

BIJLAGE IV

Taxatierrapporten



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	4-5 Anemoonstraat
Stad	Den Haag
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Leasehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€54.852
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.988
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€384.890
Totaal huurherzieningswaarde	€412.027
Bruto bedrag	€6.424.366
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€209.605
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.214.761
Kosten koper	7,00% -€406.573
Waarde (k.k.)	€5.808.188
Afgerond	€5.810.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	5,33
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€384.890
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€384.890
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,34 % -€32.091
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€352.799

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€412.027
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,79 % -€32.091
Netto HHW per jaar	€379.936
Netto rendement op HHW	5,80 %
Bruto waarde voor correcties	€6.546.908

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€122.543
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	-€209.605
Totaal correcties	-€332.147

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.214.761
Kosten koper	7,00% -€406.573
Waarde (k.k.)	€5.808.188
Afgerond	€5.810.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 1 mei 2017.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,19 %	6,63 %	15,09

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,63 %	7,09 %	14,10

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,80 %	5,68 %	6,11 %

Waarde per m2 €1.944

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€367.777	€384.890	4,65 %
HHW/jaar	€412.027	€412.027	0,00 %
Waarde (k.k.)	€5.590.000	€5.810.000	3,94 %
BAR (k.k.)	6,58 %	6,62 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Bruto bedrag	€6.424.366
Gekapitaliseerde kosten	-€209.605
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€6.214.761</u>

Minus	Overdrachtsbel. @ -6,00 %	-€348.491	
	Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€46.466	
	Notariskosten @ -0,20 %	-€11.616	
			-€406.573

Waarde kosten koper (k.k.) €5.808.188

Afgerond **€5.810.000**

BAR (v.o.n.)	6,19 %
NAR (v.o.n.)	5,68 %

Factor (k.k.) 15,10 x

Oppervlakte	2.988,10 m ²
Waarde per m ²	€1.944

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,8011%
True Equivalent Yield	6,0142%
Initial Yield	5,6768%
Reversion Yield	6,1091%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€384.890	€352.799	5,6768 %
01-May-2024	€412.027	€379.665	6,1091 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Jumbo Supermarkten B.V.	30-Apr-2024	€384.890	€412.027	5,700	7,700	5,950	€6.424.366
Totaal		€384.890	€412.027				€6.424.366

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

eigendomssituatie Leasehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Jumbo Supermarkten B.V.		2.988,10 m ²	01-May-2009		30-Apr-2024	€384.890	€412.027	€412.027
Totaal		2.988,10 m²				€384.890	€412.027	€412.027

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Erfpachtcanon	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€13.713
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€14.941
Beheer	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.849
Onroerende zaakbelasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.975
Waterschapsbelasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.129
Verzekering	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.060
Rioolheffing	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€137
Totaal		-€45.804

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
Erfpachtcanon	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €13.713 pa	= -€13.713

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den Haag

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Jumbo Supermarkten B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.988 m ² x €5,00	= -€14.941
Beheer	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €384.890 @ 1,000 %	= -€3.849
Onroerende zaakbelasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 2,4210 %	= -€9.975
Waterschapsbelasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 0,2740 %	= -€1.129
Verzekering	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 0,5000 %	= -€2.060
Rioolheffing	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €137	= -€137

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-5,Anemoonstraat,Den HaagNederland

Jumbo Supermarkten B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Jumbo supermarkt, BG	1.367,40	€180,00	€246.132	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€246.132	€246.132
Jumbo supermarkt, -1	1.220,07	€180,00	€109.806	1	50,00	100,00	0,000	€90,00	€109.806	€109.806
Franchise 1, Jumbo	186,69	€140,00	€26.137	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€26.137	€26.137
Franchise 2, Visboer	28,87	€140,00	€4.042	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€4.042	€4.042
Franchise 3, Club Vit	185,07	€140,00	€25.910	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€25.910	€25.910
Totaal	2.988,10		€412.027							€412.027
	2.988,10		€412.027							€412.027



Samenvatting

Taxatiedatum		31/12/2018
Object		Winkelcentrum Heivelden
Straat		Rendierhei
Stad		Best
Land		Nederland
Referentie nr		Supermarktfonds.nl
Gebruik		Winkel
Eigendom / Erfpacht		Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)		€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)		3.481
Parkeerplaatsen		0
Totaal huurinkomsten		€598.045
Totaal huurherzieningswaarde		€582.281
Bruto bedrag		€9.110.143
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten		-€20.874
Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€9.089.269
Kosten koper	7,00%	-€594.625
Waarde (k.k.)		€8.494.644
Afgerond		€8.495.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn		9,21
Totaal bruto huurinkomsten per jaar		€598.045
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar		€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar		€598.045
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,87 %	-€47.084
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		€550.961

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar		€582.281
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,09 %	-€47.084
Netto HHW per jaar		€535.197
Netto rendement op HHW		5,83 %
Bruto waarde voor correcties		€9.185.825

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij		€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij		€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW		€0
CW van inrichtingsbijdrage		€0
CW van huidige huurvrij periode		-€20.874
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur		-€20.874
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)		-€75.682
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€0
CW van erfpachtcanon		€0
Totaal correcties		-€96.556

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€9.089.269
Kosten koper	7,00%	-€594.625
Waarde (k.k.)		€8.494.644
	Afgerond	€8.495.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 1 november 2016.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,58 %	7,04 %	14,20

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,41 %	6,85 %	14,59

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,79 %	6,06 %	5,89 %

Waarde per m2 €2.440

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€572.875	€598.045	4,39 %
HHW/jaar	€559.051	€582.281	4,16 %
Waarde (k.k.)	€8.295.000	€8.495.000	2,41 %
BAR (k.k.)	6,91 %	7,04 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

Bruto bedrag	€9.110.143
Gekapitaliseerde kosten	-€20.874
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€9.089.269</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€509.679
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€67.957
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€16.989
			-€594.625

Waarde kosten koper (k.k.) €8.494.644

Afgerond **€8.495.000**

BAR (v.o.n.)	6,58 %
NAR (v.o.n.)	6,06 %

Factor (k.k.) 14,20 x

Oppervlakte	3.481,00 m ²
Waarde per m ²	€2.440

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,7873%
True Equivalent Yield	6,0007%
Initial Yield	6,0617%
Reversion Yield	5,8931%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€598.045	€550.961	6,0617 %
01-Mar-2019	€588.548	€541.654	5,9593 %
15-Oct-2019	€586.516	€539.662	5,9374 %
01-Jan-2020	€584.021	€537.217	5,9105 %
01-Feb-2020	€583.625	€536.829	5,9062 %
01-May-2020	€580.208	€533.481	5,8693 %
01-Jun-2020	€571.268	€524.719	5,7730 %
01-Oct-2020	€563.026	€516.642	5,6841 %
16-Oct-2021	€562.752	€516.502	5,6826 %
01-Oct-2024	€559.722	€513.533	5,6499 %
21-Aug-2031	€582.281	€535.641	5,8931 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Scissors Hairdesign B.V.	30-Sep-2020	€19.492	€11.250	6,500	8,500	6,750	€166.210
Robben Holding B.V. (Hiphappers)	30-Sep-2024	€34.080	€31.050	6,500	8,500	6,750	€451.023
Rabobank Best U.A.	15-Oct-2021	€10.725	€10.451	6,500	8,500	6,750	€151.880
Plus Ton Henst B.V.	20-Aug-2031	€370.464	€381.960	5,500	7,500	5,750	€6.261.445
Plus Ton Henst B.V.	20-Aug-2031	€34.614	€36.180	5,500	7,500	5,750	€514.240
Mw. I.J. Bakker-Van Beek (In Shape)	31-Jan-2020	€12.096	€11.700	6,500	8,500	6,750	€160.403
Hr. G.H.J. Eeuwes (Slijterij Heivelden)	31-Dec-2019	€24.635	€22.140	6,500	8,500	6,750	€316.307
Bij de tantes Best	31-May-2020	€21.000	€12.060	7,250	7,250	7,250	€159.305
Bekkers, Bakkerij	30-Apr-2020	€17.457	€14.040	6,500	8,500	6,750	€203.135
A.S. Watson (Kruidvat)	14-Oct-2019	€53.482	€51.450	6,500	8,500	6,750	€726.196
Totaal		€598.045	€582.281				€9.110.143

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Scissors Hairdesign B.V.	Rendierhei 23	125,00 m ²	01-Oct-2010		30-Sep-2020	€19.492	€11.250	€11.250
Robben Holding B.V. (Hiphappers)	Rendierhei 17	207,00 m ²	01-Nov-2014		30-Sep-2024	€34.080	€31.050	€31.050
Rabobank Best U.A.	Rendierhei 5	18,00 m ²	16-Oct-2001		15-Oct-2021	€10.725	€10.451	€10.451
Plus Ton Henst B.V.	Rendierhei 2, 7, 9, 19,	2.122,00 m ²	21-Aug-2016		20-Aug-2031	€370.464	€381.960	€381.960
Plus Ton Henst B.V.	Rendierhei 8+8a	201,00 m ²	01-Mar-2017		20-Aug-2031	€34.614	€36.180	€36.180
Mw. I.J. Bakker-Van Beek (In Shape)	Rendierhei 3	130,00 m ²	01-Dec-2010		31-Jan-2020	€12.096	€11.700	€11.700
Hr. G.H.J. Eeuwes (Slijterij Heivelden)	Rendierhei 6	123,00 m ²	01-Jan-2010		31-Dec-2019	€24.635	€22.140	€22.140
Bij de tantes Best	Rendierhei 15	134,00 m ²	01-Jun-2018		31-May-2020	€21.000	€12.060	€12.060
Bekkers, Bakkerij	Rendierhei 4	78,00 m ²	01-Dec-2001		30-Apr-2020	€17.457	€14.040	€14.040
A.S. Watson (Kruidvat)	Rendierhei 11-13	343,00 m ²	15-Oct-2014		14-Oct-2019	€53.482	€51.450	€51.450
Totaal		3.481,00 m²				€598.045	€582.281	€582.281

