



# Praktijkhandreiking economisch waarderen van vastgoed 1.0

Voorbeelden waarderingsrapporten



# Praktijkhandreiking economisch waarden van vastgoed 1.0

Voorbeelden van waarderingsrapporten

Prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS  
Drs. Baldwin Poolman MRE MRICS REV RT  
Roel Drenth MScRE MRICS RT

# Inhoud

<b>Voorbeeld 1</b> Regio Midden Utrecht Logistiek	<b>5</b>
<b>Voorbeeld 2</b> Regio Noord Groningen Bedrijfsruimte	<b>15</b>
<b>Voorbeeld 3</b> Regio Oost Almelo Wooncomplex	<b>25</b>
<b>Voorbeeld 4</b> Regio West Amsterdam Wooncomplex	<b>35</b>
<b>Voorbeeld 5</b> Regio Oost Hengelo Kantoorruimte	<b>45</b>
<b>Voorbeeld 6</b> Regio West/Midden Utrecht Kantoorruimte	<b>55</b>
<b>Voorbeeld 7</b> Regio Noord/Oost Zwolle Winkelruimte	<b>65</b>
<b>Voorbeeld 8</b> Regio West/Midden Zeist Winkelruimte	<b>75</b>

## Voorbeeldrapport voor educatieve doeleinden en discussiedoeleinden

Deze voorbeeldrapporten behoren bij het boek *Praktijkhandreiking economisch waarderen van vastgoed 1.0* (NVM Business 2020) en geven uitsluitend voor educatieve doeleinden en discussiedoeleinden voorbeelden van waarderingsrapporten. Met deze voorbeeldrapporten willen de opstellers denkrichtingen verkennen. De rapporten zijn niet ten behoeve van een opdrachtgever opgesteld. De lezer/gebruiker kan aan deze voorbeeldrapporten geen rechten ontleen, noch er in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen aan ontleen. De voorbeelden willen slechts een handreiking bieden; niets meer en niets minder.

De gebruikte cijfers, veronderstellingen en uitgangspunten zijn deels fictief. De berekeningen zijn deels vereenvoudigd. De voorbeeldrapporten geven niet noodzakelijkerwijs de opinie of werkwijze van de auteurs van het boek, de opstellers van de rapporten, NVM Business, Cushman & Wakefield of Dynamis Taxaties Nederland weer. Het is aan degenen die meer willen weten en een specifieke casus naar de eigen situatie uitgewerkt willen zien, om een deskundig waardeerder of taxateur in te schakelen.

### Voorbeelden van disclaimers

- De opdrachtgever is zich ervan bewust dat de waardering is gebaseerd op de subjectieve inschatting van de waardeerder en zijn opdrachtgever. De gehanteerde veronderstellingen, uitgangspunten en scenario's kunnen afwijken van de opvattingen van opdrachtgever. *[Heeft de opdrachtgever specifieke instructies aan de waardeerder gegeven? Zijn er bijzondere uitgangspunten? Op basis van welke bronnen is de waardering gebaseerd (contracten, jaarrekeningen, gegevens opdrachtgever, interne research, marktgegevens)? Bevat het rapport informatie en opinies die zijn ontleend aan betrouwbaar geachte bronnen? Geef een uitputtende opsomming in de bijlage. Vermeld gespreksverslagen (met data en de namen van aanwezigen). Zijn andere experts ingeschakeld?]*

- De gerapporteerde waarden zijn gebaseerd op toekomstverwachtingen en subjectief van aard. De waarden zijn in hoge mate afhankelijk van de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de gehanteerde waarderingsmethode(n) en de variabelen die in de waarderingsmethode zijn verwerkt. Toekomstgerichte informatie is onzeker. De waardering geeft geen garantie of bevestiging van het realiseren van toekomstige (financiële) ontwikkelingen zoals gepresenteerd in dit rapport. De schattingen zijn gebaseerd op wat de waardeerder op  $t_0$  weet of kan weten. Toekomstige veranderingen kunnen de waarde beïnvloeden. Er is geen opdracht verleend om de opdrachtgever daarover verder te informeren; ook niet als sprake is van forse veranderingen.
- Verschillende partijen kunnen uiteenlopende percepties hebben over de toekomst, toekomstige risico's en (risico's rond) verwachte geldstromen. Een waarde is afhankelijk van de positie en situatie van het subject dat de waardering opstelt. Het zijn de positie en de situatie van de opdrachtgever die door de waardeerder worden gebruikt en eventueel kunnen worden becommentarieerd. *[Beschrijf vanuit welk perspectief de economische waarde wordt bepaald en over welke termijn de waarde wordt berekend. De opdrachtgever moet hiervoor aanwijzingen en opening van zaken geven, idealiter in samenspraak met de waardeerder. Welke achtergrond, kenmerken en visie heeft de eigenaar/gebruiker/exploitant van het vastgoed? Beschrijf in hoeverre de waardeerder in het rapport gegevens heeft verwerkt die door de opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld. Zijn deze gegevens (op hoofdlijnen) geanalyseerd en al dan niet op juistheid gecontroleerd? Is accountantscontrole uitgevoerd? Maak duidelijk dat de waardeerder de juistheid en de volledigheid van deze informatie niet garandeert.]*

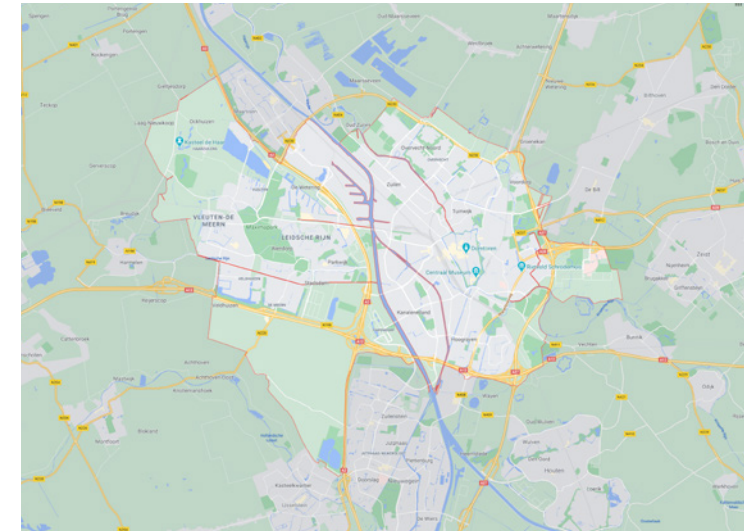
## Voorbeeld 1

Regio Midden  
Utrecht  
Logistiek

# Factsheet



Beeld: Shutterstock



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Logistiek
Eigenaar	Family Office
Taxateur	B. Poolman
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Onderzoekdoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Regio Midden
Provincie	Utrecht
Objecttype	Distributiecentrum
Bouwjaar	2021
Energielabel	A+
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	6.787
VVO Gemiddeld	6.787
Aantal units	1
Aantal units verhuurd	1
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	99

## Waarde

	Marktwaaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=15
Huurinkomsten	€ 600.310		
Huurwaarde		€ 509.025	€ 590.962
<b>Yield profile</b>			
Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	5,00%	5,75%	5,75%
Gebruiker(s)	0,50%	0,50%	0,00%
Management performance	-0,50%	-0,50%	0,00%
Disconteringsvoet DV	<b>5,00%</b>	<b>5,75%</b>	<b>6,00%</b>
Opslag Exit Yield	0,50%	0,50%	0,75%
Exit Yield	<b>5,50%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,75%</b>
BAR	<b>5,72%</b>	<b>5,98%</b>	<b>7,22%</b>
Totale OPEX	€ 50.000	€ 50.000	€ 70.649
Totale OPEX als percentage	8,33%	9,82%	11,95%
Marktwaaarde	<b>€ 10.499.000</b>	<b>€ 8.510.000</b>	<b>€ 8.182.239</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.547	€ 1.254	€ 1.206

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	2. LT 15 jaar	3. Ec Waarde	Waarde:
Huurinkomsten/Markhuur in jaar 1	€ 600.310	€ 509.025	€ 590.962	1. Marktwaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	6787	6787	6787	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
Huurwaarde per meter t <sub>=0</sub>	€ 88	€ 75	€ 75	3. Economische waarde (t=15)
Aantal parkeerplaatsen	99	99	99	
Markthuurindex	1,00%	1,00%	1,00%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	
Verkoop na 15 jaar			Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage k.k.	7%	7%	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Nog geen rekening mee gehouden
Beschouwingstermijn	15 jaar	15 jaar	15 jaar	
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) t <sub>=0</sub>	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

Berekening	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	600.310	606.313	612.376	618.500	624.685	630.932	637.241	643.614	650.050	656.550	562.280	567.903	573.582	579.318	585.111	590.962
Exploitatielasten	-50.000	-51.250	-52.531	-53.845	-55.191	-56.570	-57.985	-59.434	-60.920	-62.443	-64.004	-65.604	-67.244	-68.926	-70.649	
Groot onderhoud										-128.008						
Restwaarde																10.041.839
<b>sub</b>	<b>550.310</b>	<b>555.063</b>	<b>559.845</b>	<b>564.656</b>	<b>569.495</b>	<b>574.362</b>	<b>579.257</b>	<b>584.179</b>	<b>589.130</b>	<b>466.099</b>	<b>498.276</b>	<b>502.299</b>	<b>506.338</b>	<b>510.392</b>	<b>10.556.301</b>	

Exit yield	5,50%
Opslag Exit Yield	0,50%
Discontovoet	5,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 10.499.000
BAR	5,72%

## Waardering Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	509.025	514.115	519.256	524.449	529.693	534.990	540.340	545.744	551.201	556.713	562.280	567.903	573.582	579.318	585.111	590.962
Exploitatielasten	-50.000	-51.250	-52.531	-53.845	-55.191	-56.570	-57.985	-59.434	-60.920	-62.443	-64.004	-65.604	-67.244	-68.926	-70.649	
Groot onderhoud										-128.008						
Restwaarde																8.836.818
<b>sub</b>	<b>459.025</b>	<b>462.865</b>	<b>466.725</b>	<b>470.604</b>	<b>474.503</b>	<b>478.420</b>	<b>482.356</b>	<b>486.309</b>	<b>490.281</b>	<b>366.262</b>	<b>498.276</b>	<b>502.299</b>	<b>506.338</b>	<b>510.392</b>	<b>9.351.281</b>	

Exit yield	6,25%
Opslag Exit Yield	0,50%
Discontovoet	5,75%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 8.510.000
BAR	5,98%

## Waardering Economische waarde t=x

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	509.025	514.115	519.256	524.449	529.693	534.990	540.340	545.744	551.201	556.713	562.280	567.903	573.582	579.318	585.111	590.962
Exploitatielasten	-50.000	-51.250	-52.531	-53.845	-55.191	-56.570	-57.985	-59.434	-60.920	-62.443	-64.004	-65.604	-67.244	-68.926	-70.649	
Groot onderhoud										-128.008						
Restwaarde																8.182.239
<b>sub</b>	<b>459.025</b>	<b>462.865</b>	<b>466.725</b>	<b>470.604</b>	<b>474.503</b>	<b>478.420</b>	<b>482.356</b>	<b>486.309</b>	<b>490.281</b>	<b>366.262</b>	<b>498.276</b>	<b>502.299</b>	<b>506.338</b>	<b>510.392</b>	<b>8.696.702</b>	

Exit yield	6,75%
Opslag Exit Yield	0,75%
Discontovoet	6,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 8.182.239
BAR	7,22%



# Opbouw DV Logistiek Midden

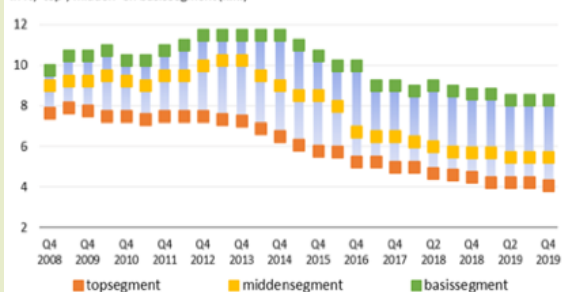
## Uitgangspunten

	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=15
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	15 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op markt-gemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden). Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt (t=x) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt(t=x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet	per heden	per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven, net boven 0%, in dit geval 0,25%	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,25%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

2. Risico Locatie & Object	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Bandbreedte Markthuurwaarde</b>	<b>Bandbreedte Markthuurwaarde</b>	
	Top: 4,0%	Ondergrens: € 70/m <sup>2</sup>	Ondergrens: € 70/m <sup>2</sup>	Dynamis + C&W
	Midden: 7,5%	Bovengrens: € 90/m <sup>2</sup>	Bovengrens: € 90/m <sup>2</sup>	Dynamis + C&W
	Basis: 9,0%			Dynamis + C&W
	Utrecht wordt gekwalificeerd als Top segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Midden, op goede locatie	Utrecht wordt gekwalificeerd als Top segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Midden, op goede locatie	Utrecht wordt gekwalificeerd als Top segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Midden, op goede locatie	Dynamis
	Huidige huurinkomsten, na 5 jaar markthuur	Bestendige lange termijn markthuur	Bestendige lange termijn markthuur	inschatting taxateur
	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
	Op basis van actuele vergelijkbare referenties	De markthuur ligt in het midden van de markt (bandbreedte). Een verklaring hiervoor is het hoogwaardige opleveringsniveau	Als uitgangspunt geldt dat er op T=15 sprake is van een enigszins verouderd bedrijfspand, die door investeringen (groot onderhoud jaar 10) nog wel voldoet aan de eisen van een bedrijfspand	inschatting taxateur
<b>1. Locatie</b>	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Utrecht en op een goede locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Utrecht en op een goede locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Utrecht en op een goede locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid. Dit zal in t=15 vergelijkbaar zijn met de huidige situatie	inschatting taxateur
<b>2. Object</b>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 6.787m <sup>2</sup> inclusief kantoor van ca. 757m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 3.000 kg/m <sup>2</sup>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 6.787m <sup>2</sup> inclusief kantoor van ca. 757m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 3.000 kg/m <sup>2</sup>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 6.787m <sup>2</sup> inclusief kantoor van ca. 757m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 3.000 kg/m <sup>2</sup> . Dit zal in t=15 vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Beperkte veroudering 0,05% per jaar	inschatting taxateur
	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	
	Het rendement is door het huidige marktsentiment, de looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker aan de onderkant gelegen (laag risico) en vooral ook de druk op de markt voor goede beleggingen, lage rente en veel geld beschikbaar	Het is aannemelijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald en tevens is er gerekend met de markthuur in plaats van de huurinkomsten	Het is aannemelijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald en tevens is er gerekend met de markthuur in plaats van de huurinkomsten	inschatting taxateur
<b>GEHANTEERDE BAR</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	10 jaar, risico gemiddeld	10 jaar, risico gemiddeld	Gemiddeld verhuurd of voor eigen gebruik. Bij verhuur opzegging gemiddeld	Huurcontract, Eigenaar
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%, 75%, 100% (opgezegd)	25% Kans op vetrek, risico gemiddeld	25% Kans op vetrek, risico gemiddeld	50% Kans op vetrek, risico gemiddeld	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Onderdeel groot transportbedrijf	Onderdeel groot transportbedrijf	MKB of eigen gebruik	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Bedrijf bestaat al 50 jaar, gemiddeld. Kleine kans	Bedrijf bestaat al 50 jaar, gemiddeld. Kleine kans	Kredietwaardigheid is gemiddeld	Inschatting taxateur
Liquiditeit	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	Niet bekend	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Opslag + Transport Medicijnen en aanverwant	Opslag + Transport Medicijnen en aanverwant	Gemiddelde huurder	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Gemiddeld</b>	Inschatting taxateur
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Niet bekend	Niet bekend	Gemiddeld	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	70%	70%	50%	Financier
Stabiliteit cashflow	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Continuïteit	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Debt Yield	8%	7%	10%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Business model</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Core belegger Family office. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger Family office. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particulier of beleggingsfonds met regionale en logistieke kennis	Inschatting taxateur
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Hoogstwaarschijnlijk multitenant in plaats van single tenant. Goed indeelbaar	Eigenaar
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Goed. Professionele partij, bekend in binnen en buitenland, goede contacten/netwerk	Goed. Professionele partij, bekend in binnen en buitenland, goede contacten/netwerk	Landelijke specialist	Inschatting taxateur
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Family Office/Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Family Office/Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Net als nu. Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Eigenaar
Liquiditeit	Voor dit type product veel nationale concurrentie	Voor dit type product veel nationale concurrentie	Voor dit type product veel nationale concurrentie	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt uitbesteed en minder professioneel uitgevoerd	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>-0,50%</b>	<b>-0,50%</b>	<b>0,00%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven, veroudering object zal bij deze gebruiker beperkt zijn, eigenaar is specialist en zal goed onderhouden, verwachting veel liquiditeit in de markt, veel vraag naar dergelijk beleggingsproduct, geen opslag voor exit yield	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven, veroudering object zal bij deze gebruiker beperkt zijn, eigenaar is specialist en zal goed onderhouden, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraag naar dergelijk beleggingsproduct, kleine opslag voor exit yield	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraag naar dergelijk beleggingsproduct, kleine opslag voor exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,75%</b>	

### Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,25%
2. Risico Locatie & Object	5,00%	5,75%	5,75%
3. Risico gebruiker(s)	0,50%	0,50%	0,00%
4. Risico Management performance	-0,50%	-0,50%	0,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,75%	6,00%
Opslag exit yield	0,50%	0,50%	0,75%
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>5,50%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,75%</b>



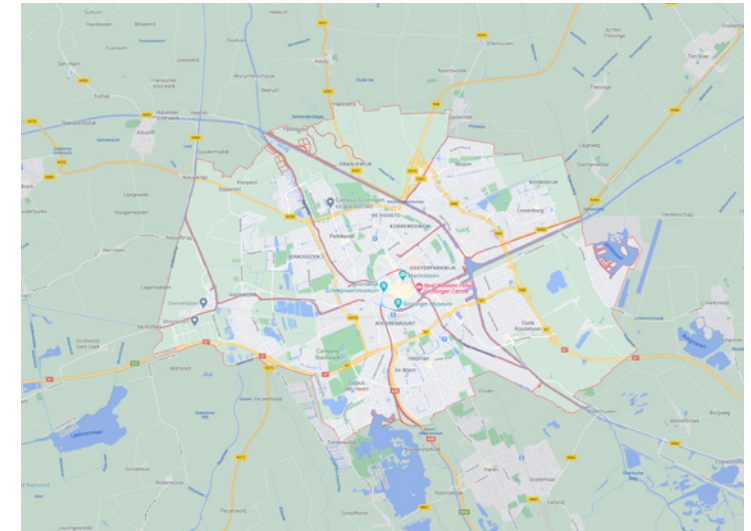
## Voorbeeld 2

# Regio Noord Groningen Bedrijfsruimte

# Factsheet



Beeld: Shutterstock



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Bedrijfsruimte
Eigenaar	Particulier
Taxateur	B. Poolman
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Onderzoekdoeleinden

Adres	Vetrouwelijk
Stad	Groningen
Provincie	Groningen
Objecttype	Bedrijfsruimte
Bouwjaar	1990
Energielabel	D
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	1.484
VVO Gemiddeld	1.484
Aantal units	1
Aantal units verhuurd	1
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	3

## Waarde

	Marktwaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=15
Huurinkomsten	€ 89.040		
Huurwaarde		€ 74.200	€ 79.964
<b>Yield profile</b>			
Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	7,00%	8,50%	8,50%
Gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
Management performance	-0,50%	-0,50%	0,00%
Disconteringsvoet DV	<b>6,50%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,75%</b>
Opslag Exit Yield	1,50%	1,50%	2,00%
Exit Yield	<b>8,00%</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,75%</b>
<b>BAR</b>	<b>9,05%</b>	<b>9,79%</b>	<b>11,50%</b>
Totale OPEX	€ 10.000	€ 10.000	€ 14.130
Totale OPEX als percentage	11,23%	13,48%	17,67%
Marktwaarde	<b>€ 984.000</b>	<b>€ 758.000</b>	<b>€ 695.189</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 663	€ 511	€ 468



# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	2. LT 15 jaar	3. Ec Waarde	Waarde:
Huurinkomsten/Markhuur in jaar 1	€ 89.040	€ 74.200	€ 79.964	1. Marktwaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	1484	1484	1484	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
Huurwaarde per meter t <sub>=0</sub>	€ 60	€ 50	€ 50	3. Economische waarde (t=15)
Aantal parkeerplaatsen	3	3	3	
Markthuurindex	0,50%	0,50%	0,50%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 10.000	€ 10.000	€ 14.130	
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	
Verkoop na 15 jaar			Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage k.k.	7%	7%	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	15 jaar	15 jaar	15 jaar	Nog geen rekening mee gehouden
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) t <sub>=0</sub>	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	89.040	89.485	89.933	90.382	90.834	76.074	76.454	76.836	77.220	77.607	77.995	78.385	78.776	79.170	79.566	79.964
Exploitatielasten	-10.000	-10.250	-10.506	-10.769	-11.038	-11.314	-11.597	-11.887	-12.184	-12.489	-12.801	-13.121	-13.449	-13.785	-14.130	
Groot onderhoud										-96.006						
Restwaarde																934.160
<b>sub</b>	<b>79.040</b>	<b>79.235</b>	<b>79.426</b>	<b>79.613</b>	<b>79.796</b>	<b>64.760</b>	<b>64.857</b>	<b>64.949</b>	<b>65.036</b>	<b>-30.888</b>	<b>65.194</b>	<b>65.264</b>	<b>65.328</b>	<b>65.385</b>	<b>999.596</b>	

Exit yield	8,00%
Opslag Exit Yield	1,50%
Discontovoet	6,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 984.000
BAR	9,05%

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	74.200	74.571	74.944	75.319	75.695	76.074	76.454	76.836	77.220	77.607	77.995	78.385	78.776	79.170	79.566	79.964
Exploitatielasten	-10.000	-10.250	-10.506	-10.769	-11.038	-11.314	-11.597	-11.887	-12.184	-12.489	-12.801	-13.121	-13.449	-13.785	-14.130	
Groot onderhoud										-96.006						
Restwaarde																786.661
<b>sub</b>	<b>64.200</b>	<b>64.321</b>	<b>64.438</b>	<b>64.550</b>	<b>64.657</b>	<b>64.760</b>	<b>64.857</b>	<b>64.949</b>	<b>65.036</b>	<b>-30.888</b>	<b>65.194</b>	<b>65.264</b>	<b>65.328</b>	<b>65.385</b>	<b>852.097</b>	

Exit yield	9,50%
Opslag Exit Yield	1,50%
Discontovoet	8,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 758.000
BAR	9,79%

## Waardering

### Economische waarde t=x

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	74.200	74.571	74.944	75.319	75.695	76.074	76.454	76.836	77.220	77.607	77.995	78.385	78.776	79.170	79.566	79.964
Exploitatielasten	-10.000	-10.250	-10.506	-10.769	-11.038	-11.314	-11.597	-11.887	-12.184	-12.489	-12.801	-13.121	-13.449	-13.785	-14.130	
Groot onderhoud										-96.006						
Restwaarde																695.189
<b>sub</b>	<b>64.200</b>	<b>64.321</b>	<b>64.438</b>	<b>64.550</b>	<b>64.657</b>	<b>64.760</b>	<b>64.857</b>	<b>64.949</b>	<b>65.036</b>	<b>-30.888</b>	<b>65.194</b>	<b>65.264</b>	<b>65.328</b>	<b>65.385</b>	<b>760.625</b>	

Exit yield	10,75%
Opslag Exit Yield	2,00%
Discontovoet	8,75%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 695.189
BAR	11,50%

# Opbouw DV Bedrijfsruimte Noord

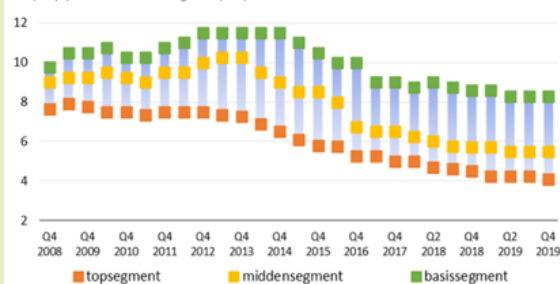
## Uitgangspunten

	1. Marktwarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=15
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	15 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op markt-gemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden). Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt (t=x) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt(t=x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
<b>10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet</b>	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven, net boven 0%, in dit geval 0,25%	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,25%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

2. Risico Locatie & Object	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Bandbreedte Markthuurwaarde</b>	<b>Bandbreedte Markthuurwaarde</b>	
	Top: 4,0%	Ondergrens: € 40/m <sup>2</sup>	Ondergrens: € 40/m <sup>2</sup>	Dynamis + C&W
	Midden: 7,5%	Bovengrens: € 60/m <sup>2</sup>	Bovengrens: € 60/m <sup>2</sup>	Dynamis + C&W
	Basis: 9,0%			Dynamis + C&W
	Groningen wordt gekwalificeerd als Basis segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Noord, op gemiddelde locatie	Groningen wordt gekwalificeerd als Basis segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Noord, op gemiddelde locatie	Groningen wordt gekwalificeerd als Basis segment. Tevens is het pand gelegen in de Regio Noord, op gemiddelde locatie	Dynamis
	Bandbreedte BAR 6,75-9,75%			Dynamis + C&W
	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
	Op basis van actuele vergelijkbare referenties	De markthuur ligt in het midden van de markt (bandbreedte). Een verklaring hiervoor is het standaard opleveringsniveau	Als uitgangspunt geldt dat er op T=15 sprake is van een enigszins verouderd pand, die door investeringen (groot onderhoud jaar 10) nog wel voldoet aan de eisen van een bedrijfspand	inschatting taxateur
<b>1. Locatie</b>	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Noord en op een gemiddeld locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Noord en op een gemiddeld locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid	Het bedrijfspand is gelegen op een bedrijventerrein in de regio Noord en op een gemiddeld locatie binnen deze regio. Het object heeft een goede bereikbaarheid. Dit zal in t=15 vergelijkbaar zijn met de huidige situatie	inschatting taxateur
<b>2. Object</b>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 1300m <sup>2</sup> met een kantoor van ca. 184m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 1.000 kg/m <sup>2</sup>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 1300m <sup>2</sup> met een kantoor van ca. 184m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 1.000 kg/m <sup>2</sup>	Het bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 1300m <sup>2</sup> met een kantoor van ca. 184m <sup>2</sup> verdeeld over 2 lagen. Het kantoor is eenvoudig en heeft een ondersteunende functie voor de bedrijfsruimte. Dit zal in t=15 vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Bedrijfsruimte heeft vloerbelasting van 1.000 kg/m <sup>2</sup> . Normale veroudering	inschatting taxateur
	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	
	Het rendement is door het huidige marktsentiment, de looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker is gemiddeld wel is de druk op de markt voor goede beleggingen, lage rente en veel geld beschikbaar	Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement iets hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald en tevens is er gerekend met de markthuur in plaats van de huurinkomsten	Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald en tevens is er gerekend met de markthuur in plaats van de huurinkomsten	inschatting taxateur
<b>GEHANTEERDE BAR</b>	<b>7,00%</b>	<b>8,50%</b>	<b>8,50%</b>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	5 jaar, risico gemiddeld	5 jaar, risico gemiddeld	Gemiddeld verhuurd of voor eigen gebruik. Bij verhuur opzegging gemiddeld	Huurcontract, Eigenaar
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%, 75%, 100% (opgezegd)	50% Kans op vetrek, risico gemiddeld	50% Kans op vetrek, risico gemiddeld	50% Kans op vetrek, risico gemiddeld	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Lokale MKB	MKB	MKB of eigen gebruik	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Bedrijf bestaat al 20 jaar, gemiddeld. Kleine kans	Bedrijf bestaat al 20 jaar, gemiddeld. Kleine kans	Kredietwaardigheid is gemiddeld.	Inschatting taxateur
Liquiditeit	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	Niet bekend	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Distributie van materialen	Distributie van materialen	Gemiddelde huurder	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	Inschatting taxateur
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Niet bekend	Niet bekend	Gemiddeld	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	70%	70%	50%	Financier
Stabiliteit cashflow	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Continuïteit	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Debt Yield	11%	9%	17%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particulier met lokale/regionale kennis	Inschatting taxateur
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Hoogstwaarschijnlijk single tenant. Deelverhuur is wel mogelijk	Eigenaar
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Goed. Professionele partij, bekend in de regio, goede contacten/netwerk	Goed. Professionele partij, bekend in de regio, goede contacten/netwerk	Lokale grootheid	Inschatting taxateur
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Net als nu Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Voor dit type product veel lokale concurrentie	Voor dit type product veel lokale concurrentie, weinig belangstelling landelijke spelers	Voor dit type product veel lokale concurrentie, weinig belangstelling landelijke spelers	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt uitbesteed en minder professioneel uitgevoerd	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>-0,50%</b>	<b>-0,50%</b>	<b>0,00%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Markt is stabiel, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij deze gebruiker gemiddeld zijn: 0,1% per jaar, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld liquiditeit in de markt, gezonde vraag naar dergelijk beleggingsprodukt, normale opslag voor exit yield	Markt is stabiel, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal gemiddeld zijn: 0,1% per jaar, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld liquiditeit in de markt, gezonde vraag naar dergelijk beleggingsprodukt, normale opslag voor exit yield	Markt is stabiel, locatie zal gemiddeld blijven, veroudering object normaal/gemiddels, eigenaar is gemiddeld, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraagnaar dergelijk beleggingsprodukt, gemiddelde opslag met iets hogere verouderingsrisico voor exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,50%</b>	<b>2,00%</b>	

### Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,25%
2. Risico Locatie & Object	7,00%	8,50%	8,50%
3. Risico gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
4. Risico Management performance	-0,50%	-0,50%	0,00%
Disconteringsvoet	6,50%	8,00%	8,75%
Opslag exit yield	1,50%	1,50%	2,00%
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>8,00%</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,75%</b>





## Voorbeeld 3

Regio Oost

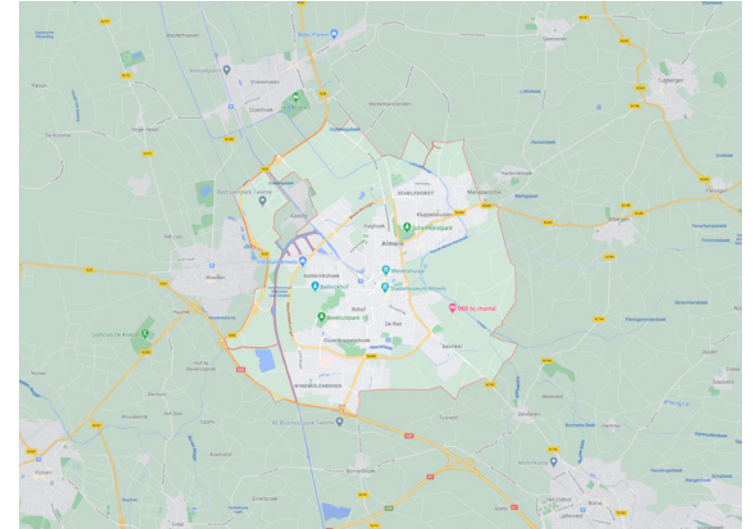
Almelo

Wooncomplex

# Factsheet



Beeld: Shutterstock



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Wooncomplex
Eigenaar	Landelijke belegger
Taxateur	B. Poolman
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Onderzoeksdoeleinden

Adres	vertrouwelijk
Stad	Almelo
Provincie	Overijssel
Objecttype	Wooncomplex
Bouwjaar	2017
Energielabel	A+
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	1.605
VVO Gemiddeld	107
Aantal units	15
Aantal units verhuurd	15
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	0

## Waarde

	Marktwaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=15
Huurinkomsten	€ 153.360		
Huurwaarde		€ 162.000	€ 218.031

## Yield profile

Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	5,00%	5,50%	5,50%
Gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
Management performance	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet DV	<b>5,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,75%</b>
Opslag Exit Yield	0,00%	0,00%	0,00%
Exit Yield	<b>5,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,75%</b>

BAR	<b>4,61%</b>	<b>5,09%</b>	<b>6,15%</b>
-----	--------------	--------------	--------------

Totale OPEX	€ 17.500	€ 17.500	€ 24.727
Totale OPEX als percentage	11,41%	10,80%	11,34%

Marktwaarde	<b>€ 3.328.000</b>	<b>€ 3.180.000</b>	<b>€ 3.543.774</b>
Leegwaarde	<b>€ 3.370.500</b>	<b>€ 3.210.000</b>	<b>€ 3.726.710</b>
Leegwaarde ratio	99%	99%	95%
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.074	€ 1.981	€ 2.208

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	2. LT 15 jaar	3. Ec Waarde	Waarde:
Huurinkomsten/Markhuur in jaar 1	€ 153.360	€ 162.000	€ 218.031	1. Marktwaarde (t=0)
Aantal m <sup>2</sup> GBO per appartement	107	107	107	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
HI/Huurwaarde per meter t=0	€ 852	€ 900	€ 900	3. Economische waarde (t=15)
Aantal woningen	15	15	15	
Leegwaarde per m <sup>2</sup> t=0/t=15	€ 2.100	€ 2.000	€ 2.322	
Totale Leegwaarde t=0/t=15	€ 3.370.500	€ 3.210.000	€ 3.726.710	
Markthuurindex	2,00%	2,00%	2,00%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 17.500	€ 17.500	€ 24.727	
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) t=0	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	Per woning € 10,000
Verkoop na 15 jaar		Eindwaarde te bepalen door taxateur		
Percentage KK	7%	7%	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	15 jaar	15 jaar	15 jaar	Nog geen rekening mee gehouden

