

# Taxatierapport

Duinweide investeringen

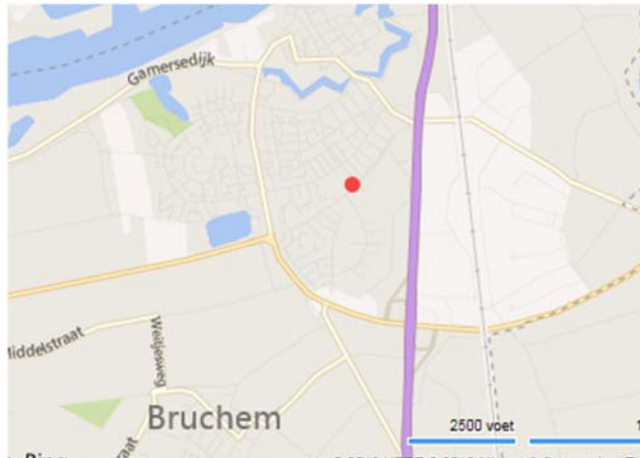
Fiep Westendorpplein 2-14 in Zaltbommel

Dossiernummer: 12716



## Samenvatting

Dit rapport betreft de waardering van een winkelstrip.



### Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van aankoopdoeleinden.

### Locatie

De winkelstrip is gelegen in het zuiden van Zaltbommel. Zaltbommel ligt in het midden van Nederland.

### Object

Het object betreft een winkelstrip bestaande uit 8 geschakelde units. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt in totaal 3.541 m<sup>2</sup> winkelruimte.

Het bouwjaar van de bouwmarkt is 2012 en het object verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.

### Eigendomssituatie

Uit de kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van Stichting Pensioenfonds, statutair gevestigd te Deventer.

### Huursituatie

Het object is volledig verhuurd aan acht huurders. De grootste huurders zijn Aldi en Jumbo.

### Totale huurprijs

De actuele huurinkomsten zijn € 615.239,-.

### Totale markthuur

Onze inschatting van de huidige markthuur per jaar is € 636.495,-.

## Marktwaarde

Marktwaarde per 7 december 2016:

€ 8.920.000,- k.k.

(acht miljoen negenhonderdtwintigduizend  
Euro kosten koper)

Internal Rate of Return	7,05%
Bruto aanvangsrendement (HP):	6,90%
Bruto aanvangsrendement (MH):	7,14%
Netto aanvangsrendement (HP):	5,85%
Netto aanvangsrendement (MH):	6,07%

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Uitgangspunten van de taxatie .....</b>	<b>1</b>
1.1	Taxatieopdracht .....	1
1.2	Waardebegrip .....	1
1.3	Doel van de waardering .....	1
1.4	Soort taxatie .....	1
1.5	Waardepeildatum .....	1
1.6	Inspectie .....	1
1.7	Kwalificatie taxateur(s) .....	2
1.8	Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid .....	2
1.9	Interne roulatie .....	2
1.10	Educatie .....	2
1.11	Plausibiliteitsstoets controlerend taxateur .....	3
1.12	Interne kwaliteitsborging .....	3
1.13	Informatiebronnen .....	3
<b>2</b>	<b>Objectinformatie .....</b>	<b>5</b>
2.1	Huurgegevens .....	5
2.2	Objectbeschrijving .....	5
2.3	Onderhoudstoestand .....	5
2.4	Samenstelling van het object .....	5
2.5	Ligging en bereikbaarheid .....	5
2.6	Duurzaamheid .....	5
<b>3</b>	<b>Juridische informatie .....</b>	<b>6</b>
3.1	Kadastrale gegevens .....	6
3.2	Zakelijke rechten .....	6
3.3	Bestemming .....	6
<b>4</b>	<b>Nederlandse Winkelmarkt .....</b>	<b>7</b>
4.1	Algemeen .....	7
4.2	Vraag .....	7
4.3	Aanbod .....	8
4.4	Opname .....	9
4.5	Huurprijzen .....	10
4.6	Beleggingsmarkt .....	10
<b>5</b>	<b>Waardering .....</b>	<b>12</b>
5.1	Waarderingsmethode .....	12
5.2	Courantheid .....	13
5.3	SWOT-analyse .....	13
5.4	Referenties .....	13
5.5	Opmerkingen .....	14
5.6	Conceptwaarde versus definitieve waarde .....	14
5.7	Plausibiliteitsverklaring .....	14
5.8	Algemene Uitgangspunten .....	15
5.9	Waarde .....	15

# Bijlagen

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten

Bijlage 2 Kadaster

Bijlage 3 Plattegrond locatie

Bijlage 4 Foto('s)

Bijlage 5 Berekening

# 1 Uitgangspunten van de taxatie

## 1.1 Taxatieopdracht

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory (JLL VA), kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 3103 te Amsterdam, verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelstrip bestaande uit 8 winkelunits staande en gelegen aan

### Fiep Westendorpplein 2-14 in Zaltbommel

De opdracht is verstrekt door dhr. B. Leijen van Duinweide Supermarkten.

## 1.2 Waardebegrip

Bij de waardering hanteren wij de waardebegrippen "marktwaarde" en "markthuur".

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

**Markthuur** Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na libehoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De waardering is in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

## 1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van aankoopdoeleinden.

## 1.4 Soort taxatie

Voor dit object is een initiële taxatie uitgevoerd. De opdrachtgever is van plan het object als belegging aan te houden.

## 1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd met waardepeildatum 7 december 2016.

## 1.6 Inspectie

Op 7 december 2016 is het object intern geïnspecteerd door G.C.J. Vonck RT en P. Koop MSc RE.

## 1.7 Kwalificatie taxateur(s)

De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

In het geval dat een professionele taxatiedienst onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVT valt, voldoet de taxateur aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

## 1.8 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVT.

Zowel de IVS ethische code als de ethische code van JLL bevatten voorschriften die ingaan op hoe professionals moeten omgaan met het houden van financiële belangen in cliënten. Het is verboden (geborgd middels de code of conduct) voor medewerkers van JLL om financiële banden en belangen te hebben in vastgoed gerelateerde bedrijven ofwel zelf direct in vastgoed te beleggen.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. Zowel de jaarlijkse omzet van JLL VA als de totale inkomsten uit honoraria van overige dienstverlening van JLL aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

De vergoeding die JLL VA ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

De taxateur ziet geen bedreigingen voor het onafhankelijk en objectief kunnen uitvoeren van de opdracht en concludeert dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om de opdracht te kunnen accepteren.

De organisatie hanteert "Chinese Walls" die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen binnen de organisatie voorkomen.

## 1.9 Interne roulatie

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken. JLL VA is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

## 1.10 Educatie

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal aantal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Bij de handtekening van de taxateur staat een vermelding van de gevolgde opleiding en bij welke brancheorganisatie en/of registers de taxateur is ingeschreven (RT en/of RICS).

De taxateur verklaart met betrekking tot het getaxeerde object over actuele lokale en (inter)nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

### 1.11 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Een plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets op de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

Voordat dit taxatierapport is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

### 1.12 Interne kwaliteitsborging

JLL heeft een interne procedure voor kwaliteitsmanagement op basis van ISO 9001.

De taxateurs volgen het Regelement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT dat de vereisten bevat waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.

In geval van een klacht van een opdrachtgever geldt de tuchtrechtspraak van het NRVT. Het NRVT tuchtcollege toetst uitsluitend aan de NRVT-regelgeving. Daarnaast hanteert JLL als RICS-regulated firm de klachtafhandelingsprocedure van de RICS.

### 1.13 Informatiebronnen

Ten behoeve van het uitvoeren van de waardering hebben wij de volgende informatie gevraagd:

Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Plattegronden	opdrachtgever	J	
Meetstaten NEN 2580 / rapport International Property Measurement Standards (IPMS)	opdrachtgever	N	
Actuele huuroverzichten	opdrachtgever	J	
Huurovereenkomsten	opdrachtgever	J	
Allonges, addenda en side letters	opdrachtgever	J	
Eigendomsbewijzen	opdrachtgever	J	
Erfpachtcontracten	opdrachtgever	n.v.t.	
Kadastrale informatie	kadaster	J	
Bestemmingsplaninformatie	ruimtelijkeplannen.nl	J	
Overzicht technische / gebouwgebonden installaties	opdrachtgever	N	
Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht	opdrachtgever	J	
Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten	opdrachtgever	N	
Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering	opdrachtgever	N	



Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)	opdrachtgever	J	
Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM)	opdrachtgever	N	
Overige informatie die van toepassing kan zijn op de waardering	-	N	
	-	N	

Wij gaan ervan uit dat de door of namens opdrachtgever verstrekte informatie (per object) volledig en juist is.

## 2 Objectinformatie

### 2.1 Huurgegevens

Het object is volledig verhuurd aan acht huurders, het verhuurde oppervlak beslaat in totaal 3.541 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. De belangrijkste huurders zijn de Jumbo en de Aldi. Zij vertegenwoordigen gezamenlijk 75% van de totale huurinkomsten. Beide contracten lopen nog een kleine 6 jaar. In totaal bedragen de huurinkomsten € 615.239. Wij hebben de markthuurgeschat op € 636.495,-. Dit komt overeen met gemiddeld € 180 per m<sup>2</sup>. De gewogen gemiddelde huurtermijn bedraagt 5,5 jaar. Voor verdere details verwijzen wij naar de berekening in de bijlage.

### 2.2 Objectbeschrijving

Het getaxeerde object betreft:	een wijkwinkelcentrum
Bouwjaar:	2012
Bouwlagen excl. Kelder:	1
Fundering:	Beton
Hoofddraagconstructie:	Beton
Vloeren:	Beton
Dak:	Deels onder woningen gelegen en deels onder een parkeerdek
Gevels:	Metselsteen
Kozijnen:	Aluminium
Installaties:	Airconditioning, CV-ketel
Aantal parkeerplaatsen:	Voldoende openbaar parkeren

### 2.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een uitstekende staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 2.4 Samenstelling van het object

Aan de hand van de huurlijst en de plattegrondtekeningen verstrekt door de opdrachtgever blijkt het object te zijn samengesteld uit in totaal 3.541 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak.

