



Waardepeildatum: 15 augustus 2016

Rapportage datum: 15 augustus 2016

**TAXATIERAPPORT:
KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM**

Opdrachtgever:

Duinweide Supermarkten B.V.



INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING
2	WAARDEBEVESTIGING
3	TAXATIERAPPORTAGE
4	WAARDERINGSMODELLEN
5	KADASTER
6	FOTO'S
7	LOCATIEKAARTEN
8	BRONNEN
9	PLAUSIBILITEITSTOETS

SAMENVATTING

Adres	Kruisstraat 10-12 in Haarlem, Nederland		
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.		
Doel taxatie	Accountingdoeleinden		
Eigendomsituatie	Eigen grond		
Waardepeildatum	15 augustus 2016		
Type object	Winkel		
Verhuurbare vloeroppervlakte	1.024 m ²		
Huurder(s)	Ahold Vastgoed B.V.		
Resterende looptijd	7,6 jaar		
Leegstand in % van m ²	0,00%		
Leegstand in % van MHW	0,00%		
Bruto huurinkomsten	€	235.756,-	per jaar / excl. BTW
Exploitatielasten	€	18.362,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€	231.680,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,61%	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaarde v.o.n.)	
Bruto aanvangsrendement	7,22%	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaarde k.k.)	
Marktwaarde object	€	3.270.000	kosten koper

WAARDEBEVESTIGING

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details in bijgevoegde bijlage zijn weergegeven, redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt.

Marktwaarde object

3.270.000 EUR kosten koper
(zegge: drie miljoen twee honderd zeventig duizend euro)

Duinweide Supermarkten B.V.
T.a.v. de heer J. Nathalia
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN

Amsterdam, 22 augustus 2016

Betreft: Taxatie van een winkelpand aan de Kruisstraat 10-12 te Haarlem.

Geachte heer Nathalia,

Naar aanleiding van uw opdracht de "marktwaaarde kosten koper" van bovengenoemd object te verstrekken, doet het ons een genoegen u hieronder onze taxatie uiteen te zetten.

OPDRACHT

Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield v.o.f. Cushman & Wakefield v.o.f. is kantoorhoudend aan Strawinskylaan 3125 (Atrium 3e verdieping) te Amsterdam.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 11 augustus 2016. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van: Accountingdoeleinden.
Type taxatie	Markttechnische update
Object	Kruisstraat 10-12 te Haarlem
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
Waarderingmethodiek	Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 15 augustus 2016.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 15 augustus 2016.
Kosten koper	De taxatiewaarde(n) is/zijn vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenis na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum (per 18-9-2015) en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenis na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Aantal versies	Cushman & Wakefield heeft opdrachtgever één versie(s) van de waardering(en) verstrekt. De definitieve waardering wijkt niet af van de eerdere versie(s).
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".
Bijzonder(e) uitgangspunt(en)	Geen bijzondere uitgangspunten.

TAXATEURS

Uitvoerend taxateur(s)	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: ing. R. Noom MSc MRICS RT en H.V.C. Roosjen MSc.
Plausibiliteitstoets	Op de waardering is een plausibiliteitstoets uitgevoerd, waarbij de taxatierapportage op hoofdlijnen is gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield. Er is derhalve sprake van een "Vier-ogen principe". De plausibiliteitstoets van de taxatie is uitgevoerd door: drs. ing. S. Hoeke MRICS RT.
Betrokkenheid taxateur	Iedere taxatie die wordt uitgevoerd door Cushman & Wakefield wordt intern gecontroleerd op mogelijke belangenverstrengeling. Cushman & Wakefield verklaart hierbij deze taxatie te hebben uitgevoerd als externe taxateur en dat zij geen weet heeft van recente betrokkenheid bij een transactie waarin het onderhavige taxatieobject een rol speelde.
Periode als ondertekenend taxateur	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateurs niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren, waarbij een maximum geldt van in totaal twaalf taxaties. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren en in totaal vierentwintig taxaties. Taxateur Rik Noom is voor het eerste jaar en de eerste keer als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Taxateur Hugo Roosjen is voor het eerste jaar en de eerste keer als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Cushman & Wakefield is voor het derde jaar en de derde keer betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield als beide taxateurs binnen de gestelde criteria.
Educatie	De bij Cushman & Wakefield werkzame taxateurs zijn opgeleid op minimaal HBO of universitair niveau. De meeste taxateurs hebben een vastgoed specifieke opleiding, deels aangevuld met MRE/MSRE. Minimaal vanaf senior-niveau zijn onze taxateurs RT-gecertificeerd en/ of aangesloten bij de RICS en volgen permanente educatie conform de regels van het NRVT en RICS. Tevens nemen alle taxateurs verplicht deel aan het interne opleidingsprogramma van Cushman & Wakefield, waar actuele onderwerpen op alle relevante gebieden behandeld worden door gerenommeerde externe sprekers.
Educatie professionaliteit per deelgebied	Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateurs die deze taxatie hebben uitgevoerd, beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van de specifieke markt.