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	153.360	156.427	159.556	162.747	166.002	169.322	172.708	176.162	179.686	183.279	186.945	190.684	194.498	198.388	202.355	206.402
Exploitatielasten	-17.500	-17.938	-18.386	-18.846	-19.317	-19.800	-20.295	-20.802	-21.322	-21.855	-22.401	-22.962	-23.536	-24.124	-24.727	
Groot onderhoud										-192.013						
Restwaarde																3.857.988
<b>sub</b>	<b>135.860</b>	<b>138.490</b>	<b>141.170</b>	<b>143.901</b>	<b>146.685</b>	<b>149.522</b>	<b>152.414</b>	<b>155.360</b>	<b>158.364</b>	<b>-30.588</b>	<b>164.544</b>	<b>167.722</b>	<b>170.962</b>	<b>174.264</b>	<b>4.035.616</b>	

Exit yield	5,00%
Opslag Exit Yield	0,00%
Discontovoet	5,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 3.328.000
BAR	4,61%

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	162.000	165.240	168.545	171.916	175.354	178.861	182.438	186.087	189.809	193.605	197.477	201.427	205.455	209.564	213.756	218.031
Exploitatielasten	-17.500	-17.938	-18.386	-18.846	-19.317	-19.800	-20.295	-20.802	-21.322	-21.855	-22.401	-22.962	-23.536	-24.124	-24.727	
Groot onderhoud										-192.013						
Restwaarde																3.704.854
<b>sub</b>	<b>144.500</b>	<b>147.303</b>	<b>150.159</b>	<b>153.070</b>	<b>156.037</b>	<b>159.061</b>	<b>162.144</b>	<b>165.285</b>	<b>168.487</b>	<b>-20.263</b>	<b>175.076</b>	<b>178.465</b>	<b>181.920</b>	<b>185.440</b>	<b>3.893.883</b>	

Exit yield	5,50%
Opslag Exit Yield	0,00%
Discontovoet	5,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 3.180.000
BAR	5,09%

## Waardering

### Economische waarde t=x

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	162.000	165.240	168.545	171.916	175.354	178.861	182.438	186.087	189.809	193.605	197.477	201.427	205.455	209.564	213.756	218.031
Exploitatielasten	-17.500	-17.938	-18.386	-18.846	-19.317	-19.800	-20.295	-20.802	-21.322	-21.855	-22.401	-22.962	-23.536	-24.124	-24.727	
Groot onderhoud										-192.013						
Restwaarde																3.543.774
<b>sub</b>	<b>144.500</b>	<b>147.303</b>	<b>150.159</b>	<b>153.070</b>	<b>156.037</b>	<b>159.061</b>	<b>162.144</b>	<b>165.285</b>	<b>168.487</b>	<b>-20.263</b>	<b>175.076</b>	<b>178.465</b>	<b>181.920</b>	<b>185.440</b>	<b>3.732.802</b>	

Exit yield	5,75%
Opslag Exit Yield	0,00%
Discontovoet	5,75%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 3.543.774
BAR	6,15%

# Opbouw DV Woonruimte Oost

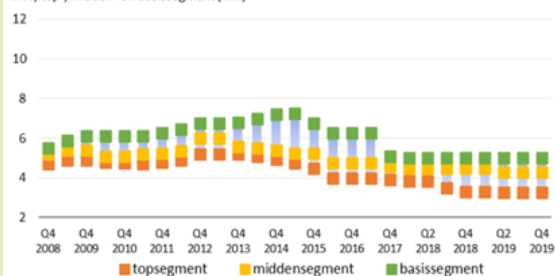
## Uitgangspunten

	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=15
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	15 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op markt-gemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden). Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt (t=x) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt (t=x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
<b>10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet</b>	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven, net boven 0%, in dit geval 0,25%	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,25%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendement wonen in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

2. Risico Locatie & Object	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron	
<p><b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b></p> <p>Top: 4,0% - 4,5%</p> <p>Midden: 4,5% - 5,0%</p> <p>Basis: 4,75% - 5,5%</p> <p>De locatie in Almelo wordt gekwalificeerd als midden segment. Het zijn nieuwe energie zuinige eengezinswoningen, veel vraag naar</p> <p>Bandbreedte BAR 4,5 - 5,0%.</p> <p>Huidige huurinkomsten</p> <p>Woningen zijn onderverhuurd</p> <p><b>Verklaring markthuur</b></p> <p>Op basis van actuele vergelijkbare referenties. Woningen zijn onderverhuurd, hoogwaardig opleveringsniveau</p>	<p>Leegwaarde: 2000-2400 per m<sup>2</sup></p> <p>Leegwaarde: 1850-2200 per m<sup>2</sup></p> <p>Leegwaarde: 1750-2000 per m<sup>2</sup></p> <p>De locatie in Almelo wordt gekwalificeerd als midden segment. Het zijn nieuwe energie zuinige eengezinswoningen, veel vraag naar</p> <p>Bandbreedte BAR 4,5 - 5,5%.</p> <p>Bestendige lange termijn markthuur</p> <p>Markthuur hoger dan betaalde huur</p> <p><b>Verklaring markthuur</b></p> <p>De markthuur ligt in het midden van de markt (bandbreedte). Markthuur hoger dan betaalde huur, hoogwaardig opleveringsniveau.</p>	<p>De locatie in Almelo ook in toekomst gekwalificeerd als midden segment. Het zijn nieuwe energie zuinige eengezinswoningen, veel vraag naar ook in toekomst</p> <p>Bandbreedte BAR 4,5 - 5,5%</p> <p>Bestendige lange termijn markthuur</p> <p><b>Verklaring markthuur</b></p> <p>Als uitgangspunt geldt dat er op T=15 sprake is van een bepoekt verouderde panden die door investeringen (groot onderhoud jaar 10 (€ 10k per woning) minimaal weer voldoen aan de eisen</p>	<p>Dynamis + C&amp;W</p> <p>Dynamis + C&amp;W</p> <p>Dynamis + C&amp;W</p> <p>inschatting taxateur</p> <p>Dynamis + C&amp;W</p> <p>inschatting taxateur</p> <p>inschatting taxateur</p>		
	<p>De woningen zijn gelegen in een nieuwbouw deel van een bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen</p>	<p>De woningen zijn gelegen in een nieuwbouw deel van een bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen</p>	<p>Het complex is onderdeel van bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen</p>	<p>inschatting taxateur</p>	
	<p>De woningen zijn een paar jaar oud, zeer energie zuinig Nul Op De Meter, grootte is courant, zeer aantrekkelijk voor gezinnen, afwerkingsniveau is gemiddeld</p> <p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het rendement is door het huidige marktsentiment, overschot aan liquiditeit, gewild beleggingssegment en de kwaliteit van het object en gebruiker is gemiddeld tot goed, druk op de markt voor goede beleggingen, lage rente en veel geld beschikbaar</p>	<p>De woningen zijn een paar jaar oud, zeer energie zuinig Nul Op De Meter, grootte is courant, zeer aantrekkelijk voor gezinnen, afwerkingsniveau is gemiddeld</p> <p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald, daardoor minder liquiditeit aanwezig, wel beperkte huurpotentie</p>	<p>De woningen zijn bijna 20 jaar oud, Veroudering is beperkt door investering in jaar 10 (€ 10k per woning) minimaal weer voldoen aan de eisen</p> <p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald, daardoor minder liquiditeit aanwezig, huurpotentie is gerealiseerd</p>	<p>inschatting taxateur</p> <p>inschatting taxateur</p>	
	<b>GEHANTEERDE BAR</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor EGW	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor EGW	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor EGW	Huurcontract, Eigenaar
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%, 75%, 100% (opgezegd)	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen, ook in t=15	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Gemiddelde gezinnen	Gemiddelde gezinnen	Gemiddelde gezinnen	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld, kans op scheiding (33%) aanwezig	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld, kans op scheiding (33%) aanwezig	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld. Kleine kans	Inschatting taxateur
Liquiditeit	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Gezinnen	Gezinnen	Gezinnen	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	Inschatting taxateur
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Niet bekend	Niet bekend	Gemiddeld	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	70%	70%	70%	Financier
Stabiliteit cashflow	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Continuïteit	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Debt Yield	6,0%	6,4%	8,2%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particulier met lokale/regionale kennis of landelijke belegger indien niet uitgepond	Inschatting taxateur
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Uitponden is optie en genereert mogelijk hoogste waarde	Eigenaar
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	Inschatting taxateur
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Net als nu Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Voor dit type product veel lokale/regionale concurrentie	Voor dit type product veel lokale/regionale concurrentie, minder belangstelling landelijke spelers	Voor dit type product veel lokale/regionale concurrentie, minder belangstelling landelijke spelers	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de eigenaar zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt door de eigenaar zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt uitbesteed en minder professioneel uitgevoerd	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	



Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=10, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=10, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=10, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

### Opbouw disconteringsvoet + exit yield

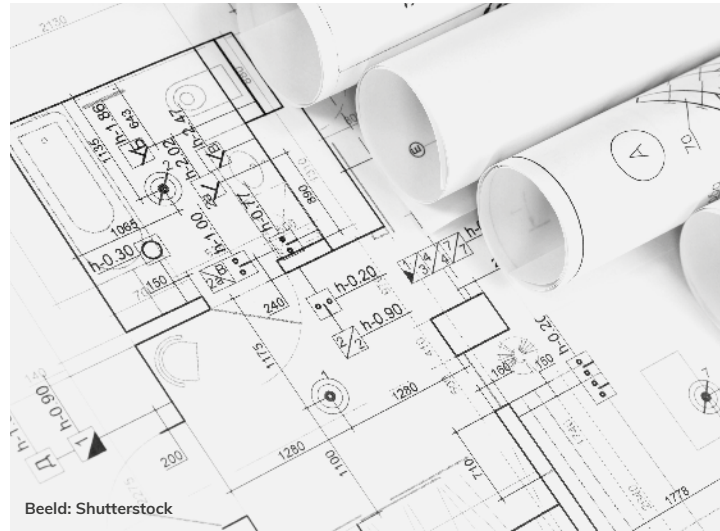
	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,25%
2. Risico Locatie & Object	5,00%	5,50%	5,50%
3. Risico gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,50%	5,75%
Opslag exit yield	0,00%	0,00%	0,00%
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,75%</b>



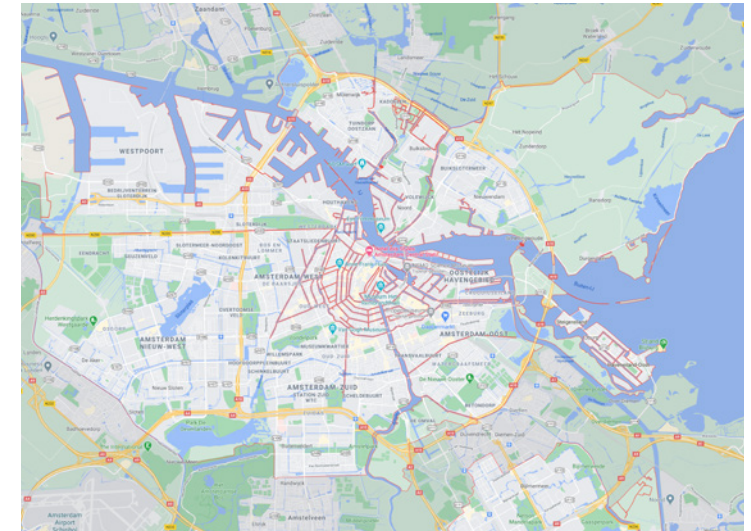
## Voorbeeld 4

# Regio West Amsterdam Wooncomplex

# Factsheet



Beeld: Shutterstock



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Wooncomplex
Eigenaar	Particulier/Ontwikkelaar
Taxateur	B. Poolman
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Onderzoeksdoeleinden

Adres	Sloterdijk
Stad	Amsterdam
Provincie	Noord-Holland
Objecttype	Wooncomplex in ontwikkeling
Bouwjaar	2021
Energielabel	A+
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	3.520
VVO Gemiddeld	80
Aantal units	44
Aantal units verhuurd	44
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	44

## Waarde

Huurwaarde (Geen huur)

	Marktwaaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=15
Huurwaarde (Geen huur)	€ 865.920	€ 823.680	€ 1.108.565

## Yield profile

Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	4,50%	5,00%	5,00%
Gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
Management performance	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet DV	<b>4,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,25%</b>
Opslag Exit Yield	0,00%	0,00%	0,00%
Exit Yield	<b>4,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,25%</b>

BAR

BAR	<b>4,02%</b>	<b>4,53%</b>	<b>5,62%</b>
-----	--------------	--------------	--------------

Totale OPEX	€ 95.000	€ 95.000	€ 134.233
Totale OPEX als percentage	10,97%	11,53%	12,11%

Marktwaaarde	<b>€ 21.515.000</b>	<b>€ 18.166.000</b>	<b>€ 19.734.131</b>
Leegwaarde	<b>€ 20.240.000</b>	<b>€ 19.360.000</b>	<b>€ 23.687.283</b>
Leegwaarde ratio	106%	94%	83%
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 6.112	€ 5.161	€ 5.606

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	2. LT 15 jaar	3. Ec Waarde	Waarde:
Markhuur in jaar 1	€ 865.920	€ 823.680	€ 1.108.565	1. Marktwaarde (t=0)
Aantal m <sup>2</sup> GBO per appartement	80	80	80	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
HI/Huurwaarde per meter t=0	€ 20,50	€ 19,50	€ 19,50	3. Economische waarde (t=15)
Huurwaarde per maand berekend	€ 1.640	€ 1.560	€ 1.560	
Huurwaarde per maand afgerond	€ 1.640	€ 1.560	€ 1.560	
Aantal woningen	44	44	44	
Leegwaarde per m <sup>2</sup>	€ 5.750	€ 5.500	€ 6.729	
Totale Leegwaarde	€ 20.240.000	€ 19.360.000	€ 23.687.283	
Markthuurindex	2,00%	2,00%	2,00%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 95.000	€ 95.000	-€ 134.233	
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	
Verkoop na 15 jaar		Eindwaarde te bepalen door taxateur		
Percentage KK	7%	7%	7%	
Beschouwingstermijn	15 jaar	15 jaar	15 jaar	
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX)	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	Per woning € 10,000

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	865.920	883.238	900.903	918.921	937.300	956.046	975.167	994.670	1.014.563	1.034.855	1.055.552	1.076.663	1.098.196	1.120.160	1.142.563	1.165.414
Exploitatielasten	-95.000	-97.375	-99.809	-102.305	-104.862	-107.484	-110.171	-112.925	-115.748	-118.642	-121.608	-124.648	-127.764	-130.959	-134.233	
Groot onderhoud										-536.358						
Restwaarde																<b>24.203.828</b>
<b>sub</b>	<b>770.920</b>	<b>785.863</b>	<b>801.094</b>	<b>816.617</b>	<b>832.437</b>	<b>848.562</b>	<b>864.996</b>	<b>881.745</b>	<b>898.815</b>	<b>379.855</b>	<b>933.944</b>	<b>952.014</b>	<b>970.431</b>	<b>989.201</b>	<b>25.212.158</b>	

Exit yield	<b>4,50%</b>
Opslag Exit Yield	<b>0,00%</b>
Discontovoet	4,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 21.515.000
BAR	<b>4,02%</b>

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	823.680	840.154	856.957	874.096	891.578	909.409	927.597	946.149	965.072	984.374	1.004.061	1.024.143	1.044.625	1.065.518	1.086.828	1.108.565
Exploitatielasten	-95.000	-97.375	-99.809	-102.305	-104.862	-107.484	-110.171	-112.925	-115.748	-118.642	-121.608	-124.648	-127.764	-130.959	-134.233	
Groot onderhoud										-536.358						
Restwaarde																
<b>sub</b>	<b>728.680</b>	<b>742.779</b>	<b>757.147</b>	<b>771.791</b>	<b>786.715</b>	<b>801.925</b>	<b>817.427</b>	<b>833.224</b>	<b>849.324</b>	<b>329.374</b>	<b>882.453</b>	<b>899.494</b>	<b>916.861</b>	<b>934.559</b>	<b>21.673.434</b>	

Exit yield	5,00%
Opslag Exit Yield	0,00%
Discontovoet	5,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 18.166.000
BAR	4,53%

## Waardering

### Economische waarde t=x

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	823.680	840.154	856.957	874.096	891.578	909.409	927.597	946.149	965.072	984.374	1.004.061	1.024.143	1.044.625	1.065.518	1.086.828	1.108.565
Exploitatielasten	-95.000	-97.375	-99.809	-102.305	-104.862	-107.484	-110.171	-112.925	-115.748	-118.642	-121.608	-124.648	-127.764	-130.959	-134.233	
Groot onderhoud										-536.358						
Restwaarde																
<b>sub</b>	<b>728.680</b>	<b>742.779</b>	<b>757.147</b>	<b>771.791</b>	<b>786.715</b>	<b>801.925</b>	<b>817.427</b>	<b>833.224</b>	<b>849.324</b>	<b>329.374</b>	<b>882.453</b>	<b>899.494</b>	<b>916.861</b>	<b>934.559</b>	<b>20.686.727</b>	

Exit yield	5,25%
Opslag Exit Yield	0,00%
Discontovoet	5,25%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 19.734.131
BAR	5,62%

