

---

# **EERSTE SUPPLEMENT**

bij het prospectus van

# **SUPERMARKTFONDS.NL**

---

**Gedateerd 5 januari 2017**

supermarktfonds.nl is een fonds opgezet vóór en door supermarktondernemers

© Het copyright op dit document berust bij Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

## Inleiding

Dit document is het Eerste Supplement (het “Eerste Supplement”) bij het Prospectus van supermarktfonds.nl (het “Fonds”) gedateerd 7 november 2016 (het “Prospectus”) en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van de Albert Heijn supermarkt met woningen in Honselersdijk.

Het Eerste Supplement bestaat uit vijf onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de rendementsprognose uit het Prospectus.
2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 januari 2017.
3. De informatie over de aangekochte Albert Heijn supermarkt met woningen te Honselersdijk.
4. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Honselersdijk en een aanpassing van de financiering van Best en Hengelo.
5. Het taxatierapport van CB Richard Ellis d.d. 14 oktober 2016.
6. De heroverwegingstermijn.

### 1. De verklaring omtrent de geldigheid van de rendementsprognose uit het Prospectus.

In het Prospectus staat in paragraaf 5.3 (bladzijde 38) een rendementsprognose. Deze rendementsprognose is op de datum van het Eerste Supplement (na aankoop van het object in Honselersdijk) nog steeds correct. Het verwachte gemiddeld direct rendement blijft 8,2% en het verwachte gemiddeld totaalrendement blijft 8,75%. Het actuele uitkeringsniveau blijft onveranderd 8%. Hiermee blijven de kengetallen die voor de beleggers van belang zijn gelijk.

Voor 2017 tot en met 2026 zullen de huurinkomsten hoger zijn, omdat per 1 december 2016 de Albert Heijn supermarkt met drie woningen te Honselersdijk aan de portefeuille is toegevoegd. De totale kosten liggen daardoor ook iets hoger, maar per saldo blijft de gemiddelde rendementsverwachting per participatie ongewijzigd.

Door de aankoop is de vastgoedwaarde per 1 januari 2017 gestegen naar afgerond € 34,5 miljoen.

Materiële wijzigingen na 7 november 2016 (datum uitgifte Prospectus) zijn in dit supplement opgenomen.

### 2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 januari 2017.

Door verschillende indexaties van de huren in de portefeuille zijn de totale huren van sommige panden hoger dan de in het Prospectus genoemde huren. Daarnaast is de verwachte huur toegenomen door de aankoop van de objecten in Honselersdijk. Los hiervan zijn de huuroverzichten uit het Prospectus (hoofdstuk 4) onveranderd.

De totale huur per 1 januari 2017 bedraagt op jaarbasis € 2.349.788. De totaalhuren per object bedragen per 1 januari 2017:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Best          | € 572.917 |
| Soest         | € 566.749 |
| Hengelo       | € 218.114 |
| Lopik         | € 494.164 |
| Honselersdijk | € 497.844 |

### **3. De informatie over de aangekochte Albert Heijn supermarkt met woningen te Honselersdijk.**

Het fonds heeft per 1 december 2016 een solitaire Albert Heijn supermarkt van ruim 2.300 m<sup>2</sup> in Honselersdijk aangekocht. Het object ligt centraal in Honselersdijk aan de Dijkstraat en is via diverse hoofdwegen goed bereikbaar. De Albert Heijn is hier al jarenlang gevestigd en is de enige supermarkt in Honselersdijk. Tevens maken drie op de eerste verdieping gelegen verhuurde appartementen onderdeel van de belegging uit. Op eigen terrein bevinden zich 50 parkeerplaatsen. Honselersdijk heeft circa 8.000 inwoners. Het totale investeringsvolume bedraagt ruim € 8,2 miljoen. De aankoop leidt niet tot additionele of afwijkende risico's (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus).

Onderstaand treft u het huuroverzicht.

#### ***supermarktfonds.nl - Honselersdijk***

| <b>Huurders</b>                     | <b>Aanvang</b> | <b>Einde</b> | <b>Verlengings-<br/>mogelijkheden</b> |
|-------------------------------------|----------------|--------------|---------------------------------------|
| <b>WINKELS</b>                      |                |              |                                       |
| 1 Ahold Real Estate Construction BV | 15-11-2016     | 14-11-2026   | 1x 5 jaar                             |
| <b>WONINGEN</b>                     |                |              |                                       |
| 2 Woninghuurder 1                   | 1-12-2010      | 30-11-2018   | onbepaalde tijd                       |
| 3 Woninghuurder 2                   | 1-12-2001      | 30-4-2020    | onbepaalde tijd                       |
| 4 Woninghuurder 3                   | 16-1-2001      | 15-10-2021   | onbepaalde tijd                       |
| <b>Totale huur (afgerond)</b>       |                |              | <b>€ 497.844</b>                      |

### **4. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Honselersdijk en een aanpassing van de financiering van Best en Hengelo.**

Op de volgende pagina treft u het geactualiseerde financieringsoverzicht waarin verwerkt de financiering van het object te Honselersdijk. Daarnaast is het leningdeel van Best met een looptijd van 5 jaar vast definitief vastgesteld op 2,565%, waar in het prospectus nog de aanvankelijk door de bank opgegeven rente van 2,85% staat genoemd. Tenslotte is het leningdeel met een oorspronkelijke hoofdsom van € 250.000 van het object te Hengelo die op basis van 3 maand euribor gefinancierd was, omgezet in een 5-jaars financiering met aflossing.

| Oorspronkelijke<br>hoofdsom       | Hoofdsom<br>per<br>1/12/2016 | Looptijd<br>tot | Rente  | Vast<br>Var. | Aflossing<br>per jaar | LTV<br>Op basis van laatste<br>taxatie * |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|--------|--------------|-----------------------|------------------------------------------|
| € 2.750.000                       | € 2.743.125                  | 1/7/2021        | 2,565% | vast         | € 27.500              |                                          |
| € 2.750.000                       | € 2.743.125                  | 1/7/2023        | 3,10%  | vast         | € 27.500              |                                          |
| <b>Best - totaal</b>              | <b>€ 5.486.250</b>           |                 |        |              |                       | <b>69,6%</b>                             |
| € 1.500.000                       | € 1.500.000                  | 1/10/18         | 3,90%  | vast         | nihil                 |                                          |
| € 1.500.000                       | € 1.500.000                  | 1/10/20         | 4,35%  | vast         | nihil                 |                                          |
| € 1.500.000                       | € 1.252.500                  | 1/10/18         | 2,518% | 3-m<br>eurib | € 90.000              |                                          |
| <b>Soest - totaal</b>             | <b>€ 4.252.500</b>           |                 |        |              |                       | <b>60,6%</b>                             |
| € 1.500.000                       | € 1.432.500                  | 1/10/19         | 3,75%  | vast         | € 30.000              |                                          |
| € 250.000                         | € 238.750                    | 1/1/22          | 2,5%   | vast         | € 4.780               |                                          |
| <b>Hengelo - totaal</b>           | <b>€ 1.671.250</b>           |                 |        |              |                       | <b>54,1%</b>                             |
| € 4.000.000                       | € 3.970.000                  | 1/1/21          | 2,90%  | vast         | € 60.000              |                                          |
| <b>Lopik - totaal</b>             | <b>€ 3.970.000</b>           |                 |        |              |                       | <b>58,1%</b>                             |
| € 4.500.000                       | € 4.500.000                  | 1/1/22          | 2,5%   | vast         | € 90.000              |                                          |
| <b>Honselersdijk –<br/>totaal</b> | <b>€ 4.500.000</b>           |                 |        |              |                       | <b>63,3%</b>                             |

Het totale saldo van de leningen bedraagt per 1 januari 2017 € 19.880.000 (LTV totaal van 62,3%) met daarbij een aflossingsverplichting per jaar van € 329.780. De ICR blijft onveranderd.

## 5. Het taxatierapport van CB Richard Ellis d.d. 14 oktober 2016.

Bijgevoegd is het taxatierapport van CB Richard Ellis aangaande het object te Honselersdijk.

## 6. De heroverwegingstermijn.

Aangezien er sprake is van een lopende aanbidding dient u te worden gewezen op de heroverwegingstermijn zoals bedoeld in artikel 5:23 lid 6 Wft. Indien een document (het supplement) ter aanvulling van het prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, heeft degene die terzake van deze effecten een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten is aangegaan of een aanbod heeft gericht op het aangaan van een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten, het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van dat document de overeenkomst te ontbinden of het aanbod te herroepen, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling zich voor de definitieve afsluiting van de aanbidding aan het publiek en de levering van de effecten voordeed. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk aan de beheerder (Heeneman & Partners fondsmanagement BV) kenbaar te maken, echter uiterlijk 9 januari 2017.

# TAXATIERAPPORT

Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A  
Honselersdijk

ING Bank N.V.

**Taxatiedatum: 14 oktober 2016**

# INHOUDSOPGAVE

---

## 1 BEKNOPT SAMENVATTING

## 2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Plausibiliteitsverklaring
- Informatiebronnen
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

## 3 OBJECTRAPPORT

- Objectomschrijving
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waarde-opinie

## BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Kadastrale Uittreksels
- D: Taxatiemethodologie
- E: Berekeningen

Op de inhoud van dit taxatierapport mag uitsluitend worden vertrouwd door:

- i. De Opdrachtgever van het rapport; of
- ii. Derden die voorafgaande schriftelijke toestemming hebben van CBRE Valuation Advisory B.V.

Dit taxatierapport dient te worden gelezen en opgevat als één geheel en op dit taxatierapport kan worden vertrouwd onder voorbehoud van het gestelde in de disclaimer en de geldende beperkingen van aansprakelijkheid zoals toegelicht aan het eind van hoofdstuk 2 (Algemene Uitgangspunten Taxaties).

Wij adviseren om kennis te nemen van deze informatie, alvorens te handelen op basis van de inhoud van dit taxatierapport. Wanneer u deze informatie niet begrijpt, adviseren wij om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.



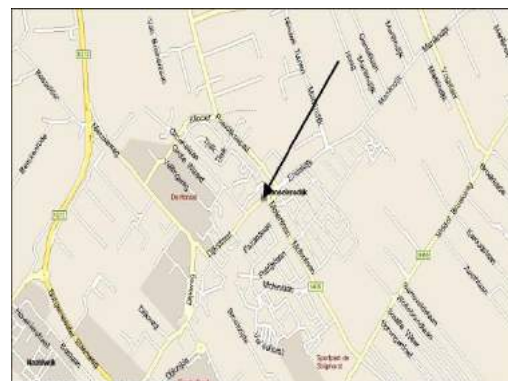
---

# 1

## **BEKNOPTE SAMENVATTING**

---

## BEKNOPTE SAMENVATTING



### Het Object

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Adres:</b>       | Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A in Honselersdijk. |
| <b>Gebruik:</b>     | Supermarkt met woningen.                           |
| <b>Oppervlakte:</b> | 2.779 m <sup>2</sup>                               |

### Kerngegevens invoer ING

|    |                                                                      |                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | Objectnummer ING                                                     | Onbekend                                          |
| 2  | Adres                                                                | Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A in Honselersdijk |
| 3  | Bruto markthuurwaarde per jaar (excl. BTW)                           | € 455.687 per jaar                                |
| 4  | Bouwjaar                                                             | ca. 1994 (Bag-vieuwer)                            |
| 5  | Courantheid                                                          | Goed                                              |
| 6  | Staat van onderhoud                                                  | Goed                                              |
| 7  | Tophuur per m <sup>2</sup> v.v.o. per jaar (excl. BTW) (hoofdobject) | € 200 per m <sup>2</sup> (supermarkt)             |
| 8  | Mutatieleegstand in maanden                                          | N.v.t.                                            |
| 9  | % exploitatielasten (op huurwaarde)                                  | 7,91%                                             |
| 10 | NAR v.o.n.                                                           | 6,14%                                             |

|    |                                  |                 |
|----|----------------------------------|-----------------|
| 11 | Taxatiedatum                     | 14 oktober 2016 |
| 12 | Marktwaaarde k.k.                | € 7.110.000     |
| 13 | Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur | € 6.790.000     |

## Eigendomsrecht

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Koornneef vastgoed b.v. en als volgt geregistreerd:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Gemeente:    | Naaldwijk            |
| Sectie:      | B                    |
| Nummer:      | 3259                 |
| Oppervlakte: | 3.564 m <sup>2</sup> |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

## Huurovereenkomsten

Het getaxeerde is als volgt verhuurd:

| Huurder                                      | Metrage (m <sup>2</sup> ) | Huur p.j. (in €) | Ingangsdatum | Expiratie-datum |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------|-----------------|
| Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | 2.318 (bvo)               | 462.633          | 13-10-2016   | 14-11-2026      |
| Mvr. Wubben                                  | 106 (gbo)                 | 9.366            | 01-08-1999   | Onbepaalde tijd |
| Mvr. Kubber & Dhr. Van der Valk              | 105 (gbo)                 | 12.072           | 01-06-2015   | Onbepaalde tijd |
| Watch Out B.V.                               | 250 (gbo)                 | 18.045           | 01-05-2007   | Onbepaalde tijd |
| <b>TOTAAL</b>                                |                           | <b>502.116</b>   |              |                 |

## Bruto Huurinkomsten

€ 502.116 per jaar (€ 181 per m<sup>2</sup> per jaar)

## Netto Huurinkomsten

€ 466.087 per jaar (€ 168 per m<sup>2</sup> per jaar)

## Bruto Markthuurwaarde

€ 455.687 per jaar (€ 164 per m<sup>2</sup> per jaar)

## Netto Markthuurwaarde

€ 419.658 per jaar (€ 151 per m<sup>2</sup> per jaar)

## Marktwaarde

**€ 7.110.000 "k.k."**

(zegge: zevenmiljoenhonderdtienduizend euro) kosten koper exclusief BTW.

