

## VASTGOEDBEREKENINGEN MET SPREADSHEETS

Voorbeeldvragen / onderwerpen

### Theorie:

#### Vraag 1

Benoem de kasstromen van de beleggingsfase voor het kantoor. Vermeld bij elke kasstroom de formule.

#### Vraag 2

Wat is (zijn) de meest voor de hand liggende restwaardemethodiek(en) voor een woning?

#### Vraag 3

Wat is het verschil tussen de BAR en NAR?

### Rekenopgaven:

#### Vraag 4

Een belegger wil een bestaande woning kopen en deze 10 jaar langgaan exploiteren.

Hij doet de volgende aannames:

|                           |   |         |           |
|---------------------------|---|---------|-----------|
| Huurinkomsten             | € | 850     | per maand |
| Huurstijging              |   | 2,0%    | per jaar  |
| Exploitatiekosten         | € | 1.700   | per maand |
| Exploitatiekostenstijging |   | 2,0%    | per jaar  |
| Restwaarde na 10 jaar     | € | 265.000 | k.k.      |
| k.k.                      |   | 8,0%    |           |
| IRR                       |   | 8,0%    |           |

Wat kan de belegger nu maximaal (inclusief kosten koper) voor de woning betalen?

#### Vraag 5

U wilt een object kopen. Voor soortgelijke objecten op een dergelijke locatie geldt een BAR van 8,0%

### Uitgangspunten:

|                          |   |         |                        |
|--------------------------|---|---------|------------------------|
| Markthuur                | € | 135     | per m <sup>2</sup> vvo |
| Contractuur (nog 1 jaar) | € | 160     | per m <sup>2</sup> vvo |
| VVO                      |   | 5.000   | m <sup>2</sup> vvo     |
| Grondquote               |   | 25,0%   |                        |
| Leegstand (nog 1 jaar)   |   | 10,0%   |                        |
| Achterstallig onderhoud  | € | 312.500 |                        |
| BAR                      |   | 8,0%    |                        |
| Factor k.k.              |   | 9,0%    |                        |

Welke koopsom k.k. kunt u economisch verantwoord voor dit object betalen bij een gegeven BAR van 8,0%?

### **Meer informatie**

Voor vragen over de opleiding Rekenen op uw vastgoed belt u met Mariska Kloet, telefoon 078 - 6253800.