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres Winkelcentrum Heivelden, Rendierhei, Best

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€20.886
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€11.961
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.992
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.205
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.911
Totaal		-€46.956

Taxatiedatum 31 December 2018
Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Plus Ton Henst B.V.</u>			
Huurvrij	15-May-2014 elke maand voor 12 maanden	Vast bedrag €8.000 pa	= -€8.000
Huurvrij	15-May-2017 elke maand voor 36 maanden	Vast bedrag €5.000 pa	= -€5.000
Huurvrij	15-May-2018 elke maand voor 12 maanden	Vast bedrag €2.000 pa	= -€2.000
Huurvrij	15-May-2015 elke maand voor 36 maanden	Vast bedrag €5.000 pa	= -€5.000
Huurvrij	15-May-2016 elke maand voor 36 maanden	Vast bedrag €5.000 pa	= -€5.000
<u>Bij de tantes Best</u>			
Huurvrij	Op huuringangdatum elke maand voor 24 maanden	Vast bedrag €9.000 pa	= -€9.000

Taxatiedatum 31 December 2018
Adres Winkelcentrum Heivelden, Rendierhei, Best

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Scissors Hairdesign B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	125 m ² x €6,00	= -€750
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €19.492 @ 2,000 %	= -€390
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.250 @ 1,7160 %	= -€193
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.250 @ 0,2070 % pa	= -€23
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.250 @ 0,5000 %	= -€56
<u>Robben Holding B.V. (Hiphappers)</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	207 m ² x €6,00	= -€1.242
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €34.080 @ 2,000 %	= -€682
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €31.050 @ 1,7160 %	= -€533
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €31.050 @ 0,2070 % pa	= -€64
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €31.050 @ 0,5000 %	= -€155
<u>Rabobank Best U.A.</u>			
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand tot expiratiedatum	HI €10.725 @ 1,200 % pa	= -€129
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	18 m ² x €6,00	= -€108
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €10.725 @ 2,000 %	= -€215
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €10.451 @ 1,7160 %	= -€179
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €10.451 @ 0,2070 % pa	= -€22
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €10.451 @ 0,5000 %	= -€52
<u>Plus Ton Henst B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.122 m ² x €6,00	= -€12.732
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €370.464 @ 2,000 %	= -€7.409
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €381.960 @ 1,7160 %	= -€6.554
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €381.960 @ 0,2070 % pa	= -€791
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €381.960 @ 0,5000 %	= -€1.910

Plus Ton Henst B.V.

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres Winkelcentrum Heivelden, Rendierhei, Best

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	201 m ² x €6,00	= -€1.206
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €34.614 @ 2,000 %	= -€692
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €36.180 @ 1,7160 %	= -€621
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €36.180 @ 0,2070 % pa	= -€75
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €36.180 @ 0,5000 %	= -€181

Mw. I.J. Bakker-Van Beek (In Shape)

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	130 m ² x €6,00	= -€780
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €12.096 @ 2,000 %	= -€242
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.700 @ 1,7160 %	= -€201
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.700 @ 0,2070 % pa	= -€24
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.700 @ 0,5000 %	= -€59

Hr. G.H.J. Eeuwes (Slijterij Heivelden)

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	123 m ² x €6,00	= -€738
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €24.635 @ 2,000 %	= -€493
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.140 @ 1,7160 %	= -€380
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.140 @ 0,2070 % pa	= -€46
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.140 @ 0,5000 %	= -€111

Bij de tantes Best

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	134 m ² x €6,00	= -€804
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €21.000 @ 2,000 %	= -€420
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €12.060 @ 1,7160 %	= -€207
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €12.060 @ 0,2070 % pa	= -€25
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €12.060 @ 0,5000 %	= -€60

Bekkers, Bakkerij

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	78 m ² x €6,00	= -€468
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €17.457 @ 2,000 %	= -€349
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.040 @ 1,7160 %	= -€241
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.040 @ 0,2070 % pa	= -€29
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.040 @ 0,5000 %	= -€70

A.S. Watson (Kruidvat)

Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	343 m ² x €6,00	= -€2.058
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €53.482 @ 2,000 %	= -€1.070
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €51.450 @ 1,7160 %	= -€883

Taxatiedatum	31 December 2018		
Adres	Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best		
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €51.450 @ 0,2070 % pa	= -€107
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €51.450 @ 0,5000 %	= -€257

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Heivelden,Rendierhei,Best

Scissors Hairdesign B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	125,00	€90,00	€11.250	1	100,00	100,00	0,000	€90,00	€11.250	€11.250
Totaal	125,00		€11.250							€11.250

Robben Holding B.V. (Hiphappers)

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	207,00	€150,00	€31.050	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€31.050	€31.050
Totaal	207,00		€31.050							€31.050

Rabobank Best U.A.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
PIN	18,00	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	18,00		€0							€0

Plus Ton Henst B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Supermarkt	2.122,00	€180,00	€381.960	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€381.960	€381.960
Totaal	2.122,00		€381.960							€381.960

Plus Ton Henst B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond, nr 8	123,00	€180,00	€22.140	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€22.140	€22.140
Begane grond, nr 8a	78,00	€180,00	€14.040	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€14.040	€14.040
Totaal	201,00		€36.180							€36.180

Taxatiedatum 31 December 2018

Mw. I.J. Bakker-Van Beek (In Shape)

Oppe:	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	130,00	€90,00	€11.700	1	100,00	100,00	0,000	€90,00	€11.700	€11.700
Totaal	130,00		€11.700							€11.700

Hr. G.H.J. Eeuwes (Slijterij Heivelden)

Oppe:	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	123,00	€180,00	€22.140	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€22.140	€22.140
Totaal	123,00		€22.140							€22.140

Bij de tantes Best

Oppe:	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	134,00	€90,00	€12.060	1	100,00	100,00	0,000	€90,00	€12.060	€12.060
Totaal	134,00		€12.060							€12.060

Bekkers, Bakkerij

Oppe:	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	78,00	€180,00	€14.040	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€14.040	€14.040
Totaal	78,00		€14.040							€14.040

A.S. Watson (Kruidvat)

Oppe:	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	343,00	€150,00	€51.450	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€51.450	€51.450
Totaal	343,00		€51.450							€51.450

3.481,00 **€571.830**

€571.830



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	40 Oude Molenweg
Stad	Hengelo OV
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	Retail
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.603
Parkeerplaatsen	70
Totaal huurinkomsten	€223.115
Totaal huurherzieningswaarde	€259.971
Bruto bedrag	€3.700.471
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.700.471
Kosten koper	7,00% -€242.087
Waarde (k.k.)	€3.458.385
Afgerond	€3.460.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	10,33
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€223.115
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€223.115
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-12,77 % -€28.501
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€194.614

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€259.971
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-10,96 % -€28.501
Netto HHW per jaar	€231.470
Netto rendement op HHW	5,82 %
Bruto waarde voor correcties	€3.976.859

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€276.387
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	-€276.387

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.700.471
Kosten koper	7,00% -€242.087
Waarde (k.k.)	€3.458.385
Afgerond	€3.460.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 1 november 2016.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,03 %	6,45 %	15,50

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,03 %	7,52 %	13,30

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,81 %	5,26 %	6,25 %

Waarde per m2 €1.329

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€220.251	€223.115	1,30 %
HHW/jaar	€233.078	€259.971	11,54 %
Waarde (k.k.)	€3.290.000	€3.460.000	5,17 %
BAR (k.k.)	6,69 %	6,45 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

Bruto bedrag	€3.700.471
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€3.700.471</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€207.503
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€27.667
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€6.917
			-€242.087

Waarde kosten koper (k.k.) €3.458.385

Afgerond **€3.460.000**

BAR (v.o.n.)	6,03 %
NAR (v.o.n.)	5,26 %

Factor (k.k.) 15,51 x

Oppervlakte	2.602,92 m ²
Waarde per m ²	€1.329

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,8093%
True Equivalent Yield	6,0148%
Initial Yield	5,2592%
Reversion Yield	6,2452%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€223.115	€194.614	5,2592 %
01-May-2029	€259.971	€231.102	6,2452 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Emté Supermarkten B.V.	30-Apr-2029	€223.115	€259.971	5,600	7,600	5,850	€3.700.471
Totaal		€223.115	€259.971				€3.700.471

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Emté Supermarkten B.V.		2.602,92 m ²	01-May-2014		30-Apr-2029	€223.115	€259.971	€259.971
Totaal		2.602,92 m²				€223.115	€259.971	€259.971

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€14.316
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.231
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.567
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.087
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.300
Totaal		-€28.501

Taxatiedatum 31 December 2018
Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV,7551 HC

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Emté Supermarkten B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.603 m ² x €5,50	= -€14.316
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €223.115 @ 1,000 %	= -€2.231
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €259.971 @ 3,6800 %	= -€9.567
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €259.971 @ 0,4180 % pa	= -€1.087
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €259.971 @ 0,5000 %	= -€1.300

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,40,Oude Molenweg ,Hengelo OV

Emité Supermarkten B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	1.590,40	€145,00	€230.608	1	100,00	100,00	0,000	€145,00	€230.608	€230.608
Opslag	1.012,52	€145,00	€29.363	1	20,00	100,00	0,000	€29,00	€29.363	€29.363
Parkeerplaatsen	0,00	€0,00	€0	70	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	2.602,92		€259.971							€259.971
	2.602,92		€259.971							€259.971



