

Taxatierapport 18 september 2015

## Kruisstraat 10-12 te Haarlem



## INHOUDSOPGAVE

- 1 SAMENVATTING
  - 2 WAARDEBEVESTIGING
  - 3 TAXATIERAPPORTAGE
  - 4 WAARDERINGSMODELLEN
  - 5 KADASTER
  - 6 FOTO'S
  - 7 LOCATIEKAARTEN
-

## KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM

## SAMENVATTING

Adres	Kruisstraat 10-12 in Haarlem, Nederland		
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.		
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden		
Eigendomsituatie	Eigen grond		
Taxatiedatum	18 september 2015		
Algehele indruk object	Goed		
Algehele indruk locatie	Goed		
Vigerende bestemming	Centrum -2		
Type object	Winkel		
Verhuurbare vloeroppervlakte	1.024 m <sup>2</sup>		
Huurder(s)	Ahold Vastgoed B.V.		
Resterende looptijd	8,5 jaar (gemiddeld)		
Leegstand in % van m <sup>2</sup>	0,00%		
Leegstand in % van MHW	0,00%		
Bruto huurinkomsten	€	234.012,-	per jaar / excl. BTW
Exploitatielasten	€	17.958,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€	231.680,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,60%	vrij op naam	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	7,15%	kosten koper	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
<b>Marktwaaarde object</b>	<b>€</b>	<b>3.270.000</b>	<b>kosten koper</b>

---

**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**

<p><b>3.270.000    EUR    kosten koper</b> (zegge: drie miljoen twee honderd zeventig duizend euro)</p>
---

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

Amsterdam, 21 september 2015

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

Geachte heer Nathalia,

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

Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Object	Kruisstraat 10-12 te Haarlem
Opdracht	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 17 september 2015. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Taxateurs	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT en B. van Lunteren BBA.
Taxatiedatum	Het object is gewaardeerd per 18 september 2015.
Taxatiestandaarden & richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de: <ul style="list-style-type: none"><li>- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2013, geldig per 1 januari 2014;</li><li>- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 9e editie, geldig per 6 januari 2014;</li><li>- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), 7e editie, geldig per 1 juni 2012;</li><li>- 28 aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) uit de publicatie "Goed gewaardeerd vastgoed" d.d. 27 mei 2013;</li><li>- C&amp;W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman &amp; Wakefield, geldig per 1 januari 2015.</li></ul>

---

Code of conduct	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).
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).
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.
"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.
Betrokkenheid taxateur	Iedere taxatie die wordt uitgevoerd door Cushman & Wakefield wordt intern gecontroleerd op mogelijke belangenverstremeling. 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.
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 staat aangegeven hoe medewerkers van Cushman & Wakefield dienen om te gaan met financiële belangen bij opdrachtgevers.
Interne roulatie	Hoewel dit geen verplichting is, beschouwt Cushman & Wakefield Valuation & Advisory het als goede praktijk een termijn van maximaal 6 jaar te hanteren, waarbinnen een taxateur actief mag zijn op een taxatie opdracht. In overleg met de opdrachtgever kan worden afgeweken van bovenstaande termijn.

---

---

"Vier-ogen principe"	Alle taxaties van Cushman & Wakefield worden door minimaal twee taxateurs volledig uitgevoerd. De onderhavige taxatie is uitgevoerd door E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT en B. van Lunteren BBA. Daarnaast heeft er een plausibiliteitstoets plaatsgevonden en is de gehele taxatierapportage op hoofdlijnen gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield die niet bij het taxatieproces betrokken is geweest. Voor de onderhavige taxatie is deze controle uitgevoerd door J.M. van der Broek MRICS RT.
Periode als ondertekenend taxateur	Taxateur Erik Kaman is voor het tweede jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Taxateur Bas van Lunteren is voor het eerste jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object.
Declaratie	<p>De vergoeding voor de taxatieopdracht is een vast bedrag en niet afhankelijk van de uitkomst van de getaxeerde waarde.</p> <p>De vergoeding voor deze taxatieopdracht is niet hoger dan 5% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2014) van Cushman &amp; Wakefield Nederland. Tevens is de vergoeding voor deze taxatieopdracht niet hoger dan 5% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2014) van de afdeling Valuation &amp; Advisory van Cushman &amp; Wakefield Nederland. Er is geen enkele opdrachtgever die verantwoordelijk is geweest voor een percentage van meer dan 10% van de totale jaaromzet over 2014 van Cushman &amp; Wakefield Nederland.</p>
Permanente 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. Vanaf senior-niveau zijn onze taxateurs RT-gecertificeerd en/ of aangesloten bij de RICS en volgen permanente educatie conform de regels van de Stichting VastgoedCert 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. Voor deze taxatieopdracht is gekozen voor een team met Erik Kaman als eindverantwoordelijke. Erik Kaman heeft meer dan 9 jaar taxatie ervaring en is RT- en RICS-gecertificeerd.
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.

