V.O. oppervlakte	1.107	€ 6,00	€ 6.642	
Reservering onderhoud woningen	B.V.O. oppervlakte	0	€ 6,00	€ 0	0 0 per woni
Onroerende zaak belasting winkels	WOZ waarde, factor	13,5	0,3075%	€ 10.064	
Onroerende zaak belasting woningen	WOZ waarde per m ²	0	0,0989%	€ 0	
Waterschapslasten winkels	WOZ waarde, factor	13,5	0,0267%	€ 874	
Waterschapslasten woningen	WOZ waarde per m ²	0	0,0267%	€ 0	
Rioollasten winkels	Per aansluiting	1	€ 149	€ 149	
Rioollasten woningen	Per aansluiting	0	€ 149	€ 0	
Verzekeringen winkels	Herbouwwaarde	€ 1.500	0,90%	€ 1.494	
Verzekeringen woningen	Herbouwwaarde	€ 1.500	0,90%	€ 0	
Beheer winkels	Markthuur	€ 242.440	2,00%	€ 4.849	
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	
Totale exploitatiekosten winkels				€ 24.072	
Totale exploitatiekosten woningen				€ 0	
Totale exploitatiekosten				€ 24.072	
Totale exploitatiekosten winkels (% van MH)				9,9%	
Totale exploitatiekosten woningen (% van MH)				0,0%	
Totale exploitatiekosten totaal (% van MH)				9,9%	

KroesePaternotte

Kruisstraat 8-12 Haarlem

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	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)	Kruisstraat	8-12	€ 241.051	€ 245.510	€ 250.052	€ 254.678	€ 259.390	€ 264.189	€ 264.911	€ 269.812	€ 274.804	€ 279.888	€ 285.066	€ 2.604.285
2	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Totaal			€ 241.051	€ 245.510	€ 250.052	€ 254.678	€ 259.390	€ 264.189	€ 264.911	€ 269.812	€ 274.804	€ 279.888	€ 285.066	€ 2.604.285

KroesePaternotte

Uitgangspunten

Kruisstraat 8-12 Haarlem

Discounted Cash Flow

CPI (Inflatie)

1,85%

Exit Yield (VON)

6,13%

10 jaarsrente

0,50%

Onroerend Goed risico

1,50%

Specifiek Onroerend Goed risico

4,75%

Disconteringsvoet (per jaar)

6,75%

Exit Factor (KK)

15,25

	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	€ 241.051	€ 245.510	€ 250.052	€ 254.678	€ 259.390	€ 264.189	€ 264.911	€ 269.812	€ 274.804	€ 279.888	€ 285.066		
Onroerende Zaak Belasting	€ 10.064	€ 10.250	€ 10.440	€ 10.633	€ 10.830	€ 11.030	€ 11.234	€ 11.442	€ 11.654	€ 11.870			
Erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verzekeringen	€ 1.494	€ 1.522	€ 1.550	€ 1.579	€ 1.608	€ 1.638	€ 1.668	€ 1.699	€ 1.731	€ 1.763			
Overige zakelijke lasten	€ 1.023	€ 1.042	€ 1.061	€ 1.080	€ 1.100	€ 1.121	€ 1.142	€ 1.163	€ 1.184	€ 1.206			
Beheerkosten	€ 4.849	€ 4.939	€ 5.030	€ 5.123	€ 5.218	€ 5.314	€ 5.413	€ 5.513	€ 5.615	€ 5.719			
Onderhoud periodiek	€ 6.642	€ 6.765	€ 6.890	€ 7.018	€ 7.147	€ 7.280	€ 7.414	€ 7.552	€ 7.691	€ 7.834			
Groot onderhoud	€ 0	€ 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			
Promotie	€ 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	€ 24.072	€ 24.518	€ 24.971	€ 25.433	€ 25.904	€ 26.383	€ 26.871	€ 27.368	€ 27.875	€ 28.390	10,1%		
Netto Huurstroom	€ 216.979	€ 220.993	€ 225.081	€ 229.245	€ 233.486	€ 237.806	€ 238.040	€ 242.444	€ 246.929	€ 251.497		€ 4.347.249	
NCW	€ 211.637	€ 201.596	€ 192.032	€ 182.921	€ 174.243	€ 165.976	€ 155.383	€ 148.011	€ 140.989	€ 134.300		€ 2.262.224	€ 3.969.311

Marktwaaarde VON	€ 3.969.311
Af: Kosten Koper	7,0% € 259.675
Marktwaaarde KK	€ 3.709.637
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 3.710.000

BAR VON (HI)	6,07%
BAR KK (HI)	6,50%
NAR VON (HI)	5,47%

Faktor KK op HI + MH leegstand	15,39
Faktor KK op HI	15,39

KroesePaternotte●

Samenvatting voor	Kruisstraat 8-12 Haarlem
Taxatie per:	9-jul-18
Totaal aantal m ² in het complex:	1.024
Huurinkomsten per jaar:	€ 241.051
Herzieningshuurwaarde per jaar:	€ 237.320
Markthuur per jaar:	€ 242.440
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	4,75%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,75%
Exit Yield (VON)	6,13%
BAR VON (HI)	6,07%
BAR KK (HI)	6,50%
NAR VON (HI)	5,47%
Faktor KK op HI + MH leegstand	15,39
Faktor KK op HI	15,39
Marktwaarde VON	€ 3.969.311
Af: Kosten Koper	€ 259.675
Marktwaarde KK	€ 3.709.637
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 3.710.000