

## Samenvatting

**Peildatum** 05-02-2019  
**Adres** Oud Loosdrechtsedijk 243  
**Postcode + plaats** 1231LX Loosdrecht  
**Perceeloppervlakte** 2740 m<sup>2</sup>  
**Opdrachtgever** Najade Resort B.V.  
**Eigenaar** Najade Resort B.V.



### Object

Het getaxeerde betreft twee percelen grond en dertig appartementsrechten, welke direct gelegen zijn aan de Loosdrechtse Plassen. Het geheel bestaat uit een hotelexploitatie en een separaat restaurant.

Het restaurant is gebouwd omstreeks 1791 en de woningen en het hotel zijn in 2014 opgeleverd.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan de eerste Loosdrechtse Plas en heeft het object de beschikking over circa 8 aanlegplaatsen. Op het terrein is ruimte voor 21 parkeerplaatsen.

### Locatie

Het getaxeerde is gelegen aan de Loosdrechtse Plas op een bedrijfs- en woonlocatie waar diverse bedrijven, winkels en woonwijken gesitueerd zijn. Loosdrecht is centraal in Nederland gelegen ten westen van Hilversum en ten zuidoosten van Amsterdam.

In de omgeving zijn diverse havenbedrijven, woonwijken en horecabedrijven aanwezig.

De bereikbaarheid middels eigen vervoer is redelijk tot goed. Loosdrecht is gelegen tussen de snelweg A27 en A2 welke op ca. 5-10 minuten afstand zijn gelegen. Middels openbaar vervoer is de locatie redelijk te bereiken daar de locatie uitsluitend middels busvervoer is te bereiken.

### KENGETALLEN WAARDERING

Markthuur	€	325.000	BAR k.k. op huurwaarde	7,65%
Exploitatielasten	€	38.000	Faktor k.k. op huurwaarde	13,1
Netto aanvangsrendement		6%	Disconteringsvoet	7,15%
Totaal correcties	€	31.000	Exit yield	7,20%

#### Marktwaarde

€ 4.240.000 kosten koper

#### Marktwaarde na interne verbouwing\*

€ 4.643.000 kosten koper

### SWOT-ANALYSE

#### Strengths

- Representatief en verzorgd resort
- Goede locatie met vrij uitzicht over water
- Eigen parkeer- en boot aanlegvoorzieningen
- Grotendeels Energielabel a
- Luxe uitstraling

#### Opportunities

- Separate exploitatie hotel en restaurant
- Groeiende hotelmarkt
- Verduurzamen restaurant
- Beperkt aanbod van vergelijkbare objecten.

#### Weaknesses

- Restaurant heeft energielabel G
- Onderhoudsgevoelige gevels (stucwerk) i.c.m. ligging aan het water
- Omgeving geeft (vooralsnog) een rommelige aanblik

#### Threats

- Hoge onderhoudskosten
- Mogelijke stijging kapitaalmarktrente en beschikbaarheid van financiering voor dit type vastgoed
- Toetreding nieuwe concurrenten

### KWALITATIEVE BEOORDELING

Kwaliteit	1	2	3	4	5	
Courantheid belegging						Redelijk tot goed
Courantheid verhuur						Goed
Afwerkingsniveau						Goed
Locatie						Goed
Uitstraling in omgeving						Zeer goed
Parkeren						Goed
Bereikbaarheid auto						Goed
Bereikbaarheid OV						Redelijk