---

---

Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van: Financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Hertaxatie
Definitie Hertaxatie	Een hertaxatie is een taxatie van een eerder door hetzelfde taxatiebureau getaxeerd 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 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."



---

Waarderingsmodel	Het standaard template waarderingsmodel van Cushman & Wakefield v.o.f. is door KPMG Corporate Finance gevalideerd.
Waarderingmethodiek	De waarderingsmethodiek van de taxatieopdracht betreft de BAR / NAR en DCF-methode. Door het gebruiken van beide waarderingsmethoden wordt er zowel op basis van referentiemateriaal als op basis van kasstromen gewaardeerd.
Definitie waarderingsmethodiek	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. 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).
Toelichting gekozen waarderingsmethodiek	Gezien het feit dat er voor een object als het onderhavige voldoende referentieobjecten beschikbaar zijn en het type object een beperkt risico op volatiliteit heeft in de kasstromen is gekozen voor de BAR/NAR-Methode. Om de toekomstige kasstromen te analyseren is er voor gekozen om ook de DCF methode toe te passen.

---

---

Definitie Netto aanvangsrendement	<p>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.</p>
Definitie Exit yield	<p>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.</p>
Definitie Disconteringsvoet	<p>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.</p>

---

---

Inspecteur	De inspectie van het onderhavige object is uitgevoerd door: B. van Lunteren BBA.
Inspectiedatum	Het object is geïnspecteerd per 18 september 2015.
Taxatie	Ondervermelde waarde(n) is/zijn vastgesteld op “kosten koper” basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Definitie uitgangspunt	Een uitgangspunt betreft een realistische veronderstelling of aanname die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die de basis vormen voor een taxatie. Deze dienen vooraf kenbaar te worden gemaakt en expliciet met de opdrachtgever te worden overeengekomen.
Definitie bijzonder uitgangspunt	Een bijzonder uitgangspunt wordt opgenomen in het taxatierapport. Vooraf dient het bijzondere uitgangspunt expliciet te worden overeengekomen met de opdrachtgever. Tevens dient het taxatierapport duidelijkheid te verschaffen over de invloed van het bijzondere uitgangspunt op de gerapporteerde waarde door eveneens de waarde te rapporteren zonder het gebruik van het bijzondere uitgangspunt. De betreffende passage uit de IVS stelt dat het bijzondere uitgangspunt realistisch en niet misleidend mag zijn.
(Bijzondere) uitgangspunten	Er zijn voor deze waardering geen (bijzondere) uitgangspunten van toepassing, tenzij anders vermeld.

---

Gevoeligheidsanalyse	Deze taxatie is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. Opdrachtgever heeft niet aangegeven dat een gevoeligheidsanalyse dient te worden uitgevoerd.
Back-testing	Als onderdeel van de taxatieprocedure worden de verschillen tussen de huidige en voorgaande taxaties van Cushman & Wakefield geanalyseerd. Indien er een verschil van meer dan 5% wordt geconstateerd zal hier een verklaring voor worden gegeven in het rapport.
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 en de taxatiedatum (waardepeildatum), die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenis na taxatiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de taxatiedatum (waardepeildatum) en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Concept taxaties	Cushman & Wakefield heeft opdrachtgever nul concept waardering(en) verstrekt.

Ontvangen informatie

Cushman & Wakefield verklaart hierbij dat opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie t.a.v. de taxatieopdracht (actuele huursituatie, huurcontracten, allonges, addendum, side letters, technische gegevens etc.) aan te leveren.

Door ondertekening van de taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat alle relevante, hierboven genoemde informatie ons onverkort is medegedeeld. Tevens is door ons gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op de waardering onverkort aan ons mede te delen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid indien wij niet volledig of onjuist geïnformeerd zijn.

