



Taxatierrapport

Kooiplein DG 5AB

Leiden

Opdrachtgever

Duinweide Investerings N.V.

Waardebrief

The Savills logo consists of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font, colored red, set against a yellow square background.

Adres : Kooiplein DG 5AB
Plaats : Leiden
Rapportdatum : 09-08-2017
Waardepeildatum : 18-07-2017
Inspectiedatum : 18-07-2017
Geïnspecteerd door : mr. M. Onderstal MSRE MRICS RT
Doel van de taxatie : Balansdoeleinden
Verwijzing opdrachtbrief : Opdrachtbevestiging van 18-7-2017

Naast deze waardebrief ontvangt u tevens de uitgangspunten die van toepassing zijn op deze waardering en het taxatierapport met bijlagen.

Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Marktwaarde

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip 'marktwaarde' gehanteerd.

Definitie marktwaarde:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 18 juli 2017 de volgende waarde aan het object toegekend:

€ 8.150.000 k.k.

(acht miljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper)

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mr. Martijn Onderstal MSRE MRICS RT
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

A blue ink signature that includes a circular scribble followed by the name "Schipper" in a cursive script.

I.M.S.A. Schipper-Griekspoor RT
Savills Taxaties

Plausibiliteitsverklaring

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, sans-serif font.

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Savills Consultancy B.V.

Naam: drs. Adriaan Tervoort MRE MRICS REV RT

Adres: Claude Debussylaan 48

Plaats: Amsterdam

Lid van/ingeschreven in NRVt, onder vermelding van (registratie)nummer: RT336171420

Verder te noemen "taxateur",

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 05200-01 van het object gelegen aan het Kooiplein te Leiden, kadastraal bekend onder Gemeente Leiden, Sectie K, nummer(s) 6889 A3, 6889 A4, 6889 A6 en 6889 A10, getaxeerd door mr. M. Onderstal MSRE MRICS REV RT, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld per waardepeildatum: 18-07-2017
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam,

9-8-2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adriaan Tervoort".

drs. Adriaan Tervoort MRE MRICS REV RT

Taxatierapport



Object

Type object	: Winkelcentrum
Adres	: Kooiplein DG 5AB
Plaats	: Leiden
Taxatiedatum	: 18-07-2017
Marktwaaarde k.k.	: € 8.150.000

Locatie en bereikbaarheid

Het object ligt tussen de Kralendijkkade, Philipsburgstraat en Kooilaan in Leiden. Het object is gelegen ten noordoosten van het centrum in de wijk 'Noorderkwartier'. Het object is goed bereikbaar per auto. Zowel de A4 (Amsterdam-Rotterdam) als de A44 (Amsterdam-Wassenaar) liggen op circa 5 kilometer van onderhavig object. Met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid redelijk. In de directe omgeving zijn verschillende bushaltes die het object verbinden met het trein station 'Leiden-Centraal'.

Object omschrijving

Het gewaardeerde object betreft een volledig verhuurde winkelstrip met dagwinkels en een supermarkt, met een verhuurbare vloeroppervlakte van circa 3.303 m². In totaal verhuurd aan negen huurders met supermarkt Hoogvliet als grootste huurder. Boven het object zijn appartementen gerealiseerd die geen onderdeel uitmaken van deze taxatie. Aan het Kooiplein zijn 850 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het winkelcentrum. Het object is traditioneel gebouwd en de gevel is van metselsteen. Het complex is recent opgeleverd.

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	:	Leiden
Sectie	:	K
Moederpercelen	:	6887, 6715, 6764, 6765, 6766, 6768, 6769, 6888 en 6889
Grootte	:	6.846 m ²
Appartementsrechten	:	6889 A3, 6889 A4, 6889 A6 en 6889 A10
Eigendomssituatie	:	Volledig eigendom

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten eigendom zijn van Duinweide Supermarkten B.V., statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Het object maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kooiplein e.o.'. De bestemming betreft 'Gemengd - 4'. De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel, wonen en kantoren.