# Opbouw DV Woonruimte West

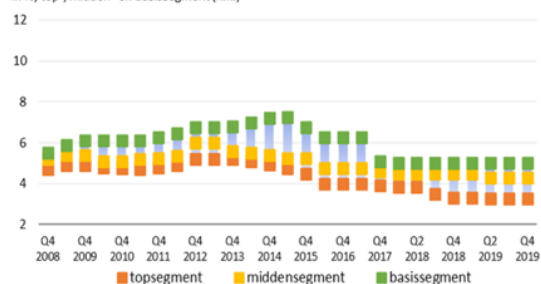
## Uitgangspunten

	1. Marktwarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=15
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	15 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op markt-gemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR primair. DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden). Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt (t=x) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt(t=x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
<b>10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet</b>	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven, net boven 0%, in dit geval 0,25%	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,25%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendement wonen in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

2. Risico Locatie & Object	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>			
	Top: 3,5% - 4,5%	Leegwaarde: 6000-7000 per m <sup>2</sup> nieuwbouw		Dynamis + C&W
	Midden: 4,25% - 5,0%	Leegwaarde: 5500-6500 per m <sup>2</sup> nieuwbouw		Dynamis + C&W
	Basis: 4,75% - 5,75%	Leegwaarde: 5000-6000 per m <sup>2</sup> nieuwbouw		Dynamis + C&W
	De locatie in Amsterdam is in Sloterdijk gelegen, hier is veel in ontwikkeling, wordt gekwalificeerd als midden segment. Het zullen nieuwe energie zuinige meergezinswoningen worden, veel vraag naar starters	De locatie in Amsterdam is in Sloterdijk gelegen, hier is veel in ontwikkeling, wordt gekwalificeerd als midden segment. Het zullen nieuwe energie zuinige meergezinswoningen worden, veel vraag naar starters	De locatie in Amsterdam is in Sloterdijk gelegen, zal in t=15 ontwikkeld zijn en blijft gekwalificeerd als midden segment. Het zullen nieuwe energie zuinige meergezinswoningen worden, veel vraag naar starters	inschatting taxateur
	BAR: 4,25% - 5,0%	Bandbreedte BAR 4,5 - 5,5%	Bandbreedte BAR 4,5 - 5,75%	Dynamis + C&W
	Markthuur t=0	Bestendige lange termijn markthuur	Bestendige lange termijn markthuur	inschatting taxateur
	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
	Op basis van actuele vergelijkbare referenties. Groot tekort aan woningen, veel vraag naar nieuwbouw en hoogwaardig opleveringsniveau, Nul Op De Meter, mobiliteitsoplossing	Op basis van actuele vergelijkbare referenties. Groot tekort aan woningen, veel vraag naar nieuwbouw en hoogwaardig opleveringsniveau, Nul Op De Meter, mobiliteitsoplossing	Als uitgangspunt geldt dat er op T=15 sprake is van een bepoekt verouderde panden die door investeringen (groot onderhoud jaar 10 (€ 10k per woning) minimaal weer voldoen aan de eisen, vraag blijft onveranderlijk groot	inschatting taxateur
<b>1. Locatie</b>	De woningen zijn gelegen in een nieuwbouw deel van een bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen	De woningen zijn gelegen in een nieuwbouw deel van een bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen	Het complex is onderdeel van bestaande woonwijk, hier zijn in de directe omgeving voldoende faciliteiten, scholen en dergelijke aanwezig. Openbaar vervoer is beperkt alleen bus, station is op 15 minuten lopen. Goede woonlocatie voor gezinnen	inschatting taxateur
<b>2. Object</b>	De woningen worden in 2021 gebouwd, zeer energie zuinig, Nul Op De Meter, grootte is courant, zeer aantrekkelijk voor gezinnen, afwerkingsniveau is gemiddeld	De woningen worden in 2021 gebouwd, zeer energie zuinig, Nul Op De Meter, grootte is courant, zeer aantrekkelijk voor gezinnen, afwerkingsniveau is gemiddeld	De woningen zijn bijna 15 jaar oud, Veroudering is beperkt door investering in jaar 10 (€ 10k per woning) minimaal weer voldoen aan de eisen	inschatting taxateur
	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	<b>Verklaring rendement</b>	
	Het rendement is door het huidige marktsentiment, overschot aan liquiditeit, geweld beleggingssegment en de kwaliteit van het object en gebruiker is gemiddeld tot goed, druk op de markt voor goede beleggingen, lage rente en veel geld beschikbaar	Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald, daardoor minder liquiditeit aanwezig, wel beperkte huurpotentie	Het is aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De grillen van de markt zijn er uit gehaald, daardoor minder liquiditeit aanwezig, huurpotentie is gerealiseerd	inschatting taxateur
<b>GEHANTEERDE BAR</b>	<b>4,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	



3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor MGW	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor MGW	Woningen zijn langjarig verhuurd, opzeggraad ligt gemiddeld tussen 5-10% voor MGW	Huurcontract, Eigenaar
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%, 75%, 100% (opgezegd)	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen	10% Kans op vertrek, risico gemiddeld voor woningen, ook in t=15	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Starters en kleine gezinnen	Starters en kleine gezinnen	Starters en kleine gezinnen	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld, kans op scheiding (33%) aanwezig	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld, kans op scheiding (33%) aanwezig	Huurders zorgen dat huur betaald wordt, gemiddeld. Kleine kans	Inschatting taxateur
Liquiditeit	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Starters en kleine gezinnen	Starters en kleine gezinnen	Starters en kleine gezinnen	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	Inschatting taxateur
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Niet bekend	Niet bekend	Gemiddeld	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	70%	70%	70%	Financier
Stabiliteit cashflow	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Continuïteit	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Financier
Debt Yield	5,14%	5,74%	5,26%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particulier met lokale/regionale kennis of landelijke belegger indien niet uitgepond	Inschatting taxateur
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie	Goede duidelijk visie & strategie	Uitponden is optie en genereert mogelijk hoogste waarde	Eigenaar
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	Goed. Professionele partij, landelijk opererend, goede contacten/netwerk. Specialist in woningbeleggingen	
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Belegger met meerdere objecten in portefeuille	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Voor dit type product veel concurrentie	Voor dit type product veel concurrentie	Voor dit type product veel concurrentie	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de belegger zelf gedaan	Het beheer wordt door de belegger zelf gedaan	Het beheer wordt uitbesteed en minder professioneel uitgevoerd	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=15, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=15, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Groot tekort aan woningen, zal altijd vraag naar zijn, veroudering object zal bij dit product beperkt , zeker ook door groot onderhoud in t=15, eigenaar is belegger en zal normaal onderhouden, verwachting gemiddeld tot veel liquiditeit in de markt, grote vraag naar dergelijk beleggingsprodukt zal blijven, beperkte tot geen opslag voor exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

### Opbouw disconteringsvoet + exit yield

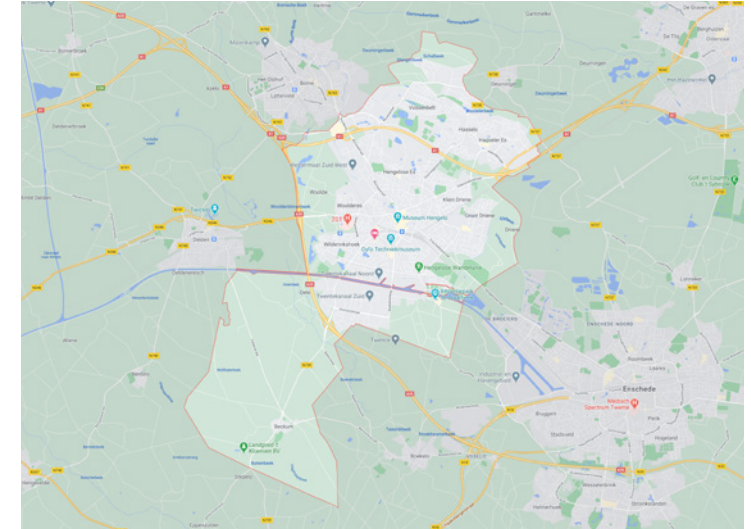
	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,25%
2. Risico Locatie & Object	4,50%	5,00%	5,00%
3. Risico gebruiker(s)	0,00%	0,00%	0,00%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet	4,50%	5,00%	5,25%
Opslag exit yield	0,00%	0,00%	0,00%
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>4,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,25%</b>



## Voorbeeld 5

# Regio Oost Hengelo Kantoorruimte

# Factsheet



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Kantoorruimte
Eigenaar	Particulier
Taxateur	R.K. Drenth
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Educatieve- en discussiedoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Hengelo
Provincie	Overijssel
Objecttype	Kantoorruimte
Bouwjaar	2017
Energielabel	A
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	8.820
VVO Gemiddeld	8.820
Aantal units	1
Aantal units verhuurd	1
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	163

## Waarde

Huurinkomsten  
Huurwaarde

	Marktwaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=15
Huurinkomsten	€ 1.298.819		€ 1.399.715
Huurwaarde		€ 1.102.500	

## Yield profile

Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	7,50%	8,00%	9,00%
Gebruiker(s)	-1,00%	-1,00%	0,00%
Management performance	0,00%	0,00%	-0,50%
Disconteringsvoet DV	<b>6,50%</b>	<b>7,00%</b>	<b>8,75%</b>
Opslag Exit Yield	1,50%	1,50%	1,50%
Exit Yield	<b>8,00%</b>	<b>8,50%</b>	<b>10,25%</b>

BAR

	<b>7,84%</b>	<b>8,62%</b>	<b>10,97%</b>
--	--------------	--------------	---------------

Totale OPEX  
Totale OPEX als percentage

Totale OPEX	€ 185.000	€ 185.000	€ 185.000
Totale OPEX als percentage	14,24%	14,24%	14,24%

Marktwaarde  
Prijs per m<sup>2</sup>

Marktwaarde	<b>€ 16.573.000</b>	<b>€ 12.793.000</b>	<b>€ 12.762.387</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.879	€ 1.450	€ 1.447

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	Waarde:
Huurinkomsten jaar 1	€ 1.298.819	1. Marktwaarde (t=0)
Markhuur jaar 1	€ 1.102.500	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	8820	3. Economische waarde (t=15)
Huurwaarde per meter	€ 125	
Aantal parkeerplaatsen	163	
Markthuurindex (Groeivoet)	0,50%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 185.000	
Kostenstijging	2,50%	
Verkoop na 15 jaar	Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage KK	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	15 jaar	Nog geen rekening mee gehouden
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) T=0	€ 500.000	

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	1.298.819	1.305.313	1.311.840	1.318.399	1.324.991	1.331.616	1.338.274	1.344.965	1.351.690	1.358.449	1.365.241	1.372.067	1.378.927	1.385.822	1.392.751	1.399.715
Exploitatielasten	-185.000	-189.625	-194.366	-199.225	-204.205	-209.311	-214.543	-219.907	-225.405	-231.040	-236.816	-242.736	-248.804	-255.025	-261.400	
Groot onderhoud										-640.042						
Restwaarde																16.351.809
<b>sub</b>	<b>1.113.819</b>	<b>1.115.688</b>	<b>1.117.474</b>	<b>1.119.174</b>	<b>1.120.785</b>	<b>1.122.305</b>	<b>1.123.731</b>	<b>1.125.058</b>	<b>1.126.286</b>	<b>487.367</b>	<b>1.128.425</b>	<b>1.129.331</b>	<b>1.130.123</b>	<b>1.130.797</b>	<b>17.483.159</b>	

Exit yield	8,00%
Opslag Exit Yield	1,50%
Discontovoet	6,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 16.573.000

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	1.102.500	1.108.013	1.113.553	1.119.120	1.124.716	1.130.340	1.135.991	1.141.671	1.147.380	1.153.116	1.158.882	1.164.676	1.170.500	1.176.352	1.182.234	1.188.145
Exploitatielasten	-185.000	-189.625	-194.366	-199.225	-204.205	-209.311	-214.543	-219.907	-225.405	-231.040	-236.816	-242.736	-248.804	-255.025	-261.400	
Groot onderhoud										-640.042						
Restwaarde																
<b>sub</b>	<b>917.500</b>	<b>918.388</b>	<b>919.187</b>	<b>919.896</b>	<b>920.511</b>	<b>921.029</b>	<b>921.448</b>	<b>921.764</b>	<b>921.975</b>	<b>282.034</b>	<b>922.066</b>	<b>921.940</b>	<b>921.695</b>	<b>921.328</b>	<b>13.984.553</b>	

Exit yield	8,50%
Opslag Exit Yield	1,50%
Discontovoet	7,00%
Kosten Koper	7,00%
Bestendige LT	€ 12.793.000
Marktwaarde k.k.	

## Waardering

### Economische waarde t=x

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	1.298.819	1.305.313	1.311.840	1.318.399	1.324.991	1.331.616	1.338.274	1.344.965	1.351.690	1.358.449	1.365.241	1.372.067	1.378.927	1.385.822	1.392.751	1.399.715
Exploitatielasten	-185.000	-189.625	-194.366	-199.225	-204.205	-209.311	-214.543	-219.907	-225.405	-231.040	-236.816	-242.736	-248.804	-255.025	-261.400	
Groot onderhoud										-640.042						
Restwaarde																
<b>sub</b>	<b>1.113.819</b>	<b>1.115.688</b>	<b>1.117.474</b>	<b>1.119.174</b>	<b>1.120.785</b>	<b>1.122.305</b>	<b>1.123.731</b>	<b>1.125.058</b>	<b>1.126.286</b>	<b>487.367</b>	<b>1.128.425</b>	<b>1.129.331</b>	<b>1.130.123</b>	<b>1.130.797</b>	<b>13.893.738</b>	

Exit yield	10,25%
Opslag Exit Yield	1,50%
Discontovoet	8,75%
Kosten Koper	7,00%
Economische waarde t15 k.k.	€ 12.762.387



# Opbouw DV Kantoorruimte Oost

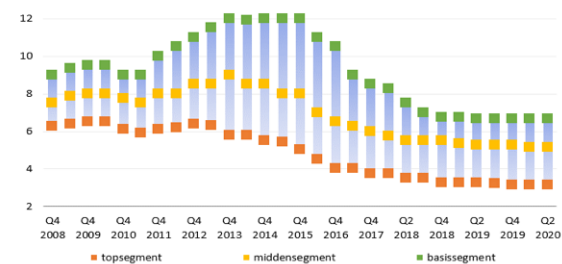
## Uitgangspunten

	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier/door de ogen van de financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=15
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	15 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op marktgemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuor	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode (BAR/NAR primair, DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR is primair, DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt	1. Inschatting van economie en markt 2. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven. Een kleine stijging van 0,25% (uitgangspunt) is realistisch/plausibel.	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,25%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen kantoren  
in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

### 1. Locatie: Goed

1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Hengelo</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Hengelo</b>	
Top: 3,25%	Ondergrens: 60	Ondergrens: 60	C&W
Midden: 5,25%	Bovengrens: 130	Bovengrens: 130	C&W
Basis: 6,75%			C&W
Bandbreedte BAR Hengelo, beste locaties: 6,75-8,75%			
Hengelo wordt gekwalificeerd als Basis segment. Tevens is het kantoorpand gelegen in de Regio Oost, op de beste locaties			
<b>Huidige markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	
125	125	125	Inschatting taxateur
<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
Op basis van actuele vergelijkbare referenties is de markthuur vastgesteld. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het hoogwaardige opleveringsniveau en de duurzame kenmerken van het gebouw ten opzichte van 'standaard' kantoorgebouwen	De markthuur ligt aan de bovenkant van de markt (bandbreedte). Een belangrijke verklaring hiervoor is onder andere het zeerhoogwaardige kwaliteits- en opleveringsniveau	Als uitgangspunt geldt dat er op T=15 sprake is van een enigszins verouderd kantoorpand, die door investeringen (groot onderhoud jaar 10) nog goed voldoet aan de gestelde wensen en eisen van een kantoorpand	Inschatting taxateur
Geen incentives van toepassing.	Geen incentives van toepassing.	Geen incentives van toepassing.	
Het kantoorpand is gelegen in de regio Oost en op een van de beste locaties binnen deze regio. Het object heeft een moderne en representatieve uitstraling en goede bereikbaarheid	Het kantoorpand is gelegen in de regio Oost en op een van de beste locaties binnen deze regio. Het object heeft een moderne en representatieve uitstraling en goede bereikbaarheid	Het kantoorpand is gelegen in een gebied waar per heden en in de toekomst beperkt vraag is naar kantoorruimte. Er is sprake van relatief weinig marktdynamiek. De locatie is voor Hengelo te kwalificeren als een van de beste kantorenlocaties	Inschatting taxateur