### 2.5 Ligging en bereikbaarheid

Het object ligt aan de zuidzijde van Zaltbommel, direct ten westen van de rijksweg A2 (Amsterdam – Maastricht) Het object is gelegen midden in een woonwijk. Iets verder richting de snelweg bevindt zich ook een strook met kantoorgebouwen. Het kernwinkelgebied van Zaltbommel bevindt zich enkele kilometers ten noorden van het gewaardeerde.

Vanwege de ligging nabij de rijksweg A2 kan de bereikbaarheid als goed worden beschouwd. Direct aan de voorzijde bevindt zich ruim voldoende (onbetaald) parkeergelegenheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk. Er bevinden zich enkel busstations op loopafstand van onderhavig object. Zaltbommel beschikt ook over een treinstation, dit station is echter niet op loopafstand vanaf het gewaardeerde gesitueerd.

### 2.6 Duurzaamheid

De opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot de duurzaamheid van het object beschikbaar gesteld. Wij hebben aangenomen dat het object gemiddeld duurzaam is.

## 3 Juridische informatie

### 3.1 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 19 mei 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Zaltbommel   Sectie: H		
Nummer	Adres	
1584 A4	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A5	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A6	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A7	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A8	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A9	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A10	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A11	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A12	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A13	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A14	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)
1584 A15	Van Heemstraweg-west	Bedrijvigheid (detailhandel)

De appartementsrechten zijn ontstaan uit grondperceel: kadastrale gemeente Zaltbommel sectie H nummer 1556, met een grootte van 4.990 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Zakelijke rechten

Nationaal monument:	Niet van toepassing.
Wet Voorkeursrecht gemeenten:	Niet van toepassing.
Beperkingen:	Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.
Aantekening kadastraal object:	Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht
Overige bijzondere rechten:	In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

### 3.3 Bestemming

Het gewaardeerde bevindt zich binnen beheersverordening "Poederijen en Zaltbommel" vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 september 2016. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de beheersverordening.

## 4 Nederlandse Winkelmarkt

### 4.1 Algemeen

De winkelvoorraad in Nederland bedraagt momenteel circa 31.176.700 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 233.300 verkooppunten (peildatum April 2016).

Tabel 1: Gebruikersmarkt 2013 – 2016 Q1

Gebruikersmarkt	Eenheid	Historisch		Heden		Verwachting
		2013 Q4	2014 Q4	2015 Q4	2016 Q1	2016/2017
Totale voorraad	m <sup>2</sup> , in miljoenen	31,04	31,48	31,44	31,18	↔ ↓
Dagelijks	m <sup>2</sup> , in miljoenen	5,70	5,88	5,98	5,96	↔ ↑
Niet-dagelijks	m <sup>2</sup> , in miljoenen	22,23	22,04	22,94	21,40	↔ ↑

Source: JLL (2016).

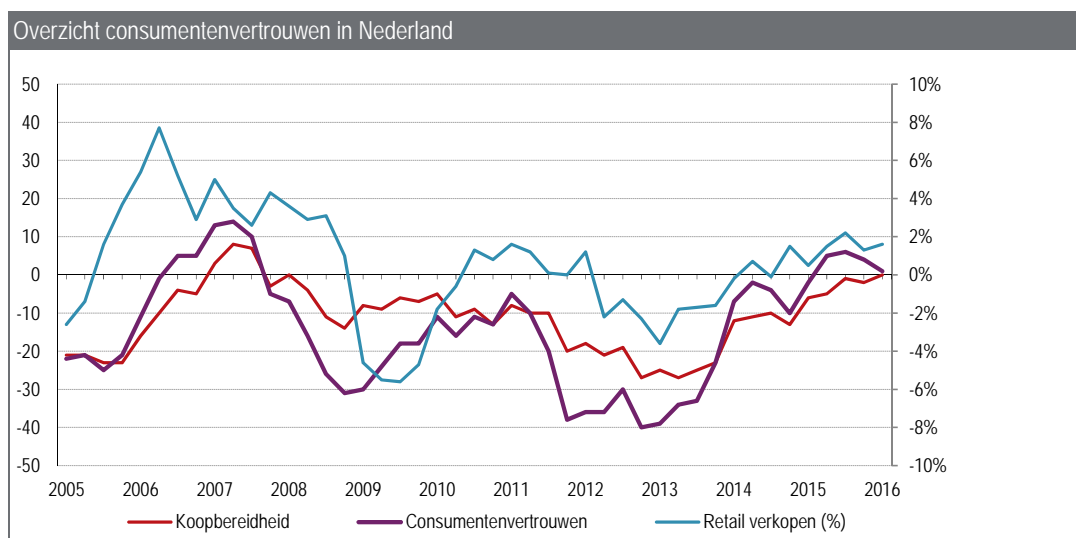
### 4.2 Vraag

In de loop van 2013 raakte de consument weer positiever gestemd en steeg het consumentenvertrouwen tot het niveau van eind 2011 (-23). In de eerste drie kwartalen van 2014 zette de positieve trend zich door. Aan het eind van juni was het consumentenvertrouwen gestegen tot -2, het hoogste niveau sinds de crisis. Na een kleine dip tot -8 ultimo in september lijkt een stijging weer op komst. Ultimo oktober was het consumentenvertrouwen gestegen naar -6, echter is deze in november en december 2014 weer gedaald naar -11. Het consumentenvertrouwen is in het eerste half jaar van 2015 iets minder negatief dan het voorgaande jaar. Het consumentenvertrouwen kwam in januari van 2015 uit op -3 en met een lichte daling naar -6 in februari 2015 is deze gestegen naar 5 in juni 2015. In het derde kwartaal van 2015 fluctueerde het consumentenvertrouwen licht maar ultimo oktober 2015 is het consumentenvertrouwen 6. Het consumentenvertrouwen is licht gedaald in het laatste kwartaal van 2015 naar 4. Het huidige consumentenvertrouwen ligt rond de 1.

Onderzoekt toont aan dat er een toename is van het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid, echter hoeft dit niet direct te leiden tot meer consumptie. Het laatste kwartaal van 2014 is de koopbereidheid licht gedaald naar -13 maar verder stabiel gebleven. De koopbereidheid heeft zich in het eerste half jaar van 2015 positief ontwikkeld. Waar de koopbereidheid in januari 2015 nog op -5 stond, is deze licht gestegen naar -2 in april 2015. In het derde en vierde kwartaal van 2015 schommelde de koopbereidheid van -1 in augustus naar -2 ultimo December 2015. Het huidige consumentenvertrouwen ligt rond de 0.

Ultimo 2012 kwam de detailhandelsomzet uit op een voorlopig cijfer van -2%. Begin 2013 werd de detailhandelsomzet nog verder onder druk gezet en daalde deze naar -3,6%. Als gevolg van een groeiend consumentenvertrouwen gedurende de tweede helft van 2013 herstelde de omzetontwikkeling zich naar -1,6%. In het eerste en tweede kwartaal van 2014 zette het groeiende consumentenvertrouwen door en bracht hiermee de omzetontwikkeling naar, respectievelijk, -0,2% en 0,7%. Na een lichte daling eind 2014 naar -0,1% is het consumentenvertrouwen medio December 2015 gestegen naar 1,3%. De huidige detailhandelsomzet bedraagt momenteel circa 1,6%.

Figuur 1: Economische indicatoren winkelmarkt 2005– 2016 Q1



Bron: Oxford Economics (2016), aangepast door JLL (2016).

### 4.3 Aanbod

In het eerste kwartaal van 2016 bedroeg de totale leegstand op de retailmarkt circa 3.820.600 m<sup>2</sup> vvo. In de totale voorraad en het leegstandspercentage zijn ook de branches diensten, transport en horeca meegerekend. Wanneer bij benadering het aandeel puur detailhandel<sup>1</sup> wordt berekend, bedroeg het winkel leegstandspercentage in Nederland ultimo het eerste kwartaal van 2016 circa 8,52%, een daling ten opzichte van het vorige kwartaal waar het leegstandspercentage 7,73% bedroeg. Echter, de ontwikkeling van de leegstand varieert sterk per segment en winkelgebied. Waar in het eerste kwartaal van 2016 in A1- en A2- winkelgebieden sprake is van frictieleegstand, met name door het faillissement van grote retailers, is er in de meeste Nederlandse winkelsteden in aanloopstraten sprake van een structureel probleem van overaanbod met een leegstandspercentage van circa 17,83%.