Milieukundige onderzoeken

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een milieukundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen milieukundig onderzoeksrapport ontvangen. Op de website van het nationale bodemloket is geen informatie beschikbaar. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er daarom bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

Referenties



Huurreferenties

	Plaats	Adres	nr	HO	m ² vvo	HO p/m ²	transactie-datum	kwaliteit t.o.v. het getaxeerde
1	Leiden	Mary Beystraat	1	€ 14.520	121	€ 120	1-3-2017	minder goed
2	Leiden	Ina Boudier-Bakkerstraat	5	€ 32.625	145	€ 225	29-8-2016	gelijk aan
3	Leiden	Vijf Meiplein	39	€ 23.400	245	€ 96	27-2-2017	minder goed

Toelichting huurreferenties

Op basis van bovenstaande referenties hebben wij de markthuur bepaald op EUR 150-155 voor de dagwinkels, EUR 180 voor de supermarkt en EUR 210 voor de winkel gelegen recht tegenover de supermarkt. In de afweging is meegenomen dat de winkels recent zijn verhuurd, waardoor het verschil tussen de betaalde huur en markthuur klein is. Eerstvolgende huurprijsherziening is pas mogelijk na ommekomst van de eerste huurtermijn, omdat hiervan geen sprake is en derhalve geen invloed heeft gehad op deze waardering.

Koopreferenties

	Plaats	Adres	nr	transactieprijs	m ² vvo	transactie-prijs p/m ²	transactie-datum	kwaliteit t.o.v. het getaxeerde
1	Helmond/Velden	Hoofdstraat en Markt		€ 6.000.000	2.079	€ 2.886	2-12-2016	gelijk aan
2	Westervoort	Dorpsplein		€ 19.600.000	1.876	€ 10.448	29-12-2016	gelijk aan
3	Papendrecht	Espenhof		€ 10.480.000	2.575	€ 4.070	6-1-2017	gelijk aan

Toelichting koopreferenties

Op basis van bovenstaande referenties hebben wij het rendement bepaald op circa 7% BAR k.k. Wij zien een grote interesse in dit soort beleggingsobjecten. De laatste tijd zijn veel winkelcentra zijn van eigenaar verwisseld. Belangrijke voorwaarde is dat er een goede supermarkt onderdeel is van het centrum, aangezien deze als trekker fungeert. De BAR voor de supermarkt ligt dan ook iets lager dan voor de dagwinkels (5,70% versus 6,00 tot 6,75%).

Taxatierapport



Opmerkingen

Aanvullend op onze algemene uitgangspunten en de inhoud van dit rapport is onderstaande opmerking op deze waardering van toepassing.

Aangezien wij niet de beschikking hebben over een NEN 2580 meetcertificaat zijn wij niet in staat te bevestigen dat bovenstaande vloeroppervlakten overeenkomen met de daadwerkelijke vloeroppervlakten. Wel hebben wij een huurderoverzicht, met als datum 12 juli 2017, ontvangen met daarin de vloeroppervlakten per huurder. Wij hebben aangenomen dat deze vloeroppervlakten correct zijn.

Hoewel er sprake is van een recent opgeleverd object en er bij een transactie ten tijde van de peildatum vermoedelijk vermindering van de overdrachtsbelasting kan worden verzocht, is er in deze taxatie rekening gehouden met het normale tarief van 6% overdrachtbelasting.

Waarderingsmethodiek

Voor het vaststellen van de marktwaarde hebben wij twee methoden gehanteerd.

1. Kapitalisatiemethode

De eerste methode is de kapitalisatiemethode. Hierbij hebben wij de netto markthuur gekapitaliseerd en is een correctie gemaakt voor meer- of minderhuur gedurende de resterende looptijd van het contract.

Wij hebben het volgende netto aanvangsrendement op de markthuur en discontovoet voor de correcties gehanteerd:

<i>Netto aanvangsrendement variërend van:</i>	5,70%	<i>tot</i>	6,75%
<i>Discontovoet voor de correcties:</i>	7,00%		

Aanvullend is een correctie toegepast in geval van leegstand. Hiervoor hebben wij een gemiddelde leegstandsperiode ingeschat. Op het moment van wederverhuur zijn verhuurkosten en incentives opgenomen. Als er sprake is van bijvoorbeeld erfpacht of achterstallig onderhoud wordt een correctie meegenomen in de waardering. Van deze correcties wordt de contante waarde berekend waarbij gebruik wordt gemaakt van een discontovoet van 7,00%.

2. Kasstroommethode

De tweede methode is de kasstroomberekening. Wij gebruiken een 20-jarige kasstroom. De bruto huurinkomsten minus de jaarlijkse lasten vormen de netto huurinkomsten. Deze kasstromen worden gecorrigeerd voor leegstand, verhuurkosten, incentives en opknapkosten. Aanvullende correcties kunnen worden gemaakt in jaar 1, in het jaar tijdens de kasstroomperiode waarin we verwachten dat de uitgaven vallen, of in de exitwaarde aan het eind van jaar 20.

