CUSHMAN & WAKEFIELD

TAXATIERAPPORT

Portage
Fiep Westendorpplein 2
Zaltbommel

Opdrachtgever:

ING Bank N.V.
ING |CCRMB |CB |RE |FIN |Valuation Support Desk
T.a.v. Mevrouw S.M. Faijdherbe
Postbus 23480
1100 DZ Amsterdam Zuidoost
Locatiecode: DEA 04.061
taxaties@ing.nl

06 februari 2017

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT

B. TAXATIE

C. BEOORDELING EN RISICO ANALYSE

D. JURIDISCH

E. OBJECT

F. LOCATIE

G. GEBRUIK

H. MARKT

I. EVALUATIE

J. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

K. WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

L. FOTO'S

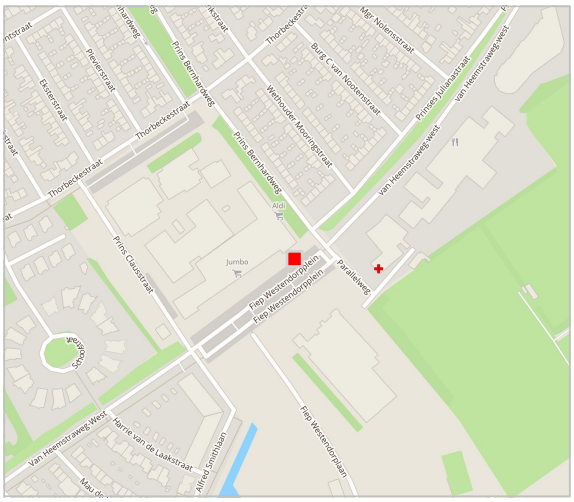
M. BIJLAGEN

Taxatierapport

SAMENVATTING

ALGEMEEN

SAP Objectnummer	400000011880
Objectnaam	Portage
Adres	Fiep Westendorpplein 2
Postcode (PC6)	5302TA
Plaats	Zaltbommel
Te taxeren belang	Appartementsrecht
Type eigendom	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte	-
Eigenaar	n/aKingfisher Real Estate B.V.
Kadastrale gemeente	Meerdere
Sectie	Meerdere
Kadastrale nummers	Meerdere
Appartement indices	Meerdere



OBJECT

Sub IPD Type	Winkelcentrum
Bouw jaar	2012
Renovatie jaar	
Monumentenstatus	Geen monument
Gebruikssituatie (eigenaar)	Rented or leased
Bestemming	Detailhandel
Totaal m² (VVO/GBO)	3.241
Oppervlakte BVO	3.601
Verhouding VVO / BVO	90,0 %
Totaal pp	-
Parkeernorm	Geen parkeerplaatsen

WAARDERING

Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield V.O.F.
Taxatiebedrijf	Cushman & Wakefield V & A
Reden Taxatie	Initiële taxatie (nwe aanvraag)
Waardepeildatum	20-01-2017
Bijzondere uitgangspunten	Zie volgende pagina
Marktwaarde per m2	**€ 2.622**

Marktwaarde kk afgerond

€ 8.500.000

Markthuur €/jr	592.600
Leegstand	-
HO incl leegst excl comp	615.239
HO incl leegst incl comp	615.239
Exploitatie kosten ex erfpacht	66.185
Exploitatie kosten incl erfpacht	66.185
Aantal gebruikers	8
Gem restduur huurcontracten jr	5,4
% Leegstand markthuur	-
BAR kk markthuur	6,97%
BAR HO excl comp kk	7,24%

BEOORDELING

Object	
Bouwkundige staat	**Goed**
Staat van onderhoud	**Goed**
Functionaliteit	**Goed**
Parkeren (op eigen terrein)	**Goed**
Gebruik	
Verhuursituatie	**Goed**
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	**Voldoende**

Locatie	
Ligging	**Goed**
Stand tbv huidig gebruik	**Goed**
Bereikbaarheid	**Goed**
Parkeren (openbare weg)	**Goed**
Markt	
Courantheid verhuur/gebruik	**Goed**
Courantheid verkoop	**Goed**

UITGANGSPUNTEN

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J. van deze rapportage. Ten aanzien van deze taxatie zijn geen specifieke uitgangspunten gehanteerd.

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Er zijn weliswaar tekeningen / plattegronden door de opdrachtgever aangeleverd, deze geven slechts gedeeltelijk inzicht in de contouren en afmetingen van het object. De schaal en de maatvoering is hiervan niet af te leiden. Er is derhalve uitgegaan van de opgeven vierkante meters van opdrachtgever.

DISCLAIMER

Deze samenvatting is onlosmakelijk verbonden aan dit taxatierapport. Het is uitdrukkelijk verboden deze samenvatting separaat van het taxatierapport te vermenigvuldigen en aan derde(n) beschikbaar te stellen. Indien gegevens in deze samenvatting afwijken van de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport, prevaleren de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport.

A. OPDRACHT

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	ING Bank N.V. ING |CCRMB |CB |RE |FIN |Valuation Support Desk T.a.v. Mevrouw S.M. Faijdherbe Postbus 23480 1100 DZ Amsterdam Zuidoost Locatiecode: DEA 04.061 taxaties@ing.nl

A.2 Opdrachtverstrekking

Datum opdracht	11-01-2017
Opdrachtverstrekking	Deze opdracht is verstrekt in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR). Deze opdracht maakt deel uit van een zogenaamde "bulkopdracht" die niet is vastgelegd in een separate opdrachtbrief maar is vastgelegd in: "Dienstenovereenkomst ten behoeve van Vastgoed Taxaties tussen ING Bank N.V. en Cushman & Wakefield V.O.F. (ING Contractnr. MA-007930 Versie Final - 1.0, d.d. 8 juli 2016)". Specifieke instructies worden per opdracht aan de taxateur aangeleverd.

A.3 Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield V.O.F. Valuation & Advisory Atrium, 3rd Floor Strawinskylaan 3125 1077 ZX Amsterdam
Uitvoerend taxateur	R.K. Drenth MSc RE MRICS RT (RT212545822)
Controlerend taxateur	M.R. Hartwich RT (RT379872529)

Opdracht voorwaarden

De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met:
- "Dienstenovereenkomst ten behoeve van Vastgoed Taxaties tussen ING Bank N.V. en Cushman & Wakefield V.O.F. (ING Contractnr. MA-007930 Versie Final - 1.0, d.d. 8 juli 2016)".

Tevens is op deze taxatie van toepassing:
- Cushman & Wakefield "Principal terms and conditions of appointment as valuers" - Laatste versie.

Bij strijdigheid tussen de dienstenovereenkomst en de "Principal terms and conditions" prevaleert de dienstenovereenkomst.

Kwalificatie taxateurs

De taxateurs verklaren 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.

Tevens verklaart de uitvoerend taxateur in het geval van een professionele taxatiedienst die valt onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVT te voldoen aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

Tevens is de uitvoerend taxateur ingeschreven als (indien van toepassing):
- Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Recognized European Valuer bij TEGoVA (REV).

Educatie en routine

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

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):
- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

Professionaliteit per deelgebied

De uitvoerend taxateur verklaart over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:
NRVT: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):
IVS : Code of ethical principles for professional valuers;
EVS : TEGoVA's Code of Ethics and Conduct
RICS : Red Book.

Hierbij verklaren de taxateurs dat zij op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, commercieel beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Tevens is er geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. De jaarlijkse omzet van de uitvoerend taxateur, alsmede het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet (boekjaar 2016) van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

De honorering van de taxateurs is niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde en de taxateurs hebben (de afgelopen vijf jaar) geen andere betrokkenheid gehad bij het te taxeren object.

De taxateurs hebben geen bedreigingen voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze opdracht kunnen identificeren en derhalve is het treffen van additionele maatregelen niet van toepassing.

Er is met betrekking tot de taxatie informatie geen sprake van ongepaste beïnvloeding tussen verschillende conflicterende onderdelen. Er is binnen de organisatie van de uitvoerend taxateur sprake van zogenaamde "Chinese Walls".

Additionele verklaring onafhankelijkheid in verband met fusie:
In Nederland is Cushman & Wakefield per medio november 2016 gefuseerd met DTZ Zadelhoff. De fysieke integratie zal in de loop van 2017 plaatsvinden. Dit houdt in dat per medio november 2016 het risico op belangenverstrengeling (conflict of interest) in een breder perspectief geplaatst dient te worden. Deze bredere toets wordt sinds medio november 2016 uitgevoerd en vastgelegd. Wanneer er in dit kader sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling, zal de opdrachtgever hiervan direct op de hoogte worden gesteld. Echter, momenteel opereren beide organisaties vooralsnog qua systemen, dossiervorming, huisvesting en werkwijze separaat. Totdat beide organisaties de systemen op elkaar hebben aangesloten, blijft het risico aanwezig op situaties waar beide partijen geen weet hebben van elkaars (eerdere) betrokkenheid. Het spreekt vanzelf dat wij alles doen om dergelijke situaties tot een minimum te beperken. Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVT dan zal de taxatie- opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Roulatie

De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is als volgt:
- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxateur: 1 (van 12);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxatiebedrijf: 1 (van 24)
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Cushman & Wakefield V.O.F. is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring (hoofdstuk B.4).

Procedure concept rapportage

Ten aanzien van deze taxatie is geen conceptrapportage opgesteld.

Interne kwaliteitsborging

Het taxatieteam van Cushman & Wakefield Valuation & Advisory, dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in het interne taxatie management systeem. Dit systeem is door een externe instantie gevalideerd en het taxatie management systeem wordt extern beheerd door een ISO gecertificeerde leverancier.

De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:
- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatie applicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow expliciete goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen c.q. handtekeningen verschijnen.
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend taxateur en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn.
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden). Deze gebruiker moet daarvoor een user-id/password weten en een sms-code op de bij het account geregistreerde mobiele telefoon opgeven (2-factor authentication).

Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door alle medewerkers van Cushman & Wakefield dienen te worden aangehouden.

Taxatiedossiers/rapporten worden steekproefsgewijs gereviewed op kwaliteit en compleetheid. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVT (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en Cushman & Wakefield valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Wij verwijzen u naar onze website inzake onze klachtenprocedure op www.cushmanwakefield.nl.