Financiële belangen

Cushman & Wakefield verklaart hierbij dat er geen sprake is van enige vorm van financiële belangen bij de opdrachtgever en de eigenaar.

Wij verwijzen verder naar onze interne gedragscode vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website, waarin onder meer staat aangegeven hoe medewerkers van Cushman & Wakefield dienen om te gaan met financiële belangen bij opdrachtgevers.

Declaratie

De vergoeding voor de taxatieopdracht is een vast bedrag en niet afhankelijk van de uitkomst van de getaxeerde waarde.

De vergoeding voor deze taxatieopdracht is niet hoger dan 25% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2015) van Cushman & Wakefield Nederland. Tevens is de vergoeding voor deze taxatieopdracht niet hoger dan 25% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2015) van de afdeling Valuation & Advisory van Cushman & Wakefield Nederland. Er is geen enkele opdrachtgever die verantwoordelijk is geweest voor een percentage van meer dan 25% van de totale jaaromzet over 2015 van Cushman & Wakefield Nederland.

ALGEMEEN

RICS	Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer: 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).
Taxatiestandaarden & richtlijnen	<p>De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende richtlijnen/ taxatiestandaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 19 november 2015;- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 9e editie, geldig per 6 januari 2014;- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2013, geldig per 1 januari 2014;- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), 7e editie, geldig per 1 juni 2012;- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2015.
Interne gedragscode	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.
Interne klachtenprocedure	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 .
"Chinese Walls"	Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.
Reviews (intern)	Taxatiedossiers/rapporten worden steekproefsgewijs gereviewed op kwaliteit en compleetheit. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.
Validatie waarderingsmodel	Voor ingebruikname van het huidige waarderingsmodel van Cushman & Wakefield v.o.f. is door KPMG Corporate Finance een validatie uitgevoerd.

Aansprakelijkheid

Wij willen 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.

Object **KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM**

Marktwaaarde object € **3.270.000,-** kosten koper

(zegge: drie miljoen twee honderd zeventig duizend euro)

Naar aanleiding van het op 23 juni 2016 gehouden Britse Referendum inzake het EU-lidmaatschap van het Verenigd Koninkrijk, heeft het Verenigd Koninkrijk besloten om het lidmaatschap op te zeggen. Het is vooralsnog onduidelijk wat deze beslissing voor gevolgen heeft voor o.a. financiële markten en wij zullen eventuele veranderingen in de gaten blijven houden. Om een goed beeld te hebben van waardes van onroerend goed raden wij aan om taxaties op regelmatige basis te actualiseren.

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield vof



H.V.C. Roosjen MSc
Valuer



ing. R. Noom MSc MRICS RT
Valuer
Registratienummer: RT714759855
RICS Registered Valuer

MARKTTECHNISCHE UPDATE

Voorgaande taxatie

Het object is minder dan één jaar geleden eerder getaxeerd door Cushman & Wakefield. De waardepeildatum van de voorgaande taxatie is 18 september 2015. Gezien deze taxatie een markttechnische update betreft is in dit rapport geen omschrijving van het getaxeerde opgenomen, conform de richtlijnen van het NRVV. Wij refereren naar het taxatierapport van 18 september 2015 voor een uitgebreide analyse. Onderstaand betreft een verschillen analyse ten opzichte van de vorige taxatie.

	18-9-2015 (€)	15-8-2016 (€)	Δ (in %)
Huurinkomsten	234.012	235.756	↑ 0,75%
Markthuurwaarde	231.680	231.680	→
Markthuurwaarde totaal	231.680	231.680	→
Huurherzieningswaarde *	201.240	201.240	→
Marktwaaarde object k.k.	3.270.000	3.270.000	→
Gemiddelde looptijd	8,5	7,6	↓ -10,65%

*indien van toepassing

Object

Het object is niet veranderd ten opzichte van de vorige waardering.

Locatie

De locatie is niet veranderd ten opzicht van de vorige waardering.

Markt

De markt is niet veranderd ten opzicht van de vorige waardering.

Waarderingsmethode

De waarderingsmethode is niet veranderd ten opzicht van de vorige waardering.

WAARDERING

Uitgangspunten

- Gezien het een markttechnische update betreft is het object niet geïnspecteerd;
- Waardering per 15 augustus 2016;
- Waardering op basis van de aan ons beschikbaar gestelde gegevens per 18 september 2015. Conform opgave hebben er geen wijzigingen plaats gevonden met betrekking tot het getaxeerde. Wij gaan er van uit dat deze juist en volledig zijn;
- Waardering op basis van huurherzieningshuurwaarde;
- De waarde voor het object is gecorrigeerd voor contante waarde meer/minder huur (zie waarderingsmodel).

KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM

Marktwaarde object

€ 3.270.000 kosten koper

DEFINITIES

- Definitie volledige taxatie** Een volledige taxatie is gebaseerd op alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum, conform de taxatierichtlijnen van de IVS/RICS en EVS/TEGoVA. De volledige taxatie omvat o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse en specifiek de desbetreffende locatie, referentie transacties, huurgegevens, verhuurbaarheid/verkoopbaarheid en een SWOT analyse. In het kader van een volledige taxatie zullen de locatie en het object (intern en extern) geïnspecteerd worden.
- Definitie hertaxatie** Een hertaxatie is een taxatie van een eerder door hetzelfde taxatiebureau getaxeed object. Om te kunnen spreken van een hertaxatie kan tussen de initiële taxatie en de hertaxatie niet meer dan één jaar tijdsverschil zitten. Bij een hertaxatie worden in beginsel dezelfde werkzaamheden verricht als bij de full valuation. Er kunnen echter werkzaamheden of een deel van het onderzoek en/of de rapportage achterwege blijven gelet op de eerdere opgedane kennis omtrent het object.
- Definitie markttechnische update** Een markttechnische update is een waardering van een object dat reeds eerder volledig getaxeed is door hetzelfde taxatiebureau. Een update is mogelijk tot maximaal één jaar na een full valuation of hertaxatie. Een update bestaat uit een herziening van het rekenmodel met alle mogelijk gewijzigde input (huurders e.d.) en market evidence. Hieronder verstaan wij in elk geval de tussentijds gewijzigde huurcontracten, mutaties, investeringen en de gewijzigde market evidence.
- Definitie marktwaarde** Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."
- Definitie opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop** Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop. Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze Standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de Executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Er is géén sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en / of behoorlijke marketing en is vaak wèl sprake van (enige vorm van) dwang.

Definitie indicatieve herbouwwaarde	Het begrip "indicatieve herbouwwaarde" wordt gedefinieerd als: "een indicatie van de kosten welke gemoeid gaan met het herbouwen van het gebouw, exclusief de kosten voor de fundering, na een gehele of gedeeltelijke vernietiging van hetzelfde gebouw, op de zelfde locatie." We benadrukken dat het een indicatie van de herbouwwaarde betreft. De waarde kan slechts gebruikt worden ter ondersteuning van de uitgevoerde taxatie.
Definitie residuele grondwaarde	Het begrip "residuele grondwaarde" is berekend op basis van de residuele waardemethode. Deze wordt gedefinieerd als: "De marktwaarde na herbouw minus de indicatieve herbouwwaarde". De residuele grondwaarde is daarmee afhankelijk van de omvang, locatie, marktomstandigheden, bebouwd oppervlak, vervuiling en bestemming.
Definitie kapitalisatiemethode	De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.
Definitie DCF-methode	De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

Definitie Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituu. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten. De verkoopopbrengstvergelijking methode is het meest bruikbaar voor homogeen vastgoed (veelvoorkomende woningen) of courant vastgoed. De voordelen van deze methode betreffen de eenvoudigheid, objectiviteit en communiceerbaarheid. De methode is echter moeilijk toe te passen bij heterogeen vastgoed en bij beleggingsvastgoed doordat de gebruikssituatie doorgaans verschilt.

Definitie Netto aanvangsrendement

Kapitalisatieberekeningen zijn gebaseerd op hetzelfde principe, maar de wijze waarop het wordt toegepast verschilt enigszins van taxateur tot taxateur. Vaak worden de netto huurinkomsten, de netto markthuur of netto huurherzieningshuur gekapitaliseerd met behulp van een netto aanvangsrendement. Na die kapitalisatie kunnen nog diverse correcties plaatsvinden voor bijvoorbeeld het verschil tussen huurinkomsten en markthuur, leegstand, achterstallig onderhoud, erfpacht of andere aspecten. De wijze waarop een kapitalisatieberekening vorm krijgt heeft invloed op de werking van het gebruikte aanvangsrendement. De definities van die aanvangsrendementen zijn dus verschillend. Wel kan er behoudens dit inputgetal een netto aanvangsrendement worden berekend door de marktwaarde vrij op naam te delen door de netto huurinkomsten. Dit output rendement is wel goed vergelijkbaar en dient als één van de resultaten in de berekening of de rapportage te worden opgenomen.

Definitie Exit yield

Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto of netto aanvangsrendement en gecorrigeerd voor veroudering van het gebouw.