Wij hebben de volgende discontovoet in de kasstroomberekening gebruikt:

<i>Discontovoet:</i>	6,34%
----------------------	-------

Marktwaarde en rendement

Gebruik makend van beide methoden zijn we tot de volgende afgeronde waarde vrij op naam gekomen:

<i>Afgeronde waarde vrij op naam:</i>	€ 8.720.000
---------------------------------------	-------------

Na aftrek van koperskosten van 7,00% zijn wij tot een volgende afgeronde waarde kosten koper gekomen:

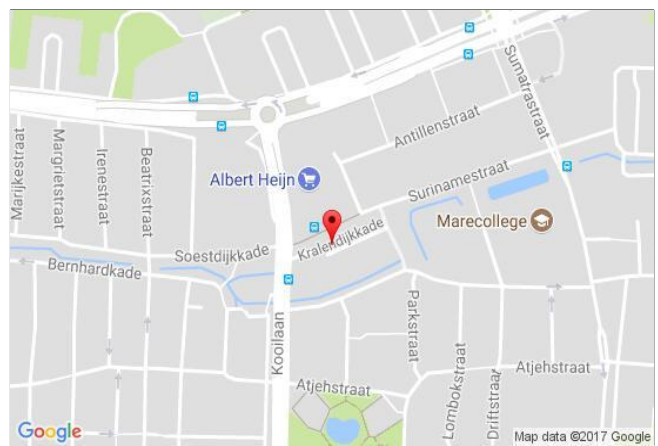
<i>Afgeronde waarde kosten koper:</i>	€ 8.150.000
---------------------------------------	-------------

<i>Dit resulteert in een bruto aanvangsrendement van:</i>	7,04%
---	-------

Foto's



Plattegrond locatie



Bronnenlijst



Soort informatie	Ingezien	Bron
Eigendomsbewijs	Ja	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	Kadaster
Splitsingsakte	n.v.t.	Kadaster
Erfpachtgegevens	n.v.t.	Kadaster
Huurdersoverzicht	Ja	Opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	Opdrachtgever
Side letters/allonges	Ja	Opdrachtgever
Plattegronden	Nee	n.v.t.
NEN 2580 Meetcertificaat	Nee	n.v.t.
Inspectierapporten	Nee	n.v.t.
Meerjaren onderhoudsbegroting	Nee	n.v.t.
Bestemmingsplan	Ja	www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee	n.v.t.
Gebruiksvergunning	Nee	n.v.t.
Bodemonderzoek	Nee	n.v.t.
Asbestonderzoek	Nee	n.v.t.
Milieu-informatie overheid	Ja	www.bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee	n.v.t.
Overig	Nee	n.v.t.

Uitgangspunten I



Onderstaande uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing, tenzij in de rapportage uitdrukkelijk anders is vermeld.

1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepast te worden.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben onderzoek verricht naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, als u zekerheid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object vrij is van hypotheek, zakelijke rechten en beslagen.

4. Vereniging van Eigenaars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

7. Plaatselijk geldende regelingen

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

8. Monumenten

Waar de waardering een monument in de zin van Monumentenwet 1988 betreft, hanteren wij het uitgangspunt dat levering van het object onderhevig is aan heffing van overdrachtsbelasting en er geen sprake is van vrijstelling in de zin van art. 15 lid 1 sub p van Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Uitgangspunten II



9. Omzetbelasting

Als door een huurder geen omzetbelasting over de huursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-verlies over de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW-compensaties zijn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de huidige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal adviseur.

10. Oppervlakten

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte oppervlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS schrijft het gebruik van oppervlakten voor die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard. Echter, aangezien in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest gebruikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

11. Machines en installaties

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

12. Huurdersaanpassingen

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

13. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

14. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel veranderen. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met verschillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

15. Servicekosten

Eventuele servicekosten die bij leegstand voor rekening van eigenaar komen hebben wij in de waardering buiten beschouwing gelaten.

16. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met een speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

17. Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Savills Taxaties.

18. Definities

Voor de definities hanteren wij de definities zoals beschreven in de laatste editie van het RICS redbook.