Voor deze waardering hebben wij gebruik gemaakt van diverse bronnen (zie volgende pagina). De bronnen zijn aangeleverd door de opdrachtgever of opgevraagd door Cushman & Wakefield bij de beheerder, bij de eigenaar of bij een openbare bron.

Wij hebben alle geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het aanleveren van onjuiste en/of niet volledige informatie door andere partijen dan de opdrachtgever.

	<u>Gebruik van bron:</u>			<u>Bron:</u>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Kadastraal bericht + kaart	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Splitsingsakte	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Actuele huurgegevens	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Huurovereenkomst(en)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Allonge(s) etc.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Plattegrondstekening(en)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Meetcertificaat (NEN 2580)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Onderhoudsgegevens	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bodemrapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Milieurapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bouwkundige rapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Technische rapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Asbest inventarisatie(s)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Eigenaarslasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Waterschapslasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Erfpachtgegevens	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Huurreferenties	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Beleggingsreferenties	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever

**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)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield vof



E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT  
Associate, Valuation & Advisory  
Registratienummer Stichting VastgoedCert: BV03.147.689.SV  
RICS Registered Valuer



B. van Lunteren BBA

**ONROERENDE ZAAK**

<b>Opdrachtgever</b>	Duinweide Supermarkten B.V.		
<b>Doel taxatie</b>	Financieringsdoeleinden		
<b>Taxatiedatum</b>	18 september 2015		
<b>Adres</b>	Kruisstraat 10-12 te Haarlem		
<b>Type</b>	<p>Het getaxeerde betreft een tweetal appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte op de begane grond, opslagruimte in de kelder en personeels- en kantoorruimte op de eerste verdieping, onderdeel uitmakend van een tweetal winkel- woonobjecten. De bevoorrading van de winkel vindt plaats via de achterzijde, waar een goederenlift naar de voorraadkelder aanwezig is. Het pand is ontworpen onder architectuur en beschikt over evenwichtige verhoudingen, hetgeen karakteristiek is voor het bouwjaar (circa 1920). De winkelruimte is in 2014 ontstaan door samenvoeging van twee naast elkaar gelegen winkelruimten.</p>		
<b>Onderhoud</b>	Wij hebben het object enkel extern geïnspecteerd. Voor zover wij hebben kunnen waarnemen wordt de staat van onderhoud als goed beoordeeld.		
<b>Metrages</b>	Volgens de ontvangen informatie, is het vloeroppervlak van het object als volgt:		
	Begane grond	ca.	808 m <sup>2</sup>
	Kelder	ca.	137 m <sup>2</sup>
	1e	ca.	79 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>ca.</b>	<b>1.024 m<sup>2</sup></b>
<b>Bestemming</b>	Naam bestemmingsplan	'Oude Stad'	
	Datum vaststelling GR	29 mei 2014	
	Vigerende bestemming	Centrum -2	
	<p>De voor "Centrum -2" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;</li> <li>- Dienstverlening met loketfunctie.</li> </ul> <p>Het huidige gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Eén en ander is volgens schriftelijke opgave van de gemeente.</p>		



**KADASTER**

<b>Kadastrale gegevens</b>	Gemeente	Haarlem
	Sectie	C
	Nummer	7468 en 7630
	Appartementsrechten	A8 en A1
	Ontstaan uit	Haarlem C 6778, 7438 en 7465
	Gerechtigde	Duinweide Supermarkten B.V.
	Eigendomsituatie	Eigen grond

*Publiekrechtelijke beperkingen*

Besluit op basis van Monumentenwet 1988;  
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming.

*Erfdienstbaarheden*

Wij hebben inzage gehad in de akte van levering. Door ons is geen aanvullend onderzoek naar erfdienstbaarheden verricht. Wij gaan er van uit dat er voor het object geen bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen etc. van toepassing zijn.

*Erfpacht*

Niet van toepassing.

## LOCATIE

- Omschrijving** Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Haarlem behoort tot de middelgrote steden in de Randstad en ligt in de regio Kennemerland. De gemeente Haarlem telt circa 156.000 inwoners en is daarmee na Amsterdam de tweede stad van Noord-Holland. Haarlem is gelegen ten westen van de snelweg A9 (Diemen - Amstelveen - Alkmaar).
- Stand en ligging** Het object is gelegen aan de Kruisstraat te Haarlem. De Kruisstraat is een aanloopstraat richting het hoofdwinkelgebied van Haarlem en gelegen tussen het station en de Barteljorisstraat. De straat kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van winkels van lokale- en nationale retailers. De winkelstand wordt beter naarmate de winkels dichterbij de Grote Markt liggen. Het onderhavige object ligt circa halverwege de straat. Bekende retailers in de straat zijn onder andere Kruidvat, Scotch & Soda en Hema. De winkelstand voor een binnenstedelijke supermarkt wordt als goed beoordeeld.
- Milieu** Bij het Bodemloket is geen informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie. Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, welke een nadelige invloed op de waarde zouden kunnen hebben. Eventuele saneringskosten dienen in mindering te worden gebracht op de waarde.