Definitie

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bepaalt de marktconforme vergoeding voor de gedane investering rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. Omdat er geen eenduidige opbouw van toekomstige kasstromen bestaat, zal de disconteringsvoet van taxateur tot taxateur verschillen. Behoudend opgebouwde kasstromen kennen weinig risico en dienen daarom contant gemaakt te worden met een relatief lage disconteringsvoet. Kasstromen die daarentegen veel risicovolle elementen bevatten dienen contant gemaakt te worden met een hogere disconteringsvoet. Deze rekenmethodiek is buitengewoon geschikt om diverse scenario's te analyseren, aangezien de aanpassingen in de kasstroom en aanpassingen in de disconteringsvoet direct met elkaar te vergelijken zijn. Echter, de disconteringsvoet die de ene taxateur voor een specifieke kasstroom hanteert, is niet vergelijkbaar met de disconteringsvoet die een andere taxateur voor een andere specifieke kasstroom hanteert. Gebruikers van taxatierapporten dienen derhalve zeer terughoudend te zijn in het gebruik van de gehanteerde disconteringsvoeten of resulterende internal rates of return voor vergelijkingsanalyses.

ALGEMENE BEPALINGEN

Grondslag taxatie Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Eigendomsrechten en huurcontracten Onze taxatie is gebaseerd op informatie die door de opdrachtgever ter beschikking is gesteld ten aanzien van eigendomsrechten, huurcontracten, aanzeggingen en overige op de waarde vaststelling van invloed zijnde factoren.

Tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, heeft onze taxatie plaatsgevonden ervan uitgaande:

- a) dat elk object uit één (of meerdere) verkoopbare eigendomsrecht(en) bestaat, vrij van ongebruikelijke bezwarende bepalingen, clausules of andere lasten;
- b) dat er met betrekking tot erfpachtrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules bestaan, die de waarde nadelig zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van het onroerende goed;
- c) dat huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden;
- d) dat er bij de huurcontracten geen sprake is van ophanden zijnde huuraanpassingen of verlenging van het huurcontract, waarbij alle aankondigingen niet rechtsgeldig zijn en niet binnen de geldende termijn plaatsgevonden hebben;
- e) dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg kunnen worden opgeleverd.

Bestemming Wij hebben geen formeel juridisch onderzoek ingesteld naar de bestemming, maar hebben ons gebaseerd op mondelinge en deels schriftelijke informatie van de gemeentelijke planologische dienst.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object geen onderwerp zal worden van (voorstellen tot) onteigening.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning/omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

**Bouwconstructie
en onderhoud**

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek verricht ten aanzien van de onroerende zaak, noch ten aanzien van de infrastructuur van de installaties of machinerieën. Wij kunnen derhalve geen mening uiten ten aanzien van de bouwconstructie en de infrastructuur.

Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie, alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie ontdekt hebben meegenomen. Verder is onze taxatie erop gebaseerd, dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan, dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel geïnspecteerd hebben.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn er bij de taxatie van uitgegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken aangewend zijn.

**Grond en
verontreiniging**

Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/ stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd, ervan uitgaande, dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake van een slechte gesteldheid van de grond is, die de bouwkosten nadelig beïnvloeden.

Tenzij anders is vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.

**Technische
installaties**

Bij opstallen, die op eigen grond staan, zijn de gebruikelijke installaties van de verhuurder, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, als onderdeel van het gebouw beschouwd en opgenomen in de waarde van de getaxeerde activa. Bij de opstallen die op erfpachtgrond staan, zijn deze installaties, tenzij ons het tegendeel meegegeed is, beschouwd als zijnde eigendom van de verhuurder bij vernieuwing van het huurcontract.

Installaties en machinerieën die met bewerking/productie te maken hebben en inrichting van de huurders/ bedrijven, zijn bij onze taxatie buiten beschouwing gebleven.

**Algemene
uitgangspunten**

Wij zijn niet verbonden met de eigenaar of huurder van bovengenoemd object, noch hebben wij de eigenaar of huurder geadviseerd.

Bij onze taxatie zijn wij uitgegaan van informatie die door de opdrachtgever is verstrekt en/ of die wij uit eigen onderzoek verkregen hebben. Wij zijn ervan uitgegaan, dat deze correct en volledig is en dat er geen informatie achtergehouden is die onze taxatie zou kunnen beïnvloeden.

Ten aanzien van overeenkomsten met huurders geldt dat, hoewel wij informatie die ons ten dienste stond, in aanmerking genomen hebben, wij geen formeel rapport over de financiële status van de huurder(s) ontvangen hebben. Wij hebben geen enkele informatie ontvangen die erop duidt, dat er van aanzienlijke huurachterstand sprake is of dat de huurder(s) niet in staat is om aan zijn verplichtingen krachtens het huurcontract(en) te voldoen. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat dit correct is.

Onze taxatie is exclusief BTW, tenzij anders is aangegeven.

In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond zijn wij ervan uitgegaan dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik genomen is.

Wij hebben rekening gehouden met de normale jaarlijkse exploitatiekosten, die de eigenaar kan verwachten op basis van informatie, die wij hebben ontvangen.