<p><b>2. Object: Zeer goed</b></p>	<p>Het kantoorpand heeft een hoogwaardig opleveringsniveau. Bij de bouw is al rekening gehouden met de eventueel deelgebruik door de indeling van de verdiepingen met diverse vleugels en eigen installaties. De aanwezige laboratoriumruimte op de begane grond en in het souterrain is enigszins gebruiker specifiek, maar kan relatief eenvoudig worden aangewend als kantoorruimte of opslagruimte. Het gebouw is duurzaam gebouwd, beschikt over een energielabel A en een BREEAM certificaat en voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen die de komende jaren aan kantoorgebouwen (1-1-2023) worden gesteld en is daarmee toekomstbestendig</p>	<p>Het kantoorpand heeft een hoogwaardig opleveringsniveau. Bij de bouw is al rekening gehouden met de eventueel deelgebruik door de indeling van de verdiepingen met diverse vleugels en eigen installaties. De aanwezige laboratoriumruimte op de begane grond en in het souterrain is enigszins gebruiker specifiek, maar kan relatief eenvoudig worden aangewend als kantoorruimte of opslagruimte. Het gebouw is duurzaam gebouwd, beschikt over een energielabel A en een BREEAM certificaat en voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen die de komende jaren aan kantoorgebouwen (1-1-2023) worden gesteld en is daarmee goed toekomstbestendig</p>	<p>Het kantoorpand voldoet vanaf bouwjaar in 2017 reeds aan de hoogste eisen van duurzaamheid (=bestendig). Egenaar blijft volgens opgave verder verduurzamen. Voor een eigenaar/belegger is het getaxeerde interessant omdat er gerekend kan worden met een scherpere disconteringsvoet omdat de risico's hierdoor kleiner zijn. De kans dat een huurder vertrekt na het einde van de looptijd in het huurcontract is substantieel lager dan bij een standaard kantoor. Tevens zijn er minder onderhouds-/mutatiekosten te verwachten. Het toekomstige risico van dit object is t.o.v. andere kantoorpanden derhalve lager</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Binnen de kantorenmarkt is sprake van een toegenomen differentiatie. Verschillen tussen de boven- en de onderkant van de markt nemen zichtbaar toe. In feite onderscheiden zich steeds duidelijker meerdere marktsegmenten binnen een markt. De bovenkant van de markt bestaat uit kantoren waaraan het aan niets ontbreekt, ook wel de 'core-plus' markt genoemd. De waarde van dit type vastgoed is hoog en de locatie en het objectrisico relatief laag. Het beleggingsaanbod van dergelijke kantoren is momenteel schaars en de interesse groot, zowel bij beleggers als bij gebruikers. Dat heeft er voor gezorgd ervoor dat rendementen steeds scherper worden. Het rendement is mede hierdoor in het huidige marktsentiment, de zeer lange looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker aan de onderkant gelegen</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het is vanwege de huidige marktsituatie aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De 'grillen' van de markt zijn er uit gehaald en er is gerekend met een bestendige markthuur. Het rendement en de markthuur zijn totstand gekomen door middel van historisch cijfermateriaal en hierbij is het uitgangspunt gehuldigd dat de geobserveerde rekenkundige gemiddelden over een langere periode (vanaf 2008) een goede schatting is van de toekomst</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het gedrag van beleggers in kantoren wijkt niet af van het gedrag van beleggers in andere vermogensmarkten. Leidend zijn rendementseisen, verwachtingen en risicoperceptie in het nemen van een beleggingsbeslissing. Toekomstgerichte informatie is onzeker. Toekomstige veranderingen kunnen de waarde beïnvloeden. Er is geen opdracht gekregen om de opdrachtgever daarover verder te informeren. Echter is voor educatieve- en discussiedoeleinden een BAR gehanteerd</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
<p><b>GEHANTEERDE BAR</b></p>	<p><b>7,50%</b></p>	<p><b>8,00%</b></p>	<p><b>9,00%</b></p>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	16,5 jaar, risico zeer laag	16,5 jaar, risico zeer laag	Nog circa 1,5 jaar verhuurd, waarbij het risico voor opzegging gemiddeld tot hoog is	Eigenaar/ huurcontract
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%,75%, 100% (opgezegd)	10% Kans op vertrek is relatief klein, risico zeer laag	10% Kans op vertrek is relatief klein, risico zeer laag	25-50% Kans op vertrek	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Ze<sup>e</sup>r laag</b>	<b>Ze<sup>e</sup>r laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Beursgenoteerde onderneming	Beursgenoteerde onderneming	Beursgenoteerde onderneming	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Betalingswaardering: 5,8. De kans op wanbetaling is gemiddeld	Betalingswaardering: 5,8. De kans op wanbetaling is gemiddeld	De liquiditeit is gemiddeld	Graydon
Liquiditeit	De liquiditeit is goed	De liquiditeit is goed	Niet bekend	Graydon
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Wereldwijd actief in industriële technologie sector	Wereldwijd actief in industriële technologie sector	Wereldwijd actief in industriële technologie sector	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Ze<sup>e</sup>r laag</b>	<b>Ze<sup>e</sup>r laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>-1,00%</b>	<b>-1,00%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Ze <sup>e</sup> r laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Ze <sup>e</sup> r hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	LTV op waardepeildatum: 70%	LTV op waardepeildatum: 70%	Verondersteld wordt dat het de LTV door o.a. periodieke aflossing is verlaagd naar circa 50%	Financier
Stabiliteit cashflow	Goed	Goed	De stabiliteit van de cashflows zal hoogstwaarschijnlijk onzeker zijn	Financier
Continuïteit	Goed	Goed	Gezien de korte restduur op t=15 is de continuïteit minder zeker	Financier
Debt Yield	10%	8%	18%	Financier
	SCORE	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een vermogende particuliere belegger(s) met lokale/regionale kennis en binding	Eigenaar
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Hoogstwaarschijnlijk huidige gebruiker of multitenant in plaats van single tenant. Object is erg omvangrijk voor lokale/regionale markt	Inschatting taxateur
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Goed. Professionele partij, bekend in de regio, meerdere particuliere vermogend beleggers, goede contacten/netwerk	Goed. Professionele partij, bekend in de regio, meerdere particuliere vermogend beleggers, goede contacten/netwerk	De huidige eigenaren hebben een bewezen trackrecord en blijven innoveren, verduurzamen en verbeteren. Inmiddels hebben zij meerdere zeer duurzame kantoren gerealiseerd in Nederland	Inschatting taxateur
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Single tenant, geen diversificatievoordelen/spreiding	Single tenant, geen diversificatievoordelen/spreiding	Hoogstwaarschijnlijk multitenant in plaats van single tenant. Object is te groot voor lokale markt. Wel is er sprake van risico spreiding/diversificatie aangezien belegger meerdere duurzame kantoren in bezit heeft	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Voor dit type kantoorgebouwen relatief beperkt. Voor 'standaard' kantoorgebouwen wel veel concurrentie in de regio	Voor dit type kantoorgebouwen relatief beperkt. Voor 'standaard' kantoorgebouwen wel veel concurrentie in de regio	Blijft toonaangevend kantoorgebouw. Met waarschijnlijk wel toegenomen concurrentie in de omgeving/regio	Inschatting taxateur
	SCORE	Laag	Laag	Laag
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Het beheer wordt door de eigenaren zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van actief, professioneel en adequaat beheer	Eigenaar
	SCORE	Gemiddeld	Gemiddeld	Laag
<b>4. Resumé</b>				
RISICO OPSLAG / AFSLAG		0,00%	0,00%	-0,50%

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Markt is krimpende, locatie zal gemiddeld blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,01% opslag per jaar voor Exit yield	Markt is krimpende, locatie zal gemiddeld blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,01% opslag per jaar voor Exit yield	Markt is krimpende, locatie zal gemiddeld blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), gemiddelde vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,01% opslag per jaar voor Exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,50%</b>	

## Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,25%
2. Risico Locatie & Object	7,50%	8,00%	9,00%
3. Risico gebruiker(s)	-1,00%	-1,00%	0,00%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	-0,50%
<b>Disconteringsvoet</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,00%</b>	<b>8,75%</b>
<b>Opslag exit yield</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,50%</b>
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,50%</b>	<b>10,25%</b>

Resumé	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
	De marktwaarde van het kantoor in deze casus is bepaald op basis van recente goed vergelijkbare referenties (< 12 maanden). De locatie wordt op waardepeildatum als goed beoordeeld en het object als zeer goed. De markt voor gebruikers en beleggers is ten tijde van de taxatie eveneens als goed te kwalificeren	De bestendige lange termijn marktwaarde van het kantoor in deze casus is bepaald op basis van referenties nu (t=0) en in het verleden (t=x). Verder is een inschatting gemaakt van de economie en de lokale/regionale en nationale kantorenmarkt	De economische waarde is bepaald voor de opdrachtgever. Dit beschouwend subject is in deze casus de financier. De financier is beducht op korte, middelange en lange termijn vastgoedrisico's. De bestendige economische waarde is afhankelijk van de positie en situatie. Op t=15 is nagenoeg bekend (opzegtermijn van 12 maanden) of het huidige huurcontract geëxpireert of verlengd is. Het locatie risico wordt als gemiddeld ingeschat, het object risico vanwege het duurzame karakter en de continue investeringen in verbeterde technieken als laag. Het gebruikersrisico is laag en het management heeft een bewezen trackrecord in de regio en Nederland. Dit risico wordt daarom als laag ingeschat. Over 15 jaar kan het kantoorpand naar verwachting nog goedfunctioneren (uitgangspunt is dat er geïnvesteerd blijft worden in het pand, waardoor de duurzaamheid en bestendigheid blijft) als kantoorpand. De vrije geldstromen zullen naar verwachting tot die periode een stabiel beeld laten zien. De exitwaarde is voor onderhavige casus een groot risico aangezien het pand (te) groot is voor de lokale markt en bij eventuele leegkomst bijvoorbeeld niet eenvoudig getransformeerd kan worden naar wonen (geen woonlocatie)

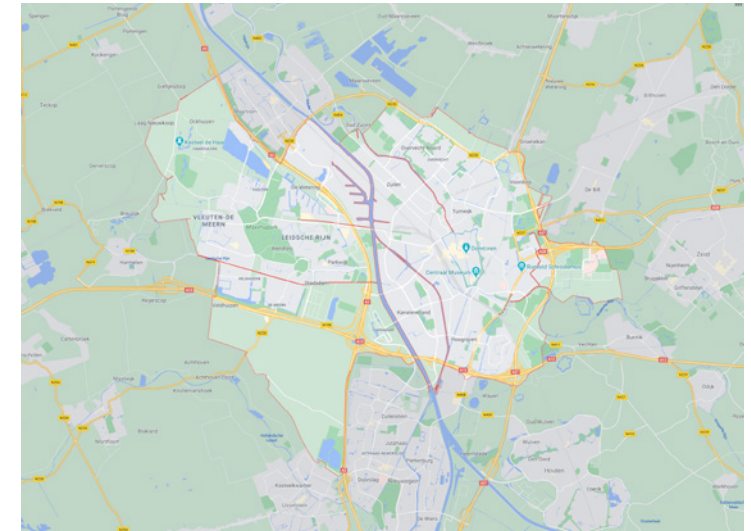
## Voorbeeld 6

Regio West/Midden

Utrecht

Kantoorruimte

# Factsheet



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Kantoorruimte
Eigenaar	Beleggingsfonds
Taxateur	R.K. Drenth
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Educatieve- en discussiedoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Utrecht
Provincie	Utrecht
Objecttype	Kantoorruimte
Bouwjaar	1967
Energielabel	A
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	4.299
VVO Gemiddeld	4.299
Aantal units	1
Aantal units verhuurd	1
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	66

## Waarde

Huurinkomsten  
Huurwaarde

	Marktwaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=7
Huurinkomsten	€ 836.947		€ 897.320
Huurwaarde		€ 750.300	

## Yield profile

Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,15%
Locatie + Object	6,50%	7,00%	7,50%
Gebruiker(s)	-0,50%	-0,50%	0,00%
Management performance	0,00%	0,00%	-0,50%
Disconteringsvoet DV	<b>6,00%</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,15%</b>
Opslag Exit Yield	0,75%	0,75%	0,35%
Exit Yield	<b>8,00%</b>	<b>8,50%</b>	<b>10,25%</b>

BAR

	<b>7,26%</b>	<b>7,34%</b>	<b>8,11%</b>
--	--------------	--------------	--------------

Totale OPEX  
Totale OPEX als percentage

Totale OPEX	€ 123.670	€ 123.670	€ 123.670
Totale OPEX als percentage	14,78%	14,78%	14,78%

Marktwaarde  
Prijs per m<sup>2</sup>

Marktwaarde	<b>€ 11.521.000</b>	<b>€ 10.226.000</b>	<b>€ 11.070.855</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.680	€ 2.379	€ 2.575



# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaaarde	Waarde:
Huurinkomsten jaar 1	€ 836.947	1. Marktwaaarde (t=0)
Markhuur jaar 1	€ 750.300	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	4299	3. Economische waarde (t=15)
Huurwaarde per meter	€ 166	
Aantal parkeerplaatsen	66	
Markthuurlindex (Groeivoet)	1,00%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 123.670	
Kostenstijging	2,50%	
Verkoop na 15 jaar	Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage KK	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	15 & 7 jaar	Nog geen rekening mee gehouden
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) T=0	€ 400.000	

### Taxatie

#### Marktwaaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	836.947	845.316	853.770	862.307	870.930	879.640	796.459	804.423	812.467	820.592	828.798	837.086	845.457	853.911	862.451	871.075
Exploitatielasten	-123.670	-126.762	-129.931	-133.179	-136.509	-139.921	-143.419	-147.005	-150.680	-154.447	-158.308	-162.266	-166.322	-170.480	-174.742	
Groot onderhoud										-512.034						
Restwaarde																12.060.575
<b>sub</b>	<b>713.277</b>	<b>718.555</b>	<b>723.839</b>	<b>729.128</b>	<b>734.422</b>	<b>739.718</b>	<b>653.039</b>	<b>657.418</b>	<b>661.787</b>	<b>154.111</b>	<b>670.490</b>	<b>674.820</b>	<b>679.134</b>	<b>683.431</b>	<b>12.748.283</b>	

Exit yield	6,75%
Opslag Exit Yield	0,75%
Discontovoet	6,00%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaaarde k.k.	€ 11.521.000

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	750.300	757.803	765.381	773.035	780.765	788.573	796.459	804.423	812.467	820.592	828.798	837.086	845.457	853.911	862.451	871.075
Exploitatielasten	-123.670	-126.762	-129.931	-133.179	-136.509	-139.921	-143.419	-147.005	-150.680	-154.447	-158.308	-162.266	-166.322	-170.480	-174.742	
Groot onderhoud										-512.034						
Restwaarde																
<b>sub</b>	<b>626.630</b>	<b>631.041</b>	<b>635.450</b>	<b>639.856</b>	<b>644.257</b>	<b>648.652</b>	<b>653.039</b>	<b>657.418</b>	<b>661.787</b>	<b>154.111</b>	<b>670.490</b>	<b>674.820</b>	<b>679.134</b>	<b>683.431</b>	<b>11.228.811</b>	<b>11.916.519</b>

Exit yield	7,25%
Opslag Exit Yield	0,75%
Discontovoet	6,50%
Kosten Koper	7,00%
Bestendige LT	€ 10.226.000
Marktwaarde k.k.	