Tabel 2: Winkelaanbod 2013 – 2016 Q1

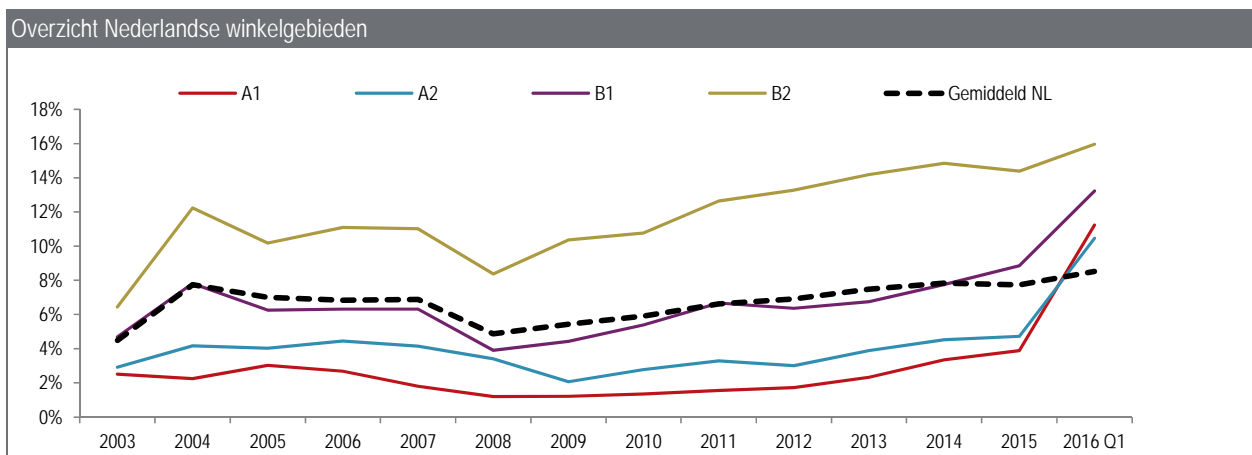
Gebruikersmarkt		Historisch			Heden	Verwachting
Unit		2013	2014	2015 Q4	2016 Q1	2016/2017
Aanbod	m <sup>2</sup> , in miljoenen (momentopname)	3,28	3,56	3,51	3,82	↑ ↔
Mutatie aanbod	% verandering t.o.v. zelfde periode vorige jaar	5,2%	8,5%	2%	8,8%	↑ ↔
Leegstand	Aanbod/voorraad (momentopname)	10,5%	11,32%	11,16%	12,25%	↑ ↔
Leegstand detailhandel	Aanbod/voorraad (gemiddelde bij benadering)	7,48%	7,84%	7,73%	8,52%	↑ ↔
	A1-locatie*	2,33%	3,35%	3,89%	11,24%	-
	A2-locatie*	3,90%	4,53%	4,72%	10,46%	-
	B1-locatie*	6,75%	7,75%	8,86%	13,23%	-
	B2-locatie*	14,19%	14,86%	14,39%	15,96%	-
	C-locatie*	18,43%	16,07%	17,83%	16,61%	-

\* Leegstandspercentage (aanbod/voorraad bij benadering) per segment winkelgebied

Bron: Locatus (2016), aangepast door JLL (2016)

<sup>1</sup>Definitie puur detailhandel: de volgende branches binnen Locatus gedefinieerd; 11 Dagelijks, 22 Mode & Luxe, 35 Vrije Tijd, 37 In/Om Huis en 38 Detailhandel Overig.

Figuur 2: Nederlandse winkelgebieden 2003– 2016 Q1



Bron: Locatus (2016), aangepast door JLL (2016).

#### 4.4 Opname

Het totale opnamevolume binnen de Nederlandse winkelmarkt in 2013 bedroeg circa 666.000 m<sup>2</sup> vvo, een daling van circa 5.8% ten opzichte van het jaar ervoor. In de eerste drie kwartalen van 2014 was er 429.000 m<sup>2</sup> vvo opgenomen, circa 14.2% meer dan dezelfde periode in het jaar ervoor. De meest actieve retailers in de eerste drie kwartalen van 2014 waren Action en Specsavers. In het laatste kwartaal van 2014 is er 256.200 m<sup>2</sup> vvo opgenomen, 4.5% minder dan dezelfde periode in het jaar ervoor.

De gebruikersmarkt in 2015 kent een lichte daling in de marktdynamiek ten opzichte van het laatste kwartaal van 2014. Toch lijken de Nederlands economie en het consumentenvertrouwen weer enigszins toe te nemen. Over het algemeen is er sprake van een dalende vraag naar A1 winkelruimte en de internationalisering van de winkelstraten zet zich door. De concentratie van internationale retailers zullen zich beperken tot de topwinkelstraten van Nederland. Dit is goed zichtbaar in middelgrote en kleine steden, waar een dalende vraag naar A1 winkelruimte is.

In het eerste kwartaal van 2015 is er circa 139.500 m<sup>2</sup> vvo opgenomen, een daling van circa 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2014. In het tweede kwartaal van 2015 is het opnamevolume gedaald naar circa 120.400 m<sup>2</sup> vvo. De grootste transactie in het tweede kwartaal van 2015 betrof de huur van 7.800 m<sup>2</sup> vvo door Primark in Tilburg. In het derde kwartaal van 2015 is het opnamevolume wederom licht gedaald naar circa 117.900 m<sup>2</sup> vvo. Het opnamevolume in het vierde kwartaal van 2015 is licht gestegen en bedroeg circa 164.000 m<sup>2</sup> vvo. De grootste transacties in het vierde kwartaal betreffen de huur van 5.000 m<sup>2</sup> vvo door Decathlon in Rotterdam en de huur van 4.000 m<sup>2</sup> vvo door La Place in Purmerend. Het huidige winkel opname volume in Nederland bedraagt circa 107,000 sq m. Grootste transactie betreft de huurt van circa 6.200 m<sup>2</sup> vvo door Jumbo in Heerlen.

Kijkend naar de locatie van de transacties, dan vonden deze zich voornamelijk plaats binnen het binnenstedelijke winkelgebied in de top 15 winkelsteden.

Tabel 3: Opname volume 2013 – 2016 Q1

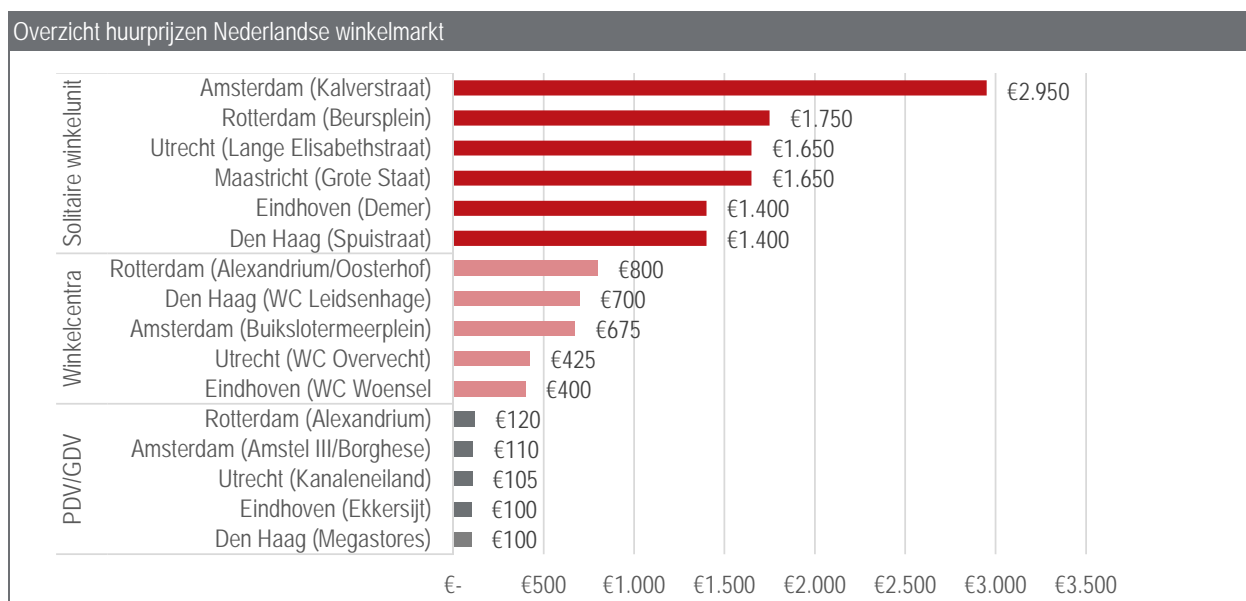
Gebruikersmarkt		Historisch		Heden		Verwachting
	Eenheid	2013	2014	2015 Q4	2016 Q1	2016/2017
Opname	m <sup>2</sup> vvo	666.950	685.300	541.900	107,000	↔ ↑
Mutatie opname	% verandering t.o.v. zelfde periode vorige jaar	-7,8%	2,7%	-20,9%	-23,2%	↔ ↑

Bron: JLL (2016).

## 4.5 Huurprijzen

De tophuren binnen de zes grootste winkelsteden in Nederland zijn met een enkele uitzondering stabiel gebleven. De tophuur van solitaire winkelunits aan de Amsterdamse Kalverstraat bedraagt € 2.950,- per m<sup>2</sup> vwo per jaar. Rotterdam volgt op afstand met € 1.750,- per m<sup>2</sup> vwo per jaar. De tophuur binnen de top winkelcentra is eveneens stabiel gebleven. Top huur wordt gerealiseerd in Rotterdam Alexandrium en bedraagt momenteel € 800,- per m<sup>2</sup> vwo per jaar. Hierna volgt Den Haag Leidsenhage waar de tophuur € 700,- per m<sup>2</sup> vwo per jaar bedraagt.

Figuur 3: Tophurenrijzen winkelmarkt 2016 Q1



Bron: JLL (2016).

## 4.6 Beleggingsmarkt

Het totale winkel investeringsvolume in 2015 kwam uit op circa € 2,7 miljard, een stijging van 68% ten opzichte van het totaal aan investeringen in winkelvastgoed in 2014. In het eerste kwartaal van 2016 is er voor circa € 409 miljoen geïnvesteerd in winkelvastgoed, een stijging van 54% ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2015.

In het eerste kwartaal van 2016 werd er voornamelijk geïnvesteerd in winkelcentra vastgoed (55%). De grootste transacties betroffen de verkoop van winkelcentrum de Klanderij in Enschede en Plaza West in Haarlem. ASR Vastgoed heeft winkelcentrum de Klanderij van circa 20.400 m<sup>2</sup> vwo verkocht voor een bedrag van circa € 118 miljoen aan Union Investment Real Estate. Cobraspen Beheer heeft winkelcentrum Plaza West van circa 7.860 m<sup>2</sup> vwo verkocht aan Bouwcombinatie Plaza West Haarlem voor een bedrag van € 44 miljoen.

Het solitaire winkelsegment was in het eerste kwartaal van 2016 verantwoordelijk voor 27% van het beleggingsvolume. Een van de grootste transacties had betrekking op de aankoop van Catella. Zij kochten de winkelstrip 'Flow Amsterdam' van GREEN Real Estate van circa 7.300 m<sup>2</sup> vwo voor een bedrag van € 26 miljoen.

