

SAVILLS

TAXATIERAPPORT

Uittreksel

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3

TEMPELLAAN 7 T/M 85 (ONEVEN) & BASILICA 33 T/M 119
(ONEVEN), ELST

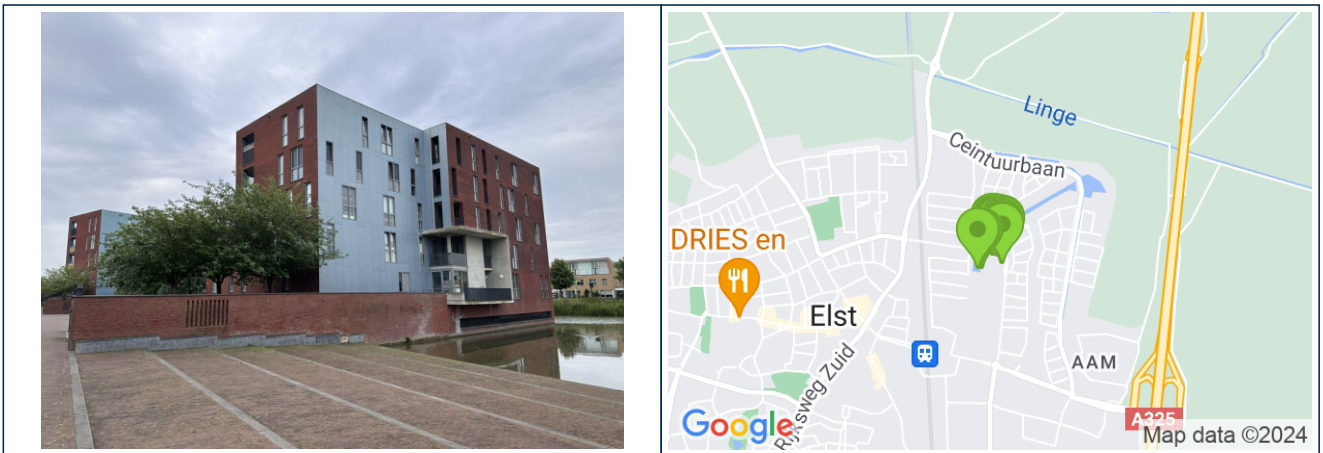
19 AUGUSTUS 2024

The Savills logo is a yellow square with the word "savills" in red lowercase letters. The background of the entire page features a decorative pattern of small grey squares, with some squares colored in yellow, blue, and teal, creating a textured, abstract effect.

savills

Samenvatting

Taxatiedatum 25 juli 2024
Dossiernummer 010595-02



Object	
Type	Meergezinswoning(en)
Adres	Tempellaan 7 t/m 85 (oneven) & Basilica 33 t/m 119 (oneven)
Stad	Elst
Gebruiksoppervlakte (m ²)	8.337
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	11.898
Parkeren extern	36
Parkeren intern	38
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Kadastrale gegevens	Gemeente: Elst, Sectie: N, Nummers 2479, 2472 en 2076, indexnummers A3, A6 t/m A41.

Huurdersgegevens	
Huurprijs per jaar	€ 1.000.420
Theoretische huurprijs per jaar	€ 1.017.220
Markthuur per jaar	€ 1.112.280
Leegstand (% van markthuur)	0,00%

Uitgaven	
Totaal	€ 146.967
Uitgaven (% van markthuur)	13,21%

Correcties	
Erfpachtcorrectie	€ 0
Overige correcties	€ 0
Totale correcties	€ 845.000

Gerapporteerde waarden

Marktwaaarde von	€ 23.781.480
Koperskosten	11,40%
Marktwaaarde kk	€ 21.347.828
Marktwaaarde per m ²	€ 2.555
Leegwaarde	€ 33.834.000
Leegwaarde per m ²	€ 4.058
BAR von	4,21%
BAR kk	4,69%
Multiplier	21,34
NAR	3,47%
Discount rate	9,50%
Leegwaarderatio	63,10%
Exit yield	4,50%
Scenario	Privatization

SWOT Analysis

Sterkten	<ul style="list-style-type: none"> • Het object heeft intern een goede staat van onderhoud en goed afwerkingsniveau. • De beoogde woningen hebben een courante maatvoering. • De woningen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon of terras op de begane grond. • Goed bereikbaar met zowel het eigen vervoer als het openbaar vervoer dankzij de bushalte Morgenster en de snelweg A325.
Zwakten	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel B van enkele woningen (4). • Achterstallig onderhoud (extern).
Kansen	<ul style="list-style-type: none"> • Krapte op de woningmarkt zorgt voor stijgende huurwaarde. • Verder verduurzamen van het object. • Bij mutatie van de huurder de woningen uitponden tegen marktconforme leegwaarde.
Bedreigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Een stijging in de rente kan financierbaarheid lastiger maken. • Afnemend consumentenvertrouwen. • Stijgende bouwkosten.