## Waardering

### Economische waarde t=7

	1	2	3	4	5	6	7	8
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huur	836.947	845.316	853.770	862.307	870.930	879.640	888.436	897.320
Exploitatielasten	-123.670	-126.762	-129.931	-133.179	-136.509	-139.921	-143.419	
Groot onderhoud								
Restwaarde								
<b>sub</b>	<b>713.277</b>	<b>718.555</b>	<b>723.839</b>	<b>729.128</b>	<b>734.422</b>	<b>739.718</b>	<b>11.070.855</b>	<b>11.815.872</b>

Exit yield	7,50%
Opslag Exit Yield	0,35%
Discontovoet	7,15%
Kosten Koper	7,00%
Economische waarde t7 k.k.	€ 11.070.855

# Opbouw DV Kantoorruimte West/Midden

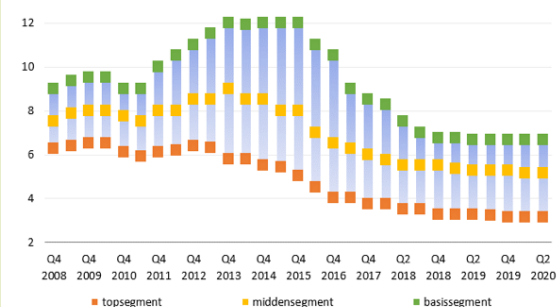
## Uitgangspunten

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier / door de ogen van de financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=7
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	7 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op marktgemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode (BAR/NAR primair, DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR is primair, DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (< 12 maanden) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt	1. Inschatting van economie en markt 2. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)	Bron
10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven. Een kleine stijging van 0,15% (uitgangspunt) is realistisch/plausibel	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,15%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen kantoren  
in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

### 1. Locatie: Goed

1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)	Bron
<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Utrecht Kanaleneiland</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Utrecht Kanaleneiland</b>	
Top: 3,25%	Ondergrens: 100	Ondergrens: 100	C&W
Midden: 5,25%	Bovengrens: 195	Bovengrens: 195	C&W
Basis: 6,75%			C&W
Utrecht wordt gekwalificeerd als Top segment en Regio West, Overige locaties			
Bandbreedte BAR Utrecht, overige locaties: 5,25-7,25%			
<b>Huidige markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	
166	166	166	Inschatting taxateur
<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
Op basis van actuele vergelijkbare referenties is de markthuur vastgesteld. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het hoogwaardige opleveringsniveau en de duurzame kenmerken van het gebouw ten opzichte van 'standaard' kantoorgebouwen.	De markthuur ligt in het midden van de markt (bandbreedte). Een verklaring hiervoor is het hoogwaardige opleveringsniveau. Verklaring, het object is in 2012 volledig gerenoveerd en verduurzaamd (energielabel A). Het kantoorpand is gelegen in de regio West en op de overige locaties binnen deze regio	Over 7 jaar is er sprake van een kantoorpand die naar verwachting nog goed kan functioneren (uitgangspunt is dat er geïnvesteerd blijft worden in het pand, waardoor de duurzaamheid en bestendigheid blijft) als kantoorpand. Een pre voor dit kantoor is dat er bij eventuele leegkomst een transformatie kan plaatsvinden naar wonen. Hierdoor is de exitwaarde hoger en opslag voor exit yield lager ingeschat dan standaard	Inschatting taxateur
Geen incentives van toepassing	Geen incentives van toepassing	Geen incentives van toepassing	
Het kantoorpand is gelegen aan de zuidzijde van Utrecht in de wijk Kanaleneiland, nabij gootwinkelcentrum Nova. Het gebouw is enigszins solitair gelegen aan een belangrijke doorgaande weg. De belendingen bestaan voornamelijk uit flatgebouwen en eengezinswoningen	Het kantoorpand is gelegen aan de zuidzijde van Utrecht in de wijk Kanaleneiland, nabij gootwinkelcentrum Nova. Het gebouw is enigszins solitair gelegen aan een belangrijke doorgaande weg. De belendingen bestaan voornamelijk uit flatgebouwen en eengezinswoningen	Het kantoorpand is gelegen aan de zuidzijde van Utrecht in de wijk Kanaleneiland, nabij gootwinkelcentrum Nova. Het gebouw is enigszins solitair gelegen aan een belangrijke doorgaande weg. De belendingen bestaan voornamelijk uit flatgebouwen en eengezinswoningen	Inschatting taxateur

<p><b>2. Object: Goed</b></p>	<p>Het kantoorpand is in 1967 gebouwd en in 2005 en 2012 ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd en hierdoor voldoet het gebouw aan de eisen van deze tijd. Het object beschikt over een energielabel A. Het geheel maakt een verzorgde indruk en verkeert in een goede staat van onderhoud. Het object is momenteel als single tenant gebouw in gebruik. Parkeren op eigen terrein is beperkt voor het volume van het kantoor</p>	<p>Het kantoorpand is in 1967 gebouwd en in 2005 en 2012 ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd en hierdoor voldoet het gebouw aan de eisen van deze tijd. Het object beschikt over een energielabel A. Het geheel maakt een verzorgde indruk en verkeert in een goede staat van onderhoud. Het object is momenteel als single tenant gebouw in gebruik. Parkeren op eigen terrein is beperkt voor het volume van het kantoor</p>	<p>Het kantoorpand voldoet vanaf 2012 aan de hoogste eisen van duurzaamheid (=bestendig). Voor een eigenaar/belegger is het kantoor interessant omdat er gerekend kan worden met een scherpere disconteringsvoet omdat de risico's hierdoor kleiner zijn. De kans dat een huurder vertrekt na het einde van de looptijd in het huurcontract is substantieel lager dan bij een standaard kantoor. Tevens zijn er minder onderhouds-/mutatiekosten te verwachten. Het toekomstige risico van dit object is t.o.v. andere kantoorpanden derhalve lager</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het rendement is door het huidige marktsentiment, de lange looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker aan de onderkant gelegen</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het is vanwege de huidige marktsituatie aannemenlijk om te veronderstellend dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De 'grillen' van de markt zijn er uit gehaald en er is gerekend met een bestendige markthuur. Het rendement en de markthuur zijn totstand gekomen door middel van historisch cijfermateriaal en hierbij is het uitgangspunt gehuldigd dat de geobserveerde rekenkundige gemiddelden over een langere periode (vanaf 2008) een goede schatting is van de toekomst</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het gedrag van beleggers in kantoren wijkt niet af van het gedrag van beleggers in andere vermogensmarkten. Leidend zijn rendementseisen, verwachtingen en risicoperceptie in het nemen van een beleggingsbeslissing. Toekomstgerichte informatie is onzeker. Toekomstige veranderingen kunnen de waarde beïnvloeden. Er is geen opdracht gekregen om de opdrachtgever daarover verder te informeren. Echter is voor educatieve- en discussiedoeleinden een BAR gehanteerd</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
<p><b>GEHANTEERDE BAR</b></p>	<p><b>6,50%</b></p>	<p><b>7,00%</b></p>	<p><b>7,5%</b></p>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	7,3 jaar, risico laag	7,3 jaar, risico laag	Niet bekend. Afhankelijk van verleningen huidige gebruiker	Eigenaar/ huurcontract
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%,75%, 100% (opgezegd)	25% Kans op vertrek is relatief klein, risico laag	25% Kans op vertrek is relatief klein, risico laag	25% Kans op vertrek	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	Stichting	Stichting	Niet bekend	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	Betalingswaardering: 7. De kans op wanbetaling is gemiddeld	Betalingswaardering: 7. De kans op wanbetaling is gemiddeld	Niet bekend	Graydon
Liquiditeit	De liquiditeit is goed	De liquiditeit is goed	Niet bekend	Graydon
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Maatschappelijke dienstverlening. Werkzaam in verschillende regio's	Maatschappelijke dienstverlening. Werkzaam in verschillende regio's	Hoogstwaarschijnlijk dezelfde gebruiker	Eigenaar/ website
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>-0,50%</b>	<b>-0,50%</b>	<b>0,00%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Goed	Goed	Niet bekend	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	LTV op waardepeildatum: 75%	LTV op waardepeildatum: 75%	Verondersteld wordt dat het de LTV door o.a. periodieke aflossing is verlaagd naar circa 60%	Financier
Stabiliteit cashflow	Goed	Goed	De stabiliteit van de cashflows is op T=7 minder zeker	Financier
Continuïteit	Goed	Goed	Niet bekend	Financier
Debt Yield	8,5%	7,5%	11%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Laag</b>	
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Beleggingsfonds. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Beleggingsfonds. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particuliere belegger met lokale/ regionale kennis of een landelijk operende kantorenbelegger. Tevens is het object geschikt voor een ontwikkelende belegger dit het object transformeerd naar wonen	Eigenaar
Visie & Strategie	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Goede duidelijk visie & strategie. Op basis van gesprek tijdens inspectie positief	Hoogstwaarschijnlijk multitenant in plaats van single tenant. Object is eventueel te transformeren naar wonen. Dat is een sterke pre	Inschatting taxateur
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Professionele belegger in kantorenvastgoed, bekend in de regio en Nederland	Professionele belegger in kantorenvastgoed, bekend in de regio en Nederland	Professionele belegger in kantorenvastgoed, bekend in de regio en Nederland. Afgelopen decennia een goede trackrecord opgebouwd	Inschatting taxateur
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Single tenant, eigenaar heeft meerdere kantoren in eigendom (diversificatievoordelen/ spreidingsrisico)	Single tenant, eigenaar heeft meerdere kantoren in eigendom (diversificatievoordelen/ spreidingsrisico)	Er is sprake van risico spreiding/diversificatie aangezien belegger meerdere kantoren in portefeuille heeft	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Voor dit type kantoorgebouwen relatief beperkt. Voor 'standaard' kantoorgebouwen meer concurrentie	Voor dit type kantoorgebouwen relatief beperkt. Voor 'standaard' kantoorgebouwen meer concurrentie	De afgelopen jaren is de vraag naar kantoorgebouwen als beleggingsobject in de Randstad/Utrecht toegenomen. Het object ligt in een economisch sterk gebied en Kanaleneiland heeft zich bewezen als relatief goede kantoorlocatie. De concurrentie voor dit type kantoren is beperkt. Er zal voldoende animo zijn voor transformatie naar wonen bij potentieel vertrek van de gebruiker.	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door een professionele beheerder gedaan. Er is derhalve sprake van professioneel beheer van het object	Het beheer wordt door een professionele beheerder gedaan. Er is derhalve sprake van professioneel beheer van het object	Het beheer wordt uitbesteed en professioneel uitgevoerd.	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	<b>Laag</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Laag</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,50%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficiënt, verwachting normale markt (geen oververhitting), goede vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag per jaar voor Exit yield	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficiënt, verwachting normale markt (geen oververhitting), goede vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag per jaar voor Exit yield	Markt is groeiende, locatie zal sterk blijven maar verouderen, veroudering object aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficiënt, verwachting normale markt (geen oververhitting), goede vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag per jaar voor Exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,35%</b>	

## Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,15%
2. Risico Locatie & Object	6,50%	7,00%	7,50%
3. Risico gebruiker(s)	-0,50%	-0,50%	0,00%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	-0,50%
<b>Disconteringsvoet</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,15%</b>
<b>Opslag exit yield</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,35%</b>
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>6,75%</b>	<b>7,25%</b>	<b>7,50%</b>

Resumé	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=7)
	De marktwaarde van het kantoor in deze casus is bepaald op basis van recente goed vergelijkbare referenties (< 12 maanden). De locatie en het object worden op waardepeildatum als goed beoordeeld. De markt voor gebruikers en beleggers is ten tijde van de taxatie eveneens als goed te kwalificeren	De bestendige lange termijn marktwaarde van het kantoor in deze casus is bepaald op basis van referenties nu (t=0) en in het verleden (t=x). Verder is een inschatting gemaakt van de economie en de lokale/regionale en nationale kantorenmarkt	De economische waarde is bepaald voor de opdrachtgever. Dit beschouwend subject is in deze casus de financier. De financier is beducht op korte, middellange en lange termijn vastgoedrisico's. De bestendige economische waarde is afhankelijk van de positie en situatie. Op t=6 is bekend of het huidige huurcontract geexpireert of verlengd is. Over 7 jaar is er sprake van een kantoorpand die naar verwachting nog goed kan functioneren (uitgangspunt is dat er geïnvesteerd blijft worden in het pand, waardoor de duurzaamheid en bestendigheid blijft) als kantoorpand. De vrije geldstromen zullen naar verwachting tot die periode een stabiel beeld laten zien. De exitwaarde is voor onderhavige casus minder risicovol aangezien het pand bij eventuele leegkomst het kantoorpand relatief eenvoudig getransformeerd kan worden naar wonen



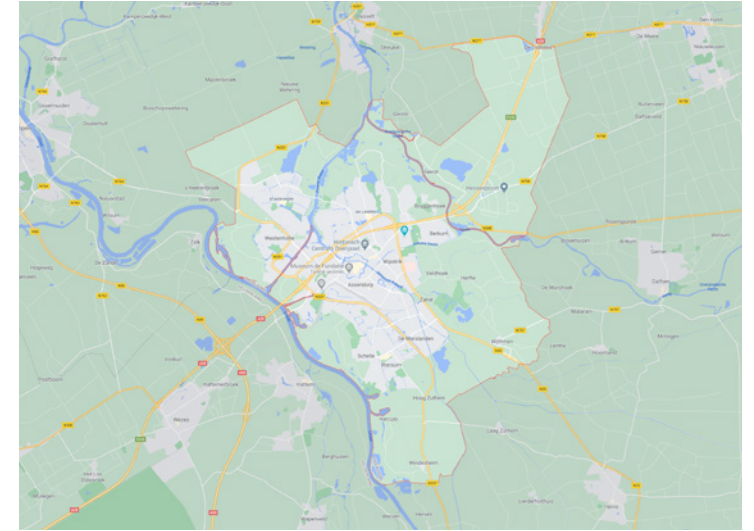
## Voorbeeld 7

Regio Noord/Oost

Zwolle

Winkelruimte

# Factsheet



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Winkelruimte
Eigenaar	Institutionele retail belegger
Taxateur	R.K. Drenth
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Educatieve- en discussiedoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Zwolle
Provincie	Overijssel
Objecttype	Winkelruimte
Bouwjaar	1825
Energielabel	n/a
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	195
VVO Gemiddeld	195
Aantal units	1
Aantal units verhuurd	1
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	0

## Waarde

	Marktwaaarde t=0	LT 10 jaar t=0	Ec Waarde t=10
Huurinkomsten	€ 148.693		€ 142.230
Huurwaarde		€ 135.310	
<b>Yield profile</b>			
Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,20%
Locatie + Object	6,00%	7,00%	7,50%
Gebruiker(s)	0,50%	0,50%	0,50%
Management performance	0,00%	0,00%	0,50%
Disconteringsvoet DV	<b>6,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,70%</b>
Opslag Exit Yield	0,50%	0,50%	0,50%
Exit Yield	<b>7,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>9,20%</b>
BAR	<b>7,74%</b>	<b>8,19%</b>	<b>9,84%</b>
Totale OPEX	€ 12.388	€ 12.388	€ 12.388
Totale OPEX als percentage	8,33%	8,33%	8,33%
Marktwaaarde	<b>€ 1.922.000</b>	<b>€ 1.652.000</b>	<b>€ 1.444.837</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 9.856	€ 8.472	€ 7.409

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	Waarde:
Huurinkomsten jaar 1	€ 148.693	1. Marktwaarde (t=0)
Markthuur jaar 1	€ 135.310	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	195	3. Economische waarde (t=10)
Huurwaarde per meter	€ 694	
Aantal parkeerplaatsen	0	
Markthuurindex (Groeivoet)	0,50%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 12.388	
Kostenstijging	2,50%	
Verkoop na 15 jaar	Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage KK	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	10 jaar	Nog geen rekening mee gehouden
Groot onderhoud jaar 10 (CAPEX) T=0	€ 10.000	

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huur	148.693	149.436	136.666	137.350	138.037	138.727	139.420	140.117	140.818	141.522	142.230
Exploitatielasten	-12.388	-12.698	-13.015	-13.341	-13.674	-14.016	-14.366	-14.725	-15.094	-15.471	
Groot onderhoud					-11.314						
Restwaarde											1.898.929
<b>sub</b>	<b>136.305</b>	<b>136.739</b>	<b>123.651</b>	<b>124.009</b>	<b>113.048</b>	<b>124.711</b>	<b>125.054</b>	<b>125.392</b>	<b>125.724</b>	<b>2.024.980</b>	

Exit yield	7,00%
Opslag Exit Yield	0,50%
Discontovoet	6,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 1.922.000

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huur	135.310	135.987	136.666	137.350	138.037	138.727	139.420	140.117	140.818	141.522	142.230
Exploitatielasten	-12.388	-12.698	-13.015	-13.341	-13.674	-14.016	-14.366	-14.725	-15.094	-15.471	
Groot onderhoud					-11.314						
Restwaarde										<b>1.661.563</b>	
<b>sub</b>	<b>122.922</b>	<b>123.289</b>	<b>123.651</b>	<b>124.009</b>	<b>113.048</b>	<b>124.711</b>	<b>125.054</b>	<b>125.392</b>	<b>125.724</b>	<b>1.787.614</b>	

Exit yield	<b>8,00%</b>
Opslag Exit Yield	<b>0,50%</b>
Discontovoet	7,50%
Kosten Koper	7,00%
Bestendige LT	€ 1.652.000
Marktwaarde k.k.	