## GEBRUIK

- Huursituatie** Het object is volledig verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (Albert Heijn).
- Bijzonderheden** De huurder heeft het eerste recht van koop in geval van verkoop van het totale object.

Huurinkomsten	€ 234.012 per jaar excl. BTW
Markthuurwaarde	€ 231.680 per jaar excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€ 201.240 per jaar excl. BTW
Exploitatielasten	€ 18.000 per jaar excl. BTW

## COURANTHEID

<b>Verhuurbaarheid</b>	Er is vanuit huurders veel vraag naar binnenstedelijke supermarktlocaties. Het getaxeerde is gelegen op een binnenstedelijke locatie, in een aanloopstaat richting het hoofdwinkelgebied van Haarlem. Het betreft een goede locatie voor een binnenstedelijke supermarkt. Het is een functioneel winkelpand met goede lay-out. Het vloeroppervlak is relatief klein en derhalve niet optimaal is voor een fullservice supermarkt. De winkel kan via de achterzijde bevoorrad worden, hetgeen de functionaliteit ten goed komt. Gelet op het voorgaande wordt de verhuurbaarheid als goed beoordeeld.
<b>Verkoopbaarheid</b>	Het object is gelegen op een goede locatie en heeft een goede verhuurbaarheid. De huurder Albert Heijn wordt gezien als een sterke huurder. De huurovereenkomst heeft een lange resterende looptijd van 8,5 jaar, hetgeen door beleggers als positief ervaren wordt. De winkel is enigszins oververhuurd, maar kan pas worden herzien na ommekomst van de resterende huurtermijn (8,5 jaar). Wij achten dit object voornamelijk geschikt voor particuliere beleggers en voor de huurder. De huurder heeft het eerste recht van koop. Gelet op het voorgaande, alsmede de pand specifieke eigenschappen zoals beschreven, wordt de verkoopbaarheid als goed beoordeeld.
<b>Courantheid</b>	Het betreft een functioneel pand, op een goede locatie, met een goede verhuurbaarheid en een lange resterende looptijd. Het betreft derhalve een goed courant winkelobject.
<b>Potentiële kopers</b>	Particuliere beleggers.

## SWOT

<b>Sterkten</b>	Goede binnenstedelijke locatie Lange resterende looptijd van de huurovereenkomst
<b>Zwakten</b>	Relatief kleine supermarkt
<b>Kansen</b>	Uitbreiding
<b>Bedreigingen</b>	Huurherziening op termijn

**WAARDERING**

Waarderingsmethode	BAR NAR
Marktwaaarde object k.k.	€ 3.270.000

**REFERENTIES****Verhuurtransacties**

Datum	Adres	Aantal m <sup>2</sup>	Jaarhuur	HI / m <sup>2</sup>	Huurder
Vertrouwelijk	Hoofddorp	2.326 m <sup>2</sup>	€ 546.610	€ 235	Vertrouwelijk

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een betere functionaliteit en een groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Vertrouwelijk	Egmond aan Zee	1.178 m <sup>2</sup>	€ 253.270	€ 215	Vertrouwelijk
---------------	----------------	----------------------	-----------	-------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een iets minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een vergelijkbaar vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Vertrouwelijk	Haarlem	1.209 m <sup>2</sup>	€ 296.140	€ 245	Vertrouwelijk
---------------	---------	----------------------	-----------	-------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een iets minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

**Beleggingstransacties**

Datum	Adres	Aantal m <sup>2</sup>	Koopsom	BAR k.k.	Koper
Q3 2014	Egmond aan Zee, Voorstraat	1.178 m <sup>2</sup>	€ 2.515.000	7,25 - 7,75%	Vertrouwelijk