## Rendementsprofiel

---

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 6,14%  |
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 6,62%  |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.)   | 7,06%  |
| Factor (k.k.)                    | 14,16x |

## SWOT-analyse

---

### Sterktes

- Geheel verhuurd object
- Huurovereenkomst met Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.
- Appartementen hebben een eigen opgang
- Gelegen in dorpskern
- Courante omvang voor supermarktdoeleinden
- Gratis parkeer faciliteiten

### Kansen

- Verbeteren van de uitstraling
- Verruiming financieringsmarkt
- Toenemende beleggingsinteresse

### Zwaktes

- Klein verzorgingsgebied, lokale markt
- Beperkte parkeergelegenheid

### Bedreigingen

- Kleine plaats, klein aantal passanten
- Opkomst online supermarkten
- Toename gebruik van e-commerce

---

# 2

## TAXATIERAPPORT

---

# TAXATIERAPPORT

**CBRE**

CBRE Valuation Advisory B.V.

Gustav Mahlerlaan 405

1082 MK Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

|                           |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapportdatum</b>       | 14 november 2016.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Opdrachtgever</b>      | ING Bank N.V.<br>Corporate Credit Risk Management<br>CCRM/CB/Real Estate Finance<br>Postbus 1800<br>1000 BV Amsterdam                                                                                      |
| <b>CBRE</b>               | CBRE Valuation Advisory B.V.                                                                                                                                                                               |
| <b>Het Object</b>         | Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A in Honselersdijk.                                                                                                                                                         |
| <b>Objectbeschrijving</b> | Het getaxeerde betreft een supermarkt met drie bovengelegen woningen.                                                                                                                                      |
| <b>Oppervlakte</b>        | Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die opgenomen zijn in het NEN meetstaat opgesteld door RPS op 18 oktober 2016.                                      |
| <b>Doel Eigenaar</b>      | Belegging.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Opdracht</b>           | Het bepalen van de marktwaarde op de Taxatiedatum van het Object in overeenstemming met uw opdrachtbrief van 28 oktober 2016, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. |
| <b>Type Taxatie</b>       | Volledige taxatie.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taxatiemethode</b>     | Inkomstenmethode. In bijlage D is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.                                                                                                                    |
| <b>Taxatiedatum</b>       | 14 oktober 2016.                                                                                                                                                                                           |

**CBRE**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebeurtenissen na waardepeildatum</b>   | Geen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Taxateur</b>                            | Extern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Doel Taxatie</b>                        | Financiering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Aantal rapportversies</b>               | Eerste conceptrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Marktwaarde</b>                         | <p>€ 7.110.000 "k.k." (zegge: zevenmiljoenhonderdtienduizend euro) kosten koper exclusief BTW.</p> <p>Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Conformiteit met Taxatiestandaarden</b> | <p>De taxatie voldoet aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In dit rapport staan de objectdetails beschreven waarop elke taxatie gebaseerd is.</p> <p>Wij hebben voldoende kennis over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren.</p> <p>De RICS Taxatiestandaarden voldoen aan de "International Valuation Standards" (IVS). Ook conform het reglement van de NRVt is de taxatie uitgevoerd conform de IVS.</p> <p>CBRE Valuation Advisory B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVt.</p> |
| <b>Algemene Voorwaarden</b>                | <p>De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. en de Algemene Uitgangspunten Taxaties zijn op alle overeenkomsten tussen Opdrachtgever en CBRE van toepassing.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



**Bijzondere  
Uitgangspunten**

Geen.

**Afwijking op Algemene  
Uitgangspunten  
Taxaties**

Geen.

**Taxateur**

Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De taxateurs bevinden zich in de positie om de benodigde werkzaamheden op een objectieve en onbevooroordeelde wijze uit te voeren. Zij beschikken bovendien over voldoende vaardigheden, inzicht en vakkennis om de werkzaamheden voor deze opdracht uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten en het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen.

**Onafhankelijkheid**

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Belangenverstrengeling</b> | <p>Er is sprake van belangenverstrengeling.</p> <p>Wij hebben deze taxatie(s) vervaardigd in de wetenschap dat de volgende belangenverstrengeling is:</p> <p>Wij hebben u op de hoogte gesteld van de relevante feiten en de andere betrokken partijen en we hebben van elke partij schriftelijke bevestiging ontvangen dat zij akkoord gaan met uw taxatieopdracht.</p> <p>Wij bewaren kopieën van onze controle inzake belangenverstrengeling in onze administratie.</p> |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>      | <p>Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.</p>                                                                                        |
| <b>Publicatie</b>             | <p>Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.</p>                                                                                                                                          |
| <b>Huurders</b>               | <p>Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Milieu-informatie</b>      | <p>Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.</p>                                                                                                                                |

**Staat van Onderhoud**

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd.

Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

**Duurzaamheid**

Wij hebben aangenomen dat het object het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.

**Bestemmingsplan**

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

**Taxatieonzekerheid**

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Hoogachtend,



**N.L. Engwerda MSc**

**Senior Consultant**

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: [loes.engwerda@cbre.com](mailto:loes.engwerda@cbre.com)

CBRE – Valuation Advisory

T: +31 (0)20 6262691

F: +31 (0)20 6246305

W: [www.cbre.nl](http://www.cbre.nl)

Onze ref.: UID3389

Hoogachtend,



**R.H. Smorenburg MRICS RT**

**CIS HypZert (MLV) REV**

**RICS Registered Valuer**

**Ingeschreven in het NRVT onder  
nummer RT679820773**

**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -  
Grootzakelijk Vastgoed**

**Senior Director**

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: [roderick.smorenburg@cbre.com](mailto:roderick.smorenburg@cbre.com)

## PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Bedrijfsnaam: CBRE Valuation Advisory B.V.  
Naam: N.T.J. Koenen  
Adres: Gustav Mahlerlaan 405, Amsterdam

Lid van/ingeschreven in:

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Register                                      | Registratienummer |
| Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) | RT700405149       |

verder te noemen “controlerend taxateur”,

verklaart:

- Controlerend taxateur heeft het taxatierapport van het object “Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A in Honselersdijk” met taxatiedatum 14 oktober 2016 (dossiernummer: UID3389) en getaxeerd door N.L. Engwerda en R.H. Smorenburg beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controlerend taxateur heeft de plausibiliteit van de volgende factoren in het taxatierapport d.d. 14 november 2016 beoordeeld:
  - Oppervlakte ✓
  - Huurlijst ✓
  - Jaarlijkse eigenaarslasten ✓
  - Kapitaalsuitgaven ✓
  - Huurwaarde ✓
  - Rendement ✓
  - Taxatiemethodiek ✓
- ~~■ Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.~~
- Controlerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken.
- Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Deze plausibiliteitstoets ziet op aannemelijkheid van de geleverde taxatiedienst en de gebruikte taxatiemethodiek.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en de onderbouwing begrijpelijk.

Aldus door controlerend taxateur,  
Amsterdam, 14 november 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.T.J. Koenen', enclosed within a large, loopy blue oval stroke.

N.T.J. Koenen

## INFORMATIEBRONNEN

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

| Omschrijving                                                | Bron                                  | Toelichting / Verificatie                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigendom</b>                                             |                                       |                                                                                                                          |
| Akte van levering                                           | Kadaster                              | n.v.t.                                                                                                                   |
| Kadastrale informatie                                       | Kadaster                              | Opgevraagd bij het Kadaster.                                                                                             |
| Erfpachtakte                                                | Kadaster                              | n.v.t.                                                                                                                   |
| <b>Objectinformatie</b>                                     |                                       |                                                                                                                          |
| Bouwtekeningen                                              | Heeneman & Partners                   | Tekeningen ontvangen gedateerd op 17-10-2002. Adviseur Evers Partners te IJmuiden.                                       |
| Overzicht oppervlakten                                      | N.v.t.                                |                                                                                                                          |
| Meetstaat conform NEN2580                                   | Heeneman & Partners                   | Opgesteld door RSP d.d. 18-10-2016 volgens norm NEN2580 2580.                                                            |
| Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten | Vastgoed Adviseurs Online B.V.        | Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2016 geraadpleegd. |
| Onroerende zaakbelasting                                    | Gemeente Westland                     |                                                                                                                          |
| Waterschapslasten                                           | Waterschap Hooggeenraadschap Delfland |                                                                                                                          |
| Rioolheffing                                                | Gemeente Westland                     |                                                                                                                          |
| Verzekeringspremie                                          | BIM Media B.V.                        | De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2016.             |
| Bouwkosten                                                  | BIM Media B.V.                        | De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2016.                   |
| <b>Huurinformatie</b>                                       |                                       |                                                                                                                          |
| Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata         | Heeneman & Partners                   | Huurdersoverzicht d.d. 10 oktober 2016                                                                                   |
| Huurovereenkomsten en allonges                              | Heeneman & Partners                   |                                                                                                                          |
| <b>Milieuinformatie</b>                                     |                                       |                                                                                                                          |
| Bodemonderzoek                                              |                                       | Niet ontvangen                                                                                                           |
| Milieuinventarisatie                                        |                                       | Niet ontvangen                                                                                                           |
| Bodemloket.nl                                               |                                       |                                                                                                                          |
| Asbestinventarisatie                                        |                                       | Niet ontvangen                                                                                                           |
| <b>Bestemmingsinformatie</b>                                |                                       |                                                                                                                          |
| Bestemmingsplan                                             | Ruimtelijkeplannen.nl                 |                                                                                                                          |
| <b>Marktinformatie</b>                                      |                                       |                                                                                                                          |

| Omschrijving             | Bron                    | Toelichting / Verificatie                                                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurwaarde               | STRABO en CBRE          | Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd. |
| Marktwaaarde / rendement | CBRE Valuation Advisory | CBRE Valuation Advisory houdt een interne database met beleggingstransacties bij.                                                                         |
| <b>Overig</b>            |                         |                                                                                                                                                           |
| Standkwaliteit (winkels) | Locatus Online          | Locatis is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.                                             |
| Overige informatie       | Kadaster                | BAG-Viewer                                                                                                                                                |

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Informatie die door CBRE Valuation Advisory B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.



## UITGANGSPUNTEN TAXATIES

---

### **Algemene Voorwaarden**

De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CBRE Valuation Advisory B.V. (hierna: "CBRE") van toepassing. In deze Algemene Uitgangspunten Taxaties worden dezelfde gedefinieerde begrippen gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden van CBRE.

### **Inspecties**

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

### **Inspectie**

De inspectie is intern en extern verricht door N.L. Engwerda en N.T.J. Koenen 14 oktober 2016. N.T.J. Koenen is ingeschreven in het NRVt onder nummer RT700405149.

### **Conformiteit met Taxatiestandaarden**

De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Taxatiestandaarden"). Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

### **Marktwaarde**

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek of andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

## Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen.

Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

## **Huurherzienings- waarde**

De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAR k.k.</b>            | Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.                                                                                                                                                                                       |
| <b>BAR v.o.n.</b>          | Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.                                                                                                                                                                |
| <b>NAR v.o.n.</b>          | Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.                                                                                                                                                                |
| <b>NAR k.k.</b>            | Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bruto huurinkomsten</b> | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Netto huurinkomsten</b> | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bruto huurwaarde</b>    | De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Netto huurwaarde</b>    | De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.                                                                                                                                                    |
| <b>Vloeroppervlakten</b>   | Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld). |

**Bruto vloeroppervlakte  
(B.V.O.)**

De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Verhuurbare  
vloeroppervlakte  
(V.V.O.)**

De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.

**Gebruiksoppervlakte  
(G.O.)**

De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Het Object**

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

### **Object als Onderdeel van een Onderneming**

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole.

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd.

### **Milieu-informatie**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;
- b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

**Terreinomstandigheden** Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatste vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

**Staat van Onderhoud** Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;
- f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

**Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming**

Details van eigendomsrechten/erfpachtregeringen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien.

Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk raadplegen wij [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

### **Geschillen met betrekking tot het Object**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloot) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechthebbende.

### **Belastingen**

Wij houden bij het opstellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.

### **Portefeuille**

Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen.