**Nadere aannamen
en voorwaarden**

Onze waardering is gebaseerd op de waarderingsstandaarden zoals omschreven in de Practice Statements van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Red Book" van de RICS). Indien wij hiervan zijn afgeweken, is dit in het voorgaande vermeld.

1.0 HUURGEGEVENS

Uitgangspunten / opmerkingen

Waardepeildatum 15-8-2016
 Adres Kruisstraat 10-12
 Postcode 2011 PX
 Plaats Haarlem
 Opdrachtgever Duinweide Supermarkten B.V.
 Eigenaar Duinweide Supermarkten B.V.
 Type object Winkel
 Status Definitief
 Doel Accountingdoeleinden
 Eenheid EUR
 Versie rekenmodel 15.0



1.1 Huurder / Gebruiker		1.2 Type	1.3 Objectgegevens				1.4 Huurinkomsten					1.5 Markthuurwaarde				1.6 Huurherzieningshuurwaarde				1.7 CW huurverschil								
Totaal object			808	137	79	1.024	235.756					230	7,6	231.680				226	201.240				197	34.516	209.660			
			Oppervlakte in m²				Toetsbaar (ja=1, nee=0)					BTW (ja=1, nee=0)	HI	MHW				HHW				Huurverschil	CW huurverschil					
Naam		nr.	Begane grond	Kelder	1e	Totaal	Ingangsdatum	Expiratiedatum	Herzieningsdatum	(std=0)	jr	(std=1)	Totaal	HI/m²	jr	Begane grond	Kelder	1e	Totaal	MHW/m²	Begane grond	Kelder	1e	Totaal	HHW/m²	HI - HW / HHW	5,61%	
Subtotaal verhuurd			808	137	79	1.024							235.756	230	7,6				231.680	226				201.240	197	34.516	209.660	
1	Ahold Vastgoed B.V.	10-12	Winkel	808	137	79	1.024	27-5-2003	31-3-2024	1-4-2024	0	4*5	1	235.756	230	7,6	260	100	100	231.680	226	225	90	90	201.240	197	34.516	209.660
Subtotaal leegstand			0	0	0	0													0	-				0	-	0	0	
						0,00% Leegstand (in m²)														0,00% Leegstand (in ERV)								

2.0 KAPITALISATIEMETHODE

Waardepeildatum	15-8-2016
Adres	Kruisstraat 10-12
Postcode	2011 PX
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Eigenaar	Duinweide Supermarkten B.V.
Type object	Winkel
Status	Definitief
Doel	Accountingdoeleinden
Eenheid	EUR

2.1 Objectgegevens		VVO	Leegstand
Commercieel		1.024 m ²	0
Residentieel		0 m ²	0
Totaal		1.024 m²	0
Structurele leegstand			0
Parkeren commercieel		0 #	0
Woningen		0 #	0
Parkeren residentieel		0 #	0

2.2 Basis waardering		Oppervlakte in m ²	HHW
Markthuurwaarde		1.024 m²	201.240
Commercieel		1.024 m ²	201.240
Residentieel (huurinkomsten i.p.v. markthuur)		0 m ²	0
Markthuurwaarde leegstand		0 m²	0
Commercieel		0 m ²	0
Residentieel		0 m ²	0
Totaal		1.024 m²	201.240
-/- Structurele leegstand		0 m²	0
Commercieel		0 m ²	0
Residentieel		0 m ²	0
Subtotaal		1.024 m²	201.240

2.3 Exploitatiekosten			
Erfpachtcanon	0,00%		0
Reservering onderhoud	3,39%		6.827
Onroerende zaakbelasting	3,30%		6.639
Overige overheidslasten	0,25%		500
Verzekeringen	0,46%		922
Beheer	1,73%		3.475
BTW correctie woningen	0,00%		0
Verhuurdersheffing	0,00%		0
Overig	0,00%		0
Totale exploitatielasten (van de HHW)	9,12%		18.362

2.4 Yield voor correcties			
Totale netto huurherzieningshuurwaarde (huurinkomsten in geval van woningen)			182.878
Netto aanvangsrendement voor correcties v.o.n.	5,61%		
Bruto aanvangsrendement HHW + MHW voor correcties v.o.n.	6,17%		
HHW + MHW * Kapitalisatiefactor voor correcties k.k.	15,25		
Marktwaaarde v.o.n. voor correcties	3.185 / m²		3.261.588

2.5 Correcties o.b.v contante waarde			
Leegstand			0
Toekomstige incentives			0
Verhuurkosten 15,0% van de HHW			0
Renovatiekosten			0
Huidige (cash) incentives			0
Ongedekte service kosten			0
Reservering afkoop erfpacht			0
Contante waarde BTW schade exploitatielasten commercieel o.g.			0
Contante waarde BTW compensaties			0
Correctie verhuurdersheffing lager percentage 2016			0
Capex (conform opgave opdrachtgever)			0
Correctie overig			0
Correctie overig			0
Contante waarde huurverschil HI - HHW			209.660
Totaal correcties	6,43% van de marktwaaarde v.o.n.		209.660