Kadastrale gegevens



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LEIDEN K 6889 A3 17-7-2017
Kooilaan LEIDEN 10:42:24
Uw referentie: RV/Duinweide
Toestandsdatum: 15-7-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LEIDEN K 6889 A3
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kooilaan
LEIDEN
Kralendijkkade
LEIDEN
Philipsburgstraat
LEIDEN
Koopsom: € 2.335.300 Jaar: 2017
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 18-12-2014

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit: LEIDEN K 6888
LEIDEN K 6887
LEIDEN K 6769
LEIDEN K 6768
LEIDEN K 6766
LEIDEN K 6765
LEIDEN K 6764
LEIDEN K 6715
LEIDEN K 6889 A2
Vereniging van eigenaren: ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS
APPARTEMENTENCOMPLEX PHILIPSBURG

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: 61300217 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 70429/89 d.d. 4-4-2017
Eerst genoemde object in LEIDEN K 6889 A3
brondocument:

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LEIDEN K 6889 A4 17-7-2017
Kooilaan LEIDEN 10:42:32
Uw referentie: RV/Duinweide
Toestandsdatum: 15-7-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LEIDEN K 6889 A4
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kooilaan
LEIDEN
Ringkade
LEIDEN
Koopsom: € 2.335.300 Jaar: 2017
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 18-12-2014

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: LEIDEN K 6888
LEIDEN K 6887
LEIDEN K 6769
LEIDEN K 6768
LEIDEN K 6766
LEIDEN K 6765
LEIDEN K 6764
LEIDEN K 6715
LEIDEN K 6889 A2
Vereniging van eigenaren: ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS
APPARTEMENTENCOMPLEX PHILIPSBURG

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: 61300217 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 70429/89 d.d. 4-4-2017
Eerst genoemde object in LEIDEN K 6889 A4
brondocument:

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.

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: LEIDEN K 6889 A6 17-7-2017
Kralendijkkade LEIDEN 10:49:17
Uw referentie: RV/Duinweide
Toestandsdatum: 15-7-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LEIDEN K 6889 A6
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kralendijkkade
LEIDEN
Philipsburgstraat
LEIDEN
Ringkade
LEIDEN
Koopsom: € 6.927.250 Jaar: 2017
Ontstaan op: 18-12-2014

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: LEIDEN K 6888
LEIDEN K 6887
LEIDEN K 6769
LEIDEN K 6768
LEIDEN K 6766
LEIDEN K 6765
LEIDEN K 6764
LEIDEN K 6715
LEIDEN K 6889 A2
Vereniging van eigenaren: ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS
APPARTEMENTENCOMPLEX PHILIPSBURG

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: 61300217 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 70004/10 d.d. 1-2-2017
Eerst genoemde object in LEIDEN K 6889 A6
brondocument:

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.

Kadastraal bericht object

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: LEIDEN K 6889 A10 18-7-2017
Kralendijkkade LEIDEN 15:29:16
Uw referentie: Duinweide
Toestandsdatum: 17-7-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **LEIDEN K 6889 A10**
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kralendijkkade
LEIDEN
Koopsom: € 2.335.300 Jaar: 2017
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 18-12-2014

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit:

LEIDEN K 6888
LEIDEN K 6887
LEIDEN K 6769
LEIDEN K 6768
LEIDEN K 6766
LEIDEN K 6765
LEIDEN K 6764
LEIDEN K 6715
LEIDEN K 6889 A2

Vereniging van eigenaren: ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS
APPARTEMENTENCOMPLEX PHILIPSBURG

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV

Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: **61300217** (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 70429/89** d.d. 4-4-2017
Eerst genoemde object in LEIDEN K 6889 A10
brondocument:

Einde overzicht

Bestemmingsplaninformatie



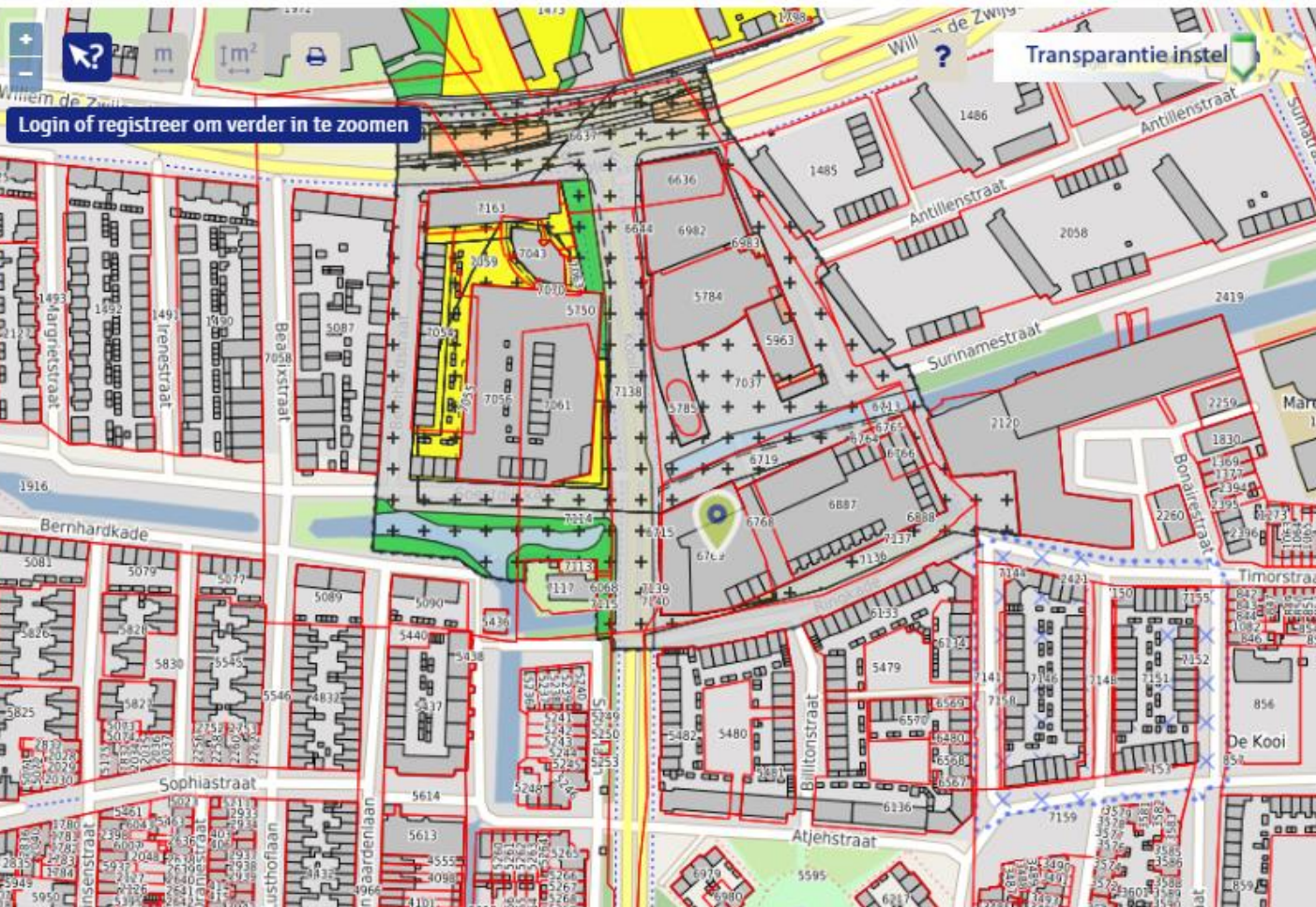
Planviewer, uw vastgoedportaal.

Kralendijkkade 5, 2315ZA Leiden



KAARTINFO

KAARTLAAG



KOOPPLEIN E.O.

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking
 Planstatus: vastgesteld
 Overheid: [Leiden](#)
 Datum: 18-12-2012
 Identificatie: NL.IMRO.0546.BP00068-0302
 Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[toelichting](#)
[bijlage bij toelichting](#)

ENKELBESTEMMING

[Gemeend - 4 \(art. 6\)](#)

DUBBELBESTEMMING

[Waarde - Archeologie 5 \(art. 17\)](#)

BOUWVLAK

bouwvlak

FUNCTIEAANDUIDING

parkeergarage

MAATVOERING

maximum bouwhoogte (m): 20

Bestemmingsplan
 vastgesteld 18-12-2012

€ 6,05

LEES MEER



Artikel 6 Gemengd - 4

Plan: Kooiplein
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0546.BP00068-0302

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

complexgewijze bebouwing ten behoeve van:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. bedrijven waarvan de activiteiten passen binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca onder categorie I, II en III (zie 1.45);
- f. kantoren en dienstverlening;
- g. wonen;
- h. boven- en ondergrondse (ook openbare) parkeervoorzieningen met minimaal 200 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- i. een overbouwing ten behoeve van het autoverkeer en langzaam verkeer;
- j. in- en uitritten ten behoeve van de parkeervoorzieningen;
- k. laad- en losvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen;
- m. erven;
- n. boven- en ondergrondse bergingen;
- o. voet- en fietspaden;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water;
- r. speelruimte;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. kabels en leidingen;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