## **Overdraagbaarheid en Bestemming**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;
- h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;

- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en
- m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

### Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor ING Bank N.V. (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht gedateerd 28 oktober 2016 (de "Opdracht"). Dit Rapport is vertrouwelijk en mag niet verstrekt worden aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE. CBRE heeft dit Rapport verstrekt in de wetenschap dat het Rapport alleen gelezen en gebruikt wordt door de Cliënt en er derhalve geen sprake zal zijn van andere partijen die gerechtigd zijn om op de inhoud van dit Rapport te vertrouwen, tenzij CBRE dit expliciet schriftelijk heeft toegestaan. Waar CBRE heeft toegestaan dat een andere partij mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE geen hogere aansprakelijkheid naar enige partij die op het rapport vertrouwt dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd wordt als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's totale aansprakelijkheid naar alle partijen, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of krachtens vertrouwen op dit Rapport, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, overtreft niet de laagste van:

- i. een bedrag van drie (3) maal de vergoeding die is overeengekomen voor de voorliggende Opdracht; of
- ii. € 1 miljoen (éénmiljoen euro); en

CBRE is niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

---

# 3

## OBJECTRAPPORT

---

# OBJECT

---

## Locatie

---

Het getaxeerde is gelegen in Honselersdijk. Honselersdijk is een plaats in de gemeente Westland (circa 100.000 inwoners), provincie Zuid-Holland. Honselersdijk ligt ten zuiden van Den Haag. De plaats telt circa 7.500 inwoners. Het dorp Honselersdijk bestaat uit zeven buurten.

In Honselersdijk is de grootste vestiging van de grootste bloemenveiling ter wereld "FloraHolland" gevestigd (het vroegere Bloemenveiling Holland). De Honsel en Grote Waarde zijn de twee bedrijventerreinen van Honselersdijk. Gemeente Westland is een belangrijke vindplaats voor arbeidsmigranten, voornamelijk met als herkomst in Midden- of Oost Europa. De winkels in Honselersdijk zijn gecentreerd rond de Dijkstraat en het Moddermanplantsoen. Aan de Dijkstraat is een speciale Poolse winkel met Poolse delicatessen aanwezig.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

## Situatie

---

Het getaxeerde is gelegen aan de Dijkstraat en Molenlaan, in het centrum van Honselersdijk. Het centrum is kleinschalig met voornamelijk lokale ondernemers. Tegenover het getaxeerde is een Kruidvat en de speciale Poolse winkel gevestigd. Naast het getaxeerde bevindt zich een lokale bakker. Ook zijn er een aantal eetgelegenheden aanwezig, zoals een snackbar en pizzeria. Parkeergelegenheid bevindt zich voornamelijk op eigen terrein aan de voorzijde van de supermarkt.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

## Beschrijving

---

Het getaxeerde betreft een supermarkt met drie appartementen die gebouwd zijn in 1994 (conform BAG-viewer). Het object bestaat uit een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 2.779 m<sup>2</sup> gelegen op de begane grond en eerste verdieping. Boven de supermarkt zijn de appartementen gelegen, deze maken onderdeel uit van het getaxeerde. De supermarkt heeft op de begane grond een oppervlakte van 1.886 m<sup>2</sup>, voornamelijk in gebruik als verkoopvloer. Hiernaast heeft de supermarkt een verdieping van 439 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een totale oppervlakte van 461 m<sup>2</sup> (gebruikersoppervlakte).

Het getaxeerde heeft een rechthoekig vormige indeling met één bezoekersingang aan de Dijkstraat, welke voorzien is van aluminium automatische schuifdeuren. De bevoorrading geschiedt via het magazijn, rechts achterin de winkelruimte gelegen. Het magazijn is voor goederenontvangst te bereiken via de Molenlaan. In het magazijn bevindt zich; de koelcellen, een goederenlift, toegang tot de eerste verdieping en opslagruimte.

Op de eerste verdieping is aanwezig; opslagruimte, personeelsvoorzieningen en kantoorruimte. De eerste verdieping is bereikbaar middels twee trappen en een goederenlift. Het getaxeerde is momenteel ingericht met zeven kassa's en één klantenservice.

De woningen zijn gelegen op de eerste verdieping en hebben een eigen opgang. De woningen hebben een terras gelegen op het dak van de supermarkt. De woningen zijn bereikbaar middels een trap (inpandig).

### **Constructie**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| Skelet:  | Beton                 |
| Gevels:  | Winkelpui, metselwerk |
| Vloeren: | Beton                 |
| Dak:     | Plat dak              |

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

### **Conclusie**

Het getaxeerde is gelegen in een kleinschalige plaats met een groot verzorgingsgebied. Hiernaast heeft het getaxeerde beperkte parkeermogelijkheden in de directe omgeving en derhalve beoordelen wij de stand en ligging van het getaxeerde voor supermarktdoeleinden als redelijk tot goed.

## **Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik**

---

Het onderhavige object maakt onderdeel uit van de dorpskern van Honselersdijk. Het object (begane grond) wordt momenteel gebruikt als supermarkt en leent zich goed voor het huidige gebruik. Het huidige gebruik is naar onze mening tevens de best mogelijke aanwendbaarheid. Gezien de omvang van het object en de ligging in de dorpskern zijn wij van mening dat het object ook in gebruik genomen kan worden door discounters zoals Lidl en Aldi.

## **Installaties en Voorzieningen**

---

Wij zijn uitgegaan van casco ruimten.

## Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten, maar wij hebben de vloeroppervlakten overgenomen die vermeld zijn op de NEN2580-meetstaat welke opgesteld is door RSP d.d. 18 oktober 2016.

Daarnaast hebben wij plattegrondtekeningen ontvangen die getekend zijn door Evers Partners Raadgevend Ingenieursbureau bv d.d. 17 oktober 2002. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van de plattegrondtekeningen. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is.

### Vloeroppervlakten

| Unit           | Verdieping        | Gebruik    | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------|------------|-------------------------------|
| Dijkstraat 102 | Begane grond      | Supermarkt | 1.885,90 (bvo)                |
| Dijkstraat 102 | Eerste verdieping | Supermarkt | 438,52 (bvo)                  |
| Molenlaan 2A   | Eerste verdieping | Woning     | 250,11 (gbo)                  |
| Dijkstraat 104 | Eerste verdieping | Woning     | 106,18 (gbo)                  |
| Dijkstraat 106 | Eerste verdieping | Woning     | 104,83 (gbo)                  |
| <b>TOTAAL</b>  |                   |            | <b>2.779,21</b>               |

Bron: RSP NEN 2580 d.d. 18-10-2016

### Opmerkingen

- Naast de interne en externe inspectie van de supermarkt hebben wij ook de woning aan de Molenlaan 2A van 250 m<sup>2</sup> intern bezichtigd. Dijkstraat 104 en Dijkstraat 106 waren ten tijde van de inspectie niet toegankelijk.
- Het metrage van de supermarkt vermeld in het bovenstaande schema (en taxatieberekening) betreft een metrage bvo (bruto-vloeroppervlakte). Dit met als achtergrond dat de (huur)referenties over het algemeen ook bvo metrages betreffen.
- Het metrage van de woningen betreft een metage gbo, gebruiksoppervlakte. Wij merken op dat deze metrages (bvo en gbo) aan andere richtlijnen voldoen en officieel niet bij elkaar opgesteld dienen te worden.

## Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoek rapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen. Uit onze beperkte inspectie hebben wij geconstateerd dat de staat van onderhoud goed is.

## Milieu-informatie

---

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen.

Vanuit deze bron (Bodemloket) begrijpen wij dat er drie onderzoeksrapporten geregistreerd zijn namelijk; een verkennend onderzoek NEN 5740 (uitgevoerd in 2015), een indicatief onderzoek uitgevoerd door Boskalis (uitgevoerd in 1993) en een indicatief onderzoek uitgevoerd door Boskalis (uitgevoerd in 1991). Hierbij is er 1 hbo-tank (ondergronds) geregistreerd. Volgens deze bron is er voldoende onderzoek uitgevoerd en is er geen verdere noodzaak tot verder onderzoek of sanering.

Op de locatie van het getaxeerde object is een verkennend bodemonderzoek (gebaseerd op de NEN 5740) uitgevoerd door Ingenieursbureau Mol te Wateringen. Wij hebben hiervan een bodemrapport ontvangen gedateerd op d.d. 15 december 2015. Tijdens het onderzoek is matige verontreiniging vastgesteld. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden in de bodem alert te blijven op waarneembare bijzonderheden die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen.

Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat de grond ernstig verontreinigd is. Daarom zijn wij er in onze waardering vanuit gegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging welke invloed heeft op de door ons vastgestelde waarde en dat het perceel niet voorkomt op de lijst met bodemverontreiniging verdachte locaties. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

## Jaarlijkse Eigenaarslasten

---

Wij hebben van de eigenaar geen informatie ontvangen met betrekking tot de jaarlijkse eigenaarslasten, zoals beheer- en onderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en verzekeringspremie. Wij hebben deze kosten ingeschat op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

Wij verwijzen naar de rekenmodellen voor een specificatie van de jaarlijkse eigenaarslasten in bijlage E: berekeningen.

## Bestemmingsinformatie

---

We hebben de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) correct en volledig is. Wij hebben daaruit opgemaakt dat het getaxeerde object valt onder het bestemmingsplan "Enkelbestemming Centrum". Dit bestemmingsplan werd onherroepelijk vastgesteld op 20 maart 2012.

De locatie heeft de bestemmingsaanduiding "Centrum" en de dubbelbestemming aanduiding "Waarde - Karakteristiek" en "Waarde - Archeologie - 1". De gronden die met deze bestemmingen zijn aangeduid zijn o.a. bestemd voor detailhandel en dienstverlening (begane grond), horecabedrijven (categorie 2, begane grond) en wonen (uitsluitend op de verdiepingen).

De voor 'Waarde - Karakteristiek' bestemde gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De maximale bouwhoogte is 11 meter en de maximale goothoogte is 7 meter.

### **Conclusie**

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben. Wij zijn ervan uitgegaan dat het huidige gebruik van het getaxeerde object niet strijdig is met de geldende regels en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

### **BTW**

---

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW-sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW (indien van toepassing).



## PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

### Eigendom

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij koornneef vastgoed b.v. en als volgt geregistreerd:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Gemeente:    | Naaldwijk            |
| Sectie:      | B                    |
| Nummer:      | 3259                 |
| Oppervlakte: | 3.564 m <sup>2</sup> |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

### Huurovereenkomsten

Het object wordt verhuurd aan 4 huurders op basis van 4 huurcontracten. We hebben kopieën van de huurcontracten ontvangen. De huurcontracten zijn opgesteld volgens de richtlijnen van de ROZ.

| Huurder                                      | Metrage (m <sup>2</sup> ) | Huur p.j. (in €) | Ingangsdatum | Expiratie-datum |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------|-----------------|
| Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | 2.318 (bvo)               | 462.633          | 13-10-2016   | 14-11-2026      |
| Mvr. Wubben                                  | 106 (gbo)                 | 9.366            | 01-08-1999   | Onbepaalde tijd |
| Mvr. Kubber & Dhr. Van der Valk              | 105 (gbo)                 | 12.072           | 01-06-2015   | Onbepaalde tijd |
| Watch Out B.V.                               | 250 (gbo)                 | 18.045           | 01-05-2007   | Onbepaalde tijd |
| <b>TOTAAL</b>                                |                           | <b>502.116</b>   |              |                 |

Bron: huurovereenkomsten en allonges

### Opmerkingen

- Wij hebben een huurovereenkomst met Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. ontvangen. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op de datum van oplevering welke zal worden vastgesteld in het door partijen getekende proces-verbaal van oplevering. Wij hebben geen getekend proces-verbaal ontvangen. In de ontvangen huurlijst "huurdersoverzicht" (bijgewerkt op 10 oktober 2016) is de aanvangsdatum 15 november 2016 welke wij hebben aangehouden in de berekening.

- Wij hebben voor de drie verhuurde woningen, drie huurovereenkomsten ontvangen.
- Wij houden rekening met een BTW-verlies bij de drie woningen.
- Wij hebben als uitgangspunt voor de expiratiedatum van de woningen 1 maand na taxatiedatum aangehouden, de contracten van deze woningen lopen voor onbepaalde termijn.

# MARKTOMSCHRIJVING

---

## De Nederlandse Winkelmarkt

---

### De Nederlandse winkelmarkt

Nederland heeft een winkelvoorraad van 31,5 miljoen m<sup>2</sup> (1,86 m<sup>2</sup> winkelruimte per inwoner) en ruim 238 duizend verkooppunten. Gedurende decennia werd het Nederlandse retail landschap gekenmerkt door een hiërarchisch winkellandschap met drie typen winkelgebieden: Centrale winkelgebieden (historische binnensteden en binnenstedelijke winkelcentra), Ondersteunende winkelgebieden (wijk- en buurtcentra) en 'Overige locaties'. De laatste categorie omvat ook de perifere detailhandel (PDV/GDV).