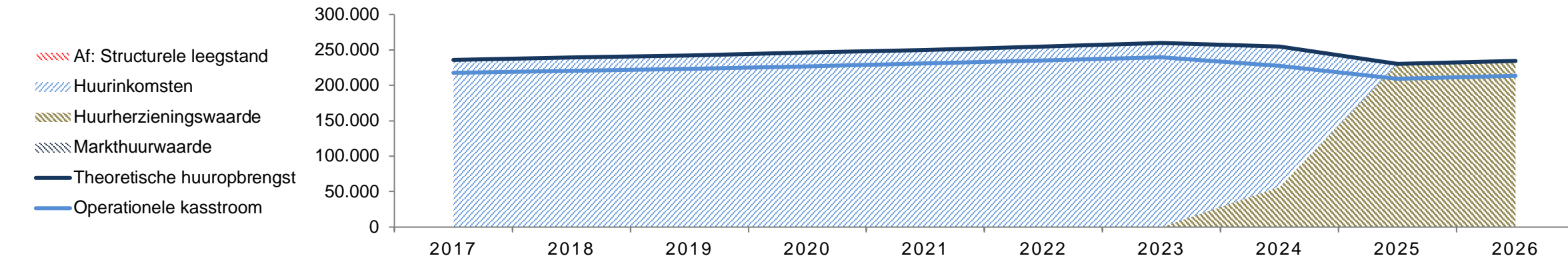
2.6 Marktwaaarde v.o.n. na correcties			
Marktwaaarde v.o.n. na correcties	3.390 / m²		3.471.249

2.7 Kosten koper			
Overdrachtsbelasting commercieel	6,00%		195.987
Overdrachtsbelasting residentieel	2,00%		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon commercieel	6,00%		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon residentieel	2,00%		0
Notaris-, kadaster- en overige transactiekosten	0,27%		8.819
Totaal kosten koper	6,27%		204.805

2.8 Marktwaaarde k.k.			
Marktwaaarde k.k.	3.190 / m²		3.266.443

3.0 DCF

Waardepeildatum 15-8-2016
 Adres Kruisstraat 10-12
 Postcode 2011 PX
 Plaats Haarlem
 Opdrachtgever Duinweide Supermarkten B.V.
 Eigenaar Duinweide Supermarkten B.V.
 Type object Winkel
 Status Definitief
 Doel Accountingdoeleinden
 Eenheid EUR



3.1 Discounted cash flow	Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Looptijd van		15-8-2016	15-8-2017	15-8-2018	15-8-2019	15-8-2020	15-8-2021	15-8-2022	15-8-2023	15-8-2024	15-8-2025	15-8-2025
Looptijd tot		14-8-2017	14-8-2018	14-8-2019	14-8-2020	14-8-2021	14-8-2022	14-8-2023	14-8-2024	14-8-2025	14-8-2026	
Index	Bron											
CPI	ROZ/IPD		1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Markthuur	C&W		0,70%	0,70%	0,75%	0,85%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Exploitatie	C&W		1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Erfpacht	C&W		1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Huurinkomsten		235.756	239.056	242.403	246.039	250.222	254.976	259.821	198.568	0	0	0
Huurherzieningswaarde		0	0	0	0	0	0	0	56.499	230.289	234.665	0
Markthuuraarde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Af: Structurele leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomsten		235.756	239.056	242.403	246.039	250.222	254.976	259.821	255.067	230.289	234.665	
Erfpachtcanon		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservering onderhoud		6.827	6.922	7.019	7.124	7.246	7.383	7.524	7.666	7.812	7.961	7.961
Onroerende zaakbelasting		6.639	6.732	6.826	6.928	7.046	7.180	7.316	7.455	7.597	7.741	7.741
Overige overheidslasten		500	507	514	522	531	541	551	562	572	583	583
Verzekeringen		922	935	948	962	978	997	1.016	1.035	1.055	1.075	1.075
Beheer		3.475	3.524	3.573	3.627	3.688	3.759	3.830	3.903	3.977	4.052	4.052
BTW correctie woningen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale exploitatie lasten		18.362	18.619	18.880	19.163	19.489	19.859	20.237	20.621	21.013	21.412	
Leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toekomstige incentives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurkosten		0	0	0	0	0	0	0	-6.780	0	0	0
Renovatiekosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huidige (cash) incentives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ongedekte service kosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eenmalig												
Reservering afkoop erfpacht		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contante waarde BTW schade exploitatielasten commercieel o.g.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contante waarde BTW compensaties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie verhuurdersheffing lager percentage 2016		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capex (conform opgave opdrachtgever)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale correcties		0	0	0	0	0	0	0	-6.780	0	0	0
Totale kosten		18.362	18.619	18.880	19.163	19.489	19.859	20.237	27.401	21.013	21.412	
Operationele kasstroom		217.393	220.437	223.523	226.876	230.733	235.117	239.584	227.666	209.277	213.253	
NCW operationele cash flow	6,30%	209.261	199.586	190.358	181.737	173.847	166.627	159.707	142.983	123.423	118.297	
10 jaarsrente (3 jaar voortschrijdend gemiddelde)	1,25%											
Onroerend goed risico	3,00%											
Specifiek onroerend goed risico	2,05%											
Disconteringsvoet per jaar	6,30%											
Huur jaar 11		239.124										
Exit yield (BAR v.o.n.) jaar 10		6,75%										
Eindwaarde v.o.n		3.542.571										
Eindwaarde netto te ontvangen		3.333.557										
NCW eindwaarde netto te ontvangen		1.806.965										
NCW operationele cash flow		1.665.826										
NCW eindwaarde netto te ontvangen		1.806.965										
Marktwaarde v.o.n.	3.391 per m²	3.472.790										
Af: Kosten Koper	6,27%	204.896										
Marktwaarde k.k.	3.191 per m²	3.267.894										
Afgerond		3.270.000										