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets kleiner vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Q2 2015	Vlaardingen, Van Hogendorpplan	1.400 m <sup>2</sup>	€ 2.700.000	8 - 8,5%	Vertrouwelijk
---------	--------------------------------	----------------------	-------------	----------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een iets minder goede kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Q1 2014	Rotterdam, Nw. Ommoordseweg	1.200 m <sup>2</sup>	€ 2.437.500	7,25 - 7,75%	Vertrouwelijk
---------	-----------------------------	----------------------	-------------	--------------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een iets minder goede kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

**OPMERKINGEN / UITGANSPUNTEN**

- Het object is gewaardeerd per 18 september 2015.
- Het object is geïnspecteerd op 18 september 2015.
- Waardering op basis van huurherzieningshuurwaarde inclusief contante waarde meer/minder huur.
- Vaststelling van het metrage van het pand is geschied op basis van opgegeven m<sup>2</sup> en door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie. Wij gaan er van uit dat deze informatie juist en volledig is.

Wij hebben inzage in de huurovereenkomst(en) gehad. De weergegeven huuropbrengst is tevens gebaseerd op de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie. Wij gaan er van uit dat deze informatie juist en volledig is.

## ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

### Grondslag taxatie

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaaarde" 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**

Taxatiedatum 18-9-2015  
 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 Financieringsdoeleinden  
 Eenheid EUR  
 Versie rekenmodel 11.0



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				234.012 229 8,5				231.680 226				201.240 197				32.772 217.792					
		Oppervlakte in m²				Toetsbaar (ja=1, nee=0) Optie BTW (ja=1, nee=0) HI Resterende looptijd				MHW				Parkeren 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 HHW/pp/jr Totaal HHW/m²				HI - HW / HHW 5,60%					
Subtotaal verhuurd		808 137 79 1.024				234.012 229 8,5				231.680 226				201.240 197				32.772 217.792					
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 1 234.012 229 8,5				260 100 100 231.680 226				225 90 90 201.240 197				32.772 217.792					
Subtotaal leegstand		0 0 0 0								0 -				0 -				0 0					

0,00%  
Leegstand (in m²)

0,00%  
Leegstand (in ERV)



**2.0 KAPITALISATIEMETHODE**

Taxatiedatum	18-9-2015
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	Financieringsdoeleinden
Eenheid	EUR



2.1 Objectgegevens	VVO	Leegstand
Commercieel	1.024 m <sup>2</sup>	0
Residentieel	0 m <sup>2</sup>	0
<b>Totaal</b>	<b>1.024 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>
Structurele leegstand		0
Parkeren commercieel	0 #	0
Woningen	0 #	0
Parkeren residentieel	0 #	0

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

**201.000**

2.3 Exploitatiekosten		
Erfpachtcanon	0,00% n.v.t.	0
Reservering onderhoud	3,39%	6.827
Onroerende zaakbelasting	3,10%	6.235
Overige overheidslasten	0,25%	500
Verzekeringen	0,46%	922
Beheer	1,73%	3.475
BTW correctie woningen	0,00%	0
Verhuurdersheffing (percentage 2017)	0,00%	0
Overig	0,00%	0
<b>Totale exploitatielasten</b>	<b>8,92% van de HHW</b>	<b>17.958</b>

**18.000**

2.4 Yield voor correcties		
Totale netto huurherzieningshuurwaarde (huurinkomsten voor woningen)		183.282
Netto aanvangsrendement voor correcties v.o.n.	<input type="text" value="5,60%"/>	
Bruto aanvangsrendement HHW + MHW voor correcties v.o.n.	6,17%	
HHW + MHW * Kapitalisatiefactor voor correcties k.k.	15,25	
<b>Marktwaarde v.o.n. voor correcties</b>	<b>3.185 / m<sup>2</sup></b>	<b>3.261.588</b>

**3.260.000**

2.5 Correcties o.b.v contante waarde		
Leegstand		0
Toekomstige incentives		0
Verhuurkosten 15% 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 2015 en 2016		0
Correctie overig		0
Contante waarde huurverschil HI - HHW		217.792
<b>Totaal correcties</b>	<b>6,68% van de marktwaarde v.o.n.</b>	<b>217.792</b>

2.6 Marktwaarde v.o.n. na correcties		
<b>Marktwaarde v.o.n. na correcties</b>	<b>3.398 / m<sup>2</sup></b>	<b>3.479.380</b>