Aansprakelijkheid en publicatie

Deze taxatie is uitsluitend bedoeld voor intern gebruik en het in deze rapportage omschreven doel. Wel heeft de opdrachtgever het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de opdracht / dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Daarnaast mag de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stellen aan degenen die partij zijn bij de financiering, waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt. Indien de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stelt aan een externe partij geldt het navolgende:

"Aan de inhoud van dit taxatierapport kunnen geen rechten worden ontleend. Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit taxatierapport te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtgever."

Tevens willen wij uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

A.4 Waarderingsgrondslagen

Doel

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen financieringsdoeleinden), in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR).

Basis van de waarde

Marktwaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, www.nrvt.nl
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, januari 2014, www.rics.org

Bij eventuele strijdigheid zullen de European Valuation Standards leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

B. TAXATIE

B.1 Onderwerp

Adres	Fiep Westendorpplein 2 14 Zaltbommel
Vastgoedsoort	1. Commercieel complex
IPD type	1-Winkels
Sub IPD Type	Winkelcentrum
Te taxeren belang	Appartementsrecht
Gebruikssituatie (eigenaar)	Rented or leased
Gebruikssituatie (huurder)	Retail-shopping centre secondary location

B.2 Taxatiewaarden

Gebruikte valuta	Euro
Waardepeildatum	20-01-2017
Taxatie type	Taxatie
Type taxatiedienst	Professionele taxatiedienst NRVT (Reglement BV, addendum GZ)

Basis van de waarde

Marktwaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marktwaarde kk afgerond: € 8.500.000

Zegge: acht miljoen vijfhonderdduizend euro

Ondertekening uitvoerend taxateur

R.K. Drenth MSc RE MRICS RT (RT212545822)
Datum: 2-feb-2017 15:09:55

B.3 Inspectie

Datum inspectie	20 januari 2017
Inspectie uitgevoerd door	R.K. Drenth MSc RE MRICS RT (RT212545822)

Mate van inspectie

Het object is extern en gedeeltelijk intern opgenomen. De publiekstoegankelijke (winkel)ruimten zijn als "consument" bezocht. Bij de opname ter plaatse waren aanwezig de heer Pieter Vermeulen (vertegenwoordiger van Duinweide) en de heer Bastiaan Leijen (mede-eigenaar van FTAC).

B.4 Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- De controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- 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 aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Ondertekening controlerend taxateur

M.R. Hartwich RT (RT379872529)
Datum: 6-feb-2017 12:54:51

B.5 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J. van deze rapportage. Ten aanzien van deze taxatie zijn geen specifieke uitgangspunten gehanteerd.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering
Er zijn weliswaar tekeningen / plattegronden door de opdrachtgever aangeleverd, deze geven slechts gedeeltelijk inzicht in de contouren en afmetingen van het object. De schaal en de maatvoering is hiervan niet af te leiden. Er is derhalve uitgegaan van de opgeven vierkante meters van opdrachtgever.

Afwijkingen
Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.

Correcties
In deze waardering zijn de volgende correcties opgenomen:
1. aanvangsleegstand (niet van toepassing / zie hoofdstuk H.);
2. kosten met betrekking tot de door ons ingeschatte mutatieleegstand (zie hoofdstuk H.);
3. kosten met betrekking tot de door ons in geschatte huurdersmutaties (zie hoofdstuk H.);
4. contante waarde van het verschil tussen de huuropbrengsten en de door ons vastgestelde huurwaarde, gedurende de looptijden van de huurovereenkomsten;
5. huurvrije periode als incentive (niet van toepassing);
6. niet verrekenbare BTW (niet van toepassing);
7. overige correcties (niet van toepassing).

Overige waarden kk
Op deze taxatie zijn geen "Overige waarden k.k." van toepassing.

B.7 Inzage

Soort informatie	Ingezien	Bron
Kadastrale gegevens	Ja	Kadaster
Eigendomsakte	Ja	Kadaster
Erfpachtakte	Nee	-
Plattegronden	Ja	Opdrachtgever
Meetcertificaat (NEN 2580)	Nee	-
Huuroverzicht	Ja	Opdrachtgever
Huurovereenkomst(en)	Ja	Opdrachtgever
Bestemmingsplangegevens	Ja	Ruimtelijkeplannen.nl
Gem. / prov. bodeminformatie	Nee	-
Bodemonderzoek	Nee	-
Asbestonderzoek	Nee	-
Bouwvergunning	Nee	-
Meerjarenonderhoudsbegroting	Nee	-

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de te verstrekken informatie. Echter, voor de benodigde informatie is de opdrachtgever in grote mate afhankelijk van de informatieverstrekking van de (potentiële) klant. De opdrachtgever heeft zich, in de Dienstenovereenkomst, verplicht om op grond van de informatievoorzieningstabellen zoals in de bijlage van de Reglementen Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT informatie op te vragen bij de (potentiële) klant. De opdrachtgever zal haar (potentiële) klant een meldplicht opleggen indien er sprake is van onvolledige en onjuiste informatie, teneinde zo goed mogelijk te waarborgen dat de juiste en volledige informatie wordt verstrekt. Derhalve wordt er in principe vanuit gegaan dat alle van belang zijnde informatie is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

De uitvoerend taxateur heeft de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, proberen vast te stellen. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Dit geldt tevens als de uitvoerend taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie.

B.8 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten of winkel-/woonhuizen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object (voor definitie zie hoofdstuk K). Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de vergelijkingsmethodiek.

Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van gecombineerde BAR/NAR-DCF rekenmethodiek; de gehanteerde waarderingsmethodiek en gebruikte taxatie parameters komen tot uitdrukking in de bijbehorende rekenbladen.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering wordt verwezen naar de in deze rapportage opgenomen informatie en waarderingsmodellen.

Mochten er bij deze taxatie waarderingsmethodieken gebruikt zijn, anders dan hierboven beschreven, zal dit toegelicht worden in hoofdstuk B.6 Nadere toelichting op de waardering.

C. Beoordeling en risico analyse

Onderstaande beoordeling en risico analyse betreft een samenvatting van de kwalitatieve oordelen die in de hoofdstukken D. tot en met I. van deze rapportage nader zijn uitgewerkt. Derhalve verwijzen wij voor een nadere specificatie naar vermeldde hoofdstukken

C.1 Totale beoordeling

Locatie	
Ligging	**Goed**
Stand tbv huidig gebruik	**Goed**
Bereikbaarheid	**Goed**
Parkeren (openbare weg)	**Goed**

Object	
Bouwkundige staat	**Goed**
Staat van onderhoud	**Goed**
Functionaliteit	**Goed**
Parkeren (op eigen terrein)	**Goed**

Gebruik	
Verhuursituatie	**Goed**
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	**Voldoende**

Markt	
Courantheid verhuur/gebruik	**Goed**
Courantheid verkoop	**Goed**

C.2 Risico analyse

SWOT analyse

Strength

- Nieuwbouw
- De supermarkten zijn twee belangrijke trekkers en vullen elkaar goed aan
- Gemiddeld nog 5,4 jaar verhuurd
- Goede en ruime gratis parkeervoorziening
- Met gemiddeld energielabel B voldoende energiezuinig

Weaknesses

- Wijkwinkelcentrum volledig afhankelijk van de twee supermarkten
- Appartementsrecht in plaats van volledig eigendom

Opportunities

- Ook voor andere supermarktketens kansrijk
- Revitalisatie en nieuwbouw woningen in de directe omgeving
- Een aantal extra parkeerplaatsen creëren voor de Aldi supermarkt

Threats

- Veranderend winkelpatroon
- Toenemend aantal faillissementen op de winkelmarkt

D. JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Kadastrale informatie

Eigenaar	Kingfisher Real Estate B.V.
Te taxeren belang	Appartementsrecht

Kadastrale grondpercelen

Appartementsrechten

Gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsindex
Zaltbommel	H	1584	4
Zaltbommel	H	1584	5
Zaltbommel	H	1584	6
Zaltbommel	H	1584	7
Zaltbommel	H	1584	8
Zaltbommel	H	1584	9
Zaltbommel	H	1584	10
Zaltbommel	H	1584	11
Zaltbommel	H	1584	12
Zaltbommel	H	1584	13
Zaltbommel	H	1584	14
Zaltbommel	H	1584	15

Aantekening kadastraal object

Op het kadastrale bericht wordt geen melding gemaakt van één of meerdere aantekeningen kadastraal object.

Opmerkingen

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Wel hebben de taxateur(s) inzage gehad in de laatste relevante akte(n), zoals akte levering, eigendomsbewijs en indien van toepassing splitsingsakte en erfpachtakte, van het onderhavige object. In deze akte(n) zijn er geen bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere verplichtingen / bepalingen geconstateerd, die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Derhalve is bij het vaststellen van de marktwaarde het uitgangspunt gehanteerd dat er op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Mocht er desondanks wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Monumentenstatus	Geen monument
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee
Publiekrechtelijke beperkingen	Op het kadastraal bericht staat aangegeven dat er geen beperkingen in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend zijn.

D.3 Bestemming

Naam bestemmingsplan	Poederorijen en Zaltbommel
Datum onherroepelijk besluit	22-09-2016
Status bestemming	Vigerende bestemming
Bestemming	Detailhandel
Gebruik conf bestemplan j/n	ja
Voorbereidingsbesluit	Nee
Uitbreidingsmogelijkheden	nee
Voorschrift	Wij hebben geen formeel juridisch onderzoek ingesteld naar de bestemming, maar hebben www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken: Enkelbestemming: detailhandel Op grond van artikel 8.1 zijn de bestemmingsplanvoorschriften van de vigerende (enkel)bestemming als volgt: - detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'; - dienstverlening; - ondersteunende horeca; - wonen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen e.d.
Opmerkingen	Taxateur heeft de bestemming van het onderhavige onderzocht op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor zover wij kunnen beoordelen is het gebruik in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften (of beheersverordening). Wij zijn er in de waardering vanuit gegaan dat het huidige en beoogde gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan (of beheersverordening). Tevens zijn wij ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

E. OBJECT

E.1 Objectkenmerken

Omschrijving object

Het getaxeerde omvat een 12 tal appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een zestal winkelunits, alsmede 2 supermarkten gelegen op de begane grond.

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een complex. Het complex bestaat, naast het getaxeerde, uit een eerste verdieping in gebruik als een parkeerdek en een tweede, derde en vierde verdieping in gebruik als woonruimten. Het parkeerdek is uitsleuitend voor bewoners van de appartementen.