## Waardering

### Economische waarde t=10

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huur	148.693	149.436	136.666	137.350	138.037	138.727	139.420	140.117	140.818	141.522	142.230
Exploitatielasten	-12.388	-12.698	-13.015	-13.341	-13.674	-14.016	-14.366	-14.725	-15.094	-15.471	
Groot onderhoud					-11.314						
Restwaarde										<b>1.444.837</b>	
<b>sub</b>	<b>136.305</b>	<b>136.739</b>	<b>123.651</b>	<b>124.009</b>	<b>113.048</b>	<b>124.711</b>	<b>125.054</b>	<b>125.392</b>	<b>125.724</b>	<b>1.570.888</b>	

Exit yield	<b>9,20%</b>
Opslag Exit Yield	<b>0,50%</b>
Discontovoet	8,70%
Kosten Koper	7,00%
Economische waarde t10 k.k.	€ 1.444.837

# Opbouw DV Winkelruimte Noord/Oost

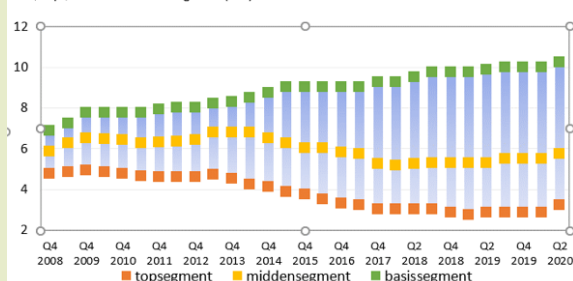
## Uitgangspunten

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=10)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Financier / door de ogen van de financier
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=10
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	10 jaar	10 jaar	10 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op marktgemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode (BAR/NAR primair, DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR is primair, DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt	1. Inschatting van economie en markt 2. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=10)	Bron
10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven. Een kleine stijging van 0,20% (uitgangspunt) is realistisch/plausibel	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,20%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen winkels  
in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=10)	Bron
<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Zwolle Centrum; A1,A2</b>	<b>Bandbreedte markthuurwaarde Zwolle Centrum; A1,A2</b>	Locatus
Top: 3,25%	Ondergrens: 250	Ondergrens: 250	C&W
Midden: 5,75%	Bovengrens: 900	Bovengrens: 900	C&W
Basis: 10,25%			C&W
Zwolle wordt gekwalificeerd als Midden segment en Regio Noord, beste locaties			
Bandbreedte BAR Regio Noord, beste locaties: 5,25-7,25%			
<b>Huidige markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	
694	694	694	Inschatting taxateur
<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
Op basis van actuele vergelijkbare referenties is de markthuur vastgesteld. De markthuur ligt aan de bovenkant van de markt (bandbreedte). Verklaring, het object is klein, courant en gelegen op een goede A2 locatie binnen Zwolle	Het winkelpand is gelegen in de regio Noord en op een van de beste locaties binnen de stad. Het betreft een A2 locatie, voormalige A1 locatie. De locatie is de afgelopen jaren reeds verslechterd door minder passantenstromen. De verwachting is dat de huidige huurinkomsten niet bestendig zullen zijn. Derhalve is gerekend met de bestendige lange termijn markthuur	Als uitgangspunt geldt dat er op T=10 sprake is van een enigszins verouderd winkelpand, die door investeringen (groot onderhoud jaar 10) nog wel voldoet aan de eisen van een winkelpand. Echter is het onzeker hoe de winkelmarkt er over 10 jaar uitziet. Er zijn diverse onderzoeken geraadpleegd en hieruit blijkt dat de markt een dalende trend heeft ingezet. Onder andere veranderend consumenten gedrag, online aankopen, overaanbod zorgen voor toenemend druk op de retailmarkt. Het risicoprofiel zal hoogstwaarschijnlijk verslechteren.	Inschatting taxateur
De winkel is op een goede locatie en een gunstige stand gelegen. De Diezerstraat is de belangrijkste winkelstraat van Zwolle. Het onderhavige object is op een A2-winkelstand gelegen (bron: Locatus). De belendingen zijn overwegend representatieve objecten met landelijk en lokaal opererende retailers	De winkel is op een goede locatie en een gunstige stand gelegen. De Diezerstraat is de belangrijkste winkelstraat van Zwolle. Het onderhavige object is op een A2-winkelstand gelegen (bron: Locatus). De belendingen zijn overwegend representatieve objecten met landelijk en lokaal opererende retailers	Het betreft een A2 locatie, voormalige A1 locatie. De locatie is de afgelopen jaren reeds verslechterd door minder passantenstromen. De verwachting is dat de locatie op t=10 zal verslechteren (uitgangspunt)	Inschatting taxateur

<p><b>2. Object: Goed</b></p>	<p>De winkel heeft een monumentale en representatieve uitstraling. De winkelpui is in 2017 vernieuwd. De pui is passend binnen de verschijningsvorm van het object als geheel en is ook voldoende open en uitnodigend. De front-diepte verhouding wordt als redelijk beoordeeld met een frontbreedte van circa 6 meter en een totale diepte van circa 30 meter. De winkelcontouren zijn vrijwel volledig rechthoekig en derhalve goed</p>	<p>De winkel heeft een monumentale en representatieve uitstraling. De winkelpui is in 2017 vernieuwd. De pui is passend binnen de verschijningsvorm van het object als geheel en is ook voldoende open en uitnodigend. De front-diepte verhouding wordt als redelijk beoordeeld met een frontbreedte van circa 6 meter en een totale diepte van circa 30 meter. De winkelcontouren zijn vrijwel volledig rechthoekig en derhalve goed</p>	<p>Als uitgangspunt geldt dat de belegger het object goed blijft onderhouden en de nodige investeringen zal blijven doen. Op langere termijn zal het object waarschijnlijk goed blijven. Een nadeel van het object is dat de alternatieve aanwendbaarheid nihil is</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het rendement is door het huidige marktsentiment, de looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker aan de onderkant gelegen</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Het is vanwege de huidige marktsituatie aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De 'grillen' van de markt zijn er uit gehaald en er is gerekend met een bestendige markthuur. Het rendement en de markthuur zijn totstand gekomen door middel van historisch cijfermateriaal en hierbij is het uitgangspunt gehuldigd dat de geobserveerde rekenkundige gemiddelden over een langere periode (vanaf 2008) een goede schatting is van de toekomst</p>	<p><b>Verklaring rendement</b></p> <p>Toekomstgerichte informatie is onzeker. Toekomstige veranderingen kunnen de waarde beïnvloeden. Er is geen opdracht gekregen om de opdrachtgever daarover verder te informeren. Echter is voor educatieve- en discussiedoeleinden een BAR gehanteerd</p>	<p>Inschatting taxateur</p>
<p><b>GEHANTEERDE BAR</b></p>	<p><b>6,0%</b></p>	<p><b>7,0%</b></p>	<p><b>7,5%</b></p>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=10)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	1,8 jaar, risico zeer hoog	1,8 jaar, risico zeer hoog	Niet bekend. Afhankelijk van potentiële verleningen huidige gebruiker	Eigenaar/ huurcontract
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%, 75%, 100% (opgezegd)	25-50% Kans op vertrek is relatief groot, risico gemiddeld	25-50% Kans op vertrek is relatief groot, risico gemiddeld	50% Kans op vertrek	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Hoog</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	BV	BV	Niet bekend	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	De kans op wanbetaling is hoog	De kans op wanbetaling is hoog	Niet bekend	Graydon
Liquiditeit	De liquiditeit is goed	De liquiditeit is goed	Niet bekend	Graydon
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Gemiddeld</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Huurder actief in de modebranche.	Huurder actief in de modebranche.	Hoogstwaarschijnlijk een huurder actief in de mode/schoenenbranche. Echter onzeker. Betreft een A locatie die op langere termijn zal veranderen (ontwikkelingen retailmarkt)	Eigenaar/ website
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%



4. Risico Management performance	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Redelijk	Redelijk	Niet bekend	Financier
Financieringsstructuur Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	LTV op waardepeildatum: 85%	LTV op waardepeildatum: 85%	Verondersteld wordt dat het de LTV door o.a. periodieke aflossing is verlaagd. LTV: 75%	Financier
Stabiliteit cashflow	Redelijk	Redelijk	De stabiliteit van de cashflows zal onzekerder worden. Op basis van inschatting taxateur toenemend risico. De volatiliteit in de retailmarkt waarin belegger actief is wordt hoger	Financier
Continuïteit	Redelijk	Redelijk	Gezien de verwachte korte restduur van dehuurovereenkomst is de continuïteit onzekerder aan het worden	Financier
Debt Yield	9%	8%	12%	Financier
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	
<b>2. Business model</b>				
Type belegger of eigenaar / gebruiker Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	Core belegger. Lange termijn belegger met lange termijn perspectief, geen verkoopplannen op korte termijn	De meeste gerede is een particuliere belegger met lokale/regionale kennis of een landelijk operende retailbelegger	Eigenaar
Visie & Strategie	Goede duidelijke visie & strategie op retailmarkt	Goede duidelijke visie & strategie op retailmarkt	Geen duidelijke visie & strategie op retailmarkt	Inschatting taxateur
Capabele partij Trackrecord – Marktleider	Institutionele retailbelegger, landelijk opererend, bekend in de regio.	Institutionele retailbelegger, landelijk opererend, bekend in de regio.	Niet bekend. Geen goede trackrecord.	Inschatting taxateur
Diversificatie Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Single tenant, eigenaar heeft meerdere winkels in eigendom (diversificatievoordelen/spreidingsrisico)	Single tenant, eigenaar heeft meerdere winkels in eigendom (diversificatievoordelen/spreidingsrisico)	Single tenant verhuur. Er zijn geen alternatieve mogelijkheden. Object is niet te transformeren naar wonen (huidige bestemming detailhandel)	Eigenaar
Concurrentie Omgeving waarin de belegger opereert	Gezien het aanbod, ondervindt het object momenteel concurrentie van omliggende winkelobjecten	Gezien het aanbod, ondervindt het object momenteel concurrentie van omliggende winkelobjecten	Naar verwachting neemt het risico (economie en markt) op de retailmarkt fors toe. Omzetten, huurprijzen staan onder druk	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Zeer hoog</b>	
<b>3. Beheer</b>				
Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed Organisatie: mate van professionaliteit	Professioneel	Professioneel	Passief beheer	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Hoog</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Hoog</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,50%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	De retailmarkt is krimpende, locatie is A2 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object aanwezig (echter relatief beperkt), eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	De retailmarkt is krimpende, locatie is A2 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object aanwezig (echter relatief beperkt), eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	De retailmarkt is krimpende, locatie is A2 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object aanwezig (echter relatief beperkt), eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	

## Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=10)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,20%
2. Risico Locatie & Object	6,00%	7,00%	7,50%
3. Risico gebruiker(s)	0,50%	0,50%	0,50%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	0,50%
<b>Disconteringsvoet</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,70%</b>
<b>Opslag exit yield</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>7,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>9,20%</b>

Resumé	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
	De marktwaarde van de winkel in deze casus is bepaald op basis van recente vergelijkbare referenties (< 12 maanden). De locatie en het object worden op waardepeildatum als goed beoordeeld. De markt voor gebruikers en beleggers is ten tijde van de taxatie als matig te kwalificeren	De bestendige lange termijn marktwaarde van de winkel in deze casus is bepaald op basis van referenties nu (t=0) en in het verleden (t=x). Verder is een inschatting gemaakt van de economie en de lokale/regionale en nationale winkelmarkt	De economische waarde is bepaald voor de opdrachtgever. Dit beschouwend subject is in deze casus de financier. De financier is beducht op korte, middelange en lange termijn vastgoedrisico's. De bestendige economische waarde is afhankelijk van de positie en situatie. In deze casus is het uiterst onzeker of de locatie, het object, de gebruiker en het management van deze belegger op t=10 nog zal functioneren zoals op dit moment het geval is. Door een krimpende retailmarkt, de teruglopende locatie (minder passanten) en olopende leegstand is er sprake van een hoog risicoprofiel. De prognoses zijn gebaseerd op intern en extern research en marktrapporten. De vrije geldstromen zullen naar verwachting een minder stabiel beeld laten zien

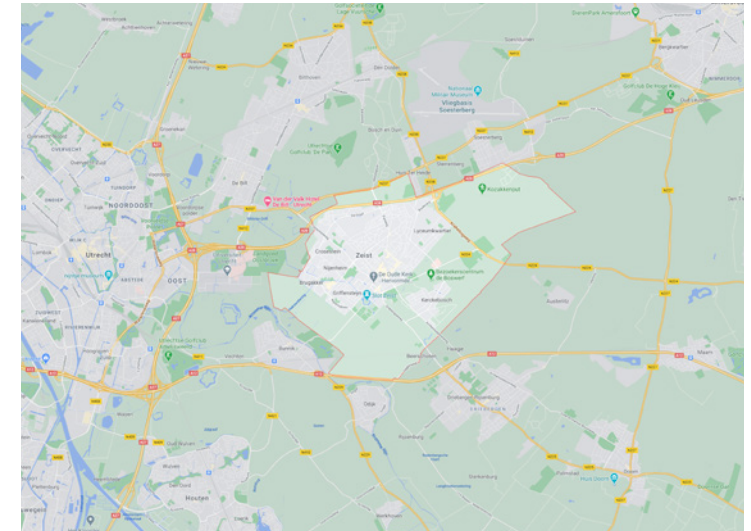
## Voorbeeld 8

Regio West/Midden

Zeist

Winkelruimte

# Factsheet



## Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property	Winkelruimte
Eigenaar	Winkelfonds
Taxateur	R.K. Drenth
Taxatie datum	01-07-2020
Taxatie doel	Educatieve- en discussiedoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Zeist
Provincie	Utrecht
Objecttype	Winkelstrip
Bouwjaar	1969
Energielabel	n/a
Opdrachtbrief	01-06-2020
Uitgangspunten	Zie opbouw DV
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Verhuurd
Versie	Final

## Objectgegevens

VVO	2.147
VVO Gemiddeld	2.147
Aantal units	3
Aantal units verhuurd	3
Aantal units leegstaand	0
Aantal verhuurde parkeerplaatsen	0

## Waarde

Huurinkomsten  
Huurwaarde

	Marktwaarde t=0	LT 15 jaar t=0	Ec Waarde t=5
Huurinkomsten	€ 237.497		€ 289.845
Huurwaarde		€ 205.325	

## Yield profile

Risicovrije rente voet (10 jaar)	0,00%	0,00%	0,25%
Locatie + Object	8,50%	9,00%	8,50%
Gebruiker(s)	1,00%	1,00%	-0,50%
Management performance	0,00%	0,00%	-1,00%
Disconteringsvoet DV	<b>9,50%</b>	<b>10,00%</b>	<b>7,25%</b>
Opslag Exit Yield	0,75%	0,75%	0,25%
Exit Yield	<b>10,75%</b>	<b>10,00%</b>	<b>7,25%</b>

BAR

	<b>12,43%</b>	<b>11,80%</b>	<b>7,76%</b>
--	---------------	---------------	--------------

Totale OPEX  
Totale OPEX als percentage

Totale OPEX	€ 23.112	€ 23.112	€ 23.112
Totale OPEX als percentage	9,73%	9,73%	9,73%

Marktwaarde  
Prijs per m<sup>2</sup>

Marktwaarde	<b>€ 1.911.000</b>	<b>€ 1.740.000</b>	<b>€ 3.736.320</b>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 890	€ 810	€ 1.740

# Waardebepaling

## Waarderingsrapport voor educatieve doeleinden en onderzoeksdoeleinden

### Uitgangspunten DCF berekening

	1. Marktwaarde	Waarde:
Huurinkomsten jaar 1	€ 237.497	1. Marktwaarde (t=0)
Markhuur jaar 1	€ 205.325	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)
Aantal vierkante meter VVO	2147	3. Economische waarde (t=5)
Huurwaarde per meter (huidige staat)	€ 96	
Huurwaarde per meter (na realisatie)	€ 135	
Aantal parkeerplaatsen	0	
Markthuurindex	0,00%	
Exploitatiekosten (OPEX)	€ 23.112	
Kostenstijging	2,50%	
Verkoop na 15 jaar	Eindwaarde te bepalen door taxateur	
Percentage KK	7%	Mogelijke wijziging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
Beschouwingstermijn	15 & 5 jaar	Nog geen rekening mee gehouden
Groot onderhoud jaar 5+10 (CAPEX) t=0	€ 40.000	

### Taxatie

#### Marktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	237.497	237.497	237.497	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325
Exploitatielasten	-23.112	-23.690	-24.282	-24.889	-25.511	-26.149	-26.803	-27.473	-28.160	-28.864	-29.585	-30.325	-31.083	-31.860	-32.657	
Groot onderhoud					-45.256					-51.203						
Restwaarde																1.872.122
<b>sub</b>	<b>214.385</b>	<b>213.807</b>	<b>213.215</b>	<b>180.436</b>	<b>134.557</b>	<b>179.176</b>	<b>178.522</b>	<b>177.852</b>	<b>177.165</b>	<b>125.258</b>	<b>175.740</b>	<b>175.000</b>	<b>174.242</b>	<b>173.465</b>	<b>2.044.791</b>	

Exit yield	10,25%
Opslag Exit Yield	0,75%
Discontovoet	9,50%
Kosten Koper	7,00%
Marktwaarde k.k.	€ 1.911.000

## Waardering

### Bestendige langetermijnmarktwaarde t=0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325	205.325
Exploitatielasten	-23.112	-23.690	-24.282	-24.889	-25.511	-26.149	-26.803	-27.473	-28.160	-28.864	-29.585	-30.325	-31.083	-31.860	-32.657	
Groot onderhoud					-45.256					-51.203						
Restwaarde																<b>1.785.047</b>
<b>sub</b>	<b>182.213</b>	<b>181.635</b>	<b>181.043</b>	<b>180.436</b>	<b>134.557</b>	<b>179.176</b>	<b>178.522</b>	<b>177.852</b>	<b>177.165</b>	<b>125.258</b>	<b>175.740</b>	<b>175.000</b>	<b>174.242</b>	<b>173.465</b>	<b>1.957.715</b>	

Exit yield	<b>10,75%</b>
Opslag Exit Yield	<b>0,75%</b>
Discontovoet	10,00%
Kosten Koper	7,00%
Bestendige LT	€ 1.740.000
Marktwaarde k.k.	

