

# KroesePaternotte

Adres: Anjerplein 31  
 Plaats: Haren  
 Object nr. :

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	KLD	1e	2e	3e	4e	BG	KLD	1e	2e	3e	4e			
1	31	Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.	n.v.t.	1.678						140						€ 234.920	€ 217.905	€ 234.920
2																€ 0	€ 0	€ 0
3																€ 0	€ 0	€ 0
4																€ 0	€ 0	€ 0
5																€ 0	€ 0	€ 0
Totaal															€ 234.920	€ 217.905	€ 234.920	
Overige Inkomsten															€ 0	€ 0	€ 0	
Totaal Bruto Inkomsten															€ 234.920	€ 217.905	€ 234.920	

**Exploitatiekosten winkels** 10,7%  
 Erfpachtcanon € 0  
 Totale Exploitatiekosten € 25.118

Netto Huurinkomsten winkels € 192.787

**Winkelruimte**  
 BAR V.O.N. (HI) 6,28%  
 Bruto factor K.K. (HI) 14,89  
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,28%  
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 14,89  
 NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI) 5,55%

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

**Totaal**  
 BAR V.O.N. (HI) 6,28%  
 Bruto factor K.K. (HI) 14,89  
 BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,28%  
 Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 14,89

**Markthuur leeg winkels** € 0

**Markthuur leeg woningen** € 0

Netto Huurwaarde winkels € 209.802

**Netto aanvangsrendement (V.O.N.)** 5,80% € 3.617.280

Contante Waarde Huurverschil -€ 144.865  
 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. € 3.472.415

**Kosten Koper winkelruimte**  
 Overdrachtsbelasting 6,00% -€ 194.715  
 Overdrachtsbelasting erfpachtcanon 6,00% € 0  
 Notaris- en kadasterkosten 1,00% -€ 32.452  
 Totaal Kosten Koper -€ 227.167

Marktwaarde winkelruimte K.K. € 3.245.248

Marktwaarde woonruimte K.K. € 0

**Marktwaarde K.K.** € 3.245.248

Afgerond : € 3.250.000

# 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	31	Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.	€ 234.920	€ 217.905	-€ 17.015	13,39	7,0%	-144.865	28-11-2016	27-11-2031	27-11-2031	28-11-2018	2*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						
								<b>Totaal</b>						
									<b>-144.865</b>					

Woonruimte(s)													
Unit	Huis nr.	Huurder	Oppervlakte (m²)	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 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.)		1.678	bvo >	<b>92,5%</b>	Vormfactor v.v.o./b.v.o m
Reservering onderhoud winkels	B.V.O. oppervlakte	1.814	€ 5,00	€ 9.070	
Reservering onderhoud woningen	B.V.O. oppervlakte	0	€ 6,00	€ 0	0 0 per woni
Onroerende zaak belasting winkels	WOZ waarde, factor	12,5	0,2570%	€ 7.547	
Onroerende zaak belasting woningen	WOZ waarde per m <sup>2</sup>	0	0,1670%	€ 0	
Waterschapslasten winkels	WOZ waarde, factor	12,5	0,0511%	€ 1.499	
Waterschapslasten woningen	WOZ waarde per m <sup>2</sup>	0	0,0511%	€ 0	
Rioollasten winkels	Per aansluiting	1	€ 262	€ 262	
Rioollasten woningen	Per aansluiting	0	€ 262	€ 0	
Verzekeringen winkels	Herbouwwaarde	€ 1.250	0,90%	€ 2.041	
Verzekeringen woningen	Herbouwwaarde	€ 1.250	0,90%	€ 0	
Beheer winkels	Markthuur	€ 234.920	2,00%	€ 4.698	
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>€ 25.118</b>	
<b>Totale exploitatiekosten woningen</b>				<b>€ 0</b>	
<b>Totale exploitatiekosten</b>				<b>€ 25.118</b>	
<b>Totale exploitatiekosten winkels (% van MH)</b>				<b>10,7%</b>	
<b>Totale exploitatiekosten woningen (% van MH)</b>				<b>0,0%</b>	
<b>Totale exploitatiekosten totaal (% van MH)</b>				<b>10,7%</b>	