Mede door demografische trends en veranderende consumentenvoorkeuren is het winkellandschap in de afgelopen jaren echter sterk veranderd. Het koopgedrag van Nederlanders is in de afgelopen jaren gepolariseerd. Consumenten kopen steeds vaker zowel zeer luxe producten als zeer goedkope artikelen. Dit verklaart ook waarom zowel luxury retailers als discounters in de afgelopen paar jaren veel nieuwe winkels hebben geopend, of hebben besloten om de Nederlandse markt te betreden. Tekenend is de komst van ketens zoals Primark en discounters KIK en Tedi en de forse expansie van gevestigde discounters zoals Action, Op=Op Voordeelshop en Zeeman. Nieuwe luxury retailers in Nederland zijn onder meer Michael Kors, Jimmy Choo, Paul Smith, Christian Dior, Karel Lagerfeld en Prada. Winkeliers in het midden-segment kregen het moeilijk in deze markt. Veel van deze winkelketens hadden geen onderscheidend profiel en werden niet herkend en niet aantrekkelijk geacht door de consument. Hierdoor gingen veel bekende winkelketens, met name in schoenen, failliet. Van sommige winkelketens werden nog wel winkels overgenomen door concurrenten. Ook warenhuis V&D viel om. Er is inmiddels wel een groot aantal V&D panden opnieuw verhuurd, met name in de grote steden.

De economische crisis heeft de polarisatie in koopgedrag versterkt maar is niet de hoofdoorzaak voor het verdwijnen van veel winkelketens in het middensegment.

Ook de e-commerce heeft bijgedragen aan veranderend koopgedrag en heeft veel impact op de winkelvastgoedmarkt. Door internet winkelen maken consumenten meer dan voorheen een bewuste keuze om wel of niet de gang naar een winkel (-gebied) te maken. Dit betekent voor fysieke winkels dat zij dus echt iets te bieden moeten hebben om consumenten naar de winkel te krijgen. Sleutelwoorden zijn daarom identiteit, beleving en service. Door e-commerce zijn verschillende branches uit de straten verdwenen. Voor andere branches blijkt e-commerce echter een uitstekend middel voor marketing en multi-channel verkoop.

Identiteit is een sleutelwoord geworden voor winkelgebieden. Er ontstaat steeds meer onderscheid tussen gebieden voor recreatief winkelen (fun shoppen: binnenstad), doelgericht winkelen (goal shopping, nabij de stadsrand) en run shoppen (aankoop dagelijkse goederen: grote wijk- en stadsdeelwinkelcentra). Locaties zonder een duidelijke identiteit als fun, run of goal winkelgebied zien bezoekersaantallen afnemen. Zeer grote winkelcentra (breed aanbod) en kleine winkelcentra gericht op dagelijkse boodschappen met een grote supermarkt functioneren goed. De categorie in het midden ziet het aantal bezoekers afnemen en leegstand toenemen.

Ook in de winkelfunctie van steden is polarisatie zichtbaar. In de afgelopen paar jaren hebben de grote steden (G4 steden, Eindhoven, provinciehoofdsteden) een sterk profiel ontwikkeld als locatie voor funshoppen, dankzij hun complete aanbod in een aantrekkelijke binnenstad (beleving). Kleine steden functioneren weer goed als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Veel middelgrote steden vallen echter tussen wal en schip en kampen met een afnemend aantal bezoekers, dalende winkelomzetten en toenemende leegstand.

Andere trends die nog spelen zijn de internationalisering van winkelketens, de afnemende diversiteit in de winkelstraten en schaalvergroting. Dit wil overigens niet zeggen dat nichespelers niet succesvol kunnen zijn. Zij kunnen bijdragen aan de beleving die consumenten zoeken. De Amsterdamse Negen Straatjes is een goed voorbeeld hiervan.

### Opname

In 2016 Q2 werd er tenminste 79.100 m<sup>2</sup> winkelruimte verhuurd. Gedurende de eerste helft van 2016 werd er tenminste 140.000 m<sup>2</sup> winkelruimte verhuurd, wat lager is ten opzichte van 2015: toen werd er in dezelfde periode 259.000 m<sup>2</sup> verhuurd. Het lijkt erop dat de verhuurmarkt nu achterblijft ten opzichte van de verbeterde economische omstandigheden en het groeiend consumentenvertrouwen. De grootste unit (3.500 m<sup>2</sup>) gedurende deze periode werd gehuurd door Decathlon in Den Haag, het voormalig pand van V&D. Ook werd er een contract voor 2.900 m<sup>2</sup> afgesloten door Hoogvliet Supermarkten in Utrecht. De meeste transacties in de eerste helft van 2016 vonden plaats in Den Haag (ongeveer 32 transacties) en Utrecht (ongeveer 28), gevolgd door Enschede en Amersfoort (20) en Maastricht, Leiden en Breda (15). Retailers focusten met name op stadscentra.

In 2015 werd een totale opname gerealiseerd van circa 352.000 m<sup>2</sup>. Dit cijfer is beduidend lager dan dat van 2014 (circa 564.000 m<sup>2</sup>), hoewel de economische omstandigheden veel gunstiger waren. De winkelmarkt reageert echter doorgaans vertraagd op economische ontwikkelingen. Voor de economische crisis lag het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume rond een half miljoen m<sup>2</sup>. Opvallend is nog dat gedurende de crisisjaren de opnamevolumes steeds dicht bij het langjarig gemiddelde bleven, met zelfs een volumes in 2012 en 2014 van circa 560.000 m<sup>2</sup>. Nationale en internationale winkelketens bleven zoeken naar winkels en zoals vermeld groeide het lagere segment fors (Zeeman, Wibra, Action, Xenos, Op=Op Voordeelshop, etc.). Ook 'luxury retailers' zochten winkels, vaak ook hun eerste in Nederland. De meeste high-end retailers kozen voor de P.C. Hoofstraat in Amsterdam.

De winkelmarkt laat al enige tijd een concentratietrend zien. Retailers richten zich op de sterkste binnensteden, grote winkelcentra met een breed winkelaanbod of juist kleine winkelcentra gericht op dagelijkse boodschappen met tenminste één grote supermarkt, bij voorkeur gecombineerd met een discounter als Aldi of Lidl, en daarnaast op aantrekkelijke en goed bereikbare “big shop” clusters aan de rand van de stad. Winkelgebieden die buiten deze categorieën vallen (aanloopstraten, middelgrote winkelcentra), hebben te maken met vraaguitval. De kloof tussen topwinkellocaties en secundaire winkellocaties wordt groter, zo ook de kloof tussen sterke en zwakke winkelsteden. Voor grote winkelketens is een ‘flagship store’ een must. Voor dit type winkel blijven retailers zich richten op de G4 steden, met name Amsterdam.

### Leegstand

De winkelleegstand is sinds 2009 toegenomen, echter in een minder snel tempo dan experts als gevolg van de groei in online verkopen hadden verwacht. In Q1 2016 was er circa 3.560.000 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar. Daarmee ligt het leegstandspercentage op circa 11.3% en is de leegstand toch nog marginaal afgenomen ten opzichte van eind 2015. In Q2 is de leegstand toegenomen naar 3.81 m<sup>2</sup>; ook op A-locaties is de leegstand toegenomen. Hoewel er veel winkelunits zijn vrijgekomen door faillissementen worden deze in sommige gevallen weer ingevuld door (internationale) winkelketens. Met name op A-locaties in grotere steden (waar V&D bijvoorbeeld veel panden had) worden lege units wel weer ingevuld. Deze zijn immers gewild onder internationale retailers. In Den Haag bijvoorbeeld huren Decathlon en Hudson’s Bay nu het voormalig V&D pand. Voor (V&D) panden in middelgrote steden, zoals bijvoorbeeld Ede, is het lastiger om deze units weer gevuld te krijgen.

### Huurprijzen

De gehele winkelmarkt vertoonde een dalende trend sinds medio 2013, zelfs in de hoofdwinkelstraten van de G4. Alhoewel, de top huur in de Amsterdamse Kalverstraat is in 2015 verder gestegen, naar € 3.000 per m<sup>2</sup> per jaar, en inmiddels kan zij incidenteel zelfs een niveau van € 3.100 bereiken. Dit is de hoogste top huur van het land. Incidenteel kan de huurprijs in de Kalverstraat nog hoger zijn.

De top huur in Rotterdam is ongeveer € 1.700, in Utrecht ca. € 1.650 en in Den Haag rond € 1.200. In Maastricht daalde de top huur echter al in 2012, derhalve van € 1.600 in 2012 H1 tot ongeveer € 1.500 nu. Tegen de algemene trend in realiseerde de P.C. Hooftstraat in Amsterdam in 2013 nog een huurgroei, wat te danken was aan haar populariteit onder buitenlandse high-end retailers: de top huur ligt rond € 2.000.

De polarisatie van de markt houdt naar verwachting aan. De top huren in de G4 zullen daarbij nog het minst worden beïnvloed, dankzij aanhoudende vraag van internationale winkelketens. Interessant is dat het karakter van bepaalde winkelstraten in Amsterdam, zoals de Leidsestraat, geleidelijk verandert dankzij huurders zoals Abercrombie & Fitch. Mogelijk leidt dit tot opwaartse druk op de huurprijzen.

Ook de winkelprojecten aan het Rokin (Hudson’s Bay – in het voormalige Haussmann project - ) en Damrak (Primark) in Amsterdam kunnen de bestaande routing en het huidige karakter sterk gaan beïnvloeden.

## Nederlandse supermarkten

### Marktstructuur

De Nederlandse supermarktsector wordt gekenmerkt door een structuur die heel anders is in vergelijking met andere landen. De meeste, van de bijna 4.500 supermarkten in Nederland, zijn gevestigd in woongebieden, oftewel het centrum van een dorp of in de omgeving van een winkelcentrum. Als gevolg hiervan heeft iedereen in Nederland ongeveer vier supermarkten tot zijn / haar beschikking op korte afstand. Gemiddeld brengen mensen ongeveer 2,7 keer per week een bezoek aan de supermarkt.

Een ander kenmerk van deze sector is de dominante rol van de sterke supermarktketens in Nederland. Vooral marktleider Albert Heijn, Jumbo en de uitdagende Duitse discount formules Aldi en Lidl. Deze grote spelers presteren vrij stabiel en weten nog steeds om hun marktaandeel (circa 70% in totaal in 2014) te vergroten, met name door het uitbreiden van hun winkelnetwerk.

In de afgelopen jaren zijn er diverse online eten initiatieven genomen. Echter, voornamelijk als gevolg van logistieke belemmeringen en kosten, bleek het moeilijk te zijn om dit rendabel te exploiteren. Ook in dit online domein is Albert Heijn marktleider met levering aan huis in grote delen van het land, alsmede de uitbreiding van hun netwerk van pick-up-punten.

### Huurreferenties

| Adres                                           | Analyse huurtransactie                                                                                                                                                                                                                                         |         |        |   |   |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---|---|
| <b>Hellevoetsluis</b><br><b>(vertrouwelijk)</b> | In september 2016 heeft een full service supermarkt van circa 2.600 m <sup>2</sup> b.v.o. zijn huurinkomsten herzien op gemiddeld € 185 per m <sup>2</sup> per jaar. <table> <tr> <th>Locatie</th><th>Object</th></tr> <tr> <td>=</td><td>=</td></tr> </table> | Locatie | Object | = | = |
| Locatie                                         | Object                                                                                                                                                                                                                                                         |         |        |   |   |
| =                                               | =                                                                                                                                                                                                                                                              |         |        |   |   |
| <b>Hoofddorp</b><br><b>(vertrouwelijk)</b>      | In april 2015 heeft een full service supermarkt van circa 1.900 m <sup>2</sup> b.v.o. zijn huurinkomsten herzien op gemiddeld € 200 per m <sup>2</sup> per jaar. <table> <tr> <th>Locatie</th><th>Object</th></tr> <tr> <td>+</td><td>+</td></tr> </table>     | Locatie | Object | + | + |
| Locatie                                         | Object                                                                                                                                                                                                                                                         |         |        |   |   |
| +                                               | +                                                                                                                                                                                                                                                              |         |        |   |   |
| <b>Tilburg Heyhoefpromenade 2</b>               | In mei 2015 is een supermarkt van 2.500 m <sup>2</sup> verhuurd aan de Lidl voor € 175 per m <sup>2</sup> per jaar (in totaal € 437.000 per jaar). <table> <tr> <th>Locatie</th><th>Object</th></tr> <tr> <td>-</td><td>=</td></tr> </table>                   | Locatie | Object | - | = |
| Locatie                                         | Object                                                                                                                                                                                                                                                         |         |        |   |   |
| -                                               | =                                                                                                                                                                                                                                                              |         |        |   |   |

| Adres                      | Analyse huurtransactie                                                                                                                                                                        |         |        |   |   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---|---|
| <b>Epe Marktplaats 8</b>   | In april 2015 is een supermarkt van 2.000 m <sup>2</sup> verhuurd aan Deka Supermarkt voor € 165 per m <sup>2</sup> per jaar (in totaal € 330.000 per jaar).                                  |         |        |   |   |
|                            | <table> <tr> <th>Locatie</th><th>Object</th></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td></tr> </table>                                                                                                     | Locatie | Object | - | - |
| Locatie                    | Object                                                                                                                                                                                        |         |        |   |   |
| -                          | -                                                                                                                                                                                             |         |        |   |   |
| <b>Deventer, Dreef 150</b> | In april 2016 huurde Dirk van den Broek supermarkt 1.155 m <sup>2</sup> winkelruimte tegen een gerapporteerde huurprijs van € 159 per m <sup>2</sup> per jaar exclusief BTW en servicekosten. |         |        |   |   |
|                            | <table> <tr> <th>Locatie</th><th>Object</th></tr> <tr> <td>-</td><td>=</td></tr> </table>                                                                                                     | Locatie | Object | - | = |
| Locatie                    | Object                                                                                                                                                                                        |         |        |   |   |
| -                          | =                                                                                                                                                                                             |         |        |   |   |

*Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object*

*Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object*

## Markthuurwaarde

Het onderhavige object ligt in de kern van Honselersdijk, op de hoek van de Dijkstraat en de Molenlaan en is verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. Hiernaast behoren er drie appartementen bij het getaxeerde object.