Parkeren voor de winkels geschiedt aan de voorzijde van het winkelcentrum en in beperkte mate aan de oostzijde, waar tevens beperkt parkeerplaatsen aanwezig zijn. Volgens opgave relatie komen er aan de voorzijde van de Aldi supermarkt nog een aantal extra parkeerplaatsen.

Bouw jaar 2012

Renovatie jaar

Renovatie omschrijving Object is gebouwd in 2012 en in de tussenliggende periode niet gerenoveerd.

Bouwaard

A. Bouwlagen ex kelder	1
B. Kelder	Niet aanwezig
C. Fundering	Fundering op palen (beton)
D. Hoofddraagconstructie	Traditionele bouw
E. Vloeren	Betonnen vloeren
F. Dak	Plat dak
G. Gevels	Combinatie gevels
H. Kozijnen	Combinatie kozijnen

E.2 Oppervlakte

Omschrijving	Toelichting	VVO	PP	BVO
Winkelruimte (bgg)	supermarkt	2.506m²		2.784m²
Winkelruimte (bgg)	winkel	735m²		817m²
Totaal		**3.241m²**		**3.601m²**

Parkeernorm Geen parkeerplaatsen

E.3 Duurzaamheid

Energielabel	B
BREEAM	Nvt

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overleggen aan koper of huurder. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het object is door een classificatie van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energie onzuinig). Bij nieuwbouw wordt het Energielabel A onderverdeeld in A, A+ en A++. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van een EPC-berekening die bij de bouwaanvraag is ingediend. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

De taxateurs hebben de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in hun oordeel omtrent het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Duurzaamheid is een thema waar men niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel vanuit maakt. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling worden door de diverse stakeholders (o.a. overheden, gebruikers) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te realiseren commercieel vastgoed eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid. Investeerders en huurders worden bij hun besluitvorming in toenemende mate geïnformeerd via aan duurzaamheid gerelateerde meetmethodieken.

De energielabel van winkelcentrum Portage variëren tussen energielabel A en C. Overall wordt uitgegaan van een energielabel B. Het betreft hiermee voor winkels een voldoende energiezuinig gebouw.

E.4 Milieu

Milieu rapport aanwezig	Nee
Type rapport	-
Datum rapport	
Uitgevoerd door	
Belemmering gebruik	-
Sanerings-monitoring status	-
Conclusie	

Waarnemingen taxateurs

1. Tanks	Niet zintuigelijk waargenomen
2. Asbest	Nee
3. Bodemverontreiniging	Nee
4. Grondwaterverontreiniging	Niet zintuigelijk waargenomen
5. Verontreinigende activiteiten op terrein	Niet zintuigelijk waargenomen
6. Status locatie	Niet bekend op grond van zintuigelijke waarnemingen taxateur
7. Correctie milieu	Niet van toepassing
8. Type correctie	Niet van toepassing
9. Bron correctie	Niet van toepassing

Toelichting

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de grond, het grondwater en gebruikte materialen. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot:
- Opvragen van informatie (bodemrapportages en asbestonderzoeken) bij de opdrachtgever en/of eigenaar;
- Waarnemingen ter plaatse;
- Raadplegen openbare bronnen (kadaster, www.bodemloket.nl en eventuele gemeentelijke en/of provinciale websites).

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:
- Er is geen informatie van de opdrachtgever en/of eigenaar verkregen;
- Voor de waarnemingen ter plaatse wordt verwezen naar "E.4 Waarnemingen taxateur";
- Volgens de openbare bronnen zijn er geen gegevens bekend omtrent milieuverontreinigende activiteiten en/of aanwezige milieubelastende stoffen.

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest). Uit de openbare bronnen en de waarnemingen ter plaatse is eveneens geen informatie naar voren gekomen die aanleiding geven te veronderstellen dat de gesteldheid van de grond- en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen, een belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik. De waarnemingen ter plaatse en het gebrek aan nadere informatie hebben ertoe geleid dat er is uitgegaan van de fictie “naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige en toekomstig gebruik”. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling.

Abest
Er is geen asbestrapportage beschikbaar, gelet op het bouwjaar 2012 zal er in het gebouw geen asbest verwerkt zijn in het casco deel.

Bodem
Er is een schone grond verklaring beschikbaar gesteld. Voordat het terrein bouwrijp gemaakt werd is het gesaneerd op asbest resten en afvalslip. De controle metingen geven aan dat na de sanering er geen ernstige vervuiling is achter gebleven.
Bron. bouw en adviesbureau Barcon B.V. d.d. 10-11-2016

E.5 Objectbeoordeling

Object beoordeling

Het winkelcentrum is in 2012 gebouwd en heeft hierdoor een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.

De functionaliteit van de supermarkt en winkels is gelet op de indeling, vrije hoogte, vloerbelasting (1.000 kg / m2) als goed te kwalificeren.

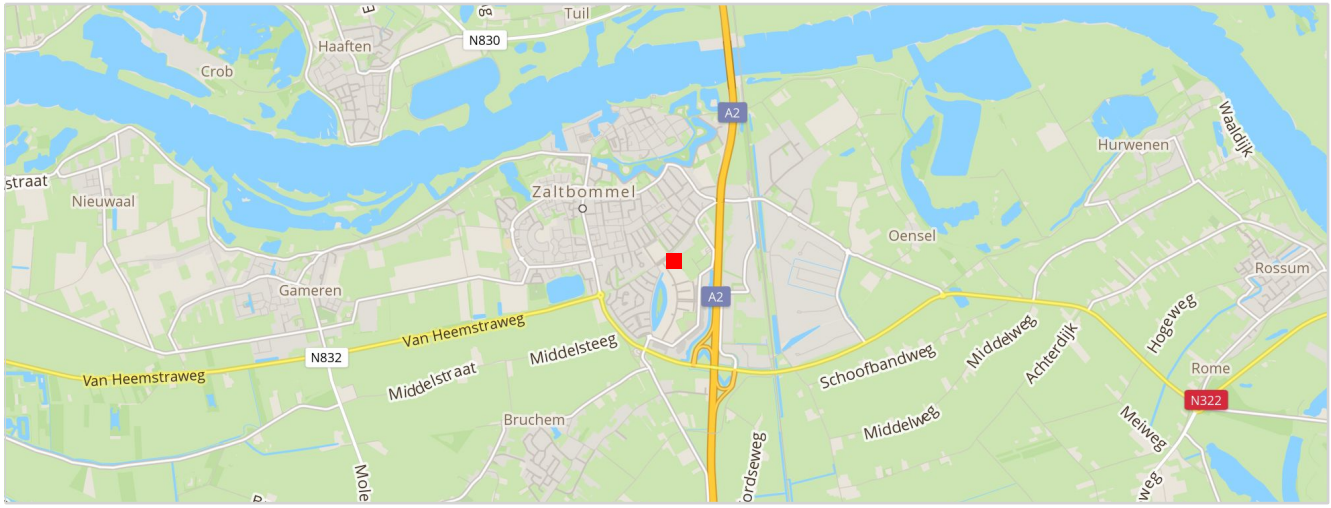
De bevoorrading van de supermarkten vindt plaats aan de zijkant. Dit is een overdekt gedeelte en is onttrokken aan het winkelend publiek. De manoeuvreerruimte ter plaatse van de expeditie-ingang is evenwel functioneel maar beperkt.

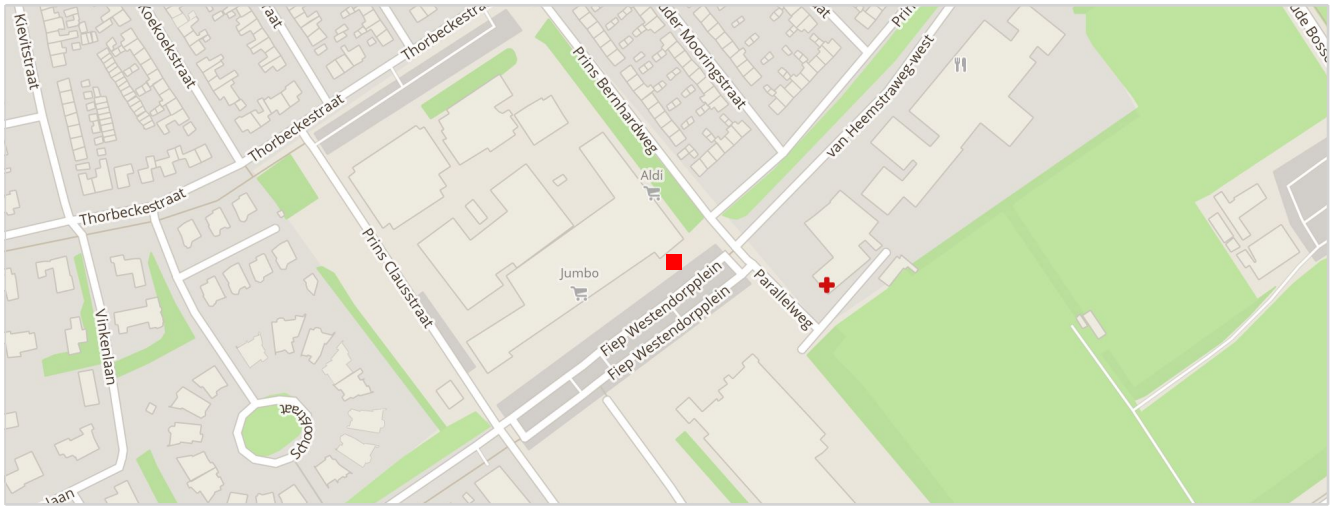
Gelet het vorenstaande kan de objectbeoordeling als goed gekwalificeerd worden.

Object	Beoordeling
Bouwkundige staat	**Goed**
Staat van onderhoud	**Goed**
Functionaliteit	**Goed**
Parkeren (op eigen terrein)	**Goed**

F. Locatie

F.1 Locatie omschrijving





Locatienaam

Zaltbommel Vergt en omgeving

Locatie omschrijving

Zaltbommel is een vestingstad in de gelijknamige gemeente in de Bommelerwaard. Tot 1 januari 1999 vormde Zaltbommel een zelfstandige gemeente, waarvan Zaltbommel zelf de enige kern was. Op die datum werden Zaltbommel, Kerkwijk en Brakel samengevoegd tot de nieuwe gemeente Zaltbommel. Zaltbommel ligt net ten zuiden van de rivier de Waal en telde op 1 januari 2016 circa 12.000 inwoners.