Het beleggingsvolume binnen het PDV / GDV segment bedroeg € 29 miljoen ofwel 7,1% van het totale winkelbeleggingsvolume. Noemenswaardig is eveneens het beleggingsvolume binnen het supermarkt segment. Dit segment was in het eerste kwartaal van 2016 verantwoordelijk voor 7,6% ofwel een beleggingsvolume van € 31 miljoen. Grootste transactie had betrekking op de supermarkt portefeuille Wieringerwaard Invest VII. Van Herk Groep kocht voor € 12,9 miljoen de portfolio van Wieringerwaard Invest VII. Tevens heeft De Hoge Dennen Holding voor circa € 7,1 miljoen een supermarkt gekocht in Beuningen.

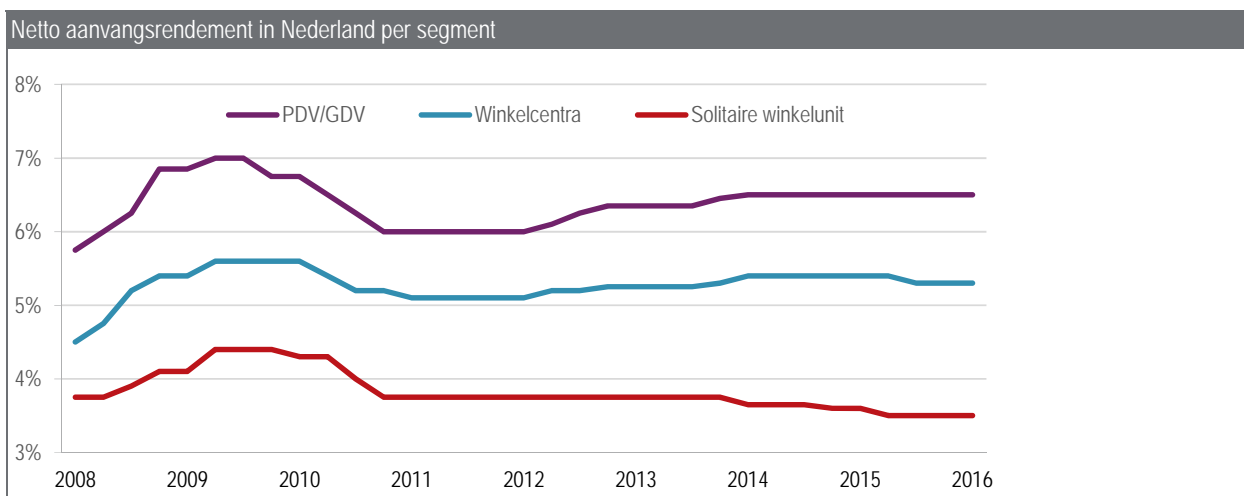
Ondanks de grote interesse zijn de netto aanvangsrendementen in Nederland voor winkelvastgoed gedurende 2015 binnen alle segmenten nagenoeg stabiel gebleven. Het top netto aanvangsrendement wordt behaald in Amsterdam binnen het solitaire winkelunits segment en valt na een lichte aanscherping naar een bandbreedte van 3,50 % - 4,00% NAR k.k. Het top netto aanvangsrendement voor winkelcentra is licht aangescherpt ten opzichte van het vorige kwartaal en valt momenteel binnen een bandbreedte van 5,30% - 5,80% k.k.

Tabel 4: Aanvangsrendementen winkelmarkt

Beleggingsmarkt	Eenheid	Historisch			Verwachting	
		2013	2014	2015	2016 Q1	2016/2017
Netto aanvangsrendement	% (netto v.o.n., A-locatie, solitair)	3,75% - 4,25%	3,65% - 4,15%	3,50%-4,00%	3,50%-4,00%	↔ ↑
Bruto aanvangsrendement	% (bruto k.k., A-locatie, solitair)	4,25% - 4,75%	4,15% - 4,70%	3,97% - 4,54%	3,97% - 4,54%	↔ ↑
Beleggingsactiviteit retail	Volume (cumulatief, solitair)	0,596	1,6	2,7	0,409	↑

Bron: JLL (2016)

Figuur 4: Netto aanvangsrendementen in Nederland 2008 – 2016 Q1



Bron: JLL (2016).



## 5 Waardering

### 5.1 Waarderingsmethode

#### 5.1.1 Kapitalisatiemethode

De hardcore / topslice methode (HCT-methode) is gebaseerd op het kapitaliseren van zekere inkomsten van een volledig verhuurd gebouw. Zekere inkomsten zijn de inkomsten met het laagste risicoprofiel. Bij een oververhuurd gebouw geldt de (lagere) markthuur als zekere inkomsten. Bij een onderverhuurd gebouw geldt de (lagere) huurprijs als zekere inkomsten. De zekere inkomsten, na aftrek van de jaarlijkse exploitatielasten, kapitaliseren wij met de 'net yield'.

Vervolgens berekenen wij bijstellingen voor oververhuur (topslice) of onderverhuur (reversion), indien van toepassing. De meerhuur bij een topslice maken wij contant met een percentage op basis van het risicoprofiel van de inkomsten. In het geval van onderverhuur kapitaliseren wij het verschil tussen de reversion / markthuur en hardcore, met een hogere net yield dan de net yield op zekere inkomsten, dit vanwege het feit dat deze inkomsten een ander risicoprofiel kennen.

Tot slot berekenen wij verschillende aftrekposten. In geval van leegstand schatten wij het verlies op inkomsten, verhuurkosten en kosten van incentives en verbeteringen. Deze trekken wij af van de waarde. Voor alle huurders schatten wij de kans op leegstand aan het einde van de huurovereenkomst in. De kosten bij expiratie berekenen wij en deze vermenigvuldigen wij met het percentage dat de kans op leegstand weergeeft. In het geval van additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije perioden, BTW-verlies, annuïteiten en achterstallig onderhoud (gelijk aan de in de DCF-methodiek gehanteerde correcties) trekken wij de contante waarde af van de waarde vrij op naam.

#### 5.1.2 Discounted cash flow methode

In het rekenmodel hebben wij een 20-jarig cashflow scenario opgezet. De cashflows bepalen wij als volgt:

De huurinkomsten van een volledig verhuurd gebouw (totale cashflow) verminderen wij met de jaarlijkse exploitatielasten, welke ten laste komen van de eigenaar/verhuurder.

De huurprijzen indexeren wij met het langjarig gemiddeld inflatiecijfer tot aan het moment van expiratie. Het gehanteerde inflatiecijfer komt overeen met de Concensus Forecast en is conform de richtlijnen van de IPD/ROZ Vastgoedindex.

Bij expiratie van lopende huurcontracten schatten wij de kans op vertrek van de huurder in. Dit percentage gebruiken wij om het verlies van huurinkomsten en verhuur- en marketingkosten te berekenen. Deze kosten trekken wij af van de totale cashflow.

Bij vernieuwing van een huurcontract schatten wij de kans in dat de huurprijs wordt verhoogd of verlaagd tot de markthuur. Of dat de verhoging of verlaging beperkt blijft tot een bepaald percentage van het verschil tussen de huurprijs en markthuur.

Het rekenmodel indexeert de markthuren jaarlijks met eenzelfde percentage tot en met het moment van de tweede expiratie (onder de aanname dat deze vijf jaar na de eerste expiratie plaatsvindt). Na deze periode is het mogelijk de markthuren te indexeren met een ander percentage.

Tot slot berekenen wij de niet operationele kosten, zoals incentives en renovaties en trekken deze af van de cashflow (wanneer van toepassing). Dit resulteert in een totale netto cashflow.

Bij additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije periodes, BTW-verlies, annuïteiten of achterstallig onderhoud, geven wij de contante waarde van deze uitgaven of kosten weer in jaar 1 van de cashflow als additionele correctie.

In het blad "IRR" specificeren wij de aannames met betrekking tot groei van de huurprijs, markthuur en exploitatielasten.

Het blad "IRR" geeft een exit-waarde en een BAR op markthuur in jaar 20 aan. De exit-waarde baseren wij op de toekomstige inkomsten vanaf jaar 21, rekening houdend met alle elementen die zijn gebruikt in de cashflow van de eerste 20 jaar. De waarde baseren wij verder op een fictieve cashflow voor de komende 79 jaar, met de aanname dat er geen verdere groei plaatsvindt. De exit-waarde is de contante waarde van de cashflows na jaar 20, contant gemaakt met het percentage (IRR) dat is gebruikt voor het contant maken van de cashflows van de eerste twintig jaar. Het resulterende BAR berekenen wij door de geïndexeerde markthuur te delen door deze exit-waarde.

Het met de IRR contant maken van de cashflow, van jaar 1 tot en met 20 en de exit-waarde aan het einde van jaar 20 na taxatiedatum, resulteert in de vrij op naam waarde op taxatiedatum.

De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

## 5.2 Courantheid

De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de directe omgeving van het object zien we weinig vergelijkbaar concurrerend aanbod. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij eerste expiratie van 6 tot 9 maanden en 2 maanden huurkorting om een 5 jarige huurovereenkomst op markthuur te verwezenlijken.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Wij verwachten dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 9 tot 12 maanden. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten van de verschillende partijen in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor dit object institutionele beleggers.