- a. bebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. bebouwing dient complexgewijs gerealiseerd te worden;
- c. de bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- e. de functie onder artikel 6.1 sub a, b, c, d, e en f is uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag;
- f. de functie onder artikel 6.1 sub g is toegestaan op de begane grondlaag en de daarboven gelegen bouwlagen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' is een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan van 1 bouwlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' is bovenop de eerste bouwlaag parkeren toegestaan en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;
- i. de bedrijfsvloeroppervlakte van de functies uit artikel 6.1, sub a, b, c, d en f mag gezamenlijk maximaal 4.000 m² bedragen;
- j. van het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte genoemd in 6.2.1, sub i, mag de functie uit artikel 6.1, sub a maximaal 3.265 m² bedragen;
- k. van het maximale bedrijfsvloeroppervlak bepaald in 6.2.1, sub j mag maximaal 2.000 m² ten behoeve van een supermarkt bedragen, waarbij het totale bedrijfsvloeroppervlakte aan supermarkten in combinatie met het bepaalde in artikel 5.2.1, sub e en het bepaalde in artikel 12.2.1, sub k maximaal 4.300 m² mag bedragen;
- l. de bedrijfsvloeroppervlakte van de functie uit artikel 6.1 sub e mag in combinatie met de functie uit artikel 3.1, sub f maximaal 630 m² bedragen;
- m. het aantal woningen mag maximaal 140 bedragen;
- n. ten behoeve van het verbinden van de 2 parkeerdekken kan er op gelijke hoogte van de bouwlaag als bedoeld onder 6.2.1, sub h een overbouwing worden gerealiseerd ten behoeve van het autoverkeer en langzaam verkeer;
- o. voor zover er balkons aan geluid [Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#) is gesitueerd en de betreffende woningen niet beschikken over een balkon [Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#) is zodanig uitgevoerd, dat op de

- balkons ter hoogte van 1,5 meter ten opzichte van de verdiepingshoogte een maximale geluidsbelasting van 48 dB (alleen dag- en avondperiode) kan worden bereikt;
- p. woningen waarvoor ontheffing boven 53 dB is verleend zullen worden uitgevoerd met minimaal één geluidluwe gevel;
- q. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidsisolatie [sba-gi]' zullen de woningen waarvoor ontheffing is verleend van 63 dB worden uitgevoerd met (extra) geluidsisolatie van 5 dB ten opzichte van het Bouwbesluit 2003 in de verticale woningscheidende wanden;
- r. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Berekening




WAARDERINGSOVERZICHT

	Opdrachtgever Object Adres Plaats Objectnummer Taxatiedatum Oppervlakte vvo (m²) Oppervlakte bvo (m²)	Duinweide Investerings N.V. Winkelcentrum Kooiplein DG 5AB Leiden 05200 18-7-2017 3.303 3.477		Kapitalisatieberekening Gem. inflatie (5 jaar) Discontovoet correcties NAR op markthuur Waarde von Waarde kk NAR BAR von BAR kk	1,68% 7,00% 6,25% 8.717.844 8.147.518 5,91% 6,58% 7,04%
	Inkomsten Huurprijs (incl. leegst.) Markthuur Gem.rest.huurterm.(jr) Leegstandspercentage	573.973 575.568 8,37 0,00%		Kasstroomberekening Gem. inflatie (20 jaar) Huurwaardegroei Discontovoet Waarde von Waarde kk NAR BAR von BAR kk	1,53% 1,00% 6,34% 8.721.455 8.150.893 5,91% 6,58% 7,04%
	Uitgaven Beheer Onderhoud Promotie Opstalverzekering OZB Waterschap Rioolrecht Overig Totaal Uitgaven (% van MH)	5.740 17.385 0 1.893 30.844 3.084 0 0 58.947 10,24%		Gerapporteerde waarden Waarde von Koperskosten Waarde kk voor afronding Afronding	8.719.650 7,00% 8.149.205 4
	Correcties Erfpacht NCW canon Erfpacht NCW afkoop Achterstallig onderhoud BTW-correcties Huurkorting Eazy Hair Holland Overig	0 0 0 0 -7.006 -4.102		Waarde kk NAR BAR von BAR kk BAR kk op markthuur IRR	8.150.000 5,91% 6,58% 7,04% 7,06% 6,34%