Het onderhavige winkelcentrum wordt begrensd door de Prins Clausstraat, Thorbeckestraat, Prins Bernhardweg en het Fiep Westendorpplein. Het geheel is gelegen in de wijk Zaltbommel Vergt en omgeving op de grens van woonwijk De Waluwe.

Bereik / parkeren

De bereikbaarheid per auto is goed. De voorzijde van het winkelcentrum bevindt zich aan het Fiep Westendorpplein, dat onderdeel is van de oost-westverbinding in Zaltbommel. Deze sluit tevens aan op de noord-zuidverbindingen, de Steenweg aan de westzijde en de Hogeweg aan de oostzijde.

Met het openbaar busvervoer is het object eveneens goed bereikbaar aangezien er busverbindingen langs het object lopen.

Parkeren is gratis en kan aan de voorzijde van het winkelcentrum en in beperkte mate aan de oostzijde, waar tevens beperkt parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voor Jumbo en Aldi zijn er circa 95 parkeerplaatsen beschikbaar (50 parkeerplaatsen voor Jumbo en circa 45 voor Aldi). Dit komt neer op een parkeernorm van ongeveer 5 parkeerplaatsen per 100 m² VVO. Er is voldoende parkeerruimte gezien het winkelaanbod.

Laden en lossen vindt voor Aldi en Jumbo gescheiden van de klantenstroom plaats aan de Prins Bernhardweg.

F.2 Locatiebeoordeling

Locatie beoordeling

Onderhavige locatie kan als een goed wijkwinkelcentrum worden aangemerkt. Op deze locatie zijn naast het winkelcentrum onder andere een basisschool, zwembad, gezondheidscentrum en overige maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Daarnaast is de Portage centraal in de woonwijk gelegen.

De supermarkten vervullen een verzorgende functie. De dagwinkels zijn een goede aanvulling op de supermarkten, maar zouden zonder de supermarkten geen bestaansrecht hebben.

Bij de rotonde op de hoek van de Steenweg en de watertoren, nabij de Tijningen Plas, komt wellicht de grootste Lidl van Nederland. Hier is echter verzet tegen, vooral tegen deze locatie, omdat ondernemers in Zaltbommel vrezen dat klanten dan niet meer naar het centrum komen. Er wordt voorkeur gegeven aan een locatie dichter bij het centrum. Vooralsnog zijn de plannen hiervoor nog niet definitief. Mocht een en ander toch doorgang vinden, zal Lidl klanten trekken uit de gehele Bommelerwaard.

Er zijn geen aanvragen bekend met betrekking tot vestiging, uitbreiding, renovatie of verbouwing van supermarkten bekend in het marktgebied van Jumbo en Aldi.

De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is als goed te kwalificeren. De Aldi en Jumbo, alsmede de overige aanwezige winkels zijn vanaf de doorgaande weg goed zichtbaar.

Gezien de ligging en bekendheid van het nieuwe winkelcentrum, alsmede de naastgelegen scholen en zwembad en overige maatschappelijke voorzieningen goed.

De locatie laat zich kwalificeren als een goede locatie en stand voor het huidige gebruik als supermarkten en dagwinkels.

Locatie	Beoordeling
Ligging	**Goed**
Stand tbv huidig gebruik	**Goed**
Bereikbaarheid	**Goed**
Parkeren (openbare weg)	**Goed**

G. Gebruik

Actuele gebruikerssituatie

Huurder	Startdatum	Eind datum	VVO	Opzeg termijn	Opgezegd j/n	Huuropbrengst	Markthuur jr
A.S. Watson (Trekpleister)	16-09-2013	15-08-2018	192m²	12	Nee	€ 29.162	€ 38.400
Adrie's Hairstyling	17-09-2012	16-09-2022	77m²	12	Nee	€ 19.276	€ 17.325
Aldi Vastgoed B.V.	17-09-2012	16-09-2022	1.145m²	12	Nee	€ 223.997	€ 200.375
Bakkerij van Horssen Bommelwaard B.V.	17-09-2012	16-09-2022	78m²	12	Nee	€ 17.810	€ 17.550
Bloemsierkunst De Pimpernel VOF	17-09-2012	16-09-2022	127m²	12	Nee	€ 30.727	€ 28.575
Jumbo Supermarkten B.V.	17-09-2012	16-09-2022	1.361m²	12	Nee	€ 236.017	€ 238.175
Keurslagerij De Vries Portage VOF	17-09-2012	16-09-2022	146m²	12	Nee	€ 33.000	€ 29.200
T.M. Selij (Primera)	01-10-2014	30-08-2019	115m²	12	Nee	€ 25.250	€ 23.000
Totaal			**3.241m²**			**€ 615.239**	**€ 592.600**

Opmerkingen

Waarderingsparameters huidige gebruikerssituatie

HO incl leegst excl comp	€ 615.239
HO incl leegst incl comp	€ 615.239
Financiële leegstand	-
Gemiddelde contracttermijn	5,4 jaren
% Leegstand markthuur	0,00%
% Leegstand m2	0,00%

Voor een gedetailleerd overzicht van de gehanteerde aannames per huurder wordt verwezen naar het in de bijlage bijgevoegd rekenmodel.

H. Markt

H.1 Marktvisie

Marktvisie algemeen

Algemeen
De Nederlandse winkelmarkt is opgezet volgens een zeer fijnmazig systeem, dat door Walter Christaller in een theoretisch model omschreven is in een hiërarchische structuur volgens de centrale-plaatsentheorie (CPT). Ondanks dat deze theorie zich in de basis niet focust op de Nederlandse markt, is het wel kenmerkend voor de structuur van de Nederlandse winkelmarkt. De Nederlandse markt heeft ongeveer 2.950 verschillende winkelgebieden, die allemaal een eigen verzorgingsgebied hebben. Volgens de centrale-plaatsentheorie is er een sterk dominant winkelgebied, dat een sterke trekfunctie uitoefent op omliggende kernen, waardoor de winkelgebieden in die kernen een minder grote verzorgende functie hebben. Ook zijn er binnen de stad “stadsdeelcentra”, die een groter verzorgingsgebied aanspreken dan de “buurtcentra”, die op haar beurt meer aantrekkingskracht hebben dan de “wijkcentra”.

Door deze opbouw zijn er vele kleine buurtverzorgende of wijkverzorgende centra in Nederland, die eraan bijdragen dat het winkelvloeroppervlakte per hoofd van de bevolking in Nederland tot de hoogste van Europa behoort. Het totale winkelvloeroppervlakte in Nederland bedraagt ongeveer 30 miljoen vierkante meter, wat neerkomt op 1,8 m² per hoofd van de bevolking. Ongeveer 19,5 miljoen m² van deze totale voorraad is verdeeld over de ruim 2.950 winkelgebieden in Nederland, waarmee het verzorgingsniveau per inwoner exclusief verspreide bewinkeling op 1,16 m² uitkomt.
De CPT geeft echter door verschillende ontwikkelingen geen compleet beeld meer van de Nederlandse winkelmarkt. Door de ontwikkeling van grootschalige winkelconcentraties, outlet centra en solitaire winkelpanden is de fijnmazige structuur van Nederland enigszins veranderd. In vergelijking met andere Europese landen, zoals België en Frankrijk hebben deze ontwikkelingen echter veel minder invloed gehad op de binnenstedelijke winkelstructuur dan in dergelijke landen het geval is. Dit komt onder andere door de Nederlandse wet- en regelgeving die altijd strikt was omtrent nieuwe, grootschalige winkelontwikkelingen die de historische structuur aan zouden kunnen tasten. Door deze strikte wet- en regelgeving is het aantal grootschalige ontwikkelingen beperkt gebleven en het oorspronkelijke model redelijk goed in stand gebleven.

Gebruikersmarkt
In tegenstelling tot de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, is er geen specifiek gebied waar de winkelmarkt sterk op gefocust is. Er zijn echter wel enkele steden die in Nederland de meest dominante rol vervullen en doorgaans bij retailers’ het meest in trek zijn. Dit zijn de volgende steden:
• Amsterdam
• Rotterdam
• Den Haag
• Utrecht
• Groningen
• Eindhoven
• Arnhem
• Maastricht

De bovenstaande steden hebben in het centrum van de stad een winkelvloeroppervlakte groter dan 100.000 m². Echter zijn er ook steden zoals Breda, Nijmegen en Den Bosch die een (relatief) belangrijke functie op de winkelmarkt hebben ondanks dat het w.v.o. lager ligt dan 100.000 m².

De gebruikersmarkt wordt gekenmerkt door een tweetal winkeltypen die veel gezien worden in de Nederlandse winkelmarkt: winkelstraten en winkelcentra (planmatige ontwikkelingen). De eerste groep wordt veelal teruggezien in steden met een historische stadskern, waarbij de historische straten ook een belangrijke basis zijn voor de trekkracht van de winkelstad. Door het karakter van dergelijke straten zijn winkelpanden doorgaans echter kleiner in omvang dan bij niet-historische kernen, waardoor veel internationale retailers moeite hebben om in dergelijke steden grote metrages te vinden.
De winkelcentra zijn zowel in het centrum van een stad, als buiten het centrum van een stad te vinden. Binnenstedelijke winkelcentra zijn vaak terug te vinden in steden zonder een historisch centrum, of worden nabij een historisch centrum als planmatige ontwikkeling toegevoegd. Winkelcentra buiten het centrum van de stad hebben vaak een kleiner verzorgingsgebied, maar vormen wel een belangrijk aankooppunt voor dagelijkse goederen voor Nederlandse consumenten.

De gebruikersmarkt in de dominante steden blijft sterk presteren in het vierde kwartaal, zeker in de top-5 winkelsteden. Het opnamevolume wordt gedreven door de uitbreidingsdrift van internationale retailers, resulterend in een verdere internationalisering van de winkelmarkt. Verder is er een groeiende interesse in de Food & Beverages markt, waarbij food retailers (voornamelijk supermarkten) een gezonde interesse bleven

tonen in gebieden waar de bevolking wordt verwacht toe te nemen. In contrast met de kleinere winkelgebieden waar een toename van het aanbod en een zwakke vraag werd waargenomen. Ondanks de sterke vraag in de top-5 winkelsteden bleven huurprijzen stabiel.