## 5.3 SWOT-analyse

<b>Strengths</b>	Goede parkeerfaciliteiten	Geen centrumlocatie	<b>Weaknesses</b>
	Volledig verhuurd		
	Recent bouwjaar		
<b>Opportunities</b>	Verlengen huurcontracten		<b>Threats</b>
	Hoge dynamiek omgeving		

## 5.4 Referenties

### 5.4.1 Verhuurtransacties

Locatie	Huurder	Oppervlak (m <sup>2</sup> vvo)	Datum	€/m <sup>2</sup> /j	Opmerking
Deventer, Dreef ong.	Dirk van den Broek	1.155	Q2 2016	159	-
Uden, Botermarkt 9-11	Plus	2.375	Q2 2016	141	-
Terheijden, Hoofdstraat 55	Jumbo	1.732	Q2 2016	159	-

5.4.2 *Beleggingstransacties*

Object	Datum	Prijs (€)	Prijs / m <sup>2</sup> vvo (€)	BAR kk	WALT	Opmerkingen
Fazantenhof, Middelburg	Q2 2016	8.550.000	2.518	7,42%	n.b.	-
Bisschopshoeve 6-30, Breda	Q1 2016	8.145.000	2.431	8,11%	3	-
Lijnbaan 5-13, Vianen	Q1 2016	10.748.000	2.255	6,97%	4	-

5.5 **Opmerkingen**

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

5.6 **Conceptwaarde versus definitieve waarde**

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie is er één conceptversie gerapporteerd. De waarde is gewijzigd omdat opdrachtgever ons nadere informatie met betrekking tot de exploitatielasten heeft verstrekt. Bij de definitieve taxatie is het waardeverschil ten opzichte van de conceptversie kleiner dan 5%.

5.7 **Plausibiliteitsverklaring**

Dit taxatierapport is beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde door een controlerend taxateur.

Conform de voorschriften van NRVV gebeurt dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken.
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de taxatiedienst aannemelijk en geloofwaardig is uitgevoerd en dat de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS).

Ondertekening controlerend taxateur (intern)



T. Hamers MSc RT  
Register-Taxateur van onroerende zaken  
ingeschreven bij het NRVV

onder nummer RT611552287

Amsterdam, d.d.14 december 2016

## 5.8 Algemene Uitgangspunten

In bijlage 1 staan onze algemene uitgangspunten beschreven. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing op deze waardering, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

## 5.9 Waarde

Aan het object hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarde toegekend:

### Marktwaarde

€ 8.920.000,- k.k.

(acht miljoen negenhonderdtwintigduizend  
euro kosten koper)

Deze waarde is gerapporteerd op 12 december 2016.



drs. G.C.J. Vonck RT  
Register-Taxateur van onroerende zaken  
ingeschreven bij het NRVT onder  
nummer RT455820895



P. Koop MSc RE

**BIJLAGE 1**  
**ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

## Algemene Uitgangspunten

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

### Uitvoering opdracht

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, hierna te noemen JLL VA, voert de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (the "RICS Valuation - Professional Standards January 2014") en de International Valuation Standards.

### Objecten in een portefeuille

Wij benaderen en waarderen een object als een individueel object, ongeacht of het samen met andere objecten deel uitmaakt van een portefeuille.

### Verstreckte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstreckte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

### Maatvoering

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat de door of namens opdrachtgever verstreckte oppervlakten juist zijn.

### Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

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

### Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat de grond of het grondwater van het object en de opstallen zelf vrij zijn van stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en het milieu. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Als uit onderzoek blijkt dat er verontreiniging bestaat die van invloed is op de waarde moet onze waardering aangepast worden.

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

## Duurzaamheid

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien een dergelijk certificaat ontbreekt gaan wij er van uit dat het object voldoet aan de laatste eisen. Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

## Eigendomssituatie en beperkingen

Wij gaan ervan uit dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Wij verrichten geen onderzoek naar bijzonderheden die voortvloeien uit de titel van aankomst, erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden, zoals bijvoorbeeld kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat eventuele beperkingen geen invloed hebben op de waarde.

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

## Gebeurtenissen na de inspectiedatum en na de taxatiedatum

De getaxeerde waarde is vastgesteld op basis van de verstrekte informatie en de marktomstandigheden op de taxatiedatum.

Wij gaan ervan uit dat zich geen materiële veranderingen hebben voorgedaan tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en het moment van rapportage.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de taxatiedatum worden verwerkt in de waardering, op voorwaarde dat de taxateur hiervan kennis heeft kunnen nemen.

Wanneer de taxateur op de hoogte is of wordt gebracht door de opdrachtgever van een gebeurtenis, die plaats heeft gevonden na de taxatiedatum maar voor de datum van de rapportage, en die van substantiële invloed is op de taxatie, wordt in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de taxatie- en rapportagedatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur of opdrachtgever, kunnen in overleg worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

## Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

## Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.

## Regelgeving

Wij gaan er bij de waardering van uit dat op de taxatiedatum het object en het huidige gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en eisen.

Wij doen geen onderzoek naar wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals verordeningen, vergunningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen bijzonderheden zijn die de waarde van het object beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen over deze regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

## Fiscale wetgeving

In de waardering houden we geen rekening met specifieke fiscale regelgeving.

We houden rekening met BTW-verlies bij de vaststelling van de exploitatielasten, bij investeringskosten en eventuele renovatiekosten, wanneer door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in mogelijke consequenties die een wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het getaxeerde, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

## Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.

## Huurdersaanpassingen

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen en/of verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

## Betrokkenheid

JLL VA voert deze opdracht uit zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

## Gebruik en aansprakelijkheid

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. JLL VA erkent geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden. Er mag niet in enige vorm gebruik van worden gemaakt in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens JLL VA of de ondertekenaar van het rapport.



#### Gebruik na de taxatiedatum

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

#### Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

#### Klachtenprocedure

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening van JLL VA, hebben wij een klachtafhandelsprocedure aangenomen, die in overeenstemming is met de richtlijnen van de RICS.

#### Tuchtrecht

De taxatie kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast geldt ook het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT).

**BIJLAGE 2**  
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: ZALTBOMMEL H 1556

20-5-2016

14:51:34

Uw referentie: 230006902

Toestandsdatum: 19-5-2016

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1556  
Grootte: 49 a 90 ca  
Coördinaten: 145645-423829  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVGHEID  
Ontstaan op: 15-7-2010

Ontstaan uit: ZALTBOMMEL K 1758 gedeeltelijk  
ZALTBOMMEL K 396 gedeeltelijk  
ZALTBOMMEL H 491 gedeeltelijk  
ZALTBOMMEL H 491 gedeeltelijk  
ZALTBOMMEL H 490 gedeeltelijk  
ZALTBOMMEL H 303 gedeeltelijk

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan:

HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010

### Publiekrechtelijke Beperkingen

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

---

### In de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht

#### EIGENDOM

Recht ontleend aan: HYP4 62176/114 d.d. 15-11-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1556  
brondocument:

### Vereniging van eigenaren

Vereniging van eigenaars Portage I te Zaltbommel  
't Rond 1  
4285 DE WOUDRICHEM  
Zetel: ZALTBOMMEL

---

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.

---

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: ZALTBOMMEL H 1584 A1 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:52:31  
Uw referentie: 230006902  
Toestandsdatum: 19-5-2016

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID

Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Ontstaan op: 15-11-2012

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010

**Publiekrechtelijke Beperkingen**

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

---

**In de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht****EIGENDOM**

Recht ontleend aan: HYP4 62176/115 d.d. 15-11-2012  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ZALTBOMMEL H 1584 A1

**Vereniging van eigenaren**

Vereniging van eigenaars "Portage II" te Zaltbommel  
't Rond 1  
4285 DE WOUDRICHEM  
Zetel: ZALTBOMMEL

---

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.

---

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: ZALTBOMMEL H 1584 A2 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:52:43  
Uw referentie: 230006902  
Toestandsdatum: 19-5-2016

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A2  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID

Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Ontstaan op: 15-11-2012

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010

**Publiekrechtelijke Beperkingen**

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

---

**In de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht****EIGENDOM**

Recht ontleend aan: HYP4 62176/116 d.d. 15-11-2012  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ZALTBOMMEL H 1584 A2

**Vereniging van eigenaren**

Vereniging van Eigenaars "Portage III" te Zaltbommel  
't Rond 1  
4285 DE WOUDRICHEM  
Zetel: ZALTBOMMEL

---

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: ZALTBOMMEL H 1584 A4 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:40:06  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A4  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 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: ZALTBOMMEL H 1584 A5 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:41:16  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A5  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A5  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A6 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:41:57  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A6  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 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.



# Kadaster

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

Betreft: ZALTBOMMEL H 1584 A7 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:42:26  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A7  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

## Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A7  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A8 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:42:55  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A8  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

## Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A8  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A9 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:43:25  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A9  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

## Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A9  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A10 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:43:57  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A10  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A10  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A11 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:44:26  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A11  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

## Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A11  
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 hypotheken en beslagen

Betreft: ZALTBOMMEL H 1584 A12 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:44:57  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A12  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A12  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A13 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:45:31  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A13  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Jaar: 2012  
Ontstaan op: 15-11-2012  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A13  
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: ZALTBOMMEL H 1584 A14 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:46:01  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A14  
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Ontstaan op: 15-11-2012

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1

Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER

Zetel: DEVENTER

KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

Eerst genoemde object in ZALTBOMMEL H 1584 A14

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: ZALTBOMMEL H 1584 A15 20-5-2016  
van Heemstraweg-west ZALTBOMMEL 14:46:31  
Uw referentie: 230006902 a.bouwer  
Toestandsdatum: 19-5-2016

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ZALTBOMMEL H 1584 A15  
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN  
Locatie: van Heemstraweg-west  
ZALTBOMMEL  
Ontstaan op: 15-11-2012  
  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: ZALTBOMMEL H 1556  
ZALTBOMMEL H 1584 A1  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS "PORTAGE II" TE  
ZALTBOMMEL