# KroesePaternotte

Anjerplein 31 Haren			Verwachte CPI-index gedurende de looptijd: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,85%</span>												
unit	Huurders	Adres	Huis no.	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Eindwaarde
1	Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.	Anjerplein	31	€ 217.905	€ 221.936	€ 226.042	€ 230.223	€ 234.483	€ 238.821	€ 243.239	€ 247.739	€ 252.322	€ 256.990	€ 261.744	€ 2.369.698
2	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal</b>				€ 217.905	€ 221.936	€ 226.042	€ 230.223	€ 234.483	€ 238.821	€ 243.239	€ 247.739	€ 252.322	€ 256.990	€ 261.744	€ 2.369.698

# KroesePaternotte

## Uitgangspunten

Anjerplein 31 Haren

## Discounted Cash Flow

CPI (Inflatie)	1,85%
10 jaarsrente	0,50%
Onroerend Goed risico	1,50%
Specifiek Onroerend Goed risico	4,85%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,85%

Exit Yield (VON)	6,45%
Exit Factor (KK)	14,50

	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	€ 217.905	€ 221.936	€ 226.042	€ 230.223	€ 234.483	€ 238.821	€ 243.239	€ 247.739	€ 252.322	€ 256.990	€ 261.744		
Onroerende Zaak Belasting	€ 7.547	€ 7.686	€ 7.829	€ 7.973	€ 8.121	€ 8.271	€ 8.424	€ 8.580	€ 8.739	€ 8.900			
Erfpachtcanon	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verzekeringen	€ 2.041	€ 2.079	€ 2.117	€ 2.156	€ 2.196	€ 2.237	€ 2.278	€ 2.320	€ 2.363	€ 2.407			
Overige zakelijke lasten	€ 1.761	€ 1.794	€ 1.827	€ 1.861	€ 1.895	€ 1.931	€ 1.966	€ 2.003	€ 2.040	€ 2.077			
Beheerkosten	€ 4.698	€ 4.785	€ 4.874	€ 4.964	€ 5.056	€ 5.149	€ 5.245	€ 5.342	€ 5.440	€ 5.541			
Onderhoud periodiek	€ 9.070	€ 9.238	€ 9.409	€ 9.583	€ 9.760	€ 9.941	€ 10.125	€ 10.312	€ 10.503	€ 10.697			
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	€ 25.118	€ 25.582	€ 26.056	€ 26.538	€ 27.029	€ 27.529	€ 28.038	€ 28.557	€ 29.085	€ 29.623	11,5%		
Netto Huurstroom	€ 192.787	€ 196.353	€ 199.986	€ 203.686	€ 207.454	€ 211.292	€ 215.201	€ 219.182	€ 223.237	€ 227.367		€ 3.795.289	
NCW	€ 187.972	€ 178.878	€ 170.224	€ 161.989	€ 154.152	€ 146.694	€ 139.597	€ 132.843	€ 126.417	€ 120.301		€ 1.956.589	€ 3.475.657

Marktwaaarde VON	€ 3.475.657
Af: Kosten Koper 7,0%	€ 227.379
Marktwaaarde KK	€ 3.248.278
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 3.250.000

BAR VON (HI)	6,27%
BAR KK (HI)	6,71%
NAR VON (HI)	5,55%

Faktor KK op HI + MH leegstand	14,91
Faktor KK op HI	14,91

# KroesePaternotte●

<b>Samenvatting voor</b>	<b>Anjerplein 31 Haren</b>
Taxatie per:	9-jul-18
Totaal aantal m <sup>2</sup> in het complex:	1.678
Huurinkomsten per jaar:	€ 217.905
Herzieningshuurwaarde per jaar:	€ 234.920
Markthuur per jaar:	€ 234.920
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	4,85%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,85%
Exit Yield (VON)	6,45%
BAR VON (HI)	6,27%
BAR KK (HI)	6,71%
NAR VON (HI)	5,55%
Faktor KK op HI + MH leegstand	14,91
Faktor KK op HI	14,91
Marktwaarde VON	€ 3.475.657
Af: Kosten Koper	€ 227.379
Marktwaarde KK	€ 3.248.278
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 3.250.000