De winkel beleggingsmarkt
In 2016 bereikte de winkelmarkt een beleggingsvolume van € 1,7 miljard, een afname van 38% in vergelijking met 2015. Door faillissementen en een gelimiteerd aanbod van top beleggingsproducten bleef het beleggingsvolume relatief laag in 2016. Een van de belangrijkste drijfveren van het winkelbeleggingsvolume zijn omvangrijke goed functionerende winkelcentra. Verder bleven top beleggingsproducten in de dominanten gebieden van het land populair. Door de schaarste van top beleggingsproducten daalde de aanvangsrendementen in vergelijking met 2015. Waarbij voor de top-5 winkelsteden in het land de gemiddelde aanvangsrendementen een compressie registreerde met 30 bp op jaar-tot-jaar basis.

De drie grootste beleggingstransacties op de winkelmarkt in 2016 waren de verkoop van een portfolio en twee grootschalige winkelcentra. Waarbij de aankoop van een portfolio met 38 winkelpanden in Q4 door Crossroads Real Estate voor € 260 miljoen van IEF Capital de grootste was. Verder kocht Union Investments winkelcentrum De Klanderij in Enschede voor € 118 miljoen van ASR Dutch Prime Retail Fund in Q1 en schaf een consortium van beleggers winkelcentrum Magna Plaza in Amsterdam aan voor € 63,5 miljoen van AIB/Breevast in Q2.

Outlook
De outlook voor de Nederlandse winkelmarkt is positief, met een groeiend aantal internationale retailers dat de markt betreedt, waarbij de focus op de dominante steden sterk blijft. In tegenstelling tot de kleinere winkelgebieden en nationale retailers die weinig activiteit zullen laten zien. Waarbij Food retailers toenemende interesse hebben in winkelgebieden met een focus op dagelijkse levensbehoefte en een bevolking die geprognotiseerd is te groeien. In combinatie met de verwachte toename van de consumentenbestedingen en het hoogwaardige vastgoed dat beschikbaar komt zal het beleggingsvolume toenemen in 2017.

Marktvisie regionaal / lokaal

Algemeen
Zaltbommel is een plaats en gelijknamige gemeente in de provincie Gelderland, gelegen tussen Utrecht en Den Bosch aan de rivier de Waal. De regio waarin Zaltbommel is gelegen is relatief dunbevolkt en wordt verwacht lichtelijk toe te nemen, hetzelfde geldt voor Zaltbommel waar de bevolking geprognotiseerd is te groeien gedurende de periode tot 2040. Op de winkelmarkt vervult Zaltbommel een beperkte functie, waarbij de focus voornamelijk ligt op de dagelijkse levensbehoefte. Concurrerende winkelgebieden zijn Den Bosch, Oss en het kleinere Gorinchem. Weliswaar onttrekt het winkelcentrum van Den Bosch de meeste koopkracht met voornamelijk consumenten voor de niet dagelijkse levensbehoefte.

Algemene kenmerken
Inwoners gemeente 27.540
Huishoudens gemeente 10.810
Voorraad winkelruimte (exclusief verspreide bewinkeling) 20.250 m²
Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden € 24.800
Inwoners 2 km radius 13.200
Inwoners 5 km radius 26.190
Inwoners 10 km radius 98.090

Belangrijkste winkellocaties
De belangrijkste winkellocaties in de gemeente Zaltbommel zijn:
• Centrum van Zaltbommel
• Buurtcentrum Steenweg Zaltbommel
• Kleinschalig wijkcentrum Portage

Verder zijn er nog enkele winkellocaties gelegen in de gemeente Zaltbommel, allen kleiner dan 2.000 m² w.v.o.

Huurprijzen
Top huurprijzen voor winkelruimte in Zaltbommel staan op €150 tot €250 per m² per jaar.

H.2 Gebruikersmarkt

Courantheid verhuur

Verhuursituatie	**Goed**
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	**Voldoende**
Courantheid verhuur/gebruik	**Goed**

De (weder)verhuurbaarheid van de supermarkten is goed. De grootte van de units laat meerdere full-services en discountsupermarkten toe.

Gezien de ligging in een woonwijk, nieuwbouw met goede courante maatvoering, voldoende parkeermogelijkheden en een redelijk goed verzorgingsgebied wordt de verhuurbaarheid als goed gekwalificeerd. De verwachting is dat bij wederverhuur het object binnen 3 maanden te verhuren is en dat er diverse supermarktketens interesse zullen tonen.

De contracthuur van Aldi van circa € 195,-- per m2 kan niet worden onderschreven. De contractuur van Jumbo van circa € 173,-- per m2 kan wel nagenoeg worden onderschreven. Op basis van referenties is een markthuur van € 175,-- per m2 realistisch. Deze ligt in de lijn van huurniveaus van andere supermarkten in plaatsen van vergelijkbare omvang.

De overige winkels zijn, zolang de supermarkten aanwezig zijn, eveneens goed verhuurbaar. Het samenvoegen of splitsen van units behoort tot de mogelijkheden hetgeen de verhuurbaarheid ten goede komt. Bij de overige winkels is gedeeltelijk sprake van een oververhuursituatie en deels een onderhuursituatie.

Gehanteerde algemene wederverhuurparameters

Kans op vertrek toekomstige huurders	**25%**
Wederverhuurtijd in maanden	**3**
Promotiekosten als % van de markthuur	**2,0%**
Verhuurcourtage als % van de markthuur	**14,0%**

Opbouw markthuur

Markthuur	VVO	Markthuur /m²	% van Markthuur	Totaal markthuur
winkels	3.241m²	€ 182,84	100,00%	€ 592.600
Totaal	**3.241m²**			**€ 592.600**

Huurreferenties

Huurreferenties gebaseerd op interne bronnen

Plaats	Postcodegebied	IPD Sub Type	Naam ruimte	m2 VVO	PP #	Eff aanvanghr per eh	Bruto aanvangshr per eh	Transactie Datum	Kwaliteit tov getaxeerd object
Amstelveen	1185	12-Supermarkt	Winkelruimte	2.500	-	€ 173	€ 173	Q1 - 2015	Vergelijkbaar
Papendrecht	3353	13-Winkelcentrum	Winkelruimte	315	-	€ 220	€ 220	Q3 - 2015	Vergelijkbaar
Uden	5404	12-Supermarkt	Winkelruimte (bgg)	1.856	-	€ 159	€ 163	Q2 - 2016	Vergelijkbaar
Lopik	3411	12-Supermarkt	Winkelruimte (bgg)	1.552	-	€ 181	€ 181	Q1 - 2015	Slechter
Bodegraven	2411	12-Supermarkt	Winkelruimte (bgg)	1.837	-	€ 184	€ 184	Q2 - 2015	Beter
Zoetermeer	2718	132-Winkelcentrum - Wijkwinkelcentrum	Winkelruimte (bgg)	134	-	€ 201	€ 205	Q2 - 2014	Vergelijkbaar

Huurreferenties gebaseerd op externe bronnen

Plaats	Adres	IPD Sub Type	Naam ruimte	m2 VVO	PP #	Bruto aanvangshr per eh	Transactie Datum	Kwaliteit tov getaxeerd object
Haren	Anjerplein 31	12-Supermarkt	Winkelruimte (bgg)	1.594		€ 135	Q1 - 2017	Slechter

Huurreferenties gebaseerd op aanbod

Plaats	Adres	IPD Sub Type	Naam ruimte	m2 VVO	PP #	Bruto aanvangshr per eh	Transactie Datum	Kwaliteit tov getaxeerd object
Zaltbommel	Waterstraat 19	11-Winkel	Winkelruimte (bgg)	100		€ 168	Aanbod	Slechter
Zaltbommel	De Schans 5	11-Winkel	Winkelruimte (bgg)	96		€ 135	Aanbod	Slechter

Verklaring gehanteerde markthuur

De in het taxatierapport vermelde huurtransacties zijn in andere plaatsen gelegen. Er hebben zich geen noemenswaardige relevante transacties in Zaltbommel voorgedaan. De referenties welke in de waardering betrokken zijn betreffen transacties met een min of meer vergelijkbaar huurprijsniveau onder andere gelet de tot op zekere hoogte vergelijkbare ligging en een gedeeltelijk vergelijkbare marktdynamiek.

De gemiddelde huurtransacties van de referentieobjecten variëren globaal tussen de circa € 135,-- en € 185,-- p/m2 vvo.

Gezien het feit dat het hier om 290-bedrijfsruimte gaat, is regeling rondom de wettelijk gematigde huurprijs van toepassing. Dit betreft de huur, die tot stand komt volgens de dwingende wettelijke bepalingen van artikel 7:303 en 7:304 BW, rekening houdende met het huurprijsniveau over vijf jaar voorafgaande aan de huurprijsaanpassingsdatum.

Bij een herziening van de huur (tenzij er sprake is van een nieuwe huurder) kan derhalve niet zondermeer gerekend worden met de markthuur. Wij hebben bij de inschatting enigszins rekening gehouden met een matigingseffect.

De gehanteerde markthuur voor onderhavig object ligt gemiddeld op het niveau van circa € 183,-- p/m2 vvo. De markthuur ligt daarmee binnen de bandbreedte van de referentie huurprijzen.

De verklaring van de positie binnen de bandbreedte schuilt met name in;

- het feit dat de marktdynamiek op onderhavige locatie overwegend vergelijkbaar is
- de voldoende moderne bouwaard en voldoende verschijningsvorm
- de goede functionaliteit gelet afmetingen en contouren
- de bereikbaarheid
- de gunstige locatie van onderhavig object ten opzichte van het verzorgingsgebied
- de binnenstedelijke stand van het object

De totale markthuur is door ons ingeschat op een bedrag van circa € 595.000,-- per jaar. De huuropbrengst bedraagt € 615.239,-- op jaarbasis, er is sprake van een oververhuursituatie van circa 4%.

Wij verwachten dat de markthuur de komende periode een min of meer stabiliserende trend zal laten zien.

H.3 Kopers- / beleggingsmarkt

Courantheid verkoop Goed

De verhuursituatie is goed en de restduur van de lopende huurovereenkomst is met 5,4 jaar goed. Er is wel sprake van een forse oververhuursituatie.

De kans op vertrek van de huidige huurders wordt als klein ingeschat. De supermarkten zijn belangrijke trekkers.

Het object is gelegen in een voldoende dynamische markt. De marktomstandigheden op korte termijn en middellange termijn zijn neutraal tot gunstig.

Er is geen concurrerend huur- en koopaanbod in de directe omgeving.

Er dient rekening gehouden te worden met een wederverhuurtermijn van circa 3 maanden met name gelet de functionaliteit, locatie, stand en bereikbaarheid.