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 58227/196 d.d. 29-4-2010  
  
KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

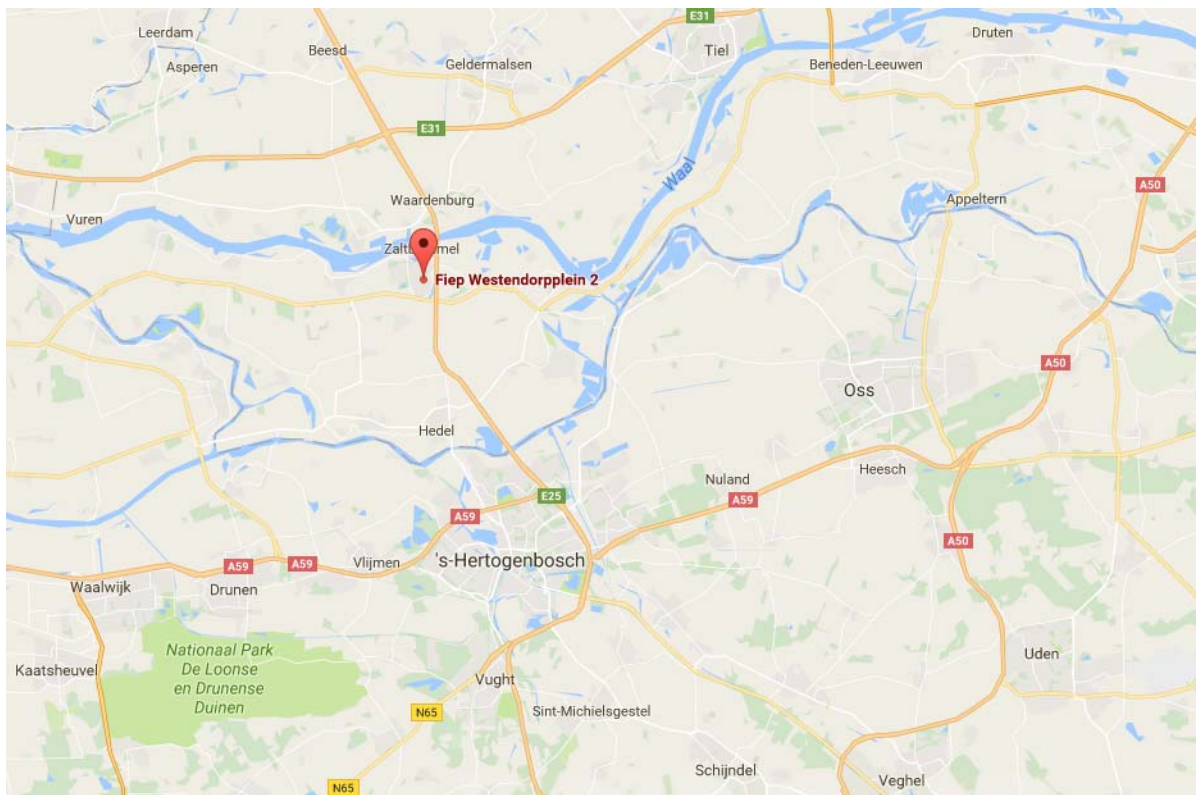
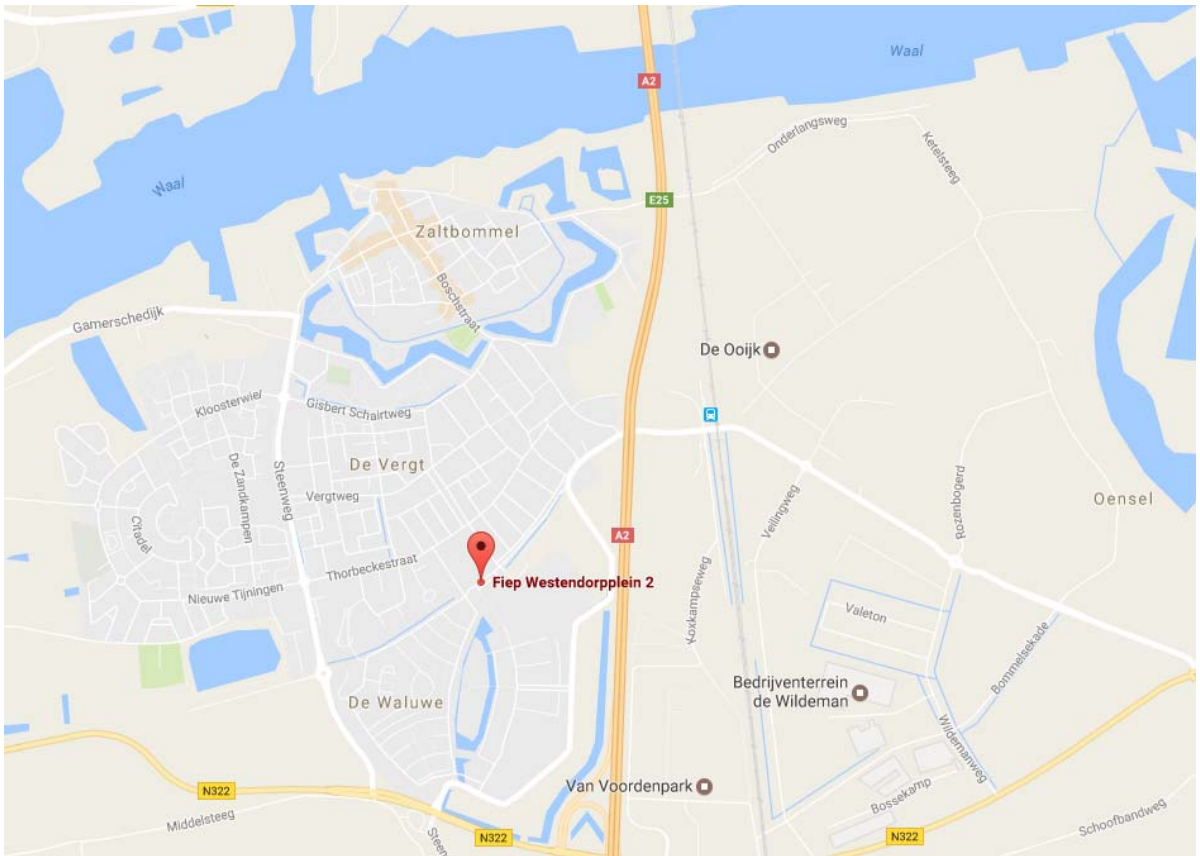
**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Pensioenfonds Tdv  
Zutphenseweg 51  
7418 AH DEVENTER  
Zetel: DEVENTER  
KvK-nummer: 41244237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
  
Recht ontleend aan: HYP4 62256/178 d.d. 5-12-2012  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ZALTBOMMEL H 1584 A15

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.

**BIJLAGE 3**  
PLATTEGROND LOCATIE



**BIJLAGE 4**  
Foto(s)



**BIJLAGE 5**  
**BEREKENING**

dossier	12716
object	Winkel
adres	Fiep Westendorp plein 2-14
plaats	Zaltbommel

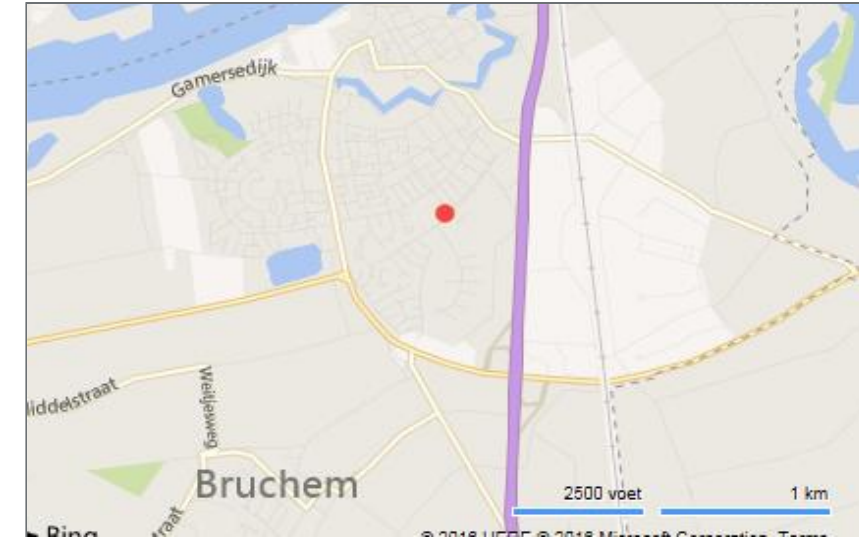
opdrachtgever	Duinweide Supermarkten
inspectiedatum	7-12-2016
waardedatum	7-12-2016

## OVERZICHT



### kerngegevens

soort object	Winkel		
belangrijkste huurder	Jumbo Supermarkten BV		
verhuurbare vloeroppervlakte	3.541 m <sup>2</sup>		
parkeerplaatsen	0		
perceelgrootte	n.b.		
bouwjaar / renovatie	2012		
energieprestatielabel	n.b.		
eigendomssituatie	eigen grond		
inflatie	1,50%		
exploitatiekosten	8,94%	€ 16 /m <sup>2</sup>	€ 56.920
theoretische huurprijs (HP)	€ 174 /m <sup>2</sup>		€ 615.239
feitelijke huurinkomsten (HI)	€ 174 /m <sup>2</sup>		€ 615.239
markthuurg (MH)	€ 180 /m <sup>2</sup>		€ 636.495
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-3,3%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			5,5 jaar
leegstand o.b.v. markthuurg			0,00%



### kwalificatie (1 = negatief, 5 = positief)

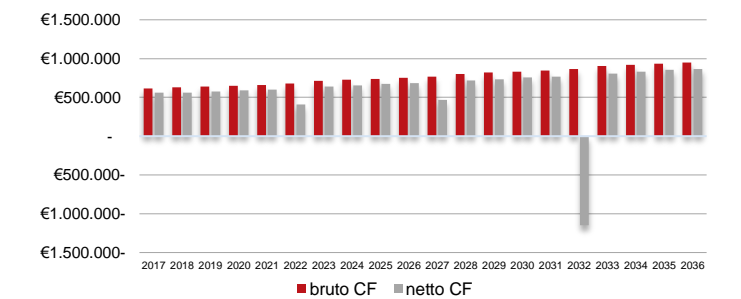
<b>gebouw</b>		
gebouwkwaliteit	5	uitstekende gebouwkwaliteit
parkeervoorzieningen	4	voldoende parkeergelegenheid
resterende huurtermijn	4	lange resterende huurtermijn
staat van onderhoud	5	uitstekende staat van onderhoud

