

## I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	Heijen, de Grootte Heeze 41
VMS taxatienummer:	64184418
Complex:	Heijen, de Grootte Heeze 41
Adres:	De Grootte Heeze 41, 6598 AV Heijen
Eigenaar:	Gemeente Gennep
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	31.512 m <sup>2</sup>
Energielabel:	- / Geen

## Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Totaal BVO:	11.268 m <sup>2</sup>
VVO (m <sup>2</sup> ):	10.244 m <sup>2</sup>
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen buiten:	65
Parkeerratio:	1:158

## Waardering

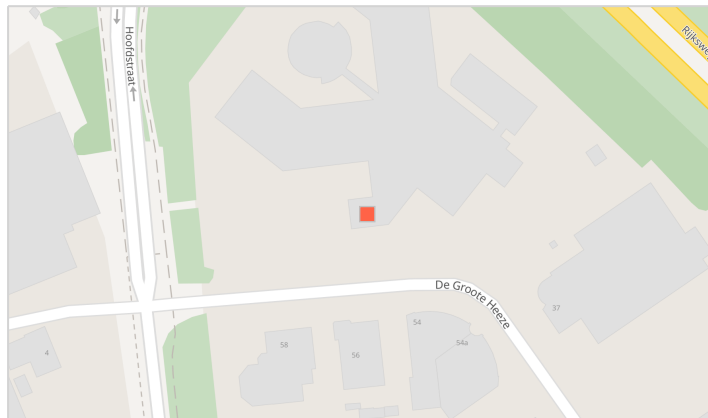
Opdrachtgever:	Stichting Intos
Contactpersoon:	De heer J. Noij
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	Marc Peters
Waardepeildatum:	zondag 1 januari 2023
Marktwaaarde per m <sup>2</sup> :	€ 421

Het object is per 01-01-2023 getaxeerd op:

**EUR 4.900.000**

Marktwaaarde kosten koper

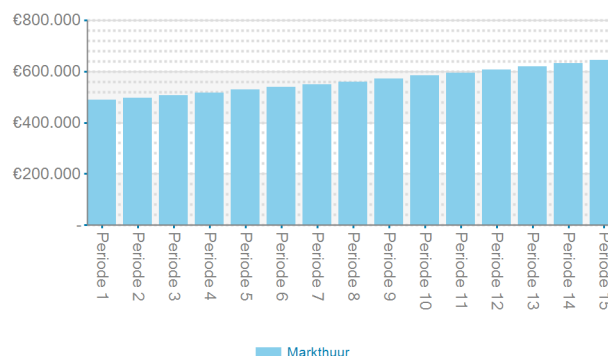
## Locatie



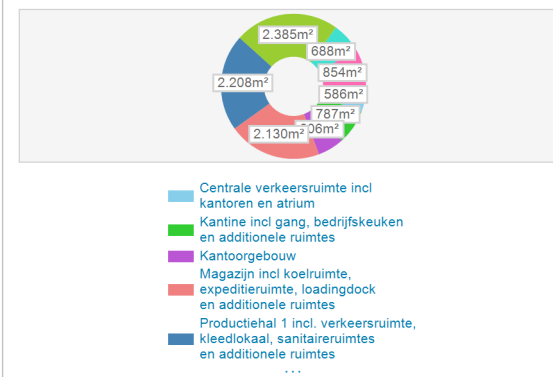
## Complex foto



## GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



## RUIMTE VERDELING



## Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 482.765
Theoretische huur:	€ 482.765
Netto markt/herz. huur:	€ 381.766
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	20,9 %
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	11,2 %

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	487.569	497.320	507.267	517.412	527.760	538.315	549.082	560.063	571.265	582.690	594.344	606.230	618.355	630.722	643.337
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>487.569</b>	<b>497.320</b>	<b>507.267</b>	<b>517.412</b>	<b>527.760</b>	<b>538.315</b>	<b>549.082</b>	<b>560.063</b>	<b>571.265</b>	<b>582.690</b>	<b>594.344</b>	<b>606.230</b>	<b>618.355</b>	<b>630.722</b>	<b>643.337</b>
OZB	-10.884	-11.630	-11.915	-12.177	-12.421	-12.669	-12.923	-13.181	-13.445	-13.713	-13.988	-14.267	-14.553	-14.844	-15.141
Rioolbelasting	-188	-201	-206	-211	-215	-219	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-262
Waterschapslasten	-1.304	-1.394	-1.428	-1.459	-1.489	-1.518	-1.549	-1.580	-1.611	-1.644	-1.676	-1.710	-1.744	-1.779	-1.815
Verzekering	-24.811	-26.930	-27.754	-28.517	-29.230	-29.961	-30.710	-31.478	-32.265	-33.071	-33.898	-34.746	-35.614	-36.505	-37.417
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	<b>-37.187</b>	<b>-40.155</b>	<b>-41.303</b>	<b>-42.365</b>	<b>-43.354</b>	<b>-44.368</b>	<b>-45.405</b>	<b>-46.467</b>	<b>-47.553</b>	<b>-48.666</b>	<b>-49.804</b>	<b>-50.970</b>	<b>-52.163</b>	<b>-53.384</b>	<b>-54.635</b>
Onderhoud	-65.450	-71.041	-73.215	-75.229	-77.109	-79.037	-81.013	-83.038	-85.114	-87.242	-89.423	-91.659	-93.950	-96.299	-98.706
Beheerkosten	-4.876	-4.973	-5.073	-5.174	-5.278	-5.383	-5.491	-5.601	-5.713	-5.827	-5.943	-6.062	-6.184	-6.307	-6.433
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	<b>-70.326</b>	<b>-76.015</b>	<b>-78.288</b>	<b>-80.403</b>	<b>-82.387</b>	<b>-84.420</b>	<b>-86.504</b>	<b>-88.639</b>	<b>-90.827</b>	<b>-93.069</b>	<b>-95.366</b>	<b>-97.721</b>	<b>-100.134</b>	<b>-102.606</b>	<b>-105.140</b>
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>380.055</b>	<b>381.150</b>	<b>387.675</b>	<b>394.645</b>	<b>402.019</b>	<b>409.527</b>	<b>417.173</b>	<b>424.958</b>	<b>432.884</b>	<b>440.955</b>	<b>449.173</b>	<b>457.540</b>	<b>466.058</b>	<b>474.732</b>	<b>483.562</b>
<b>NCW Kasstromen</b>	<b>364.027</b>	<b>334.932</b>	<b>312.537</b>	<b>291.886</b>	<b>272.789</b>	<b>254.940</b>	<b>238.256</b>	<b>222.663</b>	<b>208.088</b>	<b>194.466</b>	<b>181.734</b>	<b>169.834</b>	<b>158.712</b>	<b>148.317</b>	<b>138.602</b>