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	4-12 Palet
Stad	Hillegom
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Freehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	1.514
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€212.940
Totaal huurherzieningswaarde	€236.030
Bruto bedrag	€3.687.662
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.687.662
Kosten koper	7,00% -€241.249
Waarde (k.k.)	€3.446.413
Afgerond	€3.445.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	9,66	
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€212.940	
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0	
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€212.940	
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,63 %	-€18.370
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€194.570	

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€236.030	
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,78 %	-€18.370
Netto HHW per jaar	€217.660	
Netto rendement op HHW	5,65 %	
Bruto waarde voor correcties	€3.852.837	

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€165.175
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	-€165.175

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.687.662
Kosten koper	7,00% -€241.249
Waarde (k.k.)	€3.446.413
Afgerond	€3.445.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)

Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 18 juli 2017.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
5,77 %	6,18 %	16,18

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,40 %	6,85 %	14,60

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,64 %	5,28 %	5,89 %

Waarde per m2 €2.275

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€212.940	€212.940	0,00 %
HHW/jaar	€209.332	€236.030	12,75 %
Waarde (k.k.)	€3.235.000	€3.445.000	6,49 %
BAR (k.k.)	6,58 %	6,18 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

Bruto bedrag	€3.687.662
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€3.687.662</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€206.785	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€27.571	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€6.893	
				-€241.249

Waarde kosten koper (k.k.) €3.446.413

Afgerond **€3.445.000**

BAR (v.o.n.)	5,77 %
NAR (v.o.n.)	5,28 %

Factor (k.k.) 16,18 x

Oppervlakte	1.514,10 m ²
Waarde per m ²	€2.275

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,6375%
True Equivalent Yield	5,8349%
Initial Yield	5,2762%
Reversion Yield	5,8899%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€212.940	€194.570	5,2762 %
28-Aug-2028	€236.030	€217.198	5,8899 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Plus	27-Aug-2028	€212.940	€236.030	5,500	7,500	5,750	€3.687.662
Totaal		€212.940	€236.030				€3.687.662

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

eigendomssituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Plus		1.514,10 m ²	31-Dec-2017		27-Aug-2028	€212.940	€236.030	€236.031
Totaal		1.514,10 m²				€212.940	€236.030	€236.031

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€7.571
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€4.259
Onroerende Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€4.485
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€637
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.180
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€239
Totaal		-€18.370

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,4-12,Palet,Hillegom,2182 LB

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Plus</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	1.514 m ² x €5,00	= -€7.571
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €212.940 @ 2,000 %	= -€4.259
Onroerende Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €236.030 @ 1,9000 %	= -€4.485
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €236.030 @ 0,2700 %	= -€637
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €236.030 @ 0,5000 %	= -€1.180
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €239	= -€239

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,4-12,Palet,Hillegom

Plus

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Zone A	1.513,10	€155,00	€234.531	1	100,00	100,00	0,000	€155,00	€234.530	€234.530
garagebox	1,00	€1.500,00	€1.500	1	100,00	100,00	0,000	€1.500,00	€1.500	€1.500
Totaal	1.514,10		€236.031							€236.030
	1.514,10		€236.031							€236.030



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	Dijkstraat, Molenlaan
Stad	Honselersdijk
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	Retail
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.779
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€514.889
Totaal huurherzieningswaarde	€466.809
Bruto bedrag	€8.255.372
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€8.255.372
Kosten koper	6,68% -€516.783
Waarde (k.k.)	€7.738.589
Afgerond	€7.740.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	7,34
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€514.889
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€514.889
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,38 % -€43.125
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€471.764

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€466.809
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-9,24 % -€43.125
Netto HHW per jaar	€423.684
Netto rendement op HHW	5,32 %
Bruto waarde voor correcties	€7.963.000

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€292.372
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€292.372

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€8.255.372
Kosten koper	6,68% -€516.783
Waarde (k.k.)	€7.738.589
Afgerond	€7.740.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 14 oktober 2016.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,24 %	6,65 %	15,03

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
5,65 %	6,03 %	16,58

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,33 %	5,71 %	5,14 %

Waarde per m2 €2.785

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€504.303	€514.889	2,10 %
HHW/jaar	€466.809	€466.809	0,00 %
Waarde (k.k.)	€7.580.000	€7.740.000	2,11 %
BAR (k.k.)	6,65 %	6,65 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Bruto bedrag	€8.255.372
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€8.255.372</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -5,68 %	-€439.397
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€61.909
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€15.477
			-€516.783

Waarde kosten koper (k.k.) €7.738.589

Afgerond **€7.740.000**

BAR (v.o.n.)	6,24 %
NAR (v.o.n.)	5,71 %

Factor (k.k.) 15,03 x

Oppervlakte	2.779,21 m ²
Waarde per m ²	€2.785

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,3332%
True Equivalent Yield	5,5214%
Initial Yield	5,7146%
Reversion Yield	5,1440%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€514.889	€471.764	5,7146 %
01-Mar-2019	€514.544	€471.430	5,7106 %
01-May-2019	€514.266	€471.161	5,7073 %
15-Nov-2026	€466.809	€424.653	5,1440 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Watch Out B.V.	30-Apr-2019	€16.618	€16.340	4,500	4,500	4,500	€286.904
Mvr. Wubben	28-Feb-2019	€9.612	€9.507	4,500	4,500	4,500	€175.198
Dhr Vorontynskij & dhr Abramovic	28-Feb-2019	€9.840	€9.600	4,500	4,500	4,500	€177.436
Ahold Real Estate Construction B.V.	14-Nov-2026	€478.819	€431.362	5,400	7,400	5,650	€7.615.834
Totaal		€514.889	€466.809				€8.255.372

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Watch Out B.V.	Molenlaan 2A	250,11 m ²	01-May-2007		30-Apr-2019	€16.618	€16.340	€16.340
Mvr. Wubben	Dijkstraat 104	106,18 m ²	01-Aug-1999		28-Feb-2019	€9.612	€9.507	€9.507
Dhr Vorontynskij & dhr Abramovic	Dijkstraat 106	104,83 m ²	01-Jan-2017		28-Feb-2019	€9.840	€9.600	€9.600
Ahold Real Estate Construction B.V.	Dijkstraat 102	2.318,09 m ²	15-Nov-2016		14-Nov-2026	€478.819	€431.362	€431.362
Totaal		2.779,21 m²				€514.889	€466.809	€466.809

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€17.130
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€10.298
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.812
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.274
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.334
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.844
Totaal		-€42.693

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Ahold Real Estate Construction B.V.</u>			
Huurvrij	14-Oct-2016 elke maand voor één maand	Vast bedrag €38.553	= -€462.636

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Watch Out B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	250 m ² x €4,00	= -€1.000
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand voortdurend	HI €16.618 @ 1,200 % pa	= -€199
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €16.618 @ 2,000 %	= -€332
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.340 @ 2,1020 %	= -€343
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.340 @ 0,2730 % pa	= -€45
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.340 @ 0,5000 %	= -€82
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.340 @ 0,3950 %	= -€65
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	250 m ² x €5,50	= -€1.376
<u>Mvr. Wubben</u>			
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand voortdurend	HI €9.612 @ 1,200 % pa	= -€115
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	106 m ² x €4,00	= -€425
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €9.612 @ 2,000 %	= -€192
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.507 @ 2,1020 %	= -€200
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.507 @ 0,2730 % pa	= -€26
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.507 @ 0,5000 %	= -€48
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.507 @ 0,3950 %	= -€38
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	106 m ² x €5,50	= -€584
<u>Dhr Vorontynskij & dhr Abramovic</u>			
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand voortdurend	HI €9.840 @ 1,200 % pa	= -€118
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	105 m ² x €4,00	= -€419
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €9.840 @ 2,000 %	= -€197
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.600 @ 2,1020 %	= -€202
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.600 @ 0,2730 % pa	= -€26
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.600 @ 0,5000 %	= -€48
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €9.600 @ 0,3950 %	= -€38
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	105 m ² x €5,50	= -€577

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Ahold Real Estate Construction B.V.

Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €478.819 @ 2,000 %	= -€9.576
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €431.362 @ 2,1020 %	= -€9.067
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €431.362 @ 0,2730 % pa	= -€1.178
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €431.362 @ 0,5000 %	= -€2.157
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €431.362 @ 0,3950 %	= -€1.704
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.318 m ² x €5,50	= -€12.749

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Dijkstraat, Molenlaan,Honselersdijk

Watch Out B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Woning	250,11	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	250,11		€0							€0

Mvr. Wubben

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Woning	106,18	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	106,18		€0							€0

Dhr Vorontynskij & dhr Abramovic

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Woning	104,83	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	104,83		€0							€0

Ahold Real Estate Construction B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	1.885,90	€200,00	€377.180	1	100,00	100,00	0,000	€200,00	€377.180	€377.180
1e magazijn	219,26	€200,00	€32.889	1	75,00	100,00	0,000	€150,00	€32.889	€32.889
1e kantoor / kantine	212,93	€200,00	€21.293	1	50,00	100,00	0,000	€100,00	€21.293	€21.293
Totaal	2.318,09		€431.362							€431.362
	2.779,21		€431.362							€431.362



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	Koning Willem-Alexanderplein
Stad	Lopik
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	Retail
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	3.146
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€491.945
Totaal huurherzieningswaarde	€480.173
Bruto bedrag	€7.606.683
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€6.250
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€7.600.433
Kosten koper	7,00% -€497.225
Waarde (k.k.)	€7.103.209
Afgerond	€7.105.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	5,08
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€491.945
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€491.945
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,32 % -€35.992
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€455.952

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€480.173
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,50 % -€35.992
Netto HHW per jaar	€444.181
Netto rendement op HHW	5,85 %
Bruto waarde voor correcties	€7.589.755

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	-€6.250
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	-€6.250

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€16.928
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€10.678

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€7.600.433
Kosten koper	7,00% -€497.225
Waarde (k.k.)	€7.103.209
Afgerond	€7.105.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 27 november 2015.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,47 %	6,93 %	14,44

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,32 %	6,76 %	14,79

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,85 %	6,00 %	5,85 %

Waarde per m2 €2.258

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€487.083	€491.945	1,00 %
HHW/jaar	€471.245	€480.173	1,89 %
Waarde (k.k.)	€7.015.000	€7.105.000	1,28 %
BAR (k.k.)	6,94 %	6,92 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Bruto bedrag	€7.606.683
Gekapitaliseerde kosten	-€6.250
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€7.600.433</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€426.193
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€56.826
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€14.206
			-€497.225

Waarde kosten koper (k.k.) €7.103.209

Afgerond **€7.105.000**

BAR (v.o.n.)	6,47 %
NAR (v.o.n.)	6,00 %

Factor (k.k.) 14,44 x

Oppervlakte	3.146,00 m ²
Waarde per m ²	€2.258

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,8540%
True Equivalent Yield	6,0751%
Initial Yield	5,9990%
Reversion Yield	5,8465%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€491.945	€455.952	5,9990 %
06-Nov-2020	€490.170	€454.205	5,9760 %
16-Feb-2021	€479.870	€444.059	5,8425 %
01-Sep-2022	€476.991	€441.223	5,8052 %
06-Mar-2025	€480.173	€444.357	5,8465 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Plusmarkt Van Velzen B.V.	05-Mar-2025	€31.095	€27.540	5,850	7,850	6,100	€453.151
Plusmarkt Van Velzen B.V.	05-Mar-2025	€19.981	€17.680	5,850	7,850	6,100	€290.137
PLUS Vastgoed B.V.	05-Mar-2025	€303.425	€312.463	5,600	7,600	5,850	€5.107.164
Leegstand (Large unit)	15-Feb-2021	€69.040	€58.740	6,750	8,750	7,000	€811.490
Hr. B.H. de Vries (The Glass Story)	31-Aug-2022	€18.754	€15.875	6,250	8,250	6,500	€240.042
A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.	05-Nov-2020	€49.649	€47.875	6,250	8,250	6,500	€704.700
Totaal		€491.945	€480.173				€7.606.683

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Plusmarkt Van Velzen B.V.	Koning Willem-Alexande	162,00 m ²	06-Mar-2015		05-Mar-2025	€31.095	€27.540	€27.540
Plusmarkt Van Velzen B.V.	Koning Willem-Alexande	104,00 m ²	06-Mar-2015		05-Mar-2025	€19.981	€17.680	€17.680
PLUS Vastgoed B.V.	Koning Willem-Alexande	1.836,00 m ²	06-Mar-2015		05-Mar-2025	€303.425	€312.463	€312.463
Leegstand (Large unit)	Rolafweg Noord 57	534,00 m ²	16-Feb-2016		15-Feb-2021	€69.040	€58.740	€58.740
Hr. B.H. de Vries (The Glass Story)	Rolafweg Noord 61	127,00 m ²	01-Sep-2017		31-Aug-2022	€18.754	€15.875	€15.875
A.S. Watson (Property Continental Europ	Rolafweg Noord 55	383,00 m ²	06-Nov-2015		05-Nov-2020	€49.649	€47.875	€47.875
Totaal		3.146,00 m²				€491.945	€480.173	€480.173

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€17.303
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€7.379
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.809
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.248
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.401
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€852
Totaal		-€35.992

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
Hr. B.H. de Vries (The Glass Story)			
Huurvrij	01-Jan-2019	HI €18.754 @ 33,333 %	= -€6.251

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Plusmarkt Van Velzen B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	162 m ² x €5,50	= -€891
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €31.095 @ 1,500 %	= -€466
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €27.540 @ 1,4180 %	= -€391
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €27.540 @ 0,2600 % pa	= -€72
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €27.540 @ 0,5000 %	= -€138
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142
<u>Plusmarkt Van Velzen B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	104 m ² x €5,50	= -€572
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €19.981 @ 1,500 %	= -€300
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €17.680 @ 1,4180 %	= -€251
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €17.680 @ 0,2600 % pa	= -€46
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €17.680 @ 0,5000 %	= -€88
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142
<u>PLUS Vastgoed B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	1.836 m ² x €5,50	= -€10.098
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €303.425 @ 1,500 %	= -€4.551
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €312.463 @ 1,4180 %	= -€4.431
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €312.463 @ 0,2600 % pa	= -€812
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €312.463 @ 0,5000 %	= -€1.562
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142
<u>Leegstand (Large unit)</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	534 m ² x €5,50	= -€2.937
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €69.040 @ 1,500 %	= -€1.036
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €58.740 @ 1,4180 %	= -€833
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €58.740 @ 0,2600 % pa	= -€153
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €58.740 @ 0,5000 %	= -€294

Taxatiedatum	31 December 2018		
Adres	,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik		
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142
<u>Hr. B.H. de Vries (The Glass Story)</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	127 m ² x €5,50	= -€699
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €18.754 @ 1,500 %	= -€281
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.875 @ 1,4180 %	= -€225
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.875 @ 0,2600 % pa	= -€41
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.875 @ 0,5000 %	= -€79
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142
<u>A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	383 m ² x €5,50	= -€2.107
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €49.649 @ 1,500 %	= -€745
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €47.875 @ 1,4180 %	= -€679
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €47.875 @ 0,2600 % pa	= -€124
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €47.875 @ 0,5000 %	= -€239
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €142	= -€142

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,Koning Willem-Alexanderplein,Lopik

Plusmarkt Van Velzen B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	162,00	€170,00	€27.540	1	100,00	100,00	0,000	€170,00	€27.540	€27.540
Totaal	162,00		€27.540							€27.540

Plusmarkt Van Velzen B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	104,00	€170,00	€17.680	1	100,00	100,00	0,000	€170,00	€17.680	€17.680
Totaal	104,00		€17.680							€17.680

PLUS Vastgoed B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Supermarkt	1.520,00	€175,00	€266.000	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€266.000	€266.000
Laad/loszone	202,00	€175,00	€26.513	1	75,00	100,00	0,000	€131,25	€26.513	€26.513
Algemene ruimte	114,00	€175,00	€19.950	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€19.950	€19.950
Totaal	1.836,00		€312.463							€312.463

Leegstand (Large unit)

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	534,00	€110,00	€58.740	1	100,00	100,00	0,000	€110,00	€58.740	€58.740
Totaal	534,00		€58.740							€58.740

Hr. B.H. de Vries (The Glass Story)

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	127,00	€125,00	€15.875	1	100,00	100,00	0,000	€125,00	€15.875	€15.875
Totaal	127,00		€15.875							€15.875

Taxatiedatum 31 December 2018

A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	383,00	€125,00	€47.875	1	100,00	100,00	0,000	€125,00	€47.875	€47.875
Totaal	383,00		€47.875							€47.875
	3.146,00		€480.173							€480.173



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	3-5, 2, 2a, 2b Dorpsstraat, Waalstraat
Stad	Poortugaal
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.584
Parkeerplaatsen	43
Totaal huurinkomsten	€421.277
Totaal huurherzieningswaarde	€437.168
Bruto bedrag	€6.880.344
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.880.344
Kosten koper	7,00% -€450.116
Waarde (k.k.)	€6.430.228
Afgerond	€6.430.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	7,66
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€421.277
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€76.974
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€498.251
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-9,37 % -€46.683
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€451.568

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€437.168
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-10,68 % -€46.683
Netto HHW per jaar	€390.485
Netto rendement op HHW	5,89 %
Bruto waarde voor correcties	€6.626.691

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	-€46.877
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	-€11.546
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	-€58.423

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€312.076
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€253.653

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.880.344
Kosten koper	7,00% -€450.116
Waarde (k.k.)	€6.430.228
Afgerond	€6.430.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)	7
Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)	

Opmerkingen:
Wij hebben het object geïnspecteerd op 7 mei 2018.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,12 %	6,55 %	15,26

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,35 %	6,80 %	14,71

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,91 %	5,44 %	5,69 %

Waarde per m2	€2.488
---------------	--------

Geschiedenis

	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€421.277	-
HHW/jaar	€437.168	-
Waarde (k.k.)	€6.430.000	-
BAR (k.k.)	6,55 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