<b>lokatie</b>		
macro lokatie	3	gemiddelde macro lokatie
micro lokatie	4	goede micro lokatie
verhuurbaarheid	4	goede verhuurbaarheid
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid

### opmerkingen

<b>gebouw</b>	
<b>overig</b>	

### cashflow



### SWOT-analyse

<b>sterktes</b>	<b>zwaktes</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• goede parkeervoorzieningen</li> <li>• volledig verhuurd</li> <li>• recent bouwjaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen centrumlocatie</li> </ul>
<b>kansen</b>	<b>bedreigingen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• verlengen huurcontracten</li> <li>• hoge dynamiek omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

### resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
<b>kapitalisatiemethode</b>	
net yield op zekere inkomsten	5,75%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 9.542.887
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 8.918.586
<b>discounted cashflow methode</b>	
IRR (internal rate of return)	7,05%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 9.541.327
resultaat DCF methode k.k.	€ 8.917.128

### marktwaarde

<b>netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)</b>			
NAR op HP	5,85%	multiplier op HP	17,09
NAR op MH	6,07%	multiplier op MH	16,46
<b>bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)</b>			
BAR op HP	6,90%	multiplier op HP	14,50
BAR op MH	7,14%	multiplier op MH	14,01
<b>waarde v.o.n.</b>	€ 2.695 /m <sup>2</sup>	<b>€ 9.542.107</b>	
aankoopkosten			7,00%
<b>waarde k.k. voor afronding</b>	€ 2.518 /m <sup>2</sup>	<b>€ 8.917.857</b>	
afronding			10,00%

**marktwaarde k.k. (afgerond) € 8.920.000**

Duinweide Supermarkten  
**dossier** 12716  
**object**  
Winkel  
**adres**  
Fiep Westendorp plein 2-14  
**plaats**  
Zaltbommel  
**waardedatum**  
7-12-2016



## HUURDERSGEGEVENS

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	btw J/N	expiratie datum	m <sup>2</sup> winkel	m <sup>2</sup> .....	m <sup>2</sup> .....	m <sup>2</sup> .....	# pp	euro/m <sup>2</sup> winkel	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/# pp	markthuur (MH) euro	herz.huur (HHW) euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1 Aldi Vastgoed BV	endorpplein 2	223.997	J	16-9-2022	1.271					170	-	-	-	-	216.070	216.070	5,77	4%
2 De heer G.L. van den Bogaard	endorpplein 4	30.727	J	16-9-2022	138					200	-	-	-	-	27.600	27.600	5,77	11%
3 A.S. Watson PCE BV	endorpplein 6	29.162	J	15-9-2018	197					200	-	-	-	-	39.400	39.400	1,77	-26%
4 Mevrouw A. Oomen-van Wijk	endorpplein 8	19.276	J	16-9-2022	80					225	-	-	-	-	18.000	18.000	5,77	7%
5 Bakkerij Van Horssen Bommelerwaard	endorpplein 8a	17.810	J	16-9-2022	80					225	-	-	-	-	18.000	18.000	5,77	-1%
6 De heer T.M. Selij	endorpplein 10	25.250	J	30-9-2019	119					200	-	-	-	-	23.800	23.800	2,81	6%
7 Jumbo Supermarkten BV	endorpplein 12	236.017	J	16-9-2022	1.503					175	-	-	-	-	263.025	263.025	5,77	-10%
8 De heer A.G. de Vries en mevrouw	endorpplein 14	33.000	J	16-9-2022	153					200	-	-	-	-	30.600	30.600	5,77	8%
<b>totaal</b>		<b>615.239</b>			<b>3.541</b>	-	-	-	-						<b>636.495</b>	<b>636.495</b>	<b>5,46</b>	<b>-3%</b>
<b>verhuurd</b>	<b>100%</b>	<b>615.239</b>			<b>3.541</b>	-	-	-	-						<b>636.495</b>		<b>5,46</b>	<b>-3%</b>
<b>leegstand</b>	<b>0%</b>				-	-	-	-	-						-			



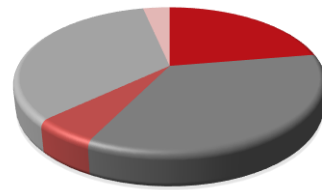
Duinweide Supermarkten  
**dossier** 12716  
**object**  
Winkel  
**adres**  
Fiep Westendorplein 2-14  
**plaats**  
Zaltbommel  
**waardedatum**  
7-12-2016



## HUURHERZIENING

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	markthuur (MH) euro	expiratie datum	herziening datum	m <sup>2</sup> winkel	m <sup>2</sup> .....	m <sup>2</sup> .....	m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> winkel	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> .....	euro/m <sup>2</sup> .....	herz.huur (HHHW) euro	jaren tot herz.	HHHW /HP %	7:303 BW J/N	herz. van toepassing J/N
1 Aldi Vastgoed BV	endorpplein 2	223.997	216.070	16-9-2022	16-9-2022	1.271	-	-	-	170	-	-	-	216.070	5,77	-4%	J	N
2 De heer G.L. van den Bogaard	endorpplein 4	30.727	27.600	16-9-2022	16-9-2022	138	-	-	-	200	-	-	-	27.600	5,77	-10%	J	N
3 A.S. Watson PCE BV	endorpplein 6	29.162	39.400	15-9-2018	15-9-2018	197	-	-	-	200	-	-	-	39.400	1,77	35%	J	N
4 Mevrouw A. Oomen-van Wijk	endorpplein 8	19.276	18.000	16-9-2022	16-9-2022	80	-	-	-	225	-	-	-	18.000	5,77	-7%	J	N
5 Bakkerij Van Horssen Bommeler	endorpplein 8a	17.810	18.000	16-9-2022	16-9-2022	80	-	-	-	225	-	-	-	18.000	5,77	1%	J	N
6 De heer T.M. Selij	endorpplein 10	25.250	23.800	30-9-2019	30-9-2019	119	-	-	-	200	-	-	-	23.800	2,81	-6%	J	N
7 Jumbo Supermarkten BV	endorpplein 12	236.017	263.025	16-9-2022	16-9-2022	1.503	-	-	-	175	-	-	-	263.025	5,77	11%	J	N
8 De heer A.G. de Vries en mevrouw	endorpplein 14	33.000	30.600	16-9-2022	16-9-2022	153	-	-	-	200	-	-	-	30.600	5,77	-7%	J	N
<b>totaal</b>		<b>615.239</b>				<b>3.541</b>	-	-	-					<b>636.495</b>				

Duinweide Supermarkten  
**dossier** 12716,00  
**object**  
Winkel  
**adres**  
Fiep Westendorpplein 2-14  
**plaats**  
Zaltbommel  
**waardedatum**  
7-12-2016



- beheerverg.
- onderhoud
- opstalverz.
- OZB (eig.)
- waterschap
- rioolr. (eig.)
- overige



## EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 615.239  
markthuur (MH) 636.495

	opgave	opgave	van	raming	raming	%	exploitatiekosten
	euro	in % van MH	toepassing J/N	euro	in % van MH	van toepassing op MH	euro
beheervergoeding	-	0,00%	N	12.730	2,00%	2,00%	12.730
onderhoudskosten	-	0,00%	N	19.900	3,13%	3,13%	19.900
opstalverzekering	-	0,00%	N	3.250	0,51%	0,51%	3.250
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	19.130	3,01%	3,01%	19.130
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	1.910	0,30%	0,30%	1.910
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
erfpachtcanon	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
<b>totaal</b>	-	<b>0,00%</b>		<b>56.920</b>	<b>8,94%</b>	<b>8,94%</b>	<b>56.920</b>

Duinweide Supermarkten	
<b>dossier</b>	12716,00
<b>object</b>	Winkel
<b>adres</b>	Fiep Westendorpplein 2-14
<b>plaats</b>	Zaltbommel
<b>waardedatum</b>	7-12-2016



## ADDITIONELE CORRECTIES

erfpachtcorrectie			
erfpachtcorrectie van toepassing: J/N	N		
fictief toekomstig afkoopmoment	n.v.t.		
waardedatum	n.v.t.		
periode tot fictieve toekomstige afkoop	n.v.t.	jaar	
canonverplichting afgekocht: J/N	n.v.t.		
huidige canon per jaar	n.v.t.		
CW canonbetalingen tot fictieve toekomstige afkoop			n.v.t.
afgekochte periode	n.v.t.	jaar	
historische afkoopsom	n.v.t.		
per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.		
grondwaarde stijging per jaar	n.v.t.		
grondwaarde nu (globaal)	n.v.t.		
per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.		
grondwaarde straks	n.v.t.		
depreciatiefactor	n.v.t.		
discontopercentage	n.v.t.		
éénmalige reservering nu			n.v.t.
ten behoeve van berekening			
<b>erfpachtcorrectie</b>	n.v.t.	euro	<b>0</b>
overige correcties			
CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0
<b>overige correcties</b>		euro	<b>0</b>
<b>totaal additionele correcties</b>	<b>opbrengsten (+), kosten (-)</b>	euro	<b>0</b>



## KAPITALISATIEMETHODE

(hardcore - topslice methode)