**3.480.000**

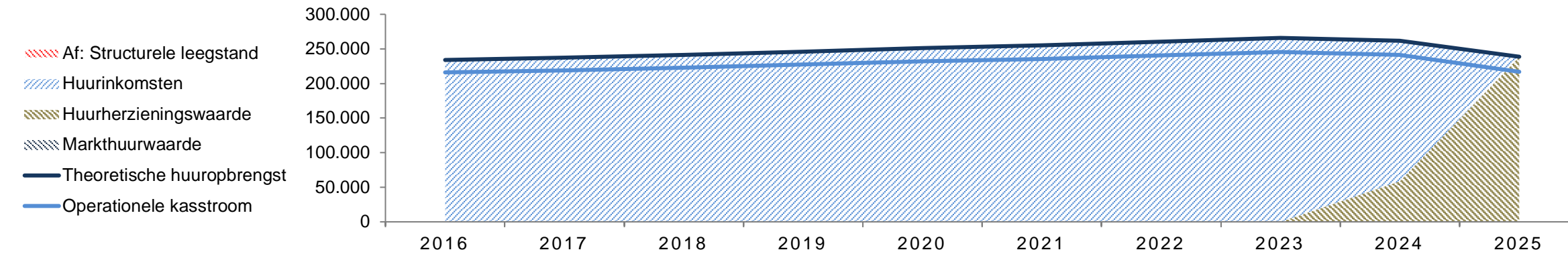
2.7 Kosten koper		
Overdrachtsbelasting commercieel		196.446
Overdrachtsbelasting residentieel		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon commercieel		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon residentieel		0
Notaris-, kadaster- en overige transactiekosten		8.839
<b>Totaal kosten koper</b>	<b>6,27%</b>	<b>205.285</b>

2.8 Marktwaarde k.k.		
<b>Marktwaarde k.k.</b>	<b>3.197 / m<sup>2</sup></b>	<b>3.274.095</b>

**3.270.000**

### 3.0 DCF

Taxatiedatum	18-9-2015
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	Financieringsdoeleinden
Eenheid	EUR



#### 3.1 Discounted cash flow

Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Looptijd van	18-9-2015	18-9-2016	18-9-2017	18-9-2018	18-9-2019	18-9-2020	18-9-2021	18-9-2022	18-9-2023	18-9-2024	18-9-2025
Looptijd tot	17-9-2016	17-9-2017	17-9-2018	17-9-2019	17-9-2020	17-9-2021	17-9-2022	17-9-2023	17-9-2024	17-9-2025	17-9-2025
<b>Index</b>											
CPI	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Markthuur	0,65%	0,95%	0,95%	1,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Exploitatie	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Erfpacht	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Huurinkomsten	234.012	237.054	241.558	246.148	251.071	255.088	260.445	265.914	265.914	203.624	0
Huurherzieningswaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.369	238.380
Markthuurwaarde	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
<b>Inkomsten</b>	<b>234.012</b>	<b>237.054</b>	<b>241.558</b>	<b>246.148</b>	<b>251.071</b>	<b>255.088</b>	<b>260.445</b>	<b>265.914</b>	<b>265.914</b>	<b>261.993</b>	<b>238.380</b>
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservering onderhoud	6.827	6.915	7.047	7.181	7.324	7.441	7.598	7.757	7.920	7.920	8.087
Onroerende zaakbelasting	6.235	6.316	6.436	6.558	6.689	6.796	6.939	7.084	7.233	7.385	7.385
Overige overheidslasten	500	507	516	526	536	545	556	568	580	592	592
Verzekeringen	922	934	951	969	989	1.005	1.026	1.047	1.069	1.092	1.092
Beheer	3.475	3.520	3.587	3.655	3.729	3.788	3.868	3.949	4.032	4.117	4.117
BTW correctie woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing (percentage 2017)	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
<b>Totale exploitatie lasten</b>	<b>17.958</b>	<b>18.191</b>	<b>18.537</b>	<b>18.889</b>	<b>19.267</b>	<b>19.575</b>	<b>19.986</b>	<b>20.406</b>	<b>20.835</b>	<b>20.835</b>	<b>21.272</b>
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	0	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
<b>Enmalig</b>											
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
Correctie verhuurdersheffing lager percentage 2015 en 2016	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
<b>Totale correcties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>17.958</b>	<b>18.191</b>	<b>18.537</b>	<b>18.889</b>	<b>19.267</b>	<b>19.575</b>	<b>19.986</b>	<b>20.406</b>	<b>20.835</b>	<b>20.835</b>	<b>21.272</b>
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>216.054</b>	<b>218.863</b>	<b>223.021</b>	<b>227.259</b>	<b>231.804</b>	<b>235.513</b>	<b>240.458</b>	<b>245.508</b>	<b>241.158</b>	<b>217.107</b>	<b>217.107</b>
NCW operationele cash flow	207.671	197.414	188.775	180.514	172.784	164.736	157.836	151.225	139.527	117.765	117.765
10 jaarsrente (3 jaar voortschrijdend gemiddelde)	2,00%										
Onroerend goed risico	3,00%										
Specifiek onroerend goed risico	1,55%										
<b>Disconteringsvoet per jaar</b>	<b>6,55%</b>										
Huur jaar 11			243.386								
Exit yield (BAR v.o.n.) jaar 10			6,75%								
Eindwaarde v.o.n			3.605.711								
<b>Eindwaarde netto te ontvangen</b>			<b>3.392.972</b>								
NCW eindwaarde netto te ontvangen			1.796.811								
NCW operationele cash flow			1.678.249								
NCW eindwaarde netto te ontvangen			1.796.811								
<b>Marktwaarde v.o.n.</b>	<b>3.394 per m²</b>		<b>3.475.059</b>								
Af: Kosten Koper	6,27%		205.030								
<b>Marktwaarde k.k.</b>	<b>3.193 per m²</b>		<b>3.270.029</b>								
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 hypotheeken en beslagen