Kadaster

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

Betreft: HAARLEM C 7468 A8 11-8-2016
Kruisstraat 10 2011 PX HAARLEM 12:47:13
Uw referentie: jvn
Toestandsdatum: 10-8-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7468 A8
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 10
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 28-6-2001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 7465
HAARLEM C 7438
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS VAN HET
FLATGEBOUW " FUNCKLER "

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75343 d.d. 9-9-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 295 datum in werking 9-8-2000
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 299 datum in werking 19-9-2001
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in HAARLEM C 7468 A8
brondocument:

Einde overzicht

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

Kadaster

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

Betreft: HAARLEM C 7630 A1 11-8-2016
Kruisstraat 12 2011 PX HAARLEM 12:49:59
Uw referentie: jvn
Toestandsdatum: 10-8-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7630 A1
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 12
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 17-1-2007

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 6778
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW
"KRUISSTRAAT 12 TE HAARLEM".

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75196 d.d. 11-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3213/78 reeks HAARLEM

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3140/113 reeks HAARLEM

Gerechtigde**EIGENDOM**

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in HAARLEM C 7630 A1
brondocument:

Einde overzicht

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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 11 augustus 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HAARLEM</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7465</p>	
---	--	--

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

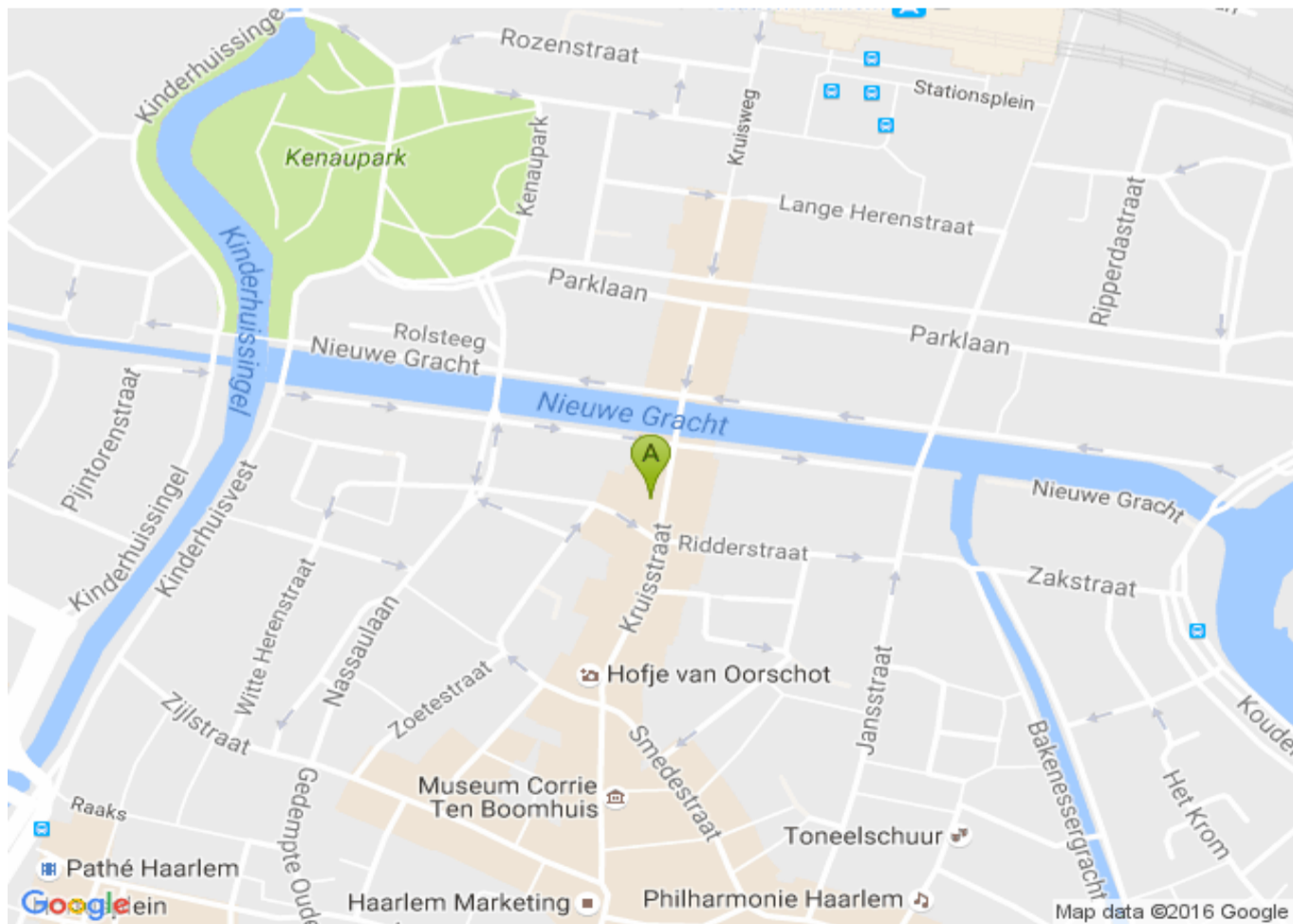


Haarlem – Kruisstraat 10-12





Haarlem - Kruisstraat 10-12



BRONNEN

Objectinformatie

Type	Gebruikt	Verkregen van	Gevalideerd	Toelichting juistheid
------	----------	---------------	-------------	-----------------------