Het onderhavige object betreft een supermarkt van 2.318 m<sup>2</sup> en derhalve zijn de referenties uit Hellevoetsluis, Hoofddorp en Tilburg het best vergelijkbaar. Gelet op de bandbreedte van de huurwaarden van supermarkten in Nederland in vergelijking met het onderhavige object hebben wij voor het getaxeerde een huurwaarde bepaald van:

|                      |   |     |                             |
|----------------------|---|-----|-----------------------------|
| Supermarkt A-zone    | € | 200 | per m <sup>2</sup> per jaar |
| Supermarkt gemiddeld | € | 180 | per m <sup>2</sup> per jaar |

Dit resulteert in een totale markthuurwaarde van € 415.000 per jaar exclusief BTW en servicekosten, gemiddeld € 180 per m<sup>2</sup> per jaar. De thans betaalde huur bedraagt € 462.633 per jaar.

Voorts zijn wij van mening dat de huurherzieningswaarde van het onderhavige object in lijn is met de huidige markthuurwaarde.

## Beleggingsmarkt

---

Gedurende de eerste twee kwartalen van 2016 werd er € 771 miljoen belegd in winkelvastgoed. Dit is een daling van 40% ten opzichte van dezelfde periode van het jaar 2015. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hoge investeringsvolume van de eerste helft van 2015 toe te schrijven was aan de transactie tussen Klépierre en Wereldhave, welke € 730 miljoen bedroeg. Met uitsluiting van deze deal is het investeringsvolume van de eerste helft van 2016 gegroeid met 38% ten opzichte van de voorgaande periode.

Voor wat winkelvastgoed betreft anticiperen beleggers op het herstel van de winkelmarkt. De vraag richt zich vooral op het topsegment. Naar verwachting zal ook de interesse voor retail parken en woonboulevards gaan toenemen, wat samenhangt met het herstel in de woonbranche. Na een aantal moeilijke jaren ziet deze branche weer positieve ontwikkelingen dankzij de fors aangetrokken woningmarkt. De grootste deal die gedurende de eerste twee kwartalen van 2016 heeft plaatsgevonden was de verkoop van winkelcentrum De Klanderij in Enschede. Deka Immobiliën betaalde bijna € 118 miljoen, wat goed is voor bijna een derde van het totale beleggingsvolume van Q1. De verkoper was ASR Prime Dutch Retail Fund.

De aanvangsrendementen van alle typen winkelvastgoed hebben de afgelopen kwartalen een daling doorgemaakt. Het top aanvangsrendement (netto) voor de high street units beweegt momenteel rond de 3,3%. Voor goed functionerende winkelcentra ligt dit op een niveau van ongeveer 5,2% en voor supermarkten rond 5,7%, en voor topvastgoed op PDV/GDV locaties indicatief 6,6%.

Met deze dalende aanvangsrendementen, komt de winkelvastgoedmarkt duidelijk op uit een dal. Tussen 2010 en 2013 was de beleggingsmarkt voor winkels minder actief door de focus van investeerders op topvastgoed, dat echter relatief schaars was, financiering issues en de moeilijke omstandigheden voor retailers. Beleggers zagen in de ze jaren winkelomzetten en huurprijzen dalen en leegstand toenemen.

In 2014 echter werd er al € 1,48 miljard geïnvesteerd en in 2015 bijna € 2,8 miljard. De boost van het volume in 2015 was met name te danken aan één transactie van € 730 miljoen: Klépierre verkocht een groot deel van haar Nederlandse Corio winkelcentrum portfolio in een off-market deal aan Wereldhave. Ook een portefeuille met 145 winkelunits (€340 miljoen) aangekocht door Patrizia, droeg bij aan het positieve resultaat van 2015.



## Beleggingsreferenties

| Adres              |                | Analyse van beleggingstransactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |        |         |       |   |   |
|--------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-------|---|---|
| Arnhem, 27-33      | Amsterdamseweg | In september 2016 is een supermarkt van circa 1.750 m <sup>2</sup> aangekocht door ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V. voor € 3.790.000 k.k. Het bruto aanvangsrendement k.k. was 7,31%. Deze referentie is verhuurd aan de Jumbo met een resterende looptijd van circa 5 jaar.                                                                                         |         |        |         |       |   |   |
|                    |                | <table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>=</td><td>=</td><td>-</td><td>=</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                    | Locatie | Object | Huurder | Markt | = | = |
| Locatie            | Object         | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Markt   |        |         |       |   |   |
| =                  | =              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | =       |        |         |       |   |   |
| Den Bosch, 26      | Rivierenplein  | In juni 2016 is een supermarkt met twee losse winkels van circa 1.300 m <sup>2</sup> aangekocht door Imperial Investments & Trading B.V. voor € 2.800.000 k.k. Het bruto aanvangsrendement k.k. was 7,39%. Deze referentie is verhuurd aan de Jumbo (supermarkt), Primera en een lokale kapsalon met een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van 5 jaar. |         |        |         |       |   |   |
|                    |                | <table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>=</td><td>=</td><td>-</td><td>=</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                    | Locatie | Object | Huurder | Markt | = | = |
| Locatie            | Object         | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Markt   |        |         |       |   |   |
| =                  | =              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | =       |        |         |       |   |   |
| Schijndel, 119-121 | Hoofdweg       | In mei 2015 is een supermarkt van circa 1.850 m <sup>2</sup> aangekocht door Duinweide Investerings voor € 3.520.000 k.k. Het object is verhuurd aan de Plus met een resterende huurtermijn van circa 7.30 jaar. Het bruto aanvangsrendement k.k. was 7,33%.                                                                                                              |         |        |         |       |   |   |
|                    |                | <table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>↑</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                    | Locatie | Object | Huurder | Markt | - | - |
| Locatie            | Object         | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Markt   |        |         |       |   |   |
| -                  | -              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ↑       |        |         |       |   |   |

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

## Rendement

Het getaxeerde is gelegen in de dorpskern van Honselersdijk, een plaats met een klein verzorgingsgebied. Het object is voor 10 jaar verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. ten behoeve van een supermarkt. Hiernaast behoren er drie verhuurde appartementen bij het getaxeerde object.

Op basis van een vergelijking van de kenmerken van de bovengenoemde referentietransacties van supermarkten gelegen in Nederland met de kenmerken van het getaxeerde object hebben wij een bruto aanvangsrendement bepaald van 7,06% k.k. op basis van de huurinkomsten. Dit rendement is scherper dan de bovengenoemde referenties met als voornaamste reden de resterende huurtermijn (10 jaar Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.) van het huurcontract met de supermarkt.

# TAXATIEOVERWEGINGEN

---

## Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

---

Het getaxeerde is verhuurd aan vier huurders, waarvan de huurovereenkomst van 10 jaar met Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. de belangrijkste is. De drie appartementen zijn aan drie verschillende huurders verhuurd en deze overeenkomsten lopen voor onbepaalde tijd. Wij hebben de huurwaarde van de woningen gelijk gezet aan de betaalde huur.

De totale jaarlijkse huurinkomsten zijn € 502.116 per jaar, waarvan de supermarkt € 462.633 per jaar. De jaarlijkse eigenaarslasten zijn totaal €36.029.

## Kredietwaardigheid van de huurder

---

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurders ligt buiten het bereik van dit rapport. Wij zijn van mening dat de vastgoed beleggingsmarkt de huurder (Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.) zal zien als een adequate financieel zekere huurder.

## Leegstand en verhuurbaarheid

---

Wij denken dat de (weder)verhuurbaarheid van de supermarkt goed is. De supermarkt is gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Honselersdijk. De bereikbaarheid van het getaxeerde per auto is goed, gezien er recht voor het getaxeerde een gratis parkeerterrein is gesitueerd. Verder zijn wij van mening dat de omvang van het getaxeerde aansluit op de hedendaagse eisen van supermarktketens. Indien het object leeg komt, verwachten wij een leegstandsperiode van circa 6 tot 12 maanden (inclusief incentives).

## Belangrijkste waardebepalende factoren

---

### Sterktes

- Geheel verhuurd object
- Huurovereenkomst met Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.
- Appartementen hebben een eigen opgang
- Gelegen in dorpskern
- Courante omvang voor supermarktdoeleinden
- Gratis parkeer faciliteiten

### Risico's en mitigerende factoren

- Klein verzorgingsgebied, lokale markt
- Beperkte parkeergelegenheid
- Kleine plaats, klein aantal passanten
- Opkomst online supermarkten
- Toename gebruik van e-commerce

## Verkoopbaarheid en potentiële kopers

---

Gelet op onder meer de huidige huursituatie, de ligging, de kwaliteit van de bebouwing, de staat van onderhoud en de vraag/aanbod verhouding in de lokale, regionale en nationale winkelbeleggingsmarkt, schatten wij de verkoopbaarheid in als goed. De verwachte benodigde marketingperiode voor verkoop wordt door ons geschat op minimaal 6 tot 12 maanden. De meest voor de hand liggende potentiële kopers zijn vastgoedfondsen en particuliere beleggers.

## WAARDE-OPINIE

---

### Marktwaaarde

---

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 14 oktober 2016 een marktwaaarde heeft van:

**€ 7.110.000 "k.k."**

**(zegge: zevenmiljoenhonderdtienduizend euro) kosten koper exclusief BTW.**

Als de kosten koper van 5,68% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 6,14%  |
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 6,62%  |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.)   | 7,06%  |
| Factor (k.k.)                    | 14,16x |