Courantheid

Locatiebeoordeling	Goed
Objectbeoordeling	Goed
Mate van verhuurbaarheid	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Goed
Courantheid	Goed

Marktwaaarde	
Marktwaaarde	€ 21.300.000 kosten koper
Markthuur	€ 1.112.280 per jaar
Bijzondere uitgangspunten	Voor deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.
Onzekerheid taxatie	Zoals elders in dit rapport vermeld, heeft een combinatie van aanhoudende geopolitieke onzekerheid, aanhoudende inflatiedruk en duurdere (en selectievere) schulden en kapitaal geleid tot een grotere volatiliteit, lagere transactievolumes (zowel verkoop en als verhuur) en dalende waarden in het grootste deel van de Europese vastgoedmarkt. Het consumentenvertrouwen en het gedrag van beleggers zijn in dergelijke perioden aan snelle verandering onderhevig. U dient zich er daarom van bewust te zijn dat de conclusies in dit taxatierapport tegen deze achtergrond tot stand zijn gekomen en alleen geldig zijn op de taxatiedatum. Waar nodig raden wij u aan onze waardering(en) te blijven monitoren. Om twijfel te voorkomen, onze waardering(en) is/zijn niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'material valuation uncertainty' zoals gedefinieerd in de RICS Valuation - Global Standards.

1. Opdracht

1.1. Gegevens opdrachtgever

Klant : Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3
Adres : Aarkade 7, 2406BV Alphen aan den Rijn, NL
Contactpersoon : P. (Pieter) van Zeben
E-mail : pieter.vanzeben@duinweide.nl

1.2. Instructies en basis van de waardering

In overeenstemming met de offerte van 8 augustus 2024 met referentie 24300 , hebben wij de volledige waardering uitgevoerd van het volledig eigendom van de meergezinswoning(en) gelegen aan Tempellaan 7 t/m 85 (oneven) & Basilica 33 t/m 119 (oneven) in Elst.

U heeft ons opdracht gegeven om onze mening over waarde op de volgende basis te geven:

- Marktwaaarde
- Markthuur

Op deze waardering zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn te raadplegen via onze website via <https://www.savills.nl/footer/algemene-voorwaarden.aspx>.

1.3. Doel van de taxatie

U heeft aangegeven deze waardering nodig te hebben voor Prospectus doeleinden.

1.4. Taxatiedatum

Als taxatiedatum hanteren wij 25 juli 2024.

1.5. Compliance

Deze waardering is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De taxatiestandaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Global Standards ('RICS Red Book'), van toepassing vanaf 31 januari 2022, welke de International Valuation Standards bevatten.
- Het meest recent Reglement gedrags- en beroepsregels, Reglement definities en Reglement Kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Het meest recente Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Naar aanleiding van de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) 2011/61/EU bevestigen wij dat:

- Dit taxatierapport is gericht aan 'Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3' voor interne doeleinden en niet mag worden gebruikt door derden.
- De rol van de taxateur beperkt is tot het verstrekken van een waarde van de individuele objecten in het fonds in overeenstemming met het RICS Red Book en de in het taxatierapport genoemde voorwaarden.
- Wij niet de waarde van het fonds hebben vastgesteld; de waardering van het fonds wordt door uzelf uitgevoerd.

1.6. Waardebegrip

Bij het uitvoeren van onze waarderingen hebben wij de RICS-definities van marktwaarde en markthuur toegepast.

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 4 van het RICS Red Book definieert marktwaarde als:

'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.'

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 5 van het RICS Red Book definieert markthuur als:

'Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de taxatiedatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

1.7. Conflict of interest

Wij zijn niet op de hoogte van een potentieel conflict of interest. Hierdoor kunnen wij u een onafhankelijke waardering van het object bieden, wat in overeenstemming is met het RICS Red Book. Bij de waardering van het object zullen wij optreden als externe taxateurs, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book.

Het onderwerp van de taxatieopdracht is in de afgelopen 24 maanden eenmaal door Savills Taxaties getaxeerd.

1.8. Kwalificatie taxateurs en onafhankelijkheid

Deze taxatie is uitgevoerd door De heer P. Keij MSc MRICS RT en De heer K.F. Kerckamp MSc RT.