Met name de assetclass supermarkten is voor veel beleggers nog steeds aantrekkelijk.
Een aankoopbeslissing is in dit geval dan ook grotendeels afhankelijk van de twee dominante huurovereenkomsten van de twee supermarkten. Deze twee huurders zijn goed voor circa 75% van de kasstromen.

De verwachte stabiele cashstroom en goede locatie maken het winkelcentrum (supermarkten) interessant voor een (supermarkt)fonds of (particuliere) beleggers.

Gelet het bovenstaande en verder in de waardering vermelde wordt de courantheid voor verkoop van het getaxeerde als goed gekwalificeerd.

Gehanteerde rendementen en output parameters

NAR% von	5,90%
BAR kk markthuur	6,97%
BAR HO incl comp kk	7,24%
BAR HO excl comp kk	7,24%
Factor HO excl comp kk	13,81
Basisfactor kk	14,18
Basisfactor kk ex erfpacht	14,18

Koop- en beleggingsreferenties

Koop- en beleggingsreferenties gebaseerd op interne bronnen

Plaats	Adres	IPD Sub Type	m2 VVO	Leegstand MH/%	Verkoopprijs k.k.	Koopsom/m2	BAR THI k.k.	Transactie Datum	Kwaliteit tov getaxeerd object
Uden	Botermarkt 9-11	12-Supermarkt	2.232 m²	0%	€ 4.522.500	€ 2.026	7,00%-7,50%	Q2 - 2016	Vergelijkbaar
Heemskerk	Haydnplein 1-10	13-Winkelcentrum	3.724 m²	0%	€ 9.750.000	€ 2.618	7,00%-7,50%	Q2 - 2015	Beter
Zeist	Emmaplein 2-8	12-Supermarkt	1.696 m²	0%	€ 4.250.000	€ 2.506	7,00%-7,50%	Q1 - 2015	Vergelijkbaar
Zoetermeer	Groen-blauwlaan 101-115	132-Winkelcentrum - Wijkwinkelcentrum	1.903 m²	0%	€ 5.168.000	€ 2.716	7,50%-8,00%	Q1 - 2017	Vergelijkbaar
Volendam	Zeestraat 21	13-Winkelcentrum	4.378 m²	3,6%	€ 9.800.000	€ 2.238	7,50%-8,00%	Q2 - 2014	Slechter

Koop- en beleggingsreferenties gebaseerd op externe bronnen

Plaats	Adres	IPD Sub Type	m2 VVO	Leegstand MH/%	Verkoopprijs k.k.	Koopsom/m2	BAR THI k.k.	Transactie Datum	Kwaliteit tov getaxeerd object
Haren	Anjerplein 31	12-Supermarkt	1.678 m²		€ 3.150.000	€ 1.877	6,50%-7,00%	Q3 - 2016	Vergelijkbaar
Papendrecht	Espenhof 2	13-Winkelcentrum	4.070 m²	-	€ 10.480.000	€ 2.575	6,50%-7,00%	Q1 - 2017	Beter
Vianen	Lijnbaan 7	13-Winkelcentrum	4.914 m²		€ 10.700.000	€ 2.177	6,50%-7,00%	Q1 - 2016	Vergelijkbaar

Verklaring gehanteerde rendementen en output parameters

Binnen de waardering is uitgegaan van een basisfactor op markthuur exclusief correcties kosten koper van circa 14,2 keer.

Voor het object zijn een aantal beleggingstransacties voorhanden. De bandbreedte van de basisfactoren op markthuur exclusief correcties kosten koper van de gehanteerde referentieobjecten is gelegen tussen circa 13,5 keer en 14,4 keer k.k. De gehanteerde basisfactor begeeft zich aan de bovenzijde van deze bandbreedte. De verklaring hiervoor is het groot aantal vierkante meters aan supermarkt.

De gehanteerde bandbreedte van de koopsommen per vierkante meter van de koopreferenties is circa € 1.875,-- tot ruim € 2.700,-- per vierkante meter. De gehanteerde vierkante meterprijs voor onderhavig object bedraagt circa € 2.622,-- vvo en ligt daarmee aan de bovenzijde van de bandbreedte.

De verklaring van de positie binnen de bandbreedtes van de basisfactor en de prijs per vierkante meter van onderhavig object ten opzichte van de referentieobjecten schuilt met name in;

- de huursituatie waarbij de gemiddelde restduur nog circa 5,4 jaar is
- groot aandeel (circa 75% van de totale huur) komt van de supermarkten Jumbo en Aldi
- de geringe oververhuursituatie
- de locatie en stand van de het wijkwinkelcentrum
- de voldoende moderne bouwaard (bouwjaar 2012)
- de bereikbaarheid
- de functionaliteit

**** Basisfactor:

Basisfactor = bruto kapitalisatiefactoren op basis van markthuur kosten koper exclusief alle correcties. Dit betreft een "schone" marktconforme kapitalisatiefactor voor een object zonder correcties als meer- of minderhuur, erfpacht, achterstallig onderhoud etc. waarbij uitgegaan wordt van normatieve exploitatielasten bestaande uit OZB, waterschapslasten, rioollasten, verzekeringen, planmatig onderhoud en beheerskosten. Naar onze mening betreft dit de makkelijkst communiceerbare factor. De BAR k.k. op basis van markthuur en huuropbrengst zijn veelal beïnvloed door correcties als de meer- en minderhuur, erfpacht, achterstallig onderhoud etc. Als gevolg van deze correcties zijn deze laatste bruto aanvangsrendementen vaak lastig te vergelijken en moeten als indicatief beschouwd worden. Referenties met basisfactoren betreffen door ons intern geanalyseerde referenties waarvan de relevante informatie zoals de inhoud van de huurovereenkomsten bij ons bekend zijn.

I. Evaluatie

Verschillen t.o.v vorige taxatie

Conform artikel 15.24 van het NRVT dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen Cushman & Wakefield (of de voormalige ING Valuation Department dan wel DTZ Zadelhoff) is het object niet eerder gewaardeerd of de waardering is ouder dan drie jaar. Derhalve is het uitvoeren van een verschillen analyse niet mogelijk casu quo niet relevant.

J Algemene uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage

Bouwkundige en technische staat

1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.

2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw

3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.

4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.

5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.

7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.

8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.

9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen”

10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.

2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.

4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.

5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.

2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.

3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde.Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.

2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

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

2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.

3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.

5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.

6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.

7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.

8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.

9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.

10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.

11 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader (“woningwaarderingsstelsel”). In de waardering is er derhalve vanuit gegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.

2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

3 De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1 Een taxatie is een tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;

2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;

3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;

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

Aansprakelijkheid

1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ING Bank N.V..

2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.

2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.

4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.

6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens volledig en correct zijn

7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.

2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ING Bank N.V..

Taxatieonzekerheid

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

K Waardebegrippen en definities

K1. Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object 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.

Uitgangspunten:
- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

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

Uitgangspunten:
- De huurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van aldaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

K2. Overige definities

In dit rapport gebruikte termen voor de beschrijving van de onderhoudssituatie wordt het volgende bedoeld:

- Zeer goed : zo goed als nieuw
- Goed : op peil
- Voldoende : onderhoud is afdoende en zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
- Matig : onderhoud op korte termijn noodzakelijk
- Slecht : achterstallig onderhoud
- Niet waargenomen wel aanwezig : bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor woningen

Energieklasse	*Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen*
A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	0,51 - 0,70
A	0,71 - 1,05
B	1,06 - 1,30
C	1,31 - 1,60
D	1,61 - 2,00
E	2,01 - 2,40
F	2,41 - 2,90
G	Groter dan 2,90

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

Energieklasse	*Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen*
A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	0,51 - 0,70
A	0,71 - 1,05
B	1,06 - 1,30
C	1,31 - 1,60
D	1,61 - 2,00
E	2,01 - 2,40
F	2,41 - 2,90
G	Groter dan 2,90

B.V.O.
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

V.V.O.
De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

Disconteringsvoet
Yield waarmee de netto kasstromen van kapitaalscorrecties in de BAR/NAR en alle kasstromen behalve de erpachtcorrectie in de DCF waarde berekening contant worden gemaakt

Disconteringsvoet erfpacht
Yield waarmee de erfpachtcorrectie in de BAR/NAR en DCF contant worden gemaakt

Internal Rate of Return (IRR)
Het verwachte rendement op basis van de geschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)

HABU
Highest and best use

EVS
European Valuation Standards 2012

IVS
International Valuation Standards 2011

IVSC
International Valuation Standards Committee

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

L. Foto's

P
Portiage

M Bijlagen

Overzicht van de bijlagen

Atrium | Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam | The Netherlands
Tel: +31 (0)20 800 2000

NAR Rapportage | Geen SAP nr, Fiep Westendorpplein 2 Zaltbom..., Taxatiedatum: 20-1-2017,
Status: 50-Definitief, CABEid: 8684531 Status: 50-Definitief

SAP Objectnummer:	400000011880
Adres:	Fiep Westendorpplein 2
Postcode (PC6):	5302TA
Plaats:	Zaltbommel

BAR kk markthuur:	6,97%	HO incl leegst excl comp:	615.239
BAR HO excl comp kk:	7,24%	HO incl leegst incl comp:	615.239
BAR HO incl comp kk:	7,24%	Leegstand:	-
BAR HO incl comp von	6,81%	% Exploitatiekosten:	11,13%
Factor HO excl comp kk:	13,81	Huurpotentie:	-3,68%
Factor HO incl comp kk:	13,81	Gem restduur huurcontracten jr:	5,4
Factor markthuur kk:	14,34	% Leegstand markthuur:	-
Basisfactor kk:	14,18	% Leegstand m2:	-
Basisfactor kk ex erfpacht	14,18	Marktwaarde per m2:	2.622
IRR	6,26%	Marktwaarde kk ex meerhuur:	8.330.000

Uitvoerend taxateur:	R.K. Drenth (DRENR) @02-feb-2017 15:09:55
Controlerend taxateur:	M.R. Hartwich (HARTM) @06-feb-2017 12:54:51
Waardepeildatum:	20-01-2017

Markthuur	Stuks	VVO	huur/m²	Markthuur%	Markthuur
winkels		3.241	183	100,00%	592.600
Subtotaal		**3.241**			**592.600**
Struc leegst					-
Totaal					**592.600**