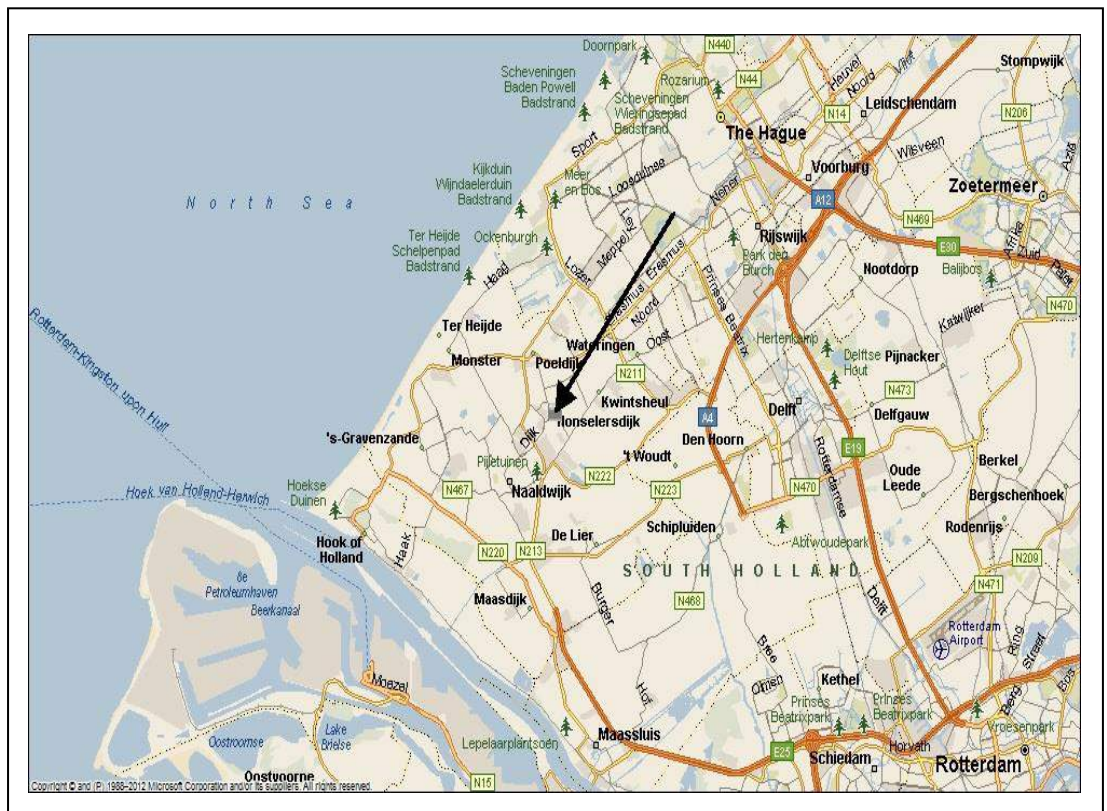
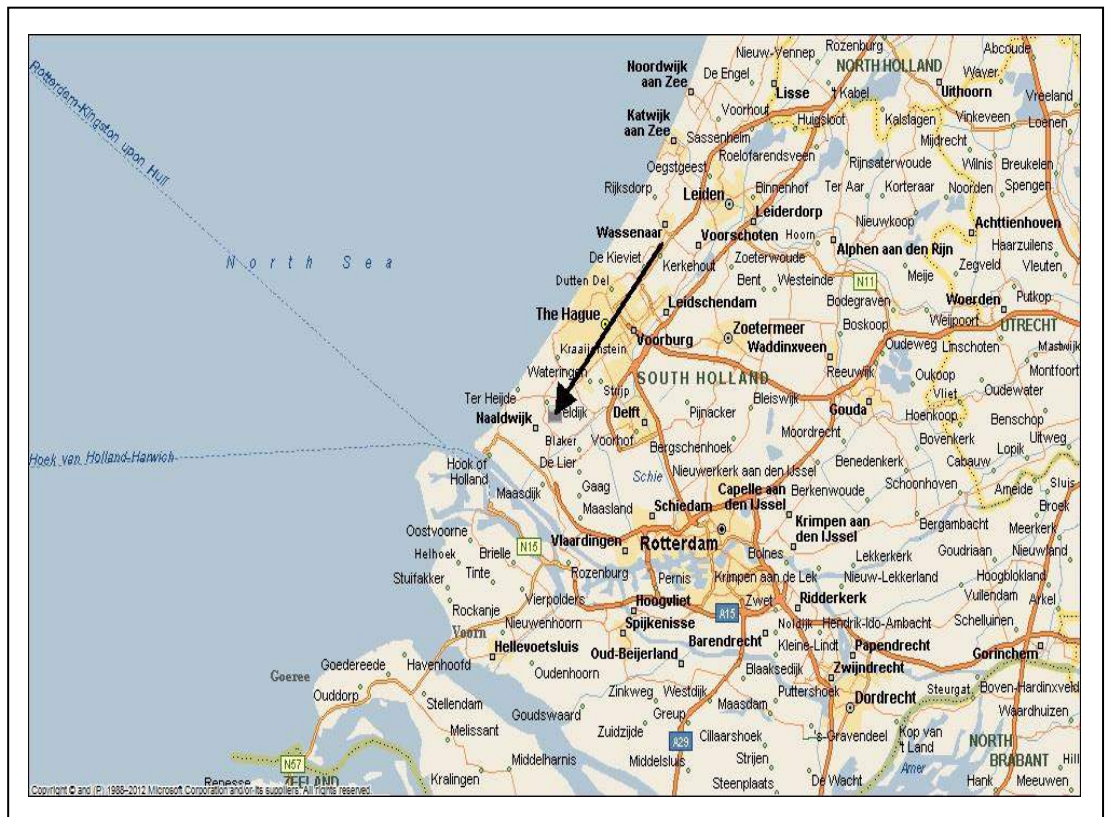
---

# A

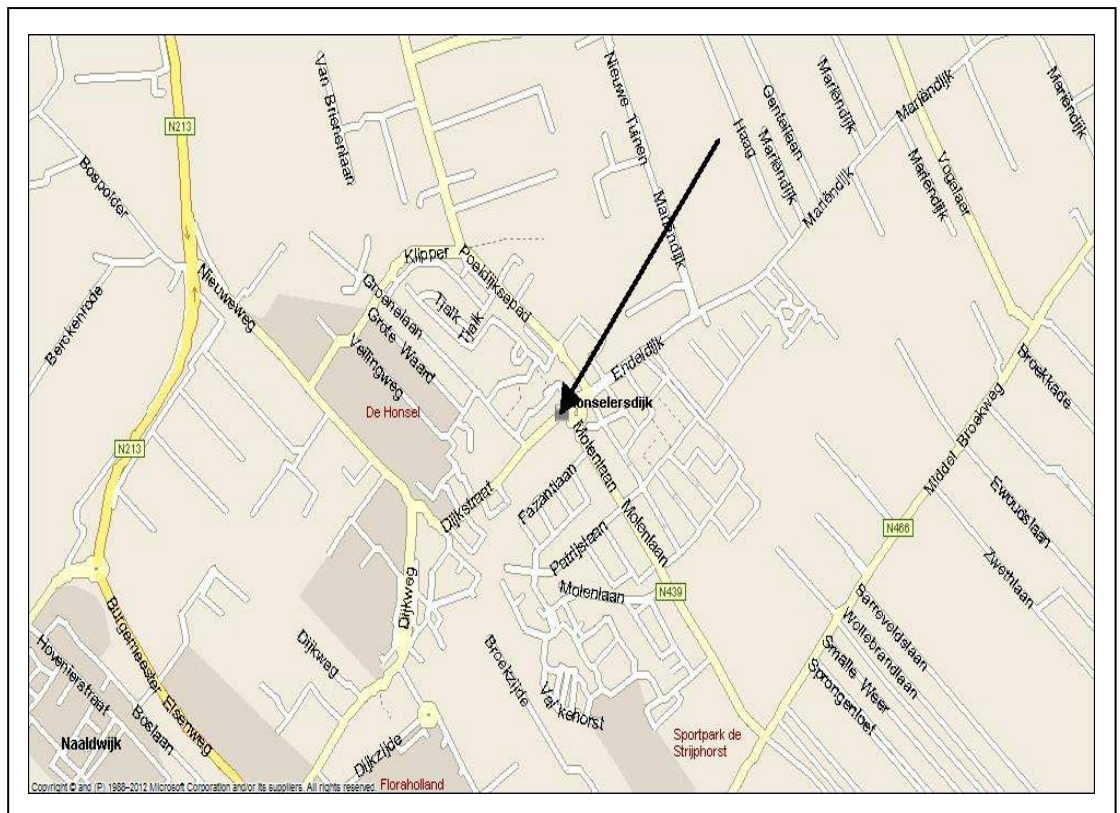
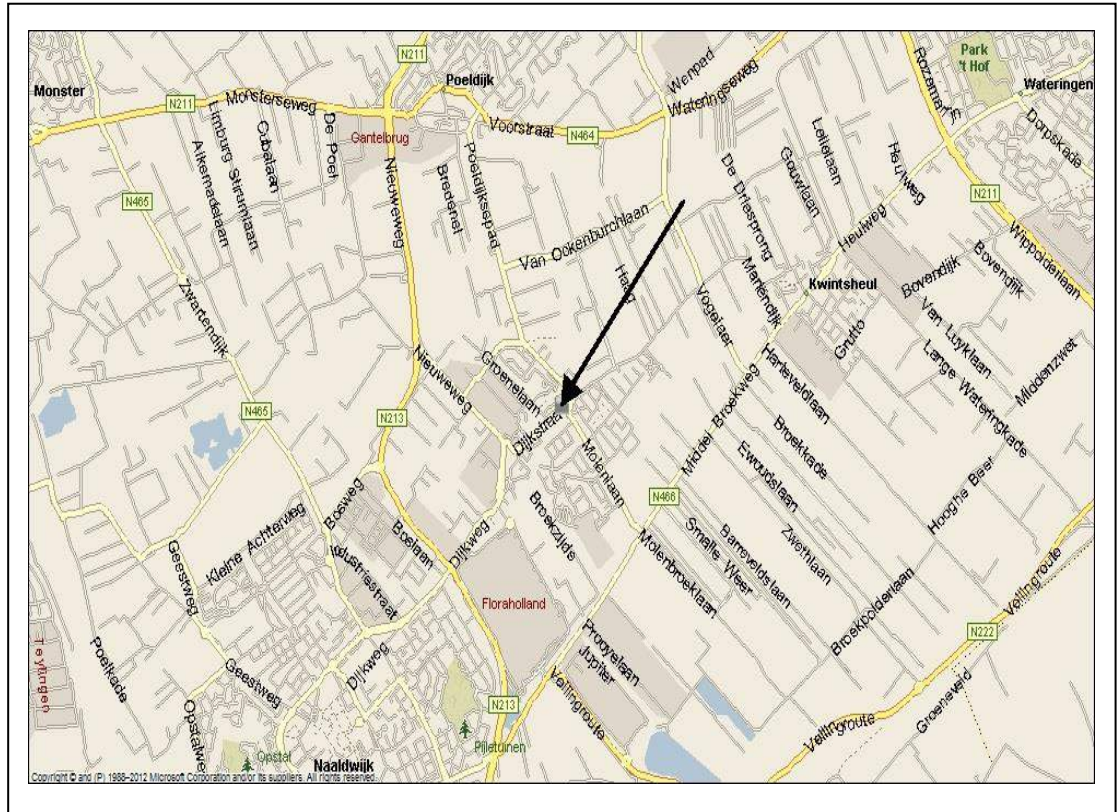
## PLATTEGRONDEN

---

# PLATTEGRONDEN







---

# B

## FOTO'S

---



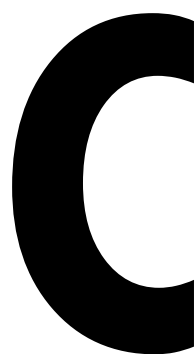
## FOTO'S











# **KADASTRALE UITTREKSELS**

---

# Kadaster

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

|                 |                                      |            |
|-----------------|--------------------------------------|------------|
| Betreft:        | NAALDWIJK B 3259                     | 10-10-2016 |
|                 | Dijkstraat 102 2675 AZ HONSELERSDIJK | 11:14:37   |
| Uw referentie:  | SDM                                  |            |
| Toestandsdatum: | 7-10-2016                            |            |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>NAALDWIJK B 3259</u>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grootte:                        | 35 a 64 ca                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Coördinaten:                    | 75517-447283                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Locatie:                        | Dijkstraat 102<br>2675 AZ HONSELERSDIJK<br>Dijkstraat 104<br>2675 AZ HONSELERSDIJK<br>Dijkstraat 106<br>2675 AZ HONSELERSDIJK<br>Fazantlaan<br>HONSELERSDIJK<br>Molenlaan 2<br>2675 CD HONSELERSDIJK<br>Molenlaan 4<br>2675 CD HONSELERSDIJK<br>Molenlaan 6<br>2675 CD HONSELERSDIJK |
| Ontstaan op:                    | 20-8-2003                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ontstaan uit:                   | <u>NAALDWIJK B 3182 gedeeltelijk</u><br><u>NAALDWIJK B 3181</u><br><u>NAALDWIJK B 3179 gedeeltelijk</u><br><u>NAALDWIJK B 3177 gedeeltelijk</u><br><u>NAALDWIJK B 2465 gedeeltelijk</u>                                                                                              |

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014  
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Betreft: NAALDWIJK B 3259  
Dijkstraat 102 2675 AZ HONSELERSDIJK  
Uw referentie: SDM  
Toestandsdatum: 7-10-2016

10-10-2016  
11:14:37

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

koornneef vastgoed b.v.