De taxateurs met MRICS of FRICS kwalificaties zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lokale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waardering uit te voeren. De taxateurs hebben de waardering objectief en onbevooroordeeld uitgevoerd conform PS 2 van het RICS Red Book. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft.

Savills heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het honorarium is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Savills eerbiedigt het omzetprincipe van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en PS 2 van het RICS Red Book.

1.9. Inspectie

Het object is op 25 juli 2024 geïnspecteerd door De heer K.F. Kerckamp MSc RT. Wij hebben het gehele object extern geïnspecteerd, maar beperkt tot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes. 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.

Pim Keij is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT en ingeschreven in het Groot Zakelijk Register van het NRVT.

Kristan Kerckamp is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Kristan Kerckamp is niet ingeschreven in het Groot Zakelijk Register van het NRVT. Echter, gezien de aard van het object en de ervaring van de taxateur in dit segment, acht de taxateur zich voldoende bekwaam om de waardering en/of de inspectie uit te voeren.

1.10. Aansprakelijkheid

Onze offerte bevat details van afspraken omtrent aansprakelijkheid.

Het taxatierapport en/of een samenvatting mag niet worden gepubliceerd zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring, mede in verband met de vorm en context waarin het taxatierapport en/of een samenvatting verschijnt (deze goedkeuring mag niet op onredelijke wijze worden onthouden of vertraagd).

Het prospectus of andere documenten ten behoeve van (toekomstige) deelnemers in het Fonds, naargelang het geval, dienen expliciet te vermelden dat Savills, met uitzondering van dit taxatierapport, geen verantwoordelijkheid aanvaardt voor enig deel van het prospectus of enige andere informatie uitgegeven door Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3 of een andere partij in relatie tot de aandeelhouders of toekomstige aandeelhouders in relatie tot het Fonds.

1.11. Algemene taxatie uitgangspunten

Onze waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de algemene taxatie uitgangspunten zoals uiteengezet in sectie 6 van dit rapport.

1.12. Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

1.13. Conceptversies

Indien sprake is van een concept taxatierapport, betekent dit een voorlopige beoordeling en voorlopige vaststelling van de waarde van het object. Uitgifte van een concept taxatierapport vindt plaats vooruitlopend op de definitief vast te stellen waarde(n) en rapport(en). Een conceptrapport is enkel en alleen bedoeld voor de opdrachtgever en ten behoeve van interne doeleinden en mag nimmer worden gepubliceerd of op welke wijze dan ook openbaar worden gemaakt. Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend voor welk doel dan ook. Savills Taxaties sluit elke aansprakelijkheid voor schade, van welke aard dan ook, door het gebruik van een concept taxatierapport volledig uit. Als u ervoor kiest om op een conceptrapportage te vertrouwen, doet u dat geheel op eigen risico. Savills Taxaties behoudt zich het recht voor om de taxatie, dat wil zeggen het concept taxatierapport inclusief berekeningen, op grond van wijzigingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen, alvorens over te gaan tot het uitbrengen van het definitieve taxatierapport.

4.10. Gerapporteerde waarden

Marktwaarde

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij de volgende marktwaarde aan het object toegekend per 25 juli 2024:

€ 21.300.000 kosten koper

(eenentwintig miljoen driehonderdduizend euro kosten koper)

Markthuur

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij de volgende markthuur aan het object toegekend per 25 juli 2024:

€ 1.112.280 per jaar

(een miljoen honderdtwaalfduizendtweehonderdtachtig euro per jaar)

Met vriendelijke groet,

De heer P. Keij MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

De heer K.F. Kerckamp MSc RT
Savills Taxaties

3. Algemene taxatie uitgangspunten

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

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt 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 hypotheeken, zakelijke rechten en beslagen.

3.4. 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.

3.5. Ontvangen informatie

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

3.6. Voorschriften

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

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Oppervlakten

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

RICS stimuleert het gebruik van oppervlakten 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Speciaal belang

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

3.15. Reikwijdte van onderzoek en informatiebronnen

De reikwijdte van door Savills Taxaties uitgevoerde onderzoeken en de in deze taxatie gehanteerde informatiebronnen staan vermeld in de relevante secties in het taxatierapport. Tevens is een opsomming gegeven in het hoofdstuk Bronnen. Grotendeels is vertrouwd op informatie van de opdrachtgever. Waar rapporten en andere informatie zijn verstrekt door opdrachtgever, vatten we de relevante details in dit rapport samen. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

3.16. 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.

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam
Nederland

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam
Nederland

+31 (0)20 301 20 00
+31 (0)20 301 20 02
savills.nl

savills