Bruto bedrag €6.880.344

Gekapitaliseerde kosten €0

Waarde vrij op naam (v.o.n.) €6.880.344

Minus Overdrachtsbel. @ -6,00 % -€385.814

Makelaarscourtage @ -0,80 % -€51.442

Notariskosten @ -0,20 % -€12.860

-€450.116

Waarde kosten koper (k.k.) €6.430.228

Afgerond €6.430.000

BAR (v.o.n.) 6,12 %

NAR (v.o.n.) 5,44 %

Factor (k.k.) 15,26 x

Oppervlakte 2.584,36 m²

Waarde per m² €2.488

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,9099%
True Equivalent Yield	6,1410%
Initial Yield	5,4444%
Reversion Yield	5,6931%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€421.277	€374.594	5,4444 %
01-Jan-2019	€409.086	€362.647	5,2708 %
01-Jul-2019	€469.281	€413.812	6,0144 %
31-Dec-2019	€486.060	€428.074	6,2217 %
15-Jan-2020	€480.733	€422.854	6,1458 %
29-Feb-2020	€480.183	€422.315	6,1380 %
01-Jul-2020	€480.183	€431.344	6,2692 %
31-Dec-2020	€480.183	€433.861	6,3058 %
01-Aug-2028	€437.168	€391.706	5,6931 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Tabac & Gifts Poortugaal (herzien 2014)	14-Jan-2020	€17.008	€11.681	6,500	8,500	6,750	€162.095
Pour Vous Coiffures	31-Dec-2020	€27.300	€15.713	6,500	8,500	6,750	€212.921
Plus Vastgoed B.V. (Kantoor)	30-Jul-2028	€0	€16.779	8,000	8,000	8,000	€158.983
Plus Vastgoed B.V.	31-Jul-2028	€321.862	€278.847	5,500	7,500	5,750	€4.875.581
Leegstand	30-Jun-2024	€0	€60.195	7,000	7,000	7,000	€734.450
Drenth & Partners	30-Apr-2020	€34.855	€34.251	6,500	8,500	6,750	€470.743
Dierenspecialzaak T. Keijzer	28-Feb-2020	€20.252	€19.702	6,500	8,500	6,750	€265.571
Totaal		€421.277	€437.168				€6.880.344

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkosten	Huurherziening	Huurwaarde
Tabac & Gifts Poortugaal (herzien 2014)	Dorpsstraat 5	72,11 m ²	15-Jan-2005		14-Jan-2020	€17.008	€11.681	€11.681
Pour Vous Coiffures	Emmastraat 15	89,79 m ²	01-Jan-2011	01-Jan-2019	31-Dec-2020	€27.300	€15.713	€15.713
Plus Vastgoed B.V. (Kantoor)	Waalstraat 2a	239,70 m ²	31-Dec-2019		30-Jul-2028	€0	€16.779	€16.779
Plus Vastgoed B.V.	Waalstraat 2a	1.478,31 m ²	15-Jan-2005		31-Jul-2028	€321.862	€278.847	€268.097
Leegstand	Waalstraat 2	343,97 m ²	01-Jul-2019		30-Jun-2024	€0	€60.195	€60.195
Drenth & Partners	Waalstraat 2b	195,72 m ²	01-May-2010	01-Jan-2019	30-Apr-2020	€34.855	€34.251	€34.251
Dierenspecialzaak T. Keijzer	Dorpsstraat 3	164,76 m ²	01-Mar-2014		28-Feb-2020	€20.252	€19.702	€19.703
Totaal		2.584,36 m²				€421.277	€437.168	€426.419

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€12.922
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€8.426
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€17.880
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.840
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.186
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.890
Totaal		-€45.144

Taxatiedatum 31 December 2018
Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Tabac & Gifts Poortugaal (herzien 2014)</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	72 m ² x €5,00	= -€361
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €17.008 @ 2,000 %	= -€340
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.681 @ 4,0900 %	= -€478
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.681 @ 0,4210 % pa	= -€49
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €11.681 @ 0,5000 %	= -€58
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
<u>Pour Vous Coiffures</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	90 m ² x €5,00	= -€449
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €27.300 @ 2,000 %	= -€546
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.713 @ 4,0900 %	= -€643
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.713 @ 0,4210 % pa	= -€66
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.713 @ 0,5000 %	= -€79
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
<u>Plus Vastgoed B.V. (Kantoor)</u>			
Beheerkosten bij leegstand	Bij leegstand elke maand tot einde termijn	HHW €16.779 @ 2,0000 % pa	= -€336
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	240 m ² x €5,00	= -€1.199
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.779 @ 4,0900 %	= -€686
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.779 @ 0,4210 % pa	= -€71
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €16.779 @ 0,5000 %	= -€84
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
Verhuurkosten	Op huuringsdatum	HHW €16.779 @ 15,0000 %	= -€2.517
<u>Plus Vastgoed B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	1.478 m ² x €5,00	= -€7.392
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €321.862 @ 2,000 %	= -€6.437
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €278.847 @ 4,0900 %	= -€11.405
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €278.847 @ 0,4210 % pa	= -€1.174

Taxatiedatum	31 December 2018		
Adres	,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,Poortugaal		
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €278.847 @ 0,5000 %	= -€1.394
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
<u>Leegstand</u>			
Beheerkosten bij leegstand	Bij leegstand elke maand tot einde termijn	HHW €60.195 @ 2,0000 % pa	= -€1.204
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	344 m ² x €5,00	= -€1.720
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €60.195 @ 4,0900 %	= -€2.462
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €60.195 @ 0,4210 % pa	= -€253
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €60.195 @ 0,5000 %	= -€301
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
Verhuurkosten	Op huuringsdatum	HHW €60.195 @ 15,0000 %	= -€9.029
<u>Drenth & Partners</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	196 m ² x €5,00	= -€979
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €34.855 @ 2,000 %	= -€697
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.251 @ 4,0900 %	= -€1.401
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.251 @ 0,4210 % pa	= -€144
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.251 @ 0,5000 %	= -€171
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270
<u>Dierenspecialzaak T. Keijzer</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	165 m ² x €5,00	= -€824
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €20.252 @ 2,000 %	= -€405
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.702 @ 4,0900 %	= -€806
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.702 @ 0,4210 % pa	= -€83
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.702 @ 0,5000 %	= -€99
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €270	= -€270

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,3-5, 2, 2a, 2b,Dorpsstraat, Waalstraat,PoortugaalNederland

Tabac & Gifts Poortugaal (herzien 2014)

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	66,75	€175,00	€11.681	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€11.681	€11.681
Pinautomaat	5,36	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	72,11		€11.681							€11.681

Pour Vous Coiffures

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	89,79	€175,00	€15.713	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€15.713	€15.713
Totaal	89,79		€15.713							€15.713

Plus Vastgoed B.V. (Kantoor)

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Eerste verdieping	135,87	€70,00	€9.511	1	100,00	100,00	0,000	€70,00	€9.511	€9.511
Tweede verdieping	103,83	€70,00	€7.268	1	100,00	100,00	0,000	€70,00	€7.268	€7.268
Totaal	239,70		€16.779							€16.779

Plus Vastgoed B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Kelder	30,67	€185,00	€284	1	5,00	100,00	0,000	€9,25	€284	€284
Begane grond	1.447,64	€185,00	€267.813	1	100,00	100,00	0,000	€185,00	€267.813	€267.813
Car spaces	0,00	€0,00	€0	43	100,00	100,00	0,000	€0,00	€250	€10.750
Totaal	1.478,31		€268.097							€278.847

Leegstand

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	343,97	€175,00	€60.195	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€60.195	€60.195

Taxatiedatum 31 December 2018

Totaal	343,97	€60.195	€60.195
---------------	---------------	----------------	----------------

Drenth & Partners

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	135,83	€175,00	€23.770	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€23.770	€23.770
0A	59,89	€175,00	€10.481	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€10.481	€10.481
Totaal	195,72		€34.251							€34.251

Dierenspecialzaak T. Keijzer

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	106,79	€175,00	€18.688	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€18.688	€18.688
Eerste verdieping	57,97	€175,00	€1.014	1	10,00	100,00	0,000	€17,50	€1.014	€1.014
Totaal	164,76		€19.703							€19.703
	2.584,36		€426.419							€437.168



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	2-4, 12 Smitsweg/Nieuweweg
Stad	Soest
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	638
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€85.690
Totaal huurherzieningswaarde	€79.405
Bruto bedrag	€1.178.497
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€1.178.497
Kosten koper	6,00% -€66.707
Waarde (k.k.)	€1.111.790
Afgerond	€1.110.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn		3,72
Totaal bruto huurinkomsten per jaar		€85.690
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar		€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar		€85.690
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-11,46 %	-€9.819
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		€75.871

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar		€79.405
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-12,37 %	-€9.819
Netto HHW per jaar		€69.586
Netto rendement op HHW		5,96 %
Bruto waarde voor correcties		€1.168.174

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij		€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij		€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW		€0
CW van inrichtingsbijdrage		€0
CW van huidige huurvrij periode		€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur		€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)		€10.323
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€0
CW van erfpachtcanon		€0
Totaal correcties		€10.323

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€1.178.497
Kosten koper	6,00%	-€66.707
Waarde (k.k.)		€1.111.790
Afgerond		€1.110.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 20 september 2018.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,27 %	7,71 %	12,97

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,74 %	7,14 %	14,00

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,97 %	6,44 %	5,92 %

Waarde per m2 €1.740

Geschiedenis

	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€85.690	-
HHW/jaar	€79.405	-
Waarde (k.k.)	€1.110.000	-
BAR (k.k.)	7,72 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Bruto bedrag	€1.178.497
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€1.178.497</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -5,00 %	-€55.589	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€8.894	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€2.224	
				-€66.707

Waarde kosten koper (k.k.) €1.111.790

Afgerond **€1.110.000**

BAR (v.o.n.)	7,27 %
NAR (v.o.n.)	6,44 %

Factor (k.k.) 12,95 x

Oppervlakte	638,00 m ²
Waarde per m ²	€1.740

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,9650%
True Equivalent Yield	6,1961%
Initial Yield	6,4379%
Reversion Yield	5,9153%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€85.690	€75.871	6,4379 %
01-Sep-2020	€81.530	€71.794	6,0920 %
01-Nov-2020	€79.405	€69.712	5,9153 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Private huurder	31-Oct-2023	€18.580	€18.580	4,500	4,500	4,500	€312.847
Drogisterijen Kok B.V.	31-Oct-2023	€37.000	€34.875	6,500	6,500	6,500	€492.514
Bakkerij Bayrakdar	31-Aug-2020	€30.110	€25.950	6,500	6,500	6,500	€373.136
Totaal		€85.690	€79.405				€1.178.497