INKOMSTEN



Opdrachtgever Object Adres Plaats	Duinweide Investerings N.V. Winkelcentrum Kooiplein DG 5AB Leiden	Verdeling verhuurbare vloeroppervlakte	Verdeling markthuur	Verdeling huurprijs
Objectnummer Taxatiedatum	05200 18-7-2017			

Huurgegevens		Verdeling huurprijs															
Huurder	Unit	Huurprijs (incl leegst.)	Markthuur	BTW j / n	Indexdatum	Einddatum	Resterende huurperiode	Winkel		Opslag		Overig		Parkeren binnen		Parkeren buiten	
								Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats
1	Eazy Hair Holland B.V.	7	25.000	20.355	j	1-3-2018	20-3-2022	4,67	136	150	-	-	-	-	-	-	-
2	De heer E. Eren en de l8 A		21.000	22.305	j	1-1-2018	20-3-2022	4,67	149	150	-	-	-	-	-	-	-
3	Hoogvliet Beheer B.V.	9, 10, 11	384.666	388.870	j	12-1-2018	11-1-2027	9,49	2.102	185	-	-	-	-	-	-	-
4	Liever Brood B.V.	1	18.900	18.648	j	1-1-2018	28-1-2027	9,53	89	210	-	-	-	-	-	-	-
5	Oldekamp Medisch B.V	8	19.800	22.305	j	10-2-2018	19-3-2027	9,67	149	150	-	-	-	-	-	-	-
6	Primeria Kopermolen v.o	12	14.685	13.200	j	1-1-2018	3-4-2027	9,71	88	150	-	-	-	-	-	-	-
7	Visshop Kooiplein B.V.	6 B	10.755	12.075	j	1-7-2018	16-1-2022	4,50	78	155	-	-	-	-	-	-	-
8	A.S. Watson B.V.	2, 3, 4	53.000	52.995	j	1-2-2018	29-1-2022	4,53	353	150	-	-	-	-	-	-	-
9	Yasar en Yildiz	5, 6	26.168	24.816	j	1-7-2018	11-1-2022	4,49	160	155	-	-	-	-	-	-	-
Totaal			573.973	575.568				8,37	3.303	575.568	-	-	-	-	-	-	-

UITGAVEN

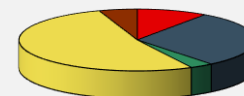


Object	Winkelcentrum
Adres	Kooiplein DG 5AB
Plaats	Leiden
Objectnummer	05200
Taxatiedatum	18-7-2017

	opgave	% van MH	begroot	% van MH
Beheer	-	0,00%	5.740	1,00%
Onderhoud	-	0,00%	17.385	3,02%
Promotie	-	0,00%	-	0,00%
Opstalverzekering	-	0,00%	1.893	0,33%
Onroerende Zaak Belasting	-	0,00%	30.844	5,36%
Waterschap	-	0,00%	3.084	0,54%
Rioolrecht	-	0,00%	-	0,00%
Overig	-	0,00%	-	0,00%
Totaal	-	0,00%	58.947	10,24%

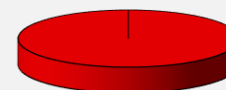
	% van MH	begroot	% van MH
Geopteerd voor BTW	100,00%		
Niet geopteerd voor BTW	0,00%		
Uitgaven belast met BTW		23.125	4,02%
BTW	21,00%	4.856	0,84%
Niet terug te vorderen		-	0,00%

Verdeling exploitatielasten



- Beheer
- Onderhoud
- Promotie
- Opstalverz.
- OZB
- Waterschap
- Rioolrecht
- Overig

% geopteerd voor BTW



- Geopteerd voor BTW
- Niet geopteerd voor BTW

CORRECTIES



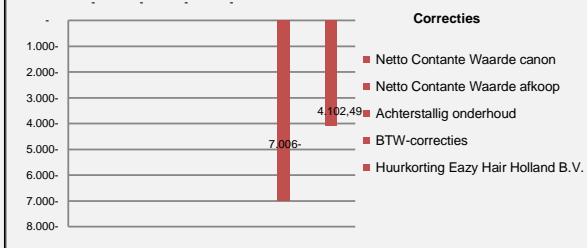
Opdrachtgever	Duinweide Investerings N.V.		
Object	Winkelcentrum		
Adres	Kooiplein DG 5AB		
Plaats	Leiden		
Objectnummer	05200		
Taxatiedatum	18-7-2017		
Erpachtcorrecties	nee		
Ingangsdatum	n.v.t.		
Expiratiedatum tijdvak	n.v.t.		
Einddatum erfpachtrecht	n.v.t.		
Opties	n.v.t.		
Voorwaarden	n.v.t.		
Canonbedrag per jaar	n.v.t.		
Inflatie	1,68%		
Discontovoet	7,00%		
Reële rente	5,24%		
Resterende periode (jaren)	n.v.t.		
Netto Contante Waarde canon	n.v.t.		
Grondwaarde / m ² bvo	n.v.t.		
Grondwaarde	n.v.t.		
Grondwaardestijging per jaar	1,50%		
Discontovoet	7,00%		
Reële rente	5,42%		
Resterende periode (jaren)	n.v.t.		
Grondwaarde einde periode	n.v.t.		
Netto Contante Waarde afkoop	n.v.t.		
Totale erfpachtcorrectie	n.v.t.		
Koperskosten eigen grond	7,00%		
Koperskosten bij erfpacht	n.v.t.		