Item	Per m²	Markthuur %	Totaal
Vaste kosten			
Onroerende zaak belasting	6,39	3,49%	20.704
Verzekering	0,97	0,53%	3.138
Rioollasten	0,69	0,38%	2.226
Watersysteemheffing	1,12	0,61%	3.640
Overige kosten			
Beheerkosten	2,74	1,50%	8.889
Instandhoudingsonderhoud	8,43	4,61%	27.332
Oninbaar	-	-	-
Overige exploitatie kosten	-	-	-
Erfpacht canon	-	-	-
Exploitatie kosten	**20,34**	**11,13%**	**65.929**
Totale kosten min erfpacht	**20,34**	**11,13%**	**65.929**
Netto markthuur	**162,50**	**88,87%**	**526.671**
NAR% von			5,90%
Marktwaarde voor correcties von			**8.926.620**

Correcties		
Achterstallig onderhoud	-	
Overige inkomsten	-	
Toekomstige renovatie	-	
Overige kosten	-	
Kapitaalsuitgaven		**-**
Initiële leegstand	-	
Mutatie Leegstand	-30.985	
Verhuurkosten	-17.550	
Servicekosten leegstand	-863	
Mutatiekosten	-	
NCW leegstandskosten		**-49.398**
Corrections_Leasehold	-	
NCW erfpachteffecten		**-**
Annuiteiten BTW OPEX en CAPEX	-	
Niet verrekenbare BTW	-	
Meer minderhuur	151.456	
Huurvrij	-	
NCW contract correcties		**151.456**
Afgekochte erfpacht	-	
Leegstand correcties	-	
NCW Erfpacht canon verschil	-	
Totaal eeuwigdurende correcties		**-**

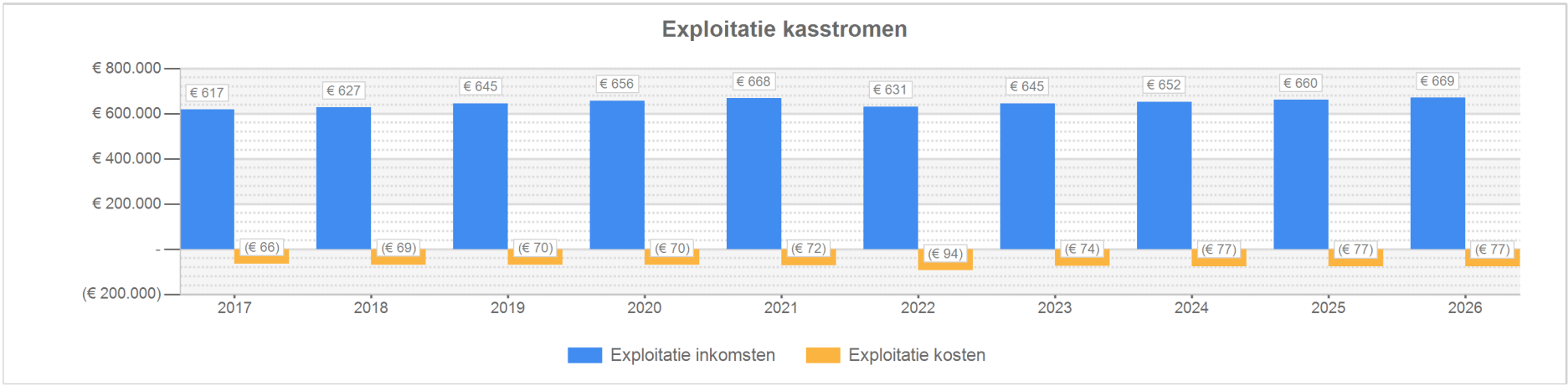
Marktwaarde VON	**9.028.679**
Verwervingskosten berekend	531.099
Marktwaarde kk ex overige waarden	8.497.580
Overige waarden kk	-
Marktwaarde kk afgerond incl ov waarden	**8.500.000**

Cash flow overzicht	1-2017	1-2018	1-2019	1-2020	1-2021	1-2022	1-2023	1-2024	1-2025	1-2026
Totale kasstroom	**€ 551.179**	**€ 557.886**	**€ 574.773**	**€ 585.770**	**€ 595.995**	**€ 536.424**	**€ 571.179**	**€ 575.360**	**€ 583.363**	**€ 592.147**
Bruto opbrengsten	**€ 617.364**	**€ 627.100**	**€ 644.723**	**€ 656.129**	**€ 667.642**	**€ 630.787**	**€ 645.114**	**€ 651.896**	**€ 660.401**	**€ 669.378**
Theoretische huur	€ 617.364	€ 629.564	€ 646.222	€ 656.129	€ 667.642	€ 666.938	€ 646.437	€ 653.755	€ 661.472	€ 669.378
BTW belast	€ 617.364	€ 629.564	€ 646.222	€ 656.129	€ 667.642	€ 666.938	€ 646.437	€ 653.755	€ 661.472	€ 669.378
Huurverlies	-	-€ 2.464	-€ 1.499	-	-	-€ 36.151	-€ 1.323	-€ 1.860	-€ 1.071	-
Mutatie leegstand	-	-€ 2.464	-€ 1.499	-	-	-€ 36.151	-€ 1.323	-€ 1.860	-€ 1.071	-
Exploitatie kosten	**-€ 66.185**	**-€ 69.214**	**-€ 69.950**	**-€ 70.360**	**-€ 71.647**	**-€ 94.363**	**-€ 73.935**	**-€ 76.535**	**-€ 77.038**	**-€ 77.231**
Zakelijke lasten	-€ 29.708	-€ 30.488	-€ 31.060	-€ 31.627	-€ 32.189	-€ 32.696	-€ 33.162	-€ 33.636	-€ 34.115	-€ 34.602
OZB	-€ 20.704	-€ 21.276	-€ 21.670	-€ 22.060	-€ 22.446	-€ 22.794	-€ 23.113	-€ 23.437	-€ 23.765	-€ 24.097
Verzekeringen	-€ 3.138	-€ 3.203	-€ 3.271	-€ 3.338	-€ 3.405	-€ 3.466	-€ 3.523	-€ 3.581	-€ 3.640	-€ 3.700
Rioolbelasting	-€ 2.226	-€ 2.267	-€ 2.309	-€ 2.351	-€ 2.392	-€ 2.429	-€ 2.463	-€ 2.497	-€ 2.532	-€ 2.568
Waterschapslasten	-€ 3.640	-€ 3.741	-€ 3.810	-€ 3.878	-€ 3.946	-€ 4.007	-€ 4.064	-€ 4.120	-€ 4.178	-€ 4.237
Overige kosten	-€ 36.477	-€ 37.264	-€ 38.000	-€ 38.733	-€ 39.459	-€ 40.116	-€ 40.730	-€ 41.353	-€ 41.986	-€ 42.629
Beheerkosten	-€ 8.889	-€ 9.096	-€ 9.241	-€ 9.384	-€ 9.524	-€ 9.647	-€ 9.758	-€ 9.870	-€ 9.984	-€ 10.098
Onderhoud	-€ 27.588	-€ 28.169	-€ 28.759	-€ 29.349	-€ 29.934	-€ 30.469	-€ 30.972	-€ 31.483	-€ 32.003	-€ 32.531
Verhuurkosten	-	-€ 1.462	-€ 891	-	-	-€ 21.551	-€ 43	-€ 1.547	-€ 936	-
Servicekosten	-	-€ 62	-€ 38	-	-	-€ 1.027	-€ 34	-€ 48	-€ 28	-
Promotiekosten	-	-€ 16	-€ 10	-	-	-€ 241	-€ 9	-€ 12	-€ 7	-
Verhuurcourtage	-	-€ 1.384	-€ 843	-	-	-€ 20.283	-	-€ 1.486	-€ 901	-

Waardering	Totaal
Markthuur	€ 592.600
HO incl leegst excl comp	€ 615.239
Exitvalue op t=exit	€ 8.718.155
NCW Exitwaarde kk	€ 4.284.448
Marktwaarde kk ex overige waarden	€ 8.497.580
Marktwaarde per m2	€ 2.622
Marktwaarde kk afgerond incl ov waarden	**€ 8.500.000**

Rendementen	
Exityield / NAR t=exit	6,49%
IRR	6,26%

Exitwaarde	Totaal	
Markthuur	€ 680.967	
Structurele leegstand	-	-
Leasehold	-	-
Huur exit	€ 680.967	
Bruto-netto traject	88,3 %	x
Netto markthuur exit	€ 601.171	
Exityield / NAR t=exit	-	
Exitwaarde voor correcties	€ 9.263.039	
Erfpachtcorrectie	-	-
Contractcorrectie		-
Exitwaarde VON	€ 9.263.039	
Exitwaarde kk	**€ 8.718.155**	



Rent Roll

ITEM	m2 VVO	pp	Start datum	Eind datum	WALE	Opzeg termijn	Optie	BTW jn	Mnd	Markthuur jr start	MH/m²	MH/pp	Bruto huuropbr/ jr	THI excl comp	Netto inkomsten	Index datum
H) Portage	**3.241**	**-**			**5,4**					**€ 592.600**	**€ 184**	**-**	**€ 615.239**	**€ 615.239**	**€ 615.239**	
A.S. Watson (Trekpleister)	**192**	**-**	**16-09-2013**	**15-08-2018**	**1,7**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 38.400**	**€ 200**	**-**	**€ 29.162**	**€ 29.162**	**€ 29.162**	**16-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	192	-	16-09-2013	15-08-2018	1,7					€ 38.400	€ 200	-	€ 29.162	€ 29.162	€ 29.162	16-09-2017
Adrie's Hairstyling	**77**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 17.325**	**€ 225**	**-**	**€ 19.276**	**€ 19.276**	**€ 19.276**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	77	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 17.325	€ 225	-	€ 19.276	€ 19.276	€ 19.276	17-09-2017
Aldi Vastgoed B.V.	**1.145**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 200.375**	**€ 175**	**-**	**€ 223.997**	**€ 223.997**	**€ 223.997**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	1.145	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 200.375	€ 175	-	€ 223.997	€ 223.997	€ 223.997	17-09-2017
Bakkerij van Horssen Bommelwaard B.V.	**78**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 17.550**	**€ 225**	**-**	**€ 17.810**	**€ 17.810**	**€ 17.810**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	78	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 17.550	€ 225	-	€ 17.810	€ 17.810	€ 17.810	17-09-2017
Bloemsierkunst De Pimpernel VOF	**127**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 28.575**	**€ 225**	**-**	**€ 30.727**	**€ 30.727**	**€ 30.727**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	127	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 28.575	€ 225	-	€ 30.727	€ 30.727	€ 30.727	17-09-2017
Jumbo Supermarkten B.V.	**1.361**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 238.175**	**€ 175**	**-**	**€ 236.017**	**€ 236.017**	**€ 236.017**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	1.361	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 238.175	€ 175	-	€ 236.017	€ 236.017	€ 236.017	17-09-2017
Keurslagerij De Vries Portage VOF	**146**	**-**	**17-09-2012**	**16-09-2022**	**5,8**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 29.200**	**€ 200**	**-**	**€ 33.000**	**€ 33.000**	**€ 33.000**	**17-09-2017**
Winkelruimte (bgg)	146	-	17-09-2012	16-09-2022	5,8					€ 29.200	€ 200	-	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000	17-09-2017
T.M. Selij (Primera)	**115**	**-**	**01-10-2014**	**30-08-2019**	**2,7**	**12**		**Ja**	**1**	**€ 23.000**	**€ 200**	**-**	**€ 25.250**	**€ 25.250**	**€ 25.250**	**01-10-2017**
Winkelruimte (bgg)	115	-	01-10-2014	30-08-2019	2,7					€ 23.000	€ 200	-	€ 25.250	€ 25.250	€ 25.250	01-10-2017