Dijkstraat 102

2675 AZ HONSELERSDIJK

Zetel:

HONSELERSDIJK

KvK-nummer:

27246270 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 40044/40 reeks ZOETERMEER

d.d. 9-12-2002

Eerst genoemde object in  
brondocument:

NAALDWIJK B 3182 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 17787/42 reeks ZOETERMEER

d.d. 3-12-2001

Eerst genoemde object in  
brondocument:

NAALDWIJK B 2149 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 17917/8 reeks ZOETERMEER

d.d. 17-1-2002

Eerst genoemde object in  
brondocument:

NAALDWIJK B 1015 gedeeltelijk

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 51830/133 d.d. 8-3-2007

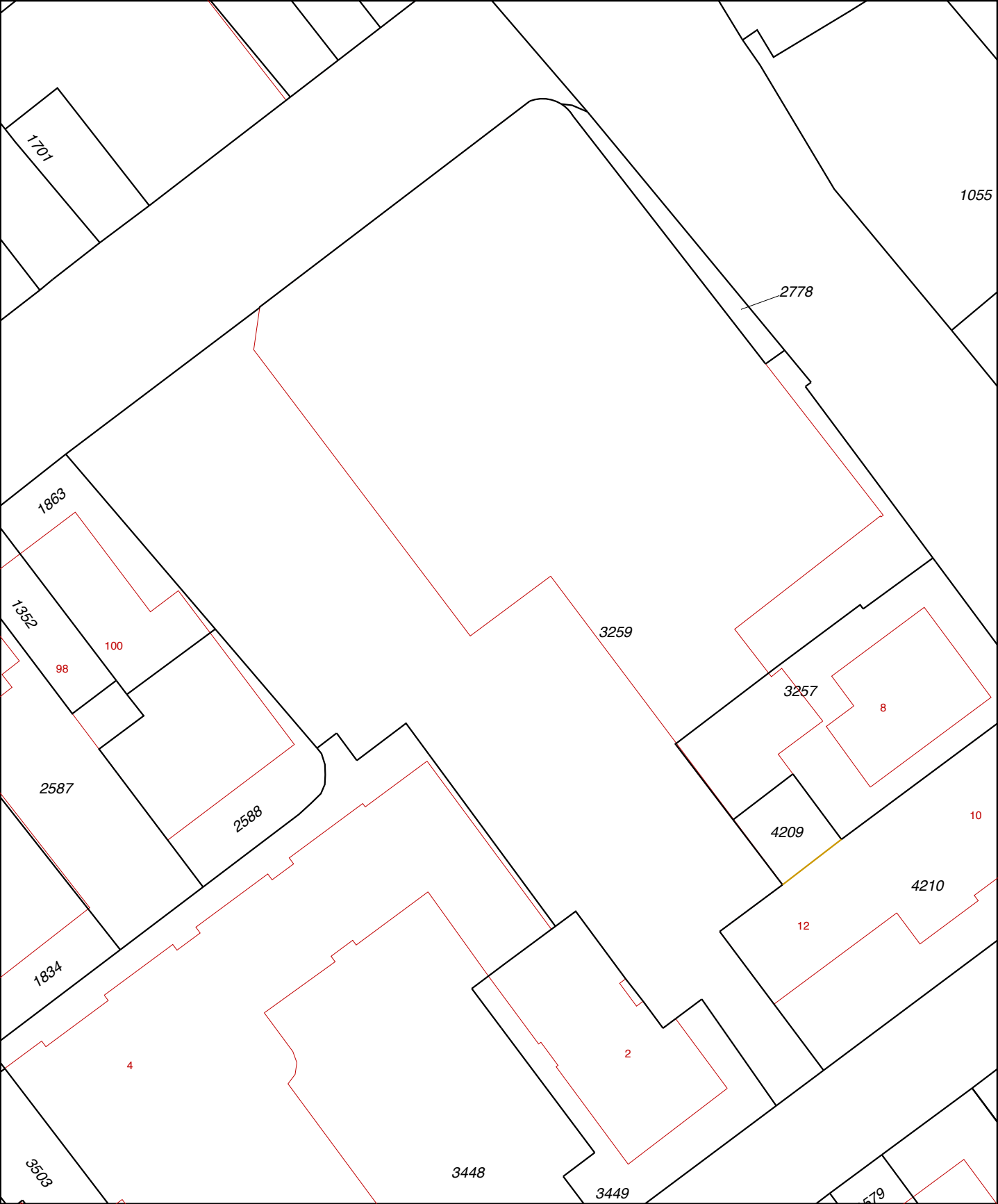
NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 november 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

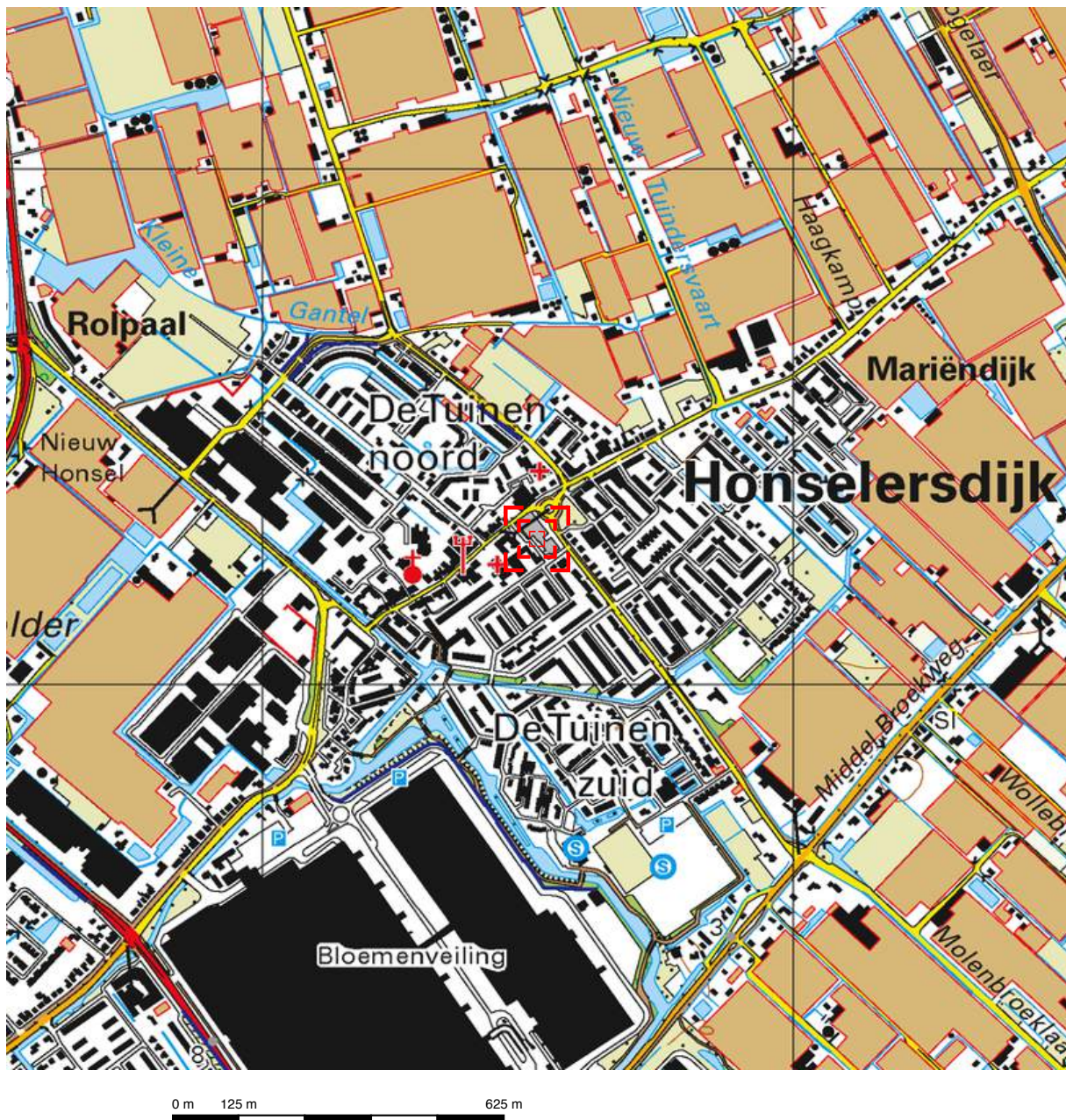
Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

NAALDWIJK  
B  
3259



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

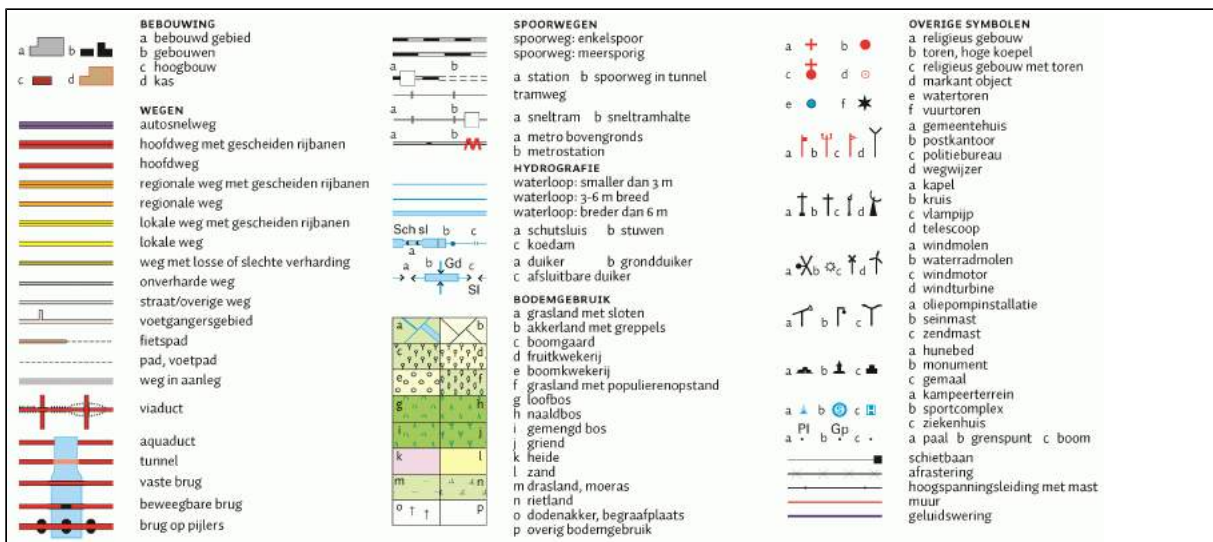




Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object NAALDWIJK B 3259  
Dijkstraat 102, 2675 AZ HONSELERSDIJK  
CC-BY Kadaster.





---

# D

**TAXATIE-  
METHODOLOGIE**

---

## TAXATIEMETHODOLOGIE

---

CBRE Valuation Advisory B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenmethode. Binnen de inkomstenmethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en/of indexkostenboekjes.

De Hardcore/Top Slice/Layermethode is naar onze mening het best geschikt voor het uitvoeren van de onderhavige taxaties. Berekeningen van de marktwaaarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven ten eerste goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau.

Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Als tweede methode wordt gebruik gemaakt van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

---

# E

## BEREKENINGEN

---

# RAPPORT

## Beknopte Samenvatting



| Samenvatting                        |                                  |                   |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Taxatiedatum                        | 14/10/2016                       |                   |
| Object                              | Supermarkt                       |                   |
| Straat                              | Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A |                   |
| Stad                                | Honselersdijk                    |                   |
| Land                                | Nederland                        |                   |
| Referentie nr                       |                                  |                   |
| Gebruik                             | Retail                           |                   |
| Eigendom / Erfpacht                 | Eigendom                         |                   |
| Erfpachtcanon per jaar (EC)         | €0                               |                   |
| Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2) | 2.779                            |                   |
| Parkeerplaatsen                     | 0                                |                   |
| Totaal huurinkomsten                | €502.116                         |                   |
| Totaal huurherzieningswaarde        | €455.687                         |                   |
| Bruto bedrag                        | €7.623.699                       |                   |
| Gekapitaliseerde kosten / inkomsten | -€38.553                         |                   |
| Waarde vrij op naam (v.o.n.)        | €7.585.146                       |                   |
| Kosten koper                        | 6,68%                            | -€474.827         |
| Waarde (k.k.)                       |                                  | €7.110.319        |
| <b>Afgerond</b>                     |                                  | <b>€7.110.000</b> |

# Waarderingsanalyse

| Basis gegevens                                         |                 |                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn               | 9,30            |                   |
| Totaal bruto huurinkomsten per jaar                    | €502.116        |                   |
| Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar        | €0              |                   |
| <b>Theoretische bruto huurinkomsten per jaar</b>       | <b>€502.116</b> |                   |
| Vaste lasten per jaar (ex EC)                          | -7,18 %         | -€36.029          |
| <b>Theoretische netto huurinkomsten per jaar</b>       |                 | <b>€466.087</b>   |
| Huurherzieningswaarde kapitalisatie                    |                 |                   |
| Totaal bruto HHW per jaar                              | €455.687        |                   |
| Vaste lasten per jaar (ex EC)                          | -7,91 %         | -€36.029          |
| Netto HHW per jaar                                     |                 | €419.658          |
| Netto rendement op HHW                                 |                 | 5,76 %            |
| <b>Bruto waarde voor correcties</b>                    |                 | <b>€7.281.310</b> |
| Correcties (verdisconteerd @ 7%)                       |                 |                   |
| CW huidige leegstand en huurvrij                       | €0              |                   |
| CW van toekomstige leegstand en huurvrij               | €0              |                   |
| CW makelaarscourtage @ 15% van HW                      | €0              |                   |
| CW van inrichtingsbijdrage                             | €0              |                   |
| CW van huidige huurvrij periode                        | -€38.553        |                   |
| <b>Totaal kosten van leegstand en wederverhuur</b>     | <b>-€38.553</b> |                   |
| CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%) | €342.389        |                   |
| CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten                 | €0              |                   |
| CW van erfpachtcanon                                   | €0              |                   |
| <b>Totaal correcties</b>                               | <b>€303.836</b> |                   |
| Waarden                                                |                 |                   |
| Waarde vrij op naam (v.o.n.)                           | €7.585.146      |                   |
| Kosten koper                                           | 6,68%           | -€474.827         |
| Waarde (k.k.)                                          |                 | €7.110.319        |
| <b>Afgerond</b>                                        |                 | <b>€7.110.000</b> |
| Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)     |                 |                   |
| Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden) |                 |                   |
| Opmerkingen:                                           |                 |                   |

