

HUURWAARDEBENADERING HOTEL Oudbouw				
Omschrijving	m2	€/m2	kamers	Totaal per jaar
Kelder	55	25		1.375
begane grond	470	120	10	56.400
eerste etage	425	120	12	51.000
tussenverdieping	8	120		960
tweede etage	85	95	4	8.075
		totaal	26	
Totaal huurwaarde	1043	Huur/omze 14,9%		117.810
Kapitalistatie op basis van een brutoyield v 8				€ 1.472.625
Af: investeringen				
Onderhandse verkoopwaarde von				€ 1.472.625
Af: kosten van overdracht 7 %				96340
onderhandse verkoopwaarde k.k.				1.376.285
		(kosten koper)		

GOP(G.O.P. Gross Operating Profit) - BEREKENING

Omzet					
Omschrijving	Aantal	% omzet	€/pu/pd	Bezetting	Opbrengst
logies	29	90,29%	€ 90,00	75,00%	714.488
keuken		6,32%	€ 7,00	45,00%	50.014
dranken		2,89%	€ 4,00	36,00%	22.864
diversen		0,51%			4.000
	99,5%	100%			
Omzet		100,00%			Totaal € 791.365

Lasten			MODELBEDRIJF		
	gemiddeld	genormaliseerd	minimaal	maximaal	
inkooprijks	34.300	33.130	4,19%	9,0%	15,0%
Totaal/inkoopkosten	34.300	33.130	4,19%	9,0%	15,0%
personeelkosten	161.247	162.347	20,51%	17,0%	20,0%
onderhoud en reparaties	93.255	95.933	12,12%	10,0%	12,0%
overige kosten	71.152	73.052	9,23%	8,5%	10,0%
Totaal departementskosten	325.654	331.332	41,87%	35,5%	42,0%
administratie	14.200	15.501	1,96%	1,5%	3,0%
verkoopkosten	33.788	36.897	4,66%	4,0%	5,0%
Totaal algemene kosten	47.988	52.398	6,62%	5,5%	8,0%
Totaal lasten	407.942	416.860	52,68%	50,0%	65,0%
Bruto operationele bedrijfsresultaat (G.O.P. Gross Operating Profit)					Totaal € 383.423

Af; financierings-afwaarderingskosten	waarde grond restwaarde	vervanging; investering	ter afschrijving
onderhandse verkoopwaarde v.o.n.	375.500	1.472.625	1.097.125
inventaris		157.500	157.500

Afschrijving en financiering (PMT)	n	i	pv	pmt; annuïteit
onderhandse verkoopwaarde v.o.n.	40	6,00%	1.097.125	-€72.917
inventaris	8	6,00%	157.500	-€25.363
				-98.280

Financiering restwaarden	i	rw	r	
onderhandse verkoopwaarde v.o.n. inventaris	6,00%	375.500	22.530	
	6,00%		<u>22.530</u>	-22.530
resultaat na kapitaallasten				<u>262.613</u>
af: managementfee	3%	van de omzet minus inkoop		<u>22.712</u>
beschikbaar voor goodwill				€ 239.901

Berekening van de multiplier voor goodwill/badwill

- kapitaalmarktrente voor risicovrij kapitaal	5,5%
- risicopremie afhankelijk van het soort bedrijf en de specifieke risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsvoering	9,0%
- risicopremie die afhankelijk te stellen is van de aanwezige en/of noodzakelijke financiering die het eigen vermogen kunnen aantasten	8,0%
- (eventueel) een op-of afslag wegen de verwachting dat de jaarlijkse bedrijfswinst zal afnemen respectievelijke toenemen	6,0%
- illiquiditeitopslag (ook wel incourantheidopslag genoemd) die wordt veroorzaakt doordat er weinig vragers in de markt zijn die een dergelijk bedrijf willen exploiteren	9,0%
	<u>37,5%</u>

Multiplier 2,67

Goodwill		€639.737
onderhandse verkoopwaarde kosten koper	bedrijfsgedeelte	1.376.285,05
onderhandse verkoopwaarde kosten koper	woning	225.000,00
inventaris		157.500,00
		<u>2.398.521,78</u>
TOTAAL AFGEROND	inclusief woning	€2.268.000
	exclusief woning	€2.043.000