SAMENVATTING | Portage, Fiep Westendorpplein 2, Zaltbommel Status: 50-Definitief

CUSHMAN & WAKEFIELD

ALGEMEEN

Waardepeildatum:	20-01-2017	SAP Objectnummer:	400000011880	Marktwaarde kk:	8.500.000
Taxatie type:	Taxatie	Ander nummer:	Nader te bepalen	Markthuur €/jr:	592.600
		Klant portefeuille:	Duinweide Supermarkten	% Exploitatiekosten:	11,13%
				Conditie:	Good
		Contactpersoon:			

INVOER SAP

Objectnaam:	Portage
Adres:	Fiep Westendorpplein 2
Postcode (PC6):	5302TA
Plaats:	Zaltbommel
Sub IPD type:	Winkelcentrum
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Bouw jaar:	2012
Renovatie jaar:	
Monumentenstatus:	Geen monument
Gebruikssituatie (eigenaar):	Rented or leased
Bestemming:	Detailhandel

Marktwaarde kk	**€ 8.500.000**
Marktwaarde per m2	**€ 2.622**

KENGETALLEN

Oppervlaktes

Totaal m² (VVO/GBO):	3.241
opp BVO:	3.601
Totaal pp:	-
Parkeernorm:	Geen parkeerplaatsen
Kadastrale aanduiding:	(zie rapport)
Perceeloppervlakte:	-
Type eigendom:	Appartementsrecht
C_PRP_INF_STR_Property OwnerShort:	n/aKingfisher Real Estate B.V.
Type erfpacht:	Eigendom
Erfpachtcanon:	
Expiratiedatum erfpacht:	

Markthuur €/jr:	592.600	Gem restduur huurcontracten jr:	5,4
Structurele leegstand:	-	% Leegstand markthuur:	-
Leegstand:	-	Gew gem aanvangsleegstand mnd:	-
HO incl leegst excl comp:	615.239	Gew gem mutatieleegstand mnd:	3
HO incl leegst incl comp:	615.239	Huurpotentie:	-3,68%
Exploitatie kosten ex erfpacht:	66.185	NAR% von:	5,90%
Exploitatie kosten incl erfpacht:	66.185	BAR kk markthuur:	6,97%
Netto markthuur:	526.671	Basisfactor kk:	14,18
Totale correcties:	-102.058	BAR HO excl comp kk:	7,24%
Marktwaarde kk:	8.500.000	Factor HO excl comp kk:	13,81
Marktwaarde per m2:	2.622	Basisfactor kk ex erfpacht:	14,18
Marktwaarde kk ex meerhuur:	8.330.000	IRR:	6,26%

SWOT ANALYSE

Strength

- Nieuwbouw
- De supermarkten zijn twee belangrijke trekkers en vullen elkaar goed aan
- Gemiddeld nog 5,4 jaar verhuurd
- Goede en ruime gratis parkeervoorziening
- Met gemiddeld energielabel B voldoende energiezuinig

Weaknesses

- Wijkwinkelcentrum volledig afhankelijk van de twee supermarkten
- Appartementsrecht in plaats van volledig eigendom

Opportunities

- Ook voor andere supermarktketens kansrijk
- Revitalisatie en nieuwbouw woningen in de directe omgeving
- Een aantal extra parkeerplaatsen creëren voor de Aldi supermarkt

Threats

- Veranderend winkelpatroon
- Toenemend aantal faillissementen op de winkelmarkt

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Er zijn weliswaar tekeningen / plattegronden door de opdrachtgever aangeleverd, deze geven slechts gedeeltelijk inzicht in de contouren en afmetingen van het object. De schaal en de maatvoering is hiervan niet af te leiden. Er is derhalve uitgegaan van de opgeven vierkante meters van opdrachtgever.

UITGANGSPUNTEN

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J. van deze rapportage. Ten aanzien van deze taxatie zijn geen specifieke uitgangspunten gehanteerd.

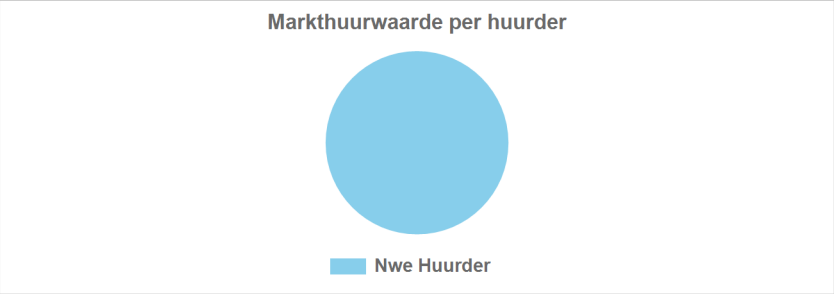
BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

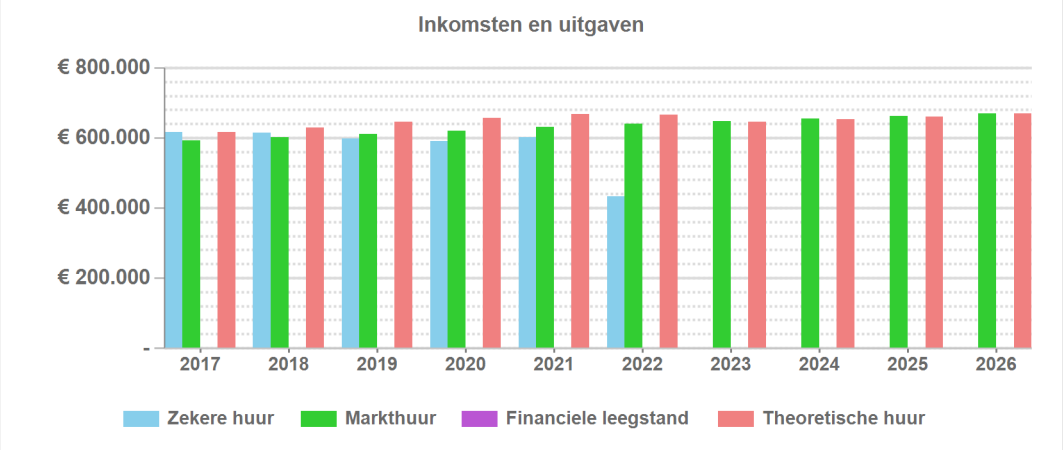
Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Deze samenvatting van de waardering is onlosmakelijk verbonden aan het taxatierapport en de bijbehorende waardeberekeningen en is uitsluitend bedoeld voor intern gebruik. Derhalve kunnen er door derden geen rechten aan ontleend worden. Tevens is het taxatieprotocol en standaard voorwaarden (zie share point taxaties) van de Valuation Department op deze waardering van toepassing.

MARKTHUUR EN RUIMTES

Markthuur	stuks	VVO	huur/m2	% markthuur	markthuur
winkels		3.241	183	100,00%	592.600
Totaal		**3.241**			**592.600**





HUURLIJST

Huurder	Ruimte / inkomsten type	HO incl comp	HO incl leegst excl comp	Markthuur huur start	Netto verh opp	NCW meerminderhuur	Eind datum	Gew rest looptijd mnd	Optie termijn mnd	BTW belast	Huurpotentie
Portage		**615.239**	**615.239**	**592.600**	**3.241**	**-151.456**		**64,39**			**-3,68%**
Aldi Vastgoed B.V.		*223.997*	*223.997*	*200.375*	*1.145*	*-121.602*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*-10,55%*
Jumbo Supermarkten B.V.		*236.017*	*236.017*	*238.175*	*1.361*	*4.283*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*0,91%*
Bloemsierkunst De Pimpernel VOF		*30.727*	*30.727*	*28.575*	*127*	*-11.353*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*-7,00%*
A.S. Watson (Trekpleister)		*29.162*	*29.162*	*38.400*	*192*	*14.186*	*15-08-2018*	*20*	*60*	*ja*	*31,68%*
Adrie's Hairstyling		*19.276*	*19.276*	*17.325*	*77*	*-10.064*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*-10,12%*
Bakkerij van Horssen Bommelwaard B.V.		*17.810*	*17.810*	*17.550*	*78*	*-1.747*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*-1,46%*
T.M. Selij (Primera)		*25.250*	*25.250*	*23.000*	*115*	*-5.680*	*30-08-2019*	*32*	*60*	*ja*	*-8,91%*
Keurslagerij De Vries Portage VOF		*33.000*	*33.000*	*29.200*	*146*	*-19.481*	*16-09-2022*	*69*	*60*	*ja*	*-11,52%*

Kerngegevens ten behoeve van invoer ING

Item	Waarde
Objectnummer:	400000011880
Waardepeildatum:	20-01-2017
Adres:	Fiep Westendorpplein 2
Postcode:	5302TA
Plaats:	Zaltbommel
Bouwjaar:	2012
Courantheid:	Goed
Onderhoud:	Goed
Bruto markthuur per jaar:	€ 592.600
Prime rent per m² VVO:	-
Mutatieleegstand in maanden (gemiddeld):	3,0
Exploitatielasten in %:	11,1 %
NAR % V.O.N.:	5,9 %
Marktwaarde kosten koper:	€ 8.500.000
Marktwaarde kosten koper exclusief meerhuur:	€ 8.330.000