**Marktwaarde en gebruikte yields**

Marktwaarde VON	€ 4.837.373
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 4.996.779
<b>Marktwaarde KK (afgerond)</b>	<b>€ 5.000.000</b>

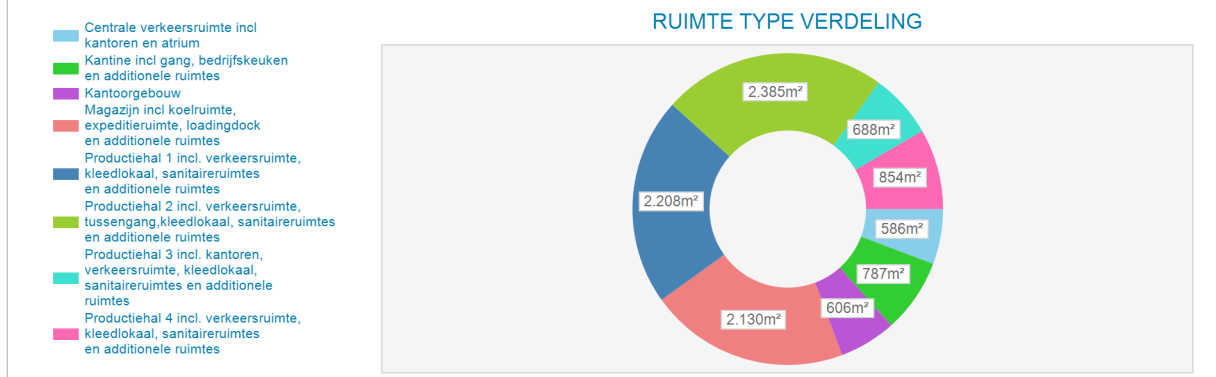
Disconteringsvoet	9,00 %
NCW Kasstroom	€ 3.491.781
Overige waarde KK	€ 625.000

Exit Yield	9,00 %
NCW Eindwaarde	€ 1.345.593

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoorgebouw	606	-	€ 75	9%	€ 45.450
Centrale verkeersruimte incl kantoren en atrium	586	-	€ 60	7%	€ 35.160
Kantine incl gang, bedrijfskeuken en additionele ruimtes	787	-	€ 65	11%	€ 51.155
Productiehal 1 incl. verkeersruimte, kleedlokaal, sanitairruimtes en additionele ruimtes	2.208	-	€ 40	18%	€ 88.320
Productiehal 2 incl. verkeersruimte, tussengang, kleedlokaal, sanitairruimtes en additionele ruimtes	2.385	-	€ 40	20%	€ 95.400
Productiehal 3 incl. kantoren, verkeersruimte, kleedlokaal, sanitairruimtes en additionele ruimtes	688	-	€ 40	6%	€ 27.520
Productiehal 4 incl. verkeersruimte, kleedlokaal, sanitairruimtes en additionele ruimtes	854	-	€ 40	7%	€ 34.160
Magazijn incl koelruimte, expeditieruimte, loadingdock en additionele ruimtes	2.130	-	€ 45	20%	€ 95.850
Parkeerterreinen incl overdekte fietsstallingen	-	65	€ 150	2%	€ 9.750
<b>Totaal</b>	<b>10.244</b>	<b>65</b>		<b>100%</b>	<b>€ 482.765</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,41	7,2%	€ 34.938
Onderhoud	€ 5,98	12,7%	€ 61.233
Beheerkosten	€ 0,47	1,0%	€ 4.828
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Operationele kosten</b>	<b>€ 9,86</b>	<b>20,9%</b>	<b>€ 100.999</b>
<b>Netto huurwaarde</b>			<b>€ 381.766</b>
NAR % von			8,00%
<b>Marktwaarde von voor correcties</b>			<b>€ 4.772.081</b>

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-</b>
<b>Marktwaarde von</b>	<b>€ 4.772.081</b>



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 482.765	€ 381.766	10,12%	8,00%	9,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 482.765				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,19%
IRR	9,21%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m <sup>2</sup>	€ 421

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	9,00%

Verwervingskosten	€ 459.310
<b>Marktwaarde kk ex overige waarden</b>	<b>€ 4.312.771</b>
Overige waarden kk	€ 625.000
<b>Marktwaarde kk</b>	<b>€ 4.937.771</b>
<b>Marktwaarde kk afgerond</b>	<b>€ 4.900.000</b>

### Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m <sup>2</sup>	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Gennep	F	3416		-	€ 625.000	100,00%	
<b>Totaal</b>					<b>€ 625.000</b>		