# Uitkomst

| Rendementen op bruto huurinkomsten |                   |                 |         |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| BAR (v.o.n.)                       | BAR (k.k.)        | Factor          |         |
| 6,62 %                             | 7,06 %            | 14,16           |         |
| Rendementen op bruto huurwaarde    |                   |                 |         |
| BAR (v.o.n.)                       | BAR (k.k.)        | Factor          |         |
| 6,01 %                             | 6,41 %            | 15,60           |         |
| Aanvullende Yields                 |                   |                 |         |
| Equivalent Yield                   | Net Initial Yield | Reversion Yield |         |
| 5,77 %                             | 6,14 %            | 5,54 %          |         |
| Waarde per m2                      | €2.558            |                 |         |
| Geschiedenis                       |                   |                 |         |
|                                    |                   | 14/10/2016      | Vershil |
| Bruto Huurinkomsten                |                   | €502.116        | -       |
| HHW/jaar                           |                   | €455.687        | -       |
| Waarde (k.k.)                      |                   | €7.110.000      | -       |
| BAR (k.k.)                         |                   | 7,06 %          |         |

**Taxatiedatum** 14 October 2016

**Object**

**Adres** Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

**Bruto bedrag** €7.623.699

**Gekapitaliseerde kosten** -€38.553

**Waarde vrij op naam (v.o.n.)** €7.585.146

|       |                   |           |           |           |
|-------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Minus | Overdrachtsbel.   | @ -5,68 % | -€403.724 |           |
|       | Makelaarscourtage | @ -0,80 % | -€56.883  |           |
|       | Notariskosten     | @ -0,20 % | -€14.221  |           |
|       |                   |           |           | -€474.827 |

**Waarde kosten koper (k.k.)** €7.110.319

**Afgerond** €7.110.000

BAR (v.o.n.) 6,62 %

NAR (v.o.n.) 6,14 %

Factor (k.k.) 14,16 x

Oppervlakte 2.779,21 m<sup>2</sup>

Waarde per m<sup>2</sup> €2.558

**Taxatiedatum** 14 October 2016

**Object**

**Adres** Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

**Toegevoegde rendementsinformatie**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Equivalent Yield      | 5,7748% |
| True Equivalent Yield | 5,9971% |
| Initial Yield         | 6,1447% |
| Reversion Yield       | 5,5449% |

**Rendement (jaarbasis)**

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

| Datum       | Bruto huur | Netto huur | Jaarlijks |
|-------------|------------|------------|-----------|
| 14-Oct-2016 | €502.116   | €466.087   | 6,1447 %  |
| 15-Nov-2026 | €455.687   | €420.587   | 5,5449 %  |

**Taxatiedatum** 14 October 2016

**Object**

**Adres** Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

| Huurder                             | Expiratiedatum | Huurinkomsten   | HHW             | Hardcore(%) | Reversion(%) | Topslice(%) | Bruto bedrag      |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|
| Ahold Real Estate Construction B.V. | 14-Nov-2026    | €462.633        | €416.204        | 5,750       | 7,750        | 6,000       | €7.067.903        |
| Mvr. Wubben                         | 13-Nov-2016    | €9.366          | €9.366          | 6,000       | 6,000        | 6,000       | €132.030          |
| Mvr. Kubber & Dhr. Van der Valk     | 13-Nov-2016    | €12.072         | €12.072         | 6,000       | 6,000        | 6,000       | €174.835          |
| Watch Out B.V.                      | 13-Nov-2016    | €18.045         | €18.045         | 6,000       | 6,000        | 6,000       | €248.932          |
| <b>Totaal</b>                       |                | <b>€502.116</b> | <b>€455.687</b> |             |              |             | <b>€7.623.699</b> |

**Opmerking(en)**



Taxatiedatum 14 October 2016

Object

Adres Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

eigendomssituatie Eigendom (Freehold)

| Huurder                             | Omschrijving   | Oppervlakte                   | Aanvang     | Hherz./break | Expiratie   | Huurinkomsten   | Huurherziening  | Huurwaarde      |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ahold Real Estate Construction B.V. | Dijkstraat 102 | 2.318,09 m <sup>2</sup>       | 13-Oct-2016 |              | 14-Nov-2026 | €462.633        | €416.204        | €416.204        |
| Mvr. Wubben                         | Dijkstraat 104 | 106,18 m <sup>2</sup>         | 01-Aug-1999 |              | 13-Nov-2016 | €9.366          | €9.366          | €9.366          |
| Mvr. Kubber & Dhr. Van der Valk     | Dijkstraat 106 | 104,83 m <sup>2</sup>         | 01-Jun-2015 |              | 13-Nov-2016 | €12.072         | €12.072         | €12.072         |
| Watch Out B.V.                      | Molenlaan 2A   | 250,11 m <sup>2</sup>         | 01-May-2007 |              | 13-Nov-2016 | €18.045         | €18.045         | €18.045         |
| <b>Totaal</b>                       |                | <b>2.779,21 m<sup>2</sup></b> |             |              |             | <b>€502.116</b> | <b>€455.687</b> | <b>€455.687</b> |

Taxatiedatum 14 October 2016

Adres Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

| Kostensoort              | Tijdstip                               | Jaarlijks       |
|--------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| Beheerkosten             | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€10.042        |
| Onroerend Zaak Belasting | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€7.159         |
| Waterschapslasten        | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€1.276         |
| Verzekeringen            | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€2.051         |
| Rioollasten              | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€212           |
| Onderhoudskosten         | Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend | -€14.815        |
| <b>Totaal</b>            |                                        | <b>-€35.555</b> |

**Taxatiedatum** 14 October 2016

**Adres** Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.

Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

| Kostensoort                         | Tijdstip                              | Parameters          | Kosten (jaarlijks) |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Object                              |                                       |                     |                    |
| Ahold Real Estate Construction B.V. |                                       |                     |                    |
| Huurvrij                            | 14-Oct-2016 elke maand voor één maand | Vast bedrag €38.553 | = -€462.636        |

## Taxatiedatum

14 October 2016

## Adres

Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.  
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

| Kostensoort                                | Tijdstip                                    | Parameters                 | Kosten (jaarlijks) |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| <u>Object</u>                              |                                             |                            |                    |
| <u>Ahold Real Estate Construction B.V.</u> |                                             |                            |                    |
| Beheerkosten                               | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HI €462.633 @ 2,000 %      | = -€9.253          |
| Onroerend Zaak Belasting                   | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €416.204 @ 1,5710 %    | = -€6.539          |
| Waterschapslasten                          | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €416.204 @ 0,2800 % pa | = -€1.165          |
| Verzekeringen                              | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €416.204 @ 0,4500 %    | = -€1.873          |
| Rioollasten                                | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | Vast bedrag €53            | = -€53             |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 2.318 m² x €4,75           | = -€11.011         |
| <u>Mvr. Wubben</u>                         |                                             |                            |                    |
| BTW verlies                                | Op huuringangsdatum elke maand voortdurend  | HI €9.366 @ 1,200 % pa     | = -€112            |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 106 m² x €3,50             | = -€372            |
| Beheerkosten                               | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HI €9.366 @ 2,000 %        | = -€187            |
| Onroerend Zaak Belasting                   | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €9.366 @ 1,5710 %      | = -€147            |
| Waterschapslasten                          | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €9.366 @ 0,2800 % pa   | = -€26             |
| Verzekeringen                              | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €9.366 @ 0,4500 %      | = -€42             |
| Rioollasten                                | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | Vast bedrag €53            | = -€53             |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 106 m² x €4,75             | = -€504            |
| <u>Mvr. Kubber &amp; Dhr. Van der Valk</u> |                                             |                            |                    |
| BTW verlies                                | Op huuringangsdatum elke maand voortdurend  | HI €12.072 @ 1,200 % pa    | = -€145            |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 105 m² x €3,50             | = -€367            |
| Beheerkosten                               | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HI €12.072 @ 2,000 %       | = -€241            |
| Onroerend Zaak Belasting                   | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €12.072 @ 1,5710 %     | = -€190            |
| Waterschapslasten                          | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €12.072 @ 0,2800 % pa  | = -€34             |
| Verzekeringen                              | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €12.072 @ 0,4500 %     | = -€54             |
| Rioollasten                                | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | Vast bedrag €53            | = -€53             |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 105 m² x €4,75             | = -€498            |
| <u>Watch Out B.V.</u>                      |                                             |                            |                    |
| Onderhoudskosten                           | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 250 m² x €3,50             | = -€875            |

**Taxatiedatum**

14 October 2016

**Adres**

Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

|                          |                                             |                            |           |
|--------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------|
| BTW verlies              | Op huuringangsdatum elke maand voortdurend  | HI €18.045 @ 1,200 % pa    | = -€217   |
| Beheerkosten             | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HI €18.045 @ 2,000 %       | = -€361   |
| Onroerend Zaak Belasting | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €18.045 @ 1,5710 %     | = -€283   |
| Waterschapslasten        | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €18.045 @ 0,2800 % pa  | = -€51    |
| Verzekeringen            | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | HHW €18.045 @ 0,4500 %     | = -€81    |
| Rioollasten              | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | Vast bedrag €53            | = -€53    |
| Onderhoudskosten         | Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend | 250 m <sup>2</sup> x €4,75 | = -€1.188 |

## Taxatiedatum

14 October 2016

## Object

Adres Supermarkt,Dijkstraat 102-106, Molenlaan 2A,Honselersdijk

## Ahold Real Estate Construction B.V.

| Oppervlakte          | Oppervlakte m <sup>2</sup> | HW/m <sup>2</sup> | HW              | Eenheden | % ITZA | % HHW/HHW | +/- Toekennen | HHW/m <sup>2</sup> | Waarde/Eenheid | HHW             |
|----------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|----------|--------|-----------|---------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Begane grond         | 1.885,90                   | €200,00           | €377.180        | 1        | 100,00 | 100,00    | 0,000         | €200,00            | €377.180       | €377.180        |
| 1e magazijn          | 219,26                     | €200,00           | €24.119         | 1        | 55,00  | 100,00    | 0,000         | €110,00            | €24.119        | €24.119         |
| 1e kantoor / kantine | 212,93                     | €200,00           | €14.905         | 1        | 35,00  | 100,00    | 0,000         | €70,00             | €14.905        | €14.905         |
| <b>Totaal</b>        | <b>2.318,09</b>            |                   | <b>€416.204</b> |          |        |           |               |                    |                | <b>€416.204</b> |

## Mvr. Wubben

| Oppervlakte   | Oppervlakte m <sup>2</sup> | HW/m <sup>2</sup> | HW        | Eenheden | % ITZA | % HHW/HHW | +/- Toekennen | HHW/m <sup>2</sup> | Waarde/Eenheid | HHW       |
|---------------|----------------------------|-------------------|-----------|----------|--------|-----------|---------------|--------------------|----------------|-----------|
| Woning        | 106,18                     | €0,00             | €0        | 1        | 100,00 | 100,00    | 0,000         | €0,00              | €0             | €0        |
| <b>Totaal</b> | <b>106,18</b>              |                   | <b>€0</b> |          |        |           |               |                    |                | <b>€0</b> |

## Mvr. Kubber &amp; Dhr. Van der Valk

| Oppervlakte   | Oppervlakte m <sup>2</sup> | HW/m <sup>2</sup> | HW        | Eenheden | % ITZA | % HHW/HHW | +/- Toekennen | HHW/m <sup>2</sup> | Waarde/Eenheid | HHW       |
|---------------|----------------------------|-------------------|-----------|----------|--------|-----------|---------------|--------------------|----------------|-----------|
| Woning        | 104,83                     | €0,00             | €0        | 1        | 100,00 | 100,00    | 0,000         | €0,00              | €0             | €0        |
| <b>Totaal</b> | <b>104,83</b>              |                   | <b>€0</b> |          |        |           |               |                    |                | <b>€0</b> |

## Watch Out B.V.

| Oppervlakte   | Oppervlakte m <sup>2</sup> | HW/m <sup>2</sup> | HW        | Eenheden | % ITZA | % HHW/HHW | +/- Toekennen | HHW/m <sup>2</sup> | Waarde/Eenheid | HHW       |
|---------------|----------------------------|-------------------|-----------|----------|--------|-----------|---------------|--------------------|----------------|-----------|
| Woning        | 250,11                     | €0,00             | €0        | 1        | 100,00 | 100,00    | 0,000         | €0,00              | €0             | €0        |
| <b>Totaal</b> | <b>250,11</b>              |                   | <b>€0</b> |          |        |           |               |                    |                | <b>€0</b> |

|  |                 |  |                 |  |  |  |  |  |  |                 |
|--|-----------------|--|-----------------|--|--|--|--|--|--|-----------------|
|  | <b>2.779,21</b> |  | <b>€416.204</b> |  |  |  |  |  |  | <b>€416.204</b> |
|--|-----------------|--|-----------------|--|--|--|--|--|--|-----------------|