Betreft: HAARLEM C 7468 A8 17-9-2015  
Kruisstraat 10 2011 PX HAARLEM 18:20:42  
Uw referentie: SFR  
Toestandsdatum: 16-9-2015

**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 17-9-2015  
Kruisstraat 12 2011 PX HAARLEM 18:21:02  
Uw referentie: SFR  
Toestandsdatum: 16-9-2015

---

**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

---

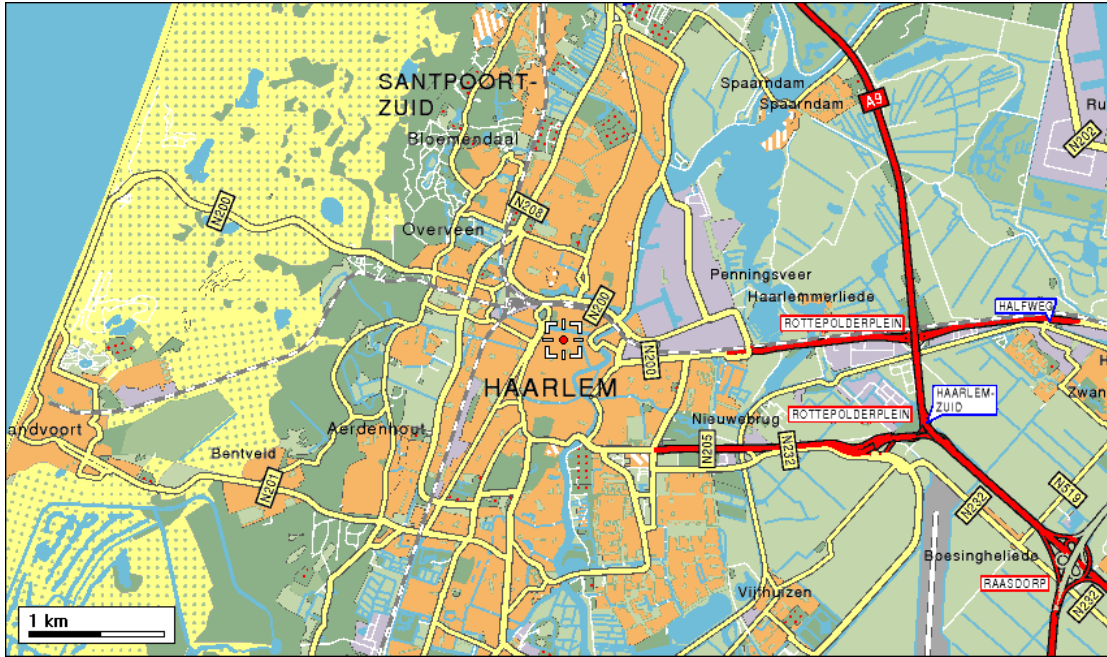
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.





Haarlem – Kruisstraat 10-12





Haarlem – Kruisstraat 10-12