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Private huurder	Nieuweweg 12	150,00 m ²	01-Nov-2018	01-Nov-2020	31-Oct-2023	€18.580	€18.580	€18.580
Drogisterijen Kok B.V.	Smitsweg 2	315,00 m ²	01-Nov-2018	01-Nov-2020	31-Oct-2023	€37.000	€34.875	€34.875
Bakkerij Bayrakdar	Smitsweg 4	173,00 m ²	01-Sep-2015		31-Aug-2020	€30.110	€25.950	€25.950
Totaal		638,00 m²				€85.690	€79.405	€79.405

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€4.739
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.714
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.567
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€173
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€397
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€579
Totaal		-€9.169

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Private huurder</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.580 @ 15,0000 %	= -€2.787
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand voortdurend	HI €18.580 @ 3,500 % pa	= -€650
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €18.580 @ 2,000 %	= -€372
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.580 @ 1,9730 %	= -€367
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.580 @ 0,2180 % pa	= -€41
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.580 @ 0,5000 %	= -€93
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €193	= -€193
<u>Drogisterijen Kok B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	315 m ² x €4,00	= -€1.260
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €37.000 @ 2,000 %	= -€740
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.875 @ 1,9730 %	= -€688
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.875 @ 0,2180 % pa	= -€76
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €34.875 @ 0,5000 %	= -€174
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €193	= -€193
<u>Bakkerij Bayrakdar</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	173 m ² x €4,00	= -€692
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €30.110 @ 2,000 %	= -€602
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €25.950 @ 1,9730 %	= -€512
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €25.950 @ 0,2180 % pa	= -€57
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €25.950 @ 0,5000 %	= -€130
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €193	= -€193

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,2-4, 12,Smitsweg/Nieuweweg,Soest

Private huurder

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Woning	150,00	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	150,00		€0							€0

Drogisterijen Kok B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond Winkel	150,00	€150,00	€22.500	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€22.500	€22.500
Begane grond Overig	165,00	€150,00	€12.375	1	50,00	100,00	0,000	€75,00	€12.375	€12.375
Totaal	315,00		€34.875							€34.875

Bakkerij Bayrakdar

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	173,00	€150,00	€25.950	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€25.950	€25.950
Totaal	173,00		€25.950							€25.950
	638,00		€60.825							€60.825



Samenvatting

Taxatiedatum		31/12/2018
Object		Winkelcentrum Smitshof
Straat		Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg
Stad		Soest
Land		Nederland
Referentie nr		Supermarktfonds.nl
Gebruik		
Eigendom / Erfpacht		Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)		€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)		3.448
Parkeerplaatsen		63
Totaal huurinkomsten		€573.936
Totaal huurherzieningswaarde		€576.842
Bruto bedrag		€8.522.500
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€8.522.500
Kosten koper	7,00%	-€557.547
Waarde (k.k.)		€7.964.953
Afgerond		€7.965.000

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn		3,84
Totaal bruto huurinkomsten per jaar		€573.936
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar		€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar		€573.936
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,41 %	-€48.258
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		€525.679

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar		€576.842
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,37 %	-€48.258
Netto HHW per jaar		€528.584
Netto rendement op HHW		6,17 %
Bruto waarde voor correcties		€8.568.009

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij		€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij		€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW		€0
CW van inrichtingsbijdrage		€0
CW van huidige huurvrij periode		€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur		€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)		-€45.509
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€0
CW van erfpachtcanon		€0
Totaal correcties		-€45.509

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€8.522.500
Kosten koper	7,00%	-€557.547
Waarde (k.k.)		€7.964.953
Afgerond		€7.965.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 31 december 2016.

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,73 %	7,21 %	13,88

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,77 %	7,24 %	13,81

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
6,18 %	6,17 %	6,21 %

Waarde per m2	€2.310
---------------	--------

Geschiedenis

	31/12/2017	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€567.475	€573.936	1,14 %
HHW/jaar	€566.177	€576.842	1,88 %
Waarde (k.k.)	€7.830.000	€7.965.000	1,72 %
BAR (k.k.)	7,25 %	7,21 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Smitshof,Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg ,Soest

Bruto bedrag	€8.522.500
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€8.522.500</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€477.897
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€63.720
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€15.930
			-€557.547

Waarde kosten koper (k.k.) €7.964.953

Afgerond **€7.965.000**

BAR (v.o.n.)	6,73 %
NAR (v.o.n.)	6,17 %

Factor (k.k.) 13,88 x

Oppervlakte	3.448,40 m ²
Waarde per m ²	€2.310

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Smitshof,Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg ,Soest

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	6,1767%
True Equivalent Yield	6,4215%
Initial Yield	6,1681%
Reversion Yield	6,2083%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€573.936	€525.679	6,1681 %
01-Jan-2019	€567.333	€519.781	6,0989 %
01-Jul-2019	€562.898	€515.435	6,0479 %
01-Dec-2019	€562.904	€515.441	6,0480 %
01-Jan-2020	€562.839	€515.378	6,0473 %
31-Jan-2020	€563.539	€516.063	6,0553 %
01-Jan-2023	€576.842	€529.100	6,2083 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Smitshof,Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg ,Soest

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Stichting Zorg 3.0	31-Dec-2021	€23.898	€22.305	9,000	11,000	9,500	€219.351
Parkeerterrein- Ahold Europe Real Estate & Constru	31-Dec-2022	€50.493	€24.000	5,700	7,700	5,950	€485.897
Kattenkliniek Felicare	31-Dec-2019	€18.290	€18.225	9,000	11,000	9,500	€179.765
Herman en Mariska Brillen VOF	30-Nov-2022	€22.895	€19.477	6,500	8,500	6,750	€273.187
Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden	31-Dec-2021	€23.898	€22.305	9,000	11,000	9,500	€219.351
Fatima Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar Market	30-Nov-2024	€13.994	€14.000	6,500	8,500	6,750	€195.722
Cafeteria Lekker V.O.F.	30-Jun-2024	€19.659	€15.225	6,500	8,500	6,750	€214.872
Bayrakdar Market	30-Jan-2020	€14.000	€14.700	6,500	8,500	6,750	€201.328
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	31-Dec-2022	€24.530	€22.400	6,500	8,500	6,750	€321.844
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	31-Dec-2022	€362.279	€404.205	5,700	7,700	5,950	€6.211.183
Totaal		€573.936	€576.842				€8.522.500

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Smitshof, Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg , Soest

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkosten	Huurherziening	Huurwaarde
Stichting Zorg 3.0	Nieuweweg 14	233,00 m ²	01-Jan-2012	01-Jan-2019	31-Dec-2021	€23.898	€22.305	€19.805
Parkeerterrein- Ahold Europe Real Estate	Nieuweweg 14	0,10 m ²	01-Jan-2013		31-Dec-2022	€50.493	€24.000	€24.000
Kattenkliniek Felicare	Nieuweweg 14A	185,00 m ²	01-Jan-2015		31-Dec-2019	€18.290	€18.225	€15.725
Herman en Mariska Brillen VOF	Smitsweg 30	111,30 m ²	01-Dec-2012	01-Jan-2019	30-Nov-2022	€22.895	€19.477	€19.478
Gemeenschappelijke Gezondheidsdiens	Nieuweweg 14	233,00 m ²	01-Jan-2012	01-Jan-2019	31-Dec-2021	€23.898	€22.305	€19.805
Fatima Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar M	Smitsweg 32	80,00 m ²	01-May-2010	01-Dec-2019	30-Nov-2024	€13.994	€14.000	€14.000
Cafetaria Lekker V.O.F.	Smitsweg 28	87,00 m ²	01-Jul-2004	01-Jul-2019	30-Jun-2024	€19.659	€15.225	€15.225
Bayrakdar Market	Weegbreestraat 135	98,00 m ²	01-Feb-2018		30-Jan-2020	€14.000	€14.700	€14.700
Ahold Europe Real Estate & Construction	Smitsweg 12	128,00 m ²	01-Jan-2013		31-Dec-2022	€24.530	€22.400	€22.400
Ahold Europe Real Estate & Construction	Smitsweg 20-22	2.293,00 m ²	01-Jan-2013		31-Dec-2022	€362.279	€404.205	€404.205
Totaal		3.448,40 m²				€573.936	€576.842	€569.343

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres Winkelcentrum Smitshof, Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg , Soest

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€18.966
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€11.479
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€10.845
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.690
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.884
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.820
Totaal		-€47.684

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres Winkelcentrum Smitshof, Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg , Soest

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Stichting Zorg 3.0</u>			
BTW Compensatie	18-Sep-2013 elke maand tot expiratiedatum	HI €23.898 @ -4,000 % pa	= €956
<u>Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden Nederland</u>			
BTW Compensatie	18-Sep-2013 elke maand tot expiratiedatum	HI €23.898 @ -4,000 % pa	= €956
<u>Bayrakdar Market</u>			

Taxatiedatum 31 December 2018
Adres Winkelcentrum Smitshof, Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg , Soest