Correcties	
Netto Contante Waarde canon	0
Netto Contante Waarde afkoop	0
Achterstallig onderhoud	0
BTW-correcties	0
Huurkorting Eazy Hair Holland B.V.	-7.006
Huurkorting Primera Kopermolen v.o.f.	-4.102
Totale correcties	-11.109

Achterstallig onderhoud	
Achterstallig onderhoud / m ² bvo	0
Oppervlakte (bvo)	3.477
Correctie achterstallig onderhoud	0

BTW-correcties	
BTW-correctie op exploitatielasten	0
BTW-correctie op stichtingskosten	0
Totale BTW-correctie	0

Overige correcties	
Huurkorting Eazy Hair Holland B.V.	-7.006
Huurkorting Primera Kopermolen v.o.f.	-4.102
Totale correcties	-11.109



KAPITALISATIE



Object	Winkelcentrum												
Adres	Kooiplein DG 5AB		Lasten	10,24%		Correcties	7,00%		NAR	5,91%			
Plaats	Leiden		Mark.+verh.	16,00%		Inflatie	1,68%		BAR von	6,58%			
Objectnummer	05200					Reële rente	5,24%		BAR kk	7,04%			
Taxatiedatum	18-7-2017								multiplier	14,19			

	Huurder	Unit	Huurprijs (incl leegst.)	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Periode tot contr.einde	NAR op markthuur	Corr. verschil HP en MH	Leegstand in maanden	Incentives per m² vvo	Correctie leegstand	Overige correcties	Waarde vrij op naam
1	Eazy Hair Holland B.V.	7,00	25.000	20.355	1-3-2018	20-3-2022	4,67	6,25%	18.818	-	-	-	7.006-	304.137
2	De heer E. Eren en de	8 A	21.000	22.305	1-1-2018	20-3-2022	4,67	6,25%	5.287-	-	-	-	-	315.043
3	Hoogvliet Beheer B.V.	9, 10, 11	384.666	388.870	12-1-2018	11-1-2027	9,49	5,70%	30.811-	-	-	-	-	6.092.762
4	Liever Brood B.V.	1	18.900	18.648	1-1-2018	28-1-2027	9,53	6,00%	1.854	-	-	-	-	280.823
5	Oldekamp Medisch B.V.	8	19.800	22.305	10-2-2018	19-3-2027	9,67	6,75%	18.634-	-	-	-	-	277.968
6	Primera Kopermolen v.	12	14.685	13.200	1-1-2018	3-4-2027	9,71	6,75%	11.083	-	-	-	4.102-	182.508
7	Visshop Kooiplein B.V.	6 B	10.755	12.075	1-7-2018	16-1-2022	4,50	6,25%	5.171-	-	-	-	-	168.235
8	A.S. Watson B.V.	2, 3, 4	53.000	52.995	1-2-2018	29-1-2022	4,53	6,25%	20	-	-	-	-	761.099
9	Yasar en Yildiz	5, 6	26.168	24.816	1-7-2018	11-1-2022	4,49	6,75%	5.284	-	-	-	-	335.269
Bruto inkomsten			573.973	575.568			8,37		22.844-				11.109-	8.717.844

Sensitivity analysis	NAR	waarde kk				
NAR min 50 basispunten	5,75%	8.365.194		Koperskosten		7,00%
NAR min 25 basispunten	6,00%	8.015.322			Waarde kk voor afronding	8.147.518
NAR conform waardering	6,25%	7.693.440			Afronding	4
NAR plus 25 basispunten	6,50%	7.396.318			Waarde kk	8.150.000
NAR plus 50 basispunten	6,75%	7.121.205				