Kadastrale informatie

Leveringsakte	Ja	Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Kadastraal bericht + kaart	Ja	Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Splitsingsakte	Ja	Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie

Objectinformatie

Plattegrondstekening(en)	Ja		Ja	
Meetcertificaat (NEN 2580)	Nee		N.v.t.	
Onderhoudsgegevens	Nee		N.v.t.	
Bodemrapport(en)	Nee		N.v.t.	
Milieurapport(en)	Nee		N.v.t.	
Bouwkundige rapport(en)	Nee		N.v.t.	
Technische rapport(en)	Nee		N.v.t.	
Asbest inventarisatie(s)	Nee		N.v.t.	

Locatie financieel

Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbare bron	Ja	Ruimtelijkeplannen.nl
Eigenaarslasten	Nee		Nee	
Waterschapslasten	Nee		Nee	
Erfpachtgegevens	Nee		Nee	

Referenties

Huurreferenties	Ja		Ja	
Beleggingsreferenties	Ja		Ja	

Huurinformatie *

Actuele huurgegevens	Ja	Eigenaar	Ja	
----------------------	----	----------	----	--

* Voor nadere informatie omtrent de huurovereenkomsten, allonges, incentives en bijzonderheden zie volgende pagina

Aanpassingen op broninformatie

BRONNEN

Ontvangen huurinformatie (per huurder)

Huurder	Huurcontract	Allonge(s)	Gevalideerd	Incentives / bijzonderheden
Ahold Vastgoed B.V.	Ja	Ja	Ja	De huurder heeft het eerste recht van koop in geval van verkoop van het totale object.

VERSIEBEHEER

Versie 1

Taxateurs	Datum	Toelichting	Waarde	Afwijking
ing. R. Noom MSc MRICS RT H.V.C. Roosjen MSc	19-8-2016		3.270.000 N.v.t.	

PLAUSIBILITEIT

Plausibiliteitsverklaring

Taxateur

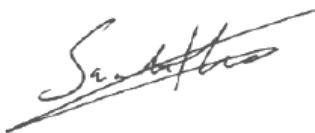
Cushman & Wakefield
drs. ing. S. Hoeke MRICS RT
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam
Registratienummer: RT245812930

Verklaring

- drs. ing. S. Hoeke MRICS RT heeft het taxatierapport van een winkelpand aan de Kruisstraat 10-12 te Haarlem, kadastraal bekend onder: Haarlem C 7468 en 7630 A8 en A1, welke is getaxeerd door ing. R. Noom MSc MRICS RT en H.V.C. Roosjen MSc, beoordeeld op plausibiliteit en onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 19 augustus 2016 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne inspectie van het object uitgevoerd.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid en van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Hoogachtend,

Amsterdam, 19 augustus 2016



drs. ing. S. Hoeke MRICS RT