## Waardering

### Economische waarde t=5

	1	2	3	4	5	6
Berekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huur	237.497	237.497	237.497	237.497	289.845	289.845
Exploitatielasten	23.112	23.690	24.282	24.889	25.511	
Groot onderhoud						
Restwaarde						<b>3.736.320</b>
<b>sub</b>	<b>260.609</b>	<b>261.187</b>	<b>261.779</b>	<b>262.386</b>	<b>4.051.676</b>	

Exit yield	<b>7,25%</b>
Opslag Exit Yield	<b>0,25%</b>
Discontovoet	7,00%
Kosten Koper	7,00%
Economische waarde t5 k.k.	€ 3.736.320

# Opbouw DV Winkelruimte West/Midden

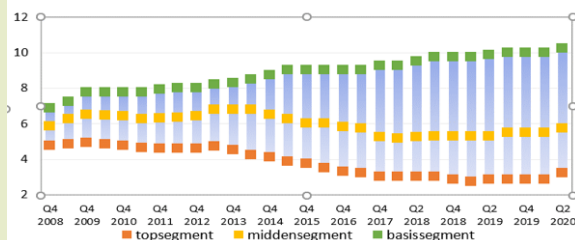
## Uitgangspunten

	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=5)
<b>Taxatie of Waardering</b>	Taxatie	Waardering	Waardering
<b>Bereidwillige koper / Beschouwend subject</b>	Eigenaar/belegger	Eigenaar/belegger	Ontwikkelaar gespecialiseerd in transformaties naar wonen & zorgconcepten, gezondheidscentra / door de ogen van opdrachtgever
<b>Waardepeildatum</b>	t=0	t=0	t=5
<b>Termijn/Beschouwingsperiode</b>	15 jaar	15 jaar	5 jaar
<b>Huurinkomsten/Huurwaarde</b>	Huurinkomsten (in DCF rekenen met feitelijke situatie)	Huurwaarde gebaseerd op marktgemiddelde van afgelopen periode en rekening houden met bestendige markthuur	Vrije geldstromen (huurwaarde of huurinkomsten)
<b>Marktomstandigheden</b>	Huidige marktomstandigheden	Normale marktomstandigheden. Geen marktfalen, geen tekort aan liquiditeit, geen vertrouwenscrisis, geen ongewone schommelingen in vraag en aanbod door abnormale economische tijden	Te verwachten marktontwikkelingen en risico's geabstraheerd van huidige prijsvorming
<b>Waarderingsmethode</b>	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode (BAR/NAR primair, DCF secundair)	BAR/NAR in combinatie met DCF-methode. (BAR/NAR is primair, DCF secundair)	DCF-methode
<b>Referenties/transacties</b>	Actuele referenties (<12 maanden) Voldoende goed kwalitatief bruikbare marktreferenties (huur, koop en belegging)	1. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x) 2. Inschatting van economie en markt	1. Inschatting van economie en markt 2. Referenties nu (t=0) en in het verleden (t=-x)

1. Risicovrije rente voet	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=5)	Bron
10-jaarsgemiddelde van risicovrije rente voet	Per heden	Per heden	De verwachting is dat deze in de toekomst zeer laag zal blijven. Een kleine stijging op langere termijn is realistisch/plausibel. Op korte termijn (t=5) is de verwachting dat de risico vrije rente voet nog 0,0% zal bedragen (uitgangspunt)	nl.investing.com
<b>TOTAAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	

## 2. Risico Locatie & Object

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen winkels  
In %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



Bron: Cushman&Wakefield

1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
<b>Bandbreedte BAR Top, Midden, Basis</b>	<b>Zeist Centrum; B1</b>	<b>Zeist Centrum; B1</b>	Locatus
Top: 3,25%	Ondergrens: 100	Ondergrens: 125	C&W
Midden: 5,75%	Bovengrens: 300	Bovengrens: 140	C&W
Basis: 10,25%			C&W
Zeist wordt gekwalificeerd als Midden segment en Regio West, Overige locaties			
Bandbreedte BAR Regio West, overige locaties: 8-11%			
<b>Huidige markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	<b>Bestendige lange termijn markthuur</b>	
96	96	135	Inschatting taxateur
<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	<b>Verklaring markthuur</b>	
Op basis van actuele vergelijkbare referenties is de markthuur vastgesteld. De markthuur ligt aan de onderkant van de bandbreedte	Het winkelpand is gelegen in de regio West en op een overige locatie binnen de stad. Het betreft een B1 locatie en er is sprake van oplopende leegstand in de (directe) omgeving. De markthuur ligt in de onderkant van de bandbreedte. Verklaring, het object is te omvangrijk, heeft een matige tot redelijke onderhoudsstaat en is gelegen op een mindere locatie	Als uitgangspunt geldt dat er op T=5 sprake is van een volledig gerenoveerd object die door de functiewijziging (van winkelstrip naar gezondheidscentrum) gereed is voor de toekomst. De markthuur voor de getaxeerde ruimten varieert van € 125 - 140 per m <sup>2</sup> per jaar. De in deze casus gehanteerde markthuur ligt aan de bovenkant van de bandbreedte van bovengenoemde referenties, hetgeen verklaart wordt uit het feit dat het (ver)nieuwbouw (met een hoog kwaliteitsniveau) in een representatief gebouw op een goede centrumlocatie	Inschatting taxateur
<b>1. Locatie: Redelijk</b>	De winkelstrip met drie winkelunits is gelegen in het centrum van Zeist. De locatie betreft een B1 locatie (bron: Locatus). Belendende percelen betreffen winkels en woonobjecten. De stand ten behoeve van het huidig gebruik wordt als redelijk beoordeeld	Het gezondheidscentrum is gelegen in het centrum van Zeist. De locatie en stand voor dit type gebruik is goed. Het getaxeerde is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, op een goed bereikbare locatie met voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving. Overall wordt de locatie als goede centrumlocatie beoordeeld	Inschatting taxateur



<b>2. Object: Redelijk</b>	De winkelstrip heeft een eenvoudige en gedateerde uitstraling. De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom redelijk te noemen. De winkels hebben een rechthoekige lay-out met relatief veel kelderruimte. De kelder heeft nagenoeg een vergelijkbaar oppervlakte als de begane grond. Bij de winkels hebben een redelijke functionaliteit	De winkelstrip heeft een eenvoudige en gedateerde uitstraling. De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom redelijk te noemen. De winkels hebben een rechthoekige lay-out met relatief veel kelderruimte. De kelder heeft nagenoeg een vergelijkbaar oppervlakte als de begane grond. Bij de winkels hebben een redelijke functionaliteit	Het object heeft een representatieve verschijningsvorm en voldoet aan alle kwaliteits eisen voor maatschappelijk gebouwen. Het object leent zicht voor multi-tenant verhuur en is derhalve functioneel als gezondheidscentrum. Overall wordt de objectkwaliteit als goed beoordeeld	Inschatting taxateur
	<b>Verklaring rendement</b> Het rendement is door het huidige marktsentiment, de looptijd van het huurcontract en de kwaliteit van het object en gebruiker fors aan de onderkant gelegen	<b>Verklaring rendement</b> Het is vanwege de huidige marktsituatie aannemenlijk om te veronderstellen dat een wat bestendiger rendement hoger is gelegen. De 'grillen' van de markt zijn er uit gehaald en er is gerekend met een bestendige markthuur. Het rendement en de markthuur zijn totstand gekomen door middel van historisch cijfermateriaal en hierbij is het uitgangspunt gehuldigd dat de geobserveerde rekenkundige gemiddelden over een langere periode (vanaf 2008) een goede schatting is van de toekomst	<b>Verklaring rendement</b> Voor de waardering is aansluiting gezocht bij recente beleggingstransacties in vastgoed voor gezondheidscentra. De referenties bieden inzicht in marktconforme aanvangsrendementen voor dit type vastgoed. Hiervan ligt de BAR k.k. op huuropbrengst in een bandbreedte van 6,5% tot 8,5%. Het investeren in zorgvastgoed wordt voor traditionele vastgoedbeleggers steeds aantrekkelijker. Een bestendig exploitatiemodel is daarbij belangrijk	Inschatting taxateur
<b>GEHANTEERDE BAR</b>	<b>8,50%</b>	<b>9,00%</b>	<b>8,5%</b>	

3. Risico gebruiker(s)	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=5)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Contract</b>				
Looptijd huurcontract Restperiode	2,9 jaar, risico hoog	2,9 jaar, risico hoog	5+5 jaar verhuurd, risico laag	Eigenaar/ huurcontract
Kans op vertrek 10%, 25%, 50%,75%, 100% (opgezegd)	50%. Kans op vetrek is relatief groot, risico zeer hoog	50%. Kans op vetrek is relatief groot, risico zeer hoog	10%	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Laag</b>	
<b>2. Risico</b>				
Juridische structuur Beursgenoteerd, niet beursgenoteerd (bv, vof, CV, ltd etc.)	bv, vof	bv, vof	Stichting	Eigenaar/ website
Kredietwaardigheid Kans op wanbetaling	De kans op wanbetaling is hoog. 1 huurder heeft forse betalingsachterstanden	De kans op wanbetaling is hoog. 1 huurder heeft forse betalingsachterstanden	De kans op wanbetaling is gemiddeld	Graydon
Liquiditeit	De liquiditeit is matig	De liquiditeit is matig	De liquiditeit is redelijk tot goed	Graydon
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Laag</b>	
<b>3. Markt, sector, branche</b>				
Type huurder, sector, branche ICT, Overheid, Zakelijke en of financiële dienstverlening, etc	Huurders actief in de sectoren vrije tijd en een kapper. Risico in sector/branche relatief hoog	Huurders actief in de sectoren vrije tijd en een kapper. Risico in sector/branche relatief hoog	De gebruikers zijn actief in de gezondheidscentra, te weten Centrum voor Jeugd en Gezin. GGD, huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, podoloog, logopediste en een maatschappelijk werker	Eigenaar/ website
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Laag</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Zeer hoog</b>	<b>Laag</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,00%</b>	<b>-0,50%</b>	

Toelichting Score	Risico opslag/afslag
Zeer laag	-1%
Laag	-0,50%
Gemiddeld	0%
Hoog	0,50%
Zeer hoog	1%
Niet bekend	0%

4. Risico Management performance	1. Marktwaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)	Bron
	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	Kwalificatie Risico	
<b>1. Financiële positie (analyse en prognose)</b>				
Liquiditeit	Redelijk	Redelijk	Goed	Opdrachtgever
<b>Financieringsstructuur</b> – Strategie management: voorzichtig (tot 50%), 50-70%, > 70%	LTV op waardepeildatum: 90%	LTV op waardepeildatum: 90%	LTV: 85%	Opdrachtgever
Stabiliteit cashflow	Laag	Laag	Gemiddeld	Opdrachtgever
Continuïteit	Redelijk	Redelijk	Goed	Opdrachtgever
Debt Yield	12,5%	10,5%	11,5%	Opdrachtgever
<b>SCORE</b>	<b>Hoog</b>	<b>Hoog</b>	<b>Laag</b>	
<b>2. Business model</b>				
<b>Type belegger of eigenaar / gebruiker</b> Core, Core plus, Value add, Opportunistisch	Winkelfonds. Landelijk opererend. Verkoopplannen op korte termijn (indien koper te vinden is). Het getaxeerde wordt al langere tijd te koop aangeboden	Winkelfonds. Landelijk opererend. Verkoopplannen op korte termijn (indien koper te vinden is). Het getaxeerde wordt al langere tijd te koop aangeboden	Het object is volledig verhuurd aan eerstelijnszorg partijen. De gemiddelde resterende verhuurtermijn bedraagt 5 jaar. De verkoopbaarheid wordt als goed gekwalificeerd. Potentiele kopers zijn in zorgvastgoed gespecialiseerde beleggers, beleggingsfondsen of particulieren	Eigenaar
<b>Visie &amp; Strategie</b>	Belegger wil winkels verkopen en meer gaan focussen op woningen	Belegger wil winkels verkopen en meer gaan focussen op woningen	De visie en strategie is helder, duidelijk en transparant. Focus is op kwaliteit, diversificatie en lange termijn partnerships	Inschatting taxateur
<b>Capabele partij</b> Trackrecord – Marktleider			Bewezen trackrecord en marktleider	Inschatting taxateur
<b>Diversificatie</b> Individuele objecten, (onderdeel van) portefeuille	Multi tenant, wel diversificatievoordelen/ spreiding. Is sprake van een landelijke portefeuille	Multi tenant, wel diversificatievoordelen/ spreiding. Is sprake van een landelijke portefeuille	Er is sprake van een internationaal opererende ontwikkelende belegger die meerdere zorggerelateerde objecten in eigendom heeft. Dit object wordt onderdeel van een portefeuille waardoor er diversificatie en schaalvoordelen ontstaan	Eigenaar
<b>Concurrentie</b> Omgeving waarin de belegger opereert	Concurrentie is forse en toenemend. Veel en oplopende leegstand in Zeist	Concurrentie is forse en toenemend. Veel en oplopende leegstand in Zeist	Binnen Zeist is de concurrentie voor moderne, innovatieve gezondheidscentra beperkt	Inschatting taxateur
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Laag</b>	
<b>3. Beheer</b>				
<b>Beheer, actief of passief, zelf (eigen beheer) of uitbesteed</b> Organisatie: mate van professionaliteit	Het beheer wordt door de belegger zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van passief beheer. Het onderhoud, interieur en exterieur verdienen aandacht	Het beheer wordt door de eigenaar zelf gedaan. Er is voor zover waarneembaar sprake van passief beheer. Het onderhoud, interieur en exterieur verdienen aandacht	Er is sprake van efficiënt klantgericht vastgoedbeheer dat uitbesteed wordt aan een professionele vastgoedbeheerder actief in de zorgsector	Eigenaar
<b>SCORE</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Laag</b>	
<b>4. Resumé</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Laag</b>	
<b>RISICO OPSLAG / AFSLAG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1,00%</b>	

Opslag Exit Yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Verklaring opslag exit yield	Bron
	De retailmarkt is krimpende, locatie is B1 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object is sterk aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	De retailmarkt is krimpende, locatie is B1 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object is sterk aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	De retailmarkt is krimpende, locatie is B1 (bron: Locatus), maar zal naar verwachting verslechteren, veroudering object is sterk aanwezig, eigenaar is gemiddeld efficient, verwachting normale markt (geen oververhitting), beperkte vraag naar dergelijk beleggingsproduct. 0,05% opslag voor Exit yield	Inschatting taxateur
<b>OPSLAG EXIT YIELD</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,25%</b>	

## Opbouw disconteringsvoet + exit yield

	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=15)
1. Risicovrije rente voet	0,00%	0,00%	0,00%
2. Risico Locatie & Object	8,50%	9,00%	8,50%
3. Risico gebruiker(s)	1,00%	1,00%	-0,50%
4. Risico Management performance	0,00%	0,00%	-1,00%
Disconteringsvoet	9,50%	10,00%	7,00%
Opslag exit yield	0,75%	0,75%	0,25%
<b>EXIT YIELD (= DV + OPSLAG)</b>	<b>10,25%</b>	<b>10,75%</b>	<b>7,25%</b>

Resumé	1. Marktwaaarde (t=0)	2. Bestendige lange termijn marktwaaarde (t=0)	3. Economische waarde (t=5)
	De marktwaaarde van deze winkelstrip in deze casus is bepaald op basis van recente vergelijkbare referenties (< 12 maanden). De locatie en het object worden op waardepeildatum als redelijk beoordeeld. De markt voor gebruikers en beleggers is ten tijde van de taxatie als matig te kwalificeren. Bij geen 'actie' zal naar verwachting de waarde van het vastgoed verder dalen. Door een verslechterde retailmarkt, passief beleid en beheer en niet tijdig inspelen op markt en functiewijziging is er sprake van een hoger risicoprofiel die verder oploopt (geprognosticeerde daling van de cash flow, vernietiging van waarde)	De bestendige lange termijn marktwaaarde van de winkelstrip in deze casus is bepaald op basis van referenties nu (t=0) en in het verleden (t=x). Verder is een inschatting gemaakt van de economie en de lokale/regionale en nationale winkelmkt. Bij geen 'actie' zal naar verwachting de waarde van het vastgoed verder dalen. Door een verslechterde retailmarkt, passief beleid en beheer en niet tijdig inspelen op markt en functiewijziging is er sprake van een hoger risicoprofiel die verder oploopt (geprognosticeerde daling van de cash flow, vernietiging van waarde)	De economische waarde is bepaald voor de opdrachtgever. Dit beschouwend subject is in deze casus een ontwikkelaar met goede trackrecord gespecialiseerd in transformaties naar wonen & zorgconcepten, gezondheidscentra. De waardecreatie op langere termijn betreft het verschil tussen de economische waarde en de investering(en). De investeringen zijn in deze casus buiten beschouwing gelaten (in dit stadium nog niet bekend). Deze waarde kan separaat residueel berekend worden. De huurwaardestijging van € 96 naar € 135 en van circa 12-12,5% naar 7,5-8% BAR is een significante waarde toevoeging. De vrije geldstromen zullen hierbij na realisatie een stabiel beeld laten zien







## Colofon

November 2020

## Uitgave

NVM Business

## Samenstelling

Roel K. Drenth MScRE MRICS RT,  
RICS Registered Valuer  
Cushman & Wakefield

/

drs. Baldwin Poolman MRE MRICS REV RT,  
RICS Registered Valuer  
Dynamis Taxaties Nederland

## Realisatie

Erwin Asselman

## Vormgeving

Frank van Munster

## NVM Business

Fakkelstede 1  
3431 HZ Nieuwegein  
Telefoon: (030) 608 51 85

