



Studette

37, Rue Anna-Maria 75018 Paris

Samensteller:	Xilion Finance
Documentdatum:	1 januari 2012
Versie / status:	Voorbeeldexemplaar
Laatst bijgewerkt:	n.v.t.
Identificatie:	XV010112

Dit plan bevat concurrentiegevoelige informatie. Kennismaken en verspreiden van dit plan en bijlagen is uitsluitend bestemd voor beoogde klanten, toezichhoudende partijen en investeerders. Verspreiding naar derden en/of partijen naar het buitenland (Frankrijk) na toestemming van de auteur. De lezer is zich ervan bewust dat het intellectueel eigendom rechtsgeldig is beschermd tegen inbreuk door derden.

Leeswijzer

Dit voorbeeldrapport uit de “Opdrachtfase zoeken object” is gebaseerd op een werkelijke situatie. De cijfers zijn realistisch evenals de samenvatting.

Alle namen zijn fictief. Om privacyoverwegingen is het beeldmateriaal van het object en interieur achterwege gelaten. De inhoud van de bijlagen zijn weggelaten omdat men daar redelijkerwijs kan vermoeden dat copyright en/of vertrouwelijkheid in het geding is.

Het voorbeeldrapport is bedoeld om een indruk te geven wat de opdrachtgever mag verwachten. Aan dit voorbeeldrapport kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Inhoudsopgave

1 Samenvatting	4
2 De omgeving en het gebouw rond de Studette.....	7
3 Interieur Studette	10

BIJLAGEN

I	Bovenaanzicht; staat van het dak en exacte ligging object.
II	Laatste verslag van de vereniging van eigenaren met exploitatiebegroting.
III	Diagnose naar de staat van het object.
III.1	Onderzoek naar asbest en asbesthoudende materialen
III.2	Onderzoek naar termieten
III.3	Uitgifte energielabel en CO2 uitstoot
III.4	Onderzoek naar de staat van de elektriciteitsvoorziening
III.5	Onderzoek naar de exacte oppervlakte van het object
III.6	Onderzoek naar loodhoudende materialen en staat van het gebouw (verzakkingen, schimmel, vochtplekken)
III.7	Onderzoek op natuurgeweld zoals overstromingen
IV	Kwantitatieve analyse
IV.1	Prijsontwikkeling per m2 appartementen per arrondissement Vanaf eerste kwartaal 1991 tot heden
IV.2	Index per m2 appartementen per arrondissement vanaf Eerste kwartaal 1991 tot heden
V	Kwalitatieve analyse
V.1	Samenvatting van de demografische ontwikkelingen in het 18-de Arrondissement
V.2	Detailrapportage demografische ontwikkelingen in het 18-de Arrondissement
VI	Financiële paragraaf
VI.1	Looptijd 10 jaar
VI.2	Looptijd 15 jaar
VI.3	Looptijd 20 jaar
VI.4	Looptijd 25 jaar
VI.5	Grafiekblad Return of Investment alle looptijden
VI.6	Grafiekblad verwachte prijsontwikkeling alle looptijden m.b.v. Lineaire regressie met toets op representativiteit.
VII	Statuten van de SCI (Frans met Nederlandse vertaling)

1 Samenvatting

Object:

Studette 18-de Arrondissement/Montmartre
Vraagprijs: € 89.000. Direct van eigenaar; geen makelaarskosten.
Eigenaar Guillaume Ducroix. Sinds 7 jaar eigenaar.

Adres:

37, Rue Anna-Maria 2-de verdieping; kijkt uit op een binnenplaats.

Kostenposten:

- Taxe foncière (OZB – eigenaardeel): € 170 per jaar;
- Bijdrage Vereniging van eigenaren 2012 + verwarming € 98 per kwartaal;
- Verhuurbelasting: 20% per 1-2-2012 na aftrek van rente- en exploitatielasten. In dit geval is dat voordeliger dan te kiezen voor de forfaitaire aftrek van 30% op de exploitatie van de SCI.

Gebouw

- Beheerder (Syndic) SPP 25, Rue Arendas 75021 Paris
- Verslag en exploitatiebegroting vereniging van eigenaren van 29 februari 2011 is bijgevoegd in Bijlage II.
 - o Uit het verslag blijkt dat, op de lift na, geen toekomstige voorzieningen voor groot onderhoud zijn gereserveerd.
- Trappenhuis is twee jaar geleden vernieuwd.
- Lift wordt vernieuwd, maar omdat de beslissing na de verkoop is gevallen, komt de bijdrage ten laste van verkoper.
- Uit de opname van Geoportail (zie Bijlage I) blijkt op te maken dat het dak in prima staat is.

Staat van het object

- De doucheruimte is geheel vernieuwd.
- Veel opbergruimten voor kleren en spullen.
- Inspectierapport (Recherche Diagnostics Immobilier) van de locatie is bijgevoegd in bijlage III.
 - o Er zijn geen asbest of asbesthoudende materialen aangetroffen.
 - o Er zijn geen (sporen van) termieten aangetroffen.
 - o Jaarlijks energiegebruik is 199 kW/m², wat neerkomt op energielabel E, waarbij de CO₂-uitstoot 46 kg per jaar is.
 - o Speciale aandacht voor de beoordeling van de elektriciteit. Deze voldoet niet meer aan de strengere normen die sinds 2009 zijn ingevoerd.
 - o Het exacte leefoppervlakte is gesteld op 15.73 m².
 - o Er zijn 6 plaatsen gevonden waar loodhoudende verf is aangetroffen. Het gemeten percentage is echter zo laag dat blootstelling daaraan geen invloed heeft op de

gezondheid. Er zijn geen verzakkingen, scheuren en/of doorslaande muren, vochtplekken of schimmel aangetroffen.