Duinweide Supermarkten	<b>standaard variabelen</b>	<b>resultaat kap. methode v.o.n.</b>	<b>9.542.887</b>		
<b>dossier</b>	##### exploitatielasten	8,94%	<b>resultaat kap. methode k.k.</b>		
<b>object</b>	verhuur + marketing	16,00%	<b>8.918.586</b>		
Winkel			afrondding 10.000		
<b>adres</b>			<b>resultaat k.k. (afgerond)</b>		
Fiep Westendorpplein 2-14			<b>8.920.000</b>		
<b>plaats</b>			op HHHW	op HP	op MH
Zaltbommel	yield op meerhuur	7,00%	NAR 6,07%	5,85%	6,07%
	yield op huurpotentie	NY+ 1,00%	BAR k.k. 7,14%	6,90%	7,14%
	discontovoet correcties	7,00%	multiplier 14,01	14,50	14,01
<b>waardedatum</b>	inflatie	1,50%	totaal m <sup>2</sup>		3.541
7-12-2016	aankoopkosten	<b>7,00%</b>	result. k.k. (incl. pp) / m <sup>2</sup>		2.519

huurder	jaren tot exp. / herz.	huurprijs (HP) euro	markthuurlast (MH) euro	herz.huur (HHHW) euro	net yield op zekere inkomsten	hardcore HP / MH gekapitaliseerd euro	% van toep. op markthuurlast	NCW topslice / reversion euro	initiële leegstand mnd.	leegstand bij 1ste expiratie mnd.	% van toep. op 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp. euro	verbeteringen en incentives/m <sup>2</sup> 0 mnd euro/m <sup>2</sup>	1ste exp. euro/m <sup>2</sup>	NCW uitgaven initieel en 1ste exp. euro	NCW verhuurprovisie en marketing 16,0%	NCW additionele correcties euro	resultaat v.o.n. euro
1 Aldi Vastgoed BV	5,77	223.997	216.070		5,75%	3.453.404	75%	28.802		6	25%	19.320-		30	28.082-	6.433-	-	3.428.371
2 De heer G.L. van den Bogaard	5,77	30.727	27.600		6,15%	420.341	75%	11.360		9	25%	3.747-		30	3.049-	837-	-	424.067
3 A.S. Watson PCE BV	1,77	29.162	39.400		6,15%	420.221	75%	93.132		9	25%	6.007-		30	5.376-	1.342-	-	500.628
4 Mevrouw A. Oomen-van Wijk	5,77	19.276	18.000		6,15%	271.282	75%	4.637		9	25%	2.419-		30	1.768-	540-	-	271.192
5 Bakkerij Van Horssen Bommele	5,77	17.810	18.000		6,15%	263.475	75%	1.314		9	25%	2.370-		30	1.768-	530-	-	260.121
6 De heer T.M. Selij	2,81	25.250	23.800		6,15%	357.807	75%	2.766		9	25%	3.730-		30	3.074-	833-	-	352.936
7 Jumbo Supermarkten BV	5,77	236.017	263.025		5,75%	3.704.962	75%	201.742		6	25%	22.707-		30	33.208-	7.560-	-	3.843.230
8 De heer A.G. de Vries en mevr	5,77	33.000	30.600		6,15%	462.041	75%	8.720		9	25%	4.120-		30	3.380-	920-	-	462.341
<b>totaal</b>	<b>5,46</b>	<b>615.239</b>	<b>636.495</b>	<b>636.495</b>		<b>9.353.534</b>		<b>352.473</b>				<b>64.420-</b>			<b>79.704-</b>	<b>18.996-</b>	<b>-</b>	<b>9.542.887</b>

discounted cashflow (DCF) gedurende 15 jaar

		standaard variabelen		exploitatiekosten		euro		kap. meth.		DCF meth.	
Duinweide Supermarkt	12716	waardedatum	7-12-2016	beheerverg.	2,0%	12.730	resultaat k.k.	8.918.586	8.917.128		
dossier		gem inflatie (IPD)	1,50%	onderhoud	3,1%	19.900	IRR	7,05%	7,05%		
object		nom groei MH 1&2	2,25%	opstalverz.	0,5%	3.250	NAR (op huurprijs)	5,85%	5,85%		
Winkel		nom groei MH 3&4	2,25%	OZB (eig.)	3,0%	19.130	BAR k.k. (op huurprijs)	6,90%	6,90%		
adres		expl.lasten jr 01-10	8,94%	waterschap	0,3%	1.910	multiplier	14,50	14,49		
Fiep Westendorpplein 2-14		expl.lasten jr 11-20	9,39%	rioolr. (eig.)	0,0%	0	totaal m²	3.541	3.541		
plaats		groei expl.lasten	1,75%	overige	0,0%	0	resultaat k.k. (incl. pp) / m²	2.519	2.518		
Zaltbommel		verhuur+marketing	16,00%	<b>totaal</b>	<b>8,9%</b>	<b>56.920</b>					



IRR-BEREKENING jaar 1-15

waarde k.k. eind jaar 15	10.632.239
markthuur	888.679
BAR k.k. op markthuur	8,4%

huurder	huurprijs	markthuur/ herz. huur	jaren tot herziening	% van toep. op markthuur:				inkomsten gedurende periode:															
				1ste herz.	2de herz.	3de herz.	4de herz.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1 Aldi Vastgoed BV	plein 2	223.997	216.070	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	224.770	228.142	231.564	235.037	238.563	243.348	251.040	254.805	258.627	262.507	268.189	278.054	282.225	286.458	290.755
2 De heer G.L. van den B	plein 4	30.727	27.600	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	30.833	31.295	31.765	32.241	32.725	33.115	33.273	33.772	34.279	34.793	35.394	36.192	36.734	37.286	37.845
3 A.S. Watson PCE BV	plein 6	29.162	39.400	1,77	50%	75%	90%	100%	29.263	30.993	35.781	36.318	36.863	37.416	38.993	42.978	43.622	44.277	44.941	46.472	50.037	50.788	51.550
4 Mevrouw A. Oomen-v	plein 8	19.276	18.000	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	19.343	19.633	19.927	20.226	20.530	20.864	21.265	21.583	21.907	22.236	22.673	23.360	23.710	24.066	24.427
5 Bakkerij Van Horssen	lein 8a	17.810	18.000	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	17.871	18.139	18.411	18.687	18.968	19.455	20.428	20.734	21.045	21.361	21.884	22.892	23.236	23.584	23.938
6 De heer T.M. Selij	lein 10	25.250	23.800	2,81	50%	75%	90%	100%	25.322	25.702	26.031	26.182	26.574	26.973	27.378	27.907	28.830	29.263	29.702	30.147	30.765	31.933	32.412
7 Jumbo Supermarkten	lein 12	236.017	263.025	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	236.831	240.383	243.989	247.649	251.364	261.030	284.682	288.952	293.286	297.686	306.760	326.793	331.695	336.670	341.720
8 De heer A.G. de Vries	lein 14	33.000	30.600	5,77	50%	75%	100%	n.v.t.	33.114	33.611	34.115	34.627	35.146	35.690	36.281	36.825	37.378	37.938	38.668	39.785	40.382	40.988	41.603
<b>totale cashflow</b>		<b>615.239</b>	<b>636.495</b>	<b>5,46</b>					<b>617.347</b>	<b>627.898</b>	<b>641.583</b>	<b>650.967</b>	<b>660.732</b>	<b>677.891</b>	<b>713.338</b>	<b>727.557</b>	<b>738.975</b>	<b>750.060</b>	<b>768.212</b>	<b>803.695</b>	<b>818.785</b>	<b>831.773</b>	<b>844.250</b>
<b>exploitatiekosten</b>									<b>56.920-</b>	<b>57.916-</b>	<b>58.930-</b>	<b>59.961-</b>	<b>61.010-</b>	<b>62.078-</b>	<b>63.164-</b>	<b>64.270-</b>	<b>65.394-</b>	<b>66.539-</b>	<b>71.088-</b>	<b>72.332-</b>	<b>73.598-</b>	<b>74.886-</b>	<b>76.197-</b>
potentiële leegstand									-	30.993	26.031	-	-	-	613.502	38.993	27.907	-	-	693.569	46.472	30.765	-
periode in maanden									-	6	6	-	-	6	6	6	-	-	6	6	6	-	-
% van toepassing op leegstand									0%	25%	25%	0%	0%	25%	25%	25%	0%	0%	25%	25%	25%	0%	0%
<b>inkostenverlies</b>									-	3.874-	3.254-	-	-	76.688-	4.874-	3.488-	-	-	86.696-	5.809-	3.846-	-	-
marketing									-	310-	260-	-	-	6.135-	390-	279-	-	-	6.936-	465-	308-	-	-
verhuurprovisie									-	930-	781-	-	-	18.405-	1.170-	837-	-	-	20.807-	1.394-	923-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m²									-	30	30	-	-	30	30	30	-	-	30	30	30	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m² TW									-	30	31	-	-	33	33	34	-	-	36	36	37	-	-
additionele correcties									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties TW									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties tw</b>									-	5.328-	4.456-	-	-	104.706-	6.435-	4.594-	-	-	113.919-	7.424-	4.908-	-	-
<b>totale netto cashflow</b>									<b>560.427</b>	<b>559.540</b>	<b>573.903</b>	<b>591.007</b>	<b>599.722</b>	<b>409.879</b>	<b>637.305</b>	<b>654.088</b>	<b>673.581</b>	<b>683.521</b>	<b>468.765</b>	<b>716.271</b>	<b>735.202</b>	<b>756.887</b>	<b>768.053</b>



---

**JLL**

**Johan Vonck**  
National Director  
Valuation Advisory  
Strawinskylaan 3103  
1077 ZX Amsterdam  
Postbus 75208  
1070 AE Amsterdam  
+31 (0)20 540 5400  
johan.vonck@eu.jll.com

**JLL**

**Paul Koop**  
Valuer  
Valuation Advisory  
Strawinskylaan 3103  
1077 ZX Amsterdam  
Postbus 75208  
1070 AE Amsterdam  
+31 (0)20 540 5400  
paul.koop@eu.jll.com

**JLL**

**Laura Pater**  
Team Assistant  
Valuation Advisory  
Strawinskylaan 3103  
1077 ZX Amsterdam  
Postbus 75208  
1070 AE Amsterdam  
+31 (0)20 540 5400  
laura.pater@eu.jll.com

[www.joneslanglasalle.com](http://www.joneslanglasalle.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2016.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.