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Stichting Zorg 3.0</u>			
BTW verlies	Op huuringangsdatum elke maand tot expiratiedatum	HI €23.898 @ 1,200 % pa	= -€287
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	233 m ² x €5,50	= -€1.282
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €23.898 @ 2,000 %	= -€478
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 1,8800 %	= -€419
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 0,2930 % pa	= -€65
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 0,5000 %	= -€112
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Parkeerterrein- Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	0 m ² x €5,50	= -€1
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €50.493 @ 2,000 %	= -€1.010
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €24.000 @ 1,8800 %	= -€451
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €24.000 @ 0,2930 % pa	= -€70
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €24.000 @ 0,5000 %	= -€120
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Kattenkliniek Felicare</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	185 m ² x €5,50	= -€1.018
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €18.290 @ 2,000 %	= -€366
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.225 @ 1,8800 %	= -€343
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.225 @ 0,2930 % pa	= -€53
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €18.225 @ 0,5000 %	= -€91
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Herman en Mariska Brillen VOF</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	111 m ² x €5,50	= -€612
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €22.895 @ 2,000 %	= -€458
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.477 @ 1,8800 %	= -€366
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.477 @ 0,2930 % pa	= -€57

Taxatiedatum	31 December 2018		
Adres	Winkelcentrum Smitshof,Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuwegeweg ,Soest		
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €19.477 @ 0,5000 %	= -€97
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden Nederland</u>			
BTW verlies	Op huuringangdatum elke maand tot expiratiedatum	HI €23.898 @ 1,200 % pa	= -€287
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	233 m ² x €5,50	= -€1.282
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €23.898 @ 2,000 %	= -€478
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 1,8800 %	= -€419
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 0,2930 % pa	= -€65
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.305 @ 0,5000 %	= -€112
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Fatima Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar Market</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	80 m ² x €5,50	= -€440
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €13.994 @ 2,000 %	= -€280
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.000 @ 1,8800 %	= -€263
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.000 @ 0,2930 % pa	= -€41
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.000 @ 0,5000 %	= -€70
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Cafeteria Lekker V.O.F.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	87 m ² x €5,50	= -€479
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €19.659 @ 2,000 %	= -€393
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.225 @ 1,8800 %	= -€286
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.225 @ 0,2930 % pa	= -€45
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €15.225 @ 0,5000 %	= -€76
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Bayrakdar Market</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	98 m ² x €5,50	= -€539
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €14.000 @ 2,000 %	= -€280
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.700 @ 1,8800 %	= -€276
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.700 @ 0,2930 % pa	= -€43
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.700 @ 0,5000 %	= -€74
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	128 m ² x €5,50	= -€704

Taxatiedatum	31 December 2018		
Adres	Winkelcentrum Smitshof, Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg, Soest		
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €24.530 @ 2,000 %	= -€491
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.400 @ 1,8800 %	= -€421
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.400 @ 0,2930 % pa	= -€66
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €22.400 @ 0,5000 %	= -€112
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182
<u>Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.293 m ² x €5,50	= -€12.612
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €362.279 @ 2,000 %	= -€7.246
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €404.205 @ 1,8800 %	= -€7.599
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €404.205 @ 0,2930 % pa	= -€1.184
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €404.205 @ 0,5000 %	= -€2.021
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €182	= -€182

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres Winkelcentrum Smitshof,Smitsweg, Weegbreestraat, Nieuweweg ,Soest

Stichting Zorg 3.0

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Kantoorruimte	233,00	€85,00	€19.805	1	100,00	100,00	0,000	€85,00	€19.805	€19.805
Parkeerplaatsen	0,00	€0,00	€0	5	100,00	100,00	0,000	€0,00	€500	€2.500
Totaal	233,00		€19.805							€22.305

Parkeerterrein- Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Parkeerplaatsen	0,00	€0,00	€0	48	100,00	100,00	0,000	€0,00	€500	€24.000
Standaard	0,10	€0,00	€0	1	100,00	100,00	0,000	€0,00	€0	€0
Totaal	0,10		€0							€24.000

Kattenkliniek Felicare

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Kantoorruimte	185,00	€85,00	€15.725	1	100,00	100,00	0,000	€85,00	€15.725	€15.725
Parkeerplaatsen	0,00	€0,00	€0	5	100,00	100,00	0,000	€0,00	€500	€2.500
Totaal	185,00		€15.725							€18.225

Herman en Mariska Brillen VOF

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	111,30	€175,00	€19.478	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€19.477	€19.477
Totaal	111,30		€19.478							€19.477

Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Midden Nederland

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Kantoorruimte	233,00	€85,00	€19.805	1	100,00	100,00	0,000	€85,00	€19.805	€19.805
Parkeerplaatsen	0,00	€0,00	€0	5	100,00	100,00	0,000	€0,00	€500	€2.500

Taxatiedatum 31 December 2018

Totaal	233,00	€19.805	€22.305
---------------	---------------	----------------	----------------

Fatima Bayrakdar h.o.d.n. Bayrakdar Market

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	80,00	€175,00	€14.000	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€14.000	€14.000
Totaal	80,00		€14.000							€14.000

Cafeteria Lekker V.O.F.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	87,00	€175,00	€15.225	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€15.225	€15.225
Totaal	87,00		€15.225							€15.225

Bayrakdar Market

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	98,00	€150,00	€14.700	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€14.700	€14.700
Totaal	98,00		€14.700							€14.700

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Winkelruimte	128,00	€175,00	€22.400	1	100,00	100,00	0,000	€175,00	€22.400	€22.400
Totaal	128,00		€22.400							€22.400

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

Oppe	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Supermarkt	2.133,00	€185,00	€394.605	1	100,00	100,00	0,000	€185,00	€394.605	€394.605
Secundaire ruimte	160,00	€60,00	€9.600	1	100,00	100,00	0,000	€60,00	€9.600	€9.600
Totaal	2.293,00		€404.205							€404.205
	3.448,40		€545.343							€576.842



Samenvatting

Taxatiedatum	31/12/2018
Object	
Straat	1 Brabant
Stad	Zwijndrecht
Land	Nederland
Referentie nr	Supermarktfonds.nl
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Freehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	3.265
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€564.395
Totaal huurherzieningswaarde	€555.050
Bruto bedrag	€9.559.554
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€9.559.554
Kosten koper	7,00% -€625.391
Waarde (k.k.)	€8.934.162
Afgerond	€8.935.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	9,67
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€564.395
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€564.395
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,39 % -€47.338
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€517.057

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€555.050
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,53 % -€47.338
Netto HHW per jaar	€507.712
Netto rendement op HHW	5,35 %
Bruto waarde voor correcties	€9.492.650

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€66.903
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€66.903

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€9.559.554
Kosten koper	7,00% -€625.391
Waarde (k.k.)	€8.934.162
Afgerond	€8.935.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 30 juni 2018.

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
5,90 %	6,32 %	15,83

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
5,81 %	6,21 %	16,10

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,35 %	5,41 %	5,31 %

Waarde per m2 €2.737

Geschiedenis

	31/12/2018	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€564.395	-
HHW/jaar	€555.050	-
Waarde (k.k.)	€8.935.000	-
BAR (k.k.)	6,32 %	

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

Bruto bedrag	€9.559.554
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€9.559.554</u>

Minus	Overdrachtsbel. @ -6,00 %	-€536.050
	Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€71.473
	Notariskosten @ -0,20 %	-€17.868
		-€625.391

Waarde kosten koper (k.k.) €8.934.162

Afgerond **€8.935.000**

BAR (v.o.n.)	5,90 %
NAR (v.o.n.)	5,41 %

Factor (k.k.) 15,83 x

Oppervlakte	3.265,00 m ²
Waarde per m ²	€2.737

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,3509%
True Equivalent Yield	5,5358%
Initial Yield	5,4088%
Reversion Yield	5,3130%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
31-Dec-2018	€564.395	€517.057	5,4088 %
01-Sep-2028	€555.050	€507.899	5,3130 %

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Jumbo Supermarkten B.V.	31-Aug-2028	€564.395	€555.050	5,350	7,350	5,600	€9.559.554
Totaal		€564.395	€555.050				€9.559.554

Opmerking(en)

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

eigendomssituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Jumbo Supermarkten B.V.		3.265,00 m ²	30-Jun-2018		31-Aug-2028	€564.395	€555.050	€555.050
Totaal		3.265,00 m²				€564.395	€555.050	€555.050

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

Samenvatting van de eigenaarlasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€13.060
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€11.288
Onroerend zaak belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€17.595
Waterschapsheffing	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.337
Verzekering	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.775
Rioolheffing	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€283
Totaal		-€47.338

Taxatiedatum 31 December 2018

Adres ,1,Brabant,Zwijndrecht

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Jumbo Supermarkten B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	3.265 m ² x €4,00	= -€13.060
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €564.395 @ 2,000 %	= -€11.288
Onroerend zaak belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €555.050 @ 3,1700 %	= -€17.595
Waterschapsheffing	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €555.050 @ 0,4210 %	= -€2.337
Verzekering	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €555.050 @ 0,5000 %	= -€2.775
Rioolheffing	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €283	= -€283



Samenvatting

Taxatiedatum	02/05/2019
Object	
Straat	11 Zwaluwstraat
Stad	Neede
Land	Nederland
Referentie nr	400000007335
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	1.256
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€177.587
Totaal huurherzieningswaarde	€175.840
Bruto bedrag	€2.799.677
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€2.799.677
Kosten koper	-€183.156
Waarde (k.k.)	€2.616.520
Afgerond	€2.615.000

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	10,91
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€177.587
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€177.587
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,82 % -€15.658
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€161.929

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€175.840
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,90 % -€15.658
Netto HHW per jaar	€160.182
Netto rendement op HHW	5,75 %
Bruto waarde voor correcties	€2.786.074

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€13.603
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€13.603

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€2.799.677
Kosten koper	-€183.156
Waarde (k.k.)	€2.616.520
Afgerond	€2.615.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 2 mei 2019.