- Het object ligt in een gebied die niet is aangeduid als risico op overstromingen of andere natuurgeweld.

Huurder:

- Huidige huurster is een alleenstaande studente aan de Sorbonne.
- Verhuurprijs: € 450,00 per maand.
- Looptijd huurcontract: 2 jaar.
- Vader van huurster staat borg voor de huurbetalingen (Caution).

Reden verkoop:

- Eigenaar geeft aan liquiditeit nodig te hebben om de studieschuld van zijn dochter af te betalen.
- Daarnaast wil eigenaar een groter belang in het bedrijf nemen waar hij een van de partners is.

Kwantitatieve analyse van het 18-de arrondissement

Uit de gegevens (Bijlage IV) van het Parijse notariaat blijkt dat het 18-de arrondissement gelijke tred houdt met de prijsstijgingen van alle andere arrondissementen. Sinds begin 2010 is de prijs per m² met 31% gestegen. Dat betekent echter dat rekening gehouden moet worden met een afvlakking van de prijs per m² dan wel een marktcorrectie in de komende jaren. In de investeringsberekeningen is daar rekening mee gehouden.

Kwalitatieve analyse van het 18-de arrondissement

Uit de bijgevoegde rapportage van het Franse CBS van het 18-de arrondissement (Zie bijlage V) blijkt dat het bevolkingsaantal op peil blijft en sinds 2000 in aantal toeneemt naar 200.000 waarvan de helft tussen de 15 en 44 jaar is. Van deze populatie is 9,2% studierend of zijn uitwonende student, ofwel 18.000 totaal.

Opvallend is de groei van mensen die een kaderfunctie of een hooggeschoold beroep hebben van 16% in 1999 naar 23% in 2008. Dat valt ook samen met de groei van de bevolking die een HBO opleiding of hoger heeft afgerond; van 21% in 1999 tot 33% in 2008. Dat betekent dat één op de drie bewoners van het 18-de arrondissement hooggeschoold is. Alle andere beroepsgroepen zijn in aantal geslonken.

Dat neemt niet weg dat de netto inkomens van de huishoudens in het 18-de arrondissement achterloopt op het gemiddelde inkomen dat in Parijs wordt verdiend. Dat betekent dat in dat arrondissement ruimte is om te groeien in de vooral hogere inkomens.

Financiële paragraaf (Bijlage VI)

Uit de bijgevoegde rapportage blijkt dat het rendement op de investering voor de looptijden 10 en 15 jaar rond de 8% ligt. Voor 20 en 25 jaar ligt het rendement rond de 6%. Gebruikte methode: Lineaire regressie met toets op de representativiteit.

2 De omgeving en het gebouw rond de Studette







3 Interieur Studette

Om privacyredenen is het beeldmateriaal niet opgenomen in deze rapportage.

BIJLAGE I

I.i Staat van het dak

Bron: Geoportail

I.ii Exacte ligging

Bron: Michelin

BIJLAGE II

Laatste verslag van de vereniging van eigenaren met exploitatiebegroting.

Bron: SPP, Paris

Bijlage III

Diagnose naar de staat van het object.

- III.1 Onderzoek naar asbest en asbesthoudende materialen
- III.2 Onderzoek naar termieten
- III.3 Uitgifte energielabel en CO2 uitstoot
- III.4 Onderzoek naar de staat van de elektriciteitsvoorziening
- III.5 Onderzoek naar de exacte oppervlakte van het object
- III.6 Onderzoek naar loodhoudende materialen en staat van het gebouw (verzakkingen, schimmel, vochtplekken)
- III.7 Onderzoek op natuurgeweld zoals overstromingen

Bron: Cabinet Diagnostique Immobilier Corade, Paris

Bijlage IV

Kwantitatieve analyse

- IV.1 Prijsontwikkeling per m2 appartementen per arrondissement
Vanaf eerste kwartaal 1991 tot heden
- IV.2 Index per m2 appartementen per arrondissement vanaf
Eerste kwartaal 1991 tot heden

Bron: Notariaat Île de France

Bijlage V

Kwalitatieve analyse

- V.1 Samenvatting van de demografische ontwikkelingen in het 18-de Arrondissement
- V.2 Detailrapportage demografische ontwikkelingen in het 18-de Arrondissement

Bron: Franse CBS

Bijlage VI

Financiële paragraaf

- VI.1 Looptijd 10 jaar
- VI.2 Looptijd 15 jaar
- VI.3 Looptijd 20 jaar
- VI.4 Looptijd 25 jaar
- VI.5 Grafiekblad Return of Investment alle looptijden
- VI.6 Grafiekblad verwachte prijsontwikkeling alle looptijden m.b.v. Lineaire regressie en toets op representiviteit.

Gegevensbestand voor regressieberekening: Gegevens Parijse notariaat

Bijlage VII

Statuten van de SCI

VII.1 Statuten in het Frans

VII.2 Nederlandse vertaling