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,34 %	6,79 %	14,73

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,28 %	6,72 %	14,88

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,75 %	5,78 %	5,72 %

Waarde per m2 €2.082

Geschiedenis

	02/05/2019	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€177.587	-
HHW/jaar	€175.840	-
Waarde (k.k.)	€2.615.000	-
BAR (k.k.)	6,79 %	

Taxatiedatum 02 May 2019

Object

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

Bruto bedrag	€2.799.677
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€2.799.677</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€156.991	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€20.932	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€5.233	
				-€183.156

Waarde kosten koper (k.k.) €2.616.520

Afgerond **€2.615.000**

BAR (v.o.n.)	6,34 %
NAR (v.o.n.)	5,78 %

Factor (k.k.) 14,73 x

Oppervlakte	1.256,00 m ²
Waarde per m ²	€2.082

Taxatiedatum 02 May 2019

Object

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,7506%
True Equivalent Yield	5,9642%
Initial Yield	5,7839%
Reversion Yield	5,7227%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
02-May-2019	€177.587	€161.929	5,7839 %
01-Apr-2030	€175.840	€160.217	5,7227 %

Taxatiedatum 02 May 2019

Object

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
EMTE Supermarkt	31-Mar-2030	€177.587	€175.840	5,750	7,750	6,000	€2.799.677
Totaal		€177.587	€175.840				€2.799.677

Opmerking(en)

Taxatiedatum 02 May 2019

Object

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
EMTE Supermarkt		1.256,00 m ²	01-Apr-2015		31-Mar-2030	€177.587	€175.840	€175.840
Totaal		1.256,00 m²				€177.587	€175.840	€175.840

Taxatiedatum 02 May 2019

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.908
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.552
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.395
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€731
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€879
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€192
Totaal		-€15.658

Taxatiedatum 02 May 2019

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>EMTE Supermarkt</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	1.256 m ² x €5,50	= -€6.908
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €177.587 @ 2,000 %	= -€3.552
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €175.840 @ 1,9310 %	= -€3.395
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €175.840 @ 0,4160 % pa	= -€731
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €175.840 @ 0,5000 %	= -€879
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €192	= -€192

Taxatiedatum 02 May 2019

Object

Adres ,11,Zwaluwstraat,Neede

EMTE Supermarkt

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	1.256,00	€140,00	€175.840	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€175.840	€175.840
Totaal	1.256,00		€175.840							€175.840
	1.256,00		€175.840							€175.840



Samenvatting

Taxatiedatum	01/02/2019
Object	
Straat	26 - 32 Markt
Stad	Dedemsvaart
Land	Nederland
Referentie nr	400000013399
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	3.246
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€422.261
Totaal huurherzieningswaarde	€433.115
Bruto bedrag	€6.540.992
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€27.016
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.513.977
Kosten koper	-€426.148
Waarde (k.k.)	€6.087.829
Afgerond	€6.090.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	9,66
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€422.261
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€422.261
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-11,15 % -€47.065
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€375.196

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€433.115
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-10,87 % -€47.065
Netto HHW per jaar	€386.050
Netto rendement op HHW	5,80 %
Bruto waarde voor correcties	€6.652.158

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€111.166
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€27.016
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	-€138.181

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€6.513.977
Kosten koper	-€426.148
Waarde (k.k.)	€6.087.829
Afgerond	€6.090.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:
 Wij hebben het object geïnspecteerd op 1 februari 2019

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,48 %	6,94 %	14,42

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,65 %	7,11 %	14,06

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,81 %	5,76 %	5,92 %

Waarde per m2 €1.876

Geschiedenis

	01/02/2019	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€422.261	-
HHW/jaar	€433.115	-
Waarde (k.k.)	€6.090.000	-
BAR (k.k.)	6,93 %	

Taxatiedatum 01 February 2019

Object

Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Bruto bedrag	€6.540.992
Gekapitaliseerde kosten	-€27.016
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€6.513.977</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€365.270
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€48.703
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€12.176
			-€426.148

Waarde kosten koper (k.k.) €6.087.829

Afgerond **€6.090.000**

BAR (v.o.n.)	6,48 %
NAR (v.o.n.)	5,76 %

Factor (k.k.) 14,42 x

Oppervlakte	3.246,00 m ²
Waarde per m ²	€1.876

Taxatiedatum 01 February 2019

Object

Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,8065%
True Equivalent Yield	6,0211%
Initial Yield	5,7599%
Reversion Yield	5,9215%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
01-Feb-2019	€422.261	€375.196	5,7599 %
15-Jan-2020	€423.260	€376.165	5,7747 %
15-Jan-2021	€419.420	€372.440	5,7176 %
01-Apr-2022	€419.220	€372.246	5,7146 %
15-Jan-2026	€421.458	€374.417	5,7479 %
24-Feb-2031	€433.115	€385.724	5,9215 %

Taxatiedatum 01 February 2019

Object

Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Warenhuis Goeman (Hema)	14-Jan-2026	€70.282	€74.520	6,000	8,000	6,250	€1.066.464
Telecom Dedemsvaart	31-Mar-2022	€14.700	€14.500	6,000	8,000	6,250	€212.985
AS Watson B.V.	14-Jan-2021	€51.715	€46.875	6,000	8,000	6,250	€699.300
Jumbo Supermarkten B.V.	23-Feb-2031	€285.563	€297.220	5,650	7,650	5,900	€4.562.243
Totaal		€422.261	€433.115				€6.540.992

Opmerking(en)

Taxatiedatum 01 February 2019

Object

Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Warenhuis Goeman (Hema)		648,00 m ²	15-Jan-2016		14-Jan-2026	€70.282	€74.520	€74.520
Telecom Dedemsvaart		100,00 m ²	01-Apr-2018		31-Mar-2022	€14.700	€14.500	€14.500
AS Watson B.V.		375,00 m ²	15-Jan-2016		14-Jan-2021	€51.715	€46.875	€46.875
Jumbo Supermarkten B.V.		2.123,00 m ²	15-Jan-2016		23-Feb-2031	€285.563	€297.220	€297.220
Totaal		3.246,00 m²				€422.261	€433.115	€433.115

Taxatiedatum 01 February 2019

Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€16.230
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€12.668
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€14.587
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€450
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.166
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€964
Totaal		-€47.065

Taxatiedatum 01 February 2019
Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort Object	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Telecom Dedemsvaart</u>			
Huurvrij 2019	01-Apr-2019 elke maand voor 12 maanden	Vast bedrag €13.200 pa	= -€13.200
Huurvrij 2020	01-Apr-2020 elke maand voor 12 maanden	Vast bedrag €13.800 pa	= -€13.800
<u>AS Watson B.V.</u>			
Huurvrij 2019	01-Apr-2018 elke maand voor 12 maanden	Vast bedrag €12.000 pa	= -€12.000

Taxatiedatum 01 February 2019
Adres ,26 - 32,Markt,Dedemsvaart

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Warenhuis Goeman (Hema)</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	648 m ² x €5,00	= -€3.240
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €70.282 @ 3,000 %	= -€2.108
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €74.520 @ 3,3680 %	= -€2.510
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €74.520 @ 0,1040 % pa	= -€78
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €74.520 @ 0,5000 %	= -€373
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €241	= -€241
<u>Telecom Dedemsvaart</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	100 m ² x €5,00	= -€500
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €14.700 @ 3,000 %	= -€441
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.500 @ 3,3680 %	= -€488
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.500 @ 0,1040 % pa	= -€15
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €14.500 @ 0,5000 %	= -€73
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €241	= -€241
<u>AS Watson B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	375 m ² x €5,00	= -€1.875
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €51.715 @ 3,000 %	= -€1.551
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €46.875 @ 3,3680 %	= -€1.579
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €46.875 @ 0,1040 % pa	= -€49
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €46.875 @ 0,5000 %	= -€234
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €241	= -€241
<u>Jumbo Supermarkten B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.123 m ² x €5,00	= -€10.615
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €285.563 @ 3,000 %	= -€8.567
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €297.220 @ 3,3680 %	= -€10.010
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €297.220 @ 0,1040 % pa	= -€309
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €297.220 @ 0,5000 %	= -€1.486

Taxatiedatum	01 February 2019		
Adres	,26 - 32,Markt,Dedemsvaart		
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €241	= -€241

Taxatiedatum 01 February 2019

Object

Adres ,26 - 32,Markt,DedemsvaartNederland

Warenhuis Goeman (Hema)

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HHW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	648,00	€115,00	€74.520	1	100,00	100,00	0,000	€115,00	€74.520	€74.520
Totaal	648,00		€74.520							€74.520

Telecom Dedemsvaart

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HHW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	100,00	€145,00	€14.500	1	100,00	100,00	0,000	€145,00	€14.500	€14.500
Totaal	100,00		€14.500							€14.500

AS Watson B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HHW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	375,00	€125,00	€46.875	1	100,00	100,00	0,000	€125,00	€46.875	€46.875
Totaal	375,00		€46.875							€46.875

Jumbo Supermarkten B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HHW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	2.123,00	€140,00	€297.220	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€297.220	€297.220
Totaal	2.123,00		€297.220							€297.220

	3.246,00		€433.115							€433.115
--	-----------------	--	-----------------	--	--	--	--	--	--	-----------------

Taxatiedatum 31 December 2018

Object

Adres ,1,Brabant,ZwijndrechtNederland

Jumbo Supermarkten B.V.

Oppel	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Begane grond	2.676,00	€170,00	€454.920	1	100,00	100,00	0,000	€170,00	€454.920	€454.920
Eerste verdieping	589,00	€170,00	€100.130	1	100,00	100,00	0,000	€170,00	€100.130	€100.130
Totaal	3.265,00		€555.050							€555.050
	3.265,00		€555.050							€555.050