

PORTEFEUILLERAPPORT

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4

- 'De Magistraat', Henegouwerlaan 70-82, Rotterdam
- 'Haganum', Tasmanstraat 188 1 t/m 31, Den Haag
- 'Hoog Langen', Barchemseweg 85a - 117, Lochem
- 'Stadenbos', Stadenbos 1-20, Lochem

Taxatiedatum: 18 oktober 2019 en 16 januari 2020

INHOUDSOPGAVE

1 PORTEFEUILLERAPPORT

- Taxatierapport
- Inspecties
- Taxatiewerkzaamheden
- Algemene uitgangspunten taxatie
- Samenvatting 'Magistraat'
- Samenvatting 'Haganum'
- Samenvatting 'Hoog Langen'
- Samenvatting 'Stadenbos'

2 REKENMODELLEN

3 TAXATIEMETHODOLOGIE

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor Holland Immo Group (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen CBRE en de cliënt gedateerd 14 oktober 2019 en 10 januari 2020 (de "Opdracht").

Dit Rapport is vertrouwelijk voor de Cliënt en eventuele andere Geadresseerden zoals genoemd in het Rapport en derhalve mogen de Cliënt en de Geadresseerden deze niet verstrekken aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen in de Opdracht.

Indien CBRE expliciet heeft toegestaan (door middel van een "reliance letter") dat een partij anders dan de Cliënt of de Geadresseerden (een zgn. "Relying Party" of "Relying Parties") mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE in geen geval een hogere aansprakelijkheid naar enige Relying party (derde die op het rapport mag vertrouwen) dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd zou zijn als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's maximale aansprakelijkheid naar de Cliënt, Geadresseerden en eventuele Relying Parties, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of naar aanleiding van dit Rapport en/of de Opdracht samen, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, overtreft niet de laagste van:

- i. een bedrag van drie (3) maal de vergoeding die is overeengekomen voor de voorliggende Opdracht; of
- ii. € 1 miljoen (éénmiljoen euro).

Zoals gesteld in de voorwaarden van de Opdracht, is CBRE niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

Indien u niet de Cliënt, een Geadresseerde of een Relying Party bent dan ziet u dit Rapport in op een zgn. non-reliance basis en alleen voor informatiedoeleinden. U kunt voor geen enkel doel vertrouwen op dit Rapport en CBRE zal niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van of reliance op dit Rapport. CBRE kan niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het Rapport te corrigeren.

De informatie in dit Rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

PORTEFEUILLE- RAPPORT

TAXATIERAPPORT

CBRE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam

T +31 (0)20 626 26 91
F +31 (0)20 624 63 05

| | |
|-----------------------|---|
| Rapportdatum | 12 februari 2020. |
| Opdrachtgever | Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 T.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5605 LS Eindhoven |
| Het Object | 'De Magistraat', Henegouwerlaan 70-82, Rotterdam 'Haganum', Tasmanstraat 188 1 t/m 31, Den Haag 'Hoog Langen', Barchemseweg 85a - 117, Lochem 'Stadenbos', Stadenbos 1-20, Lochem |
| Doel Eigenaar | Belegging |
| Opdracht | Het taxeren van het onbezwaarde eigendom van het Object op de basis van Marktwaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever van 14 oktober 2019 en 10 januari 2020 |
| Taxatiedatum | 18 oktober 2019 en 16 januari 2020 |
| Type Taxatie | De getaxeerde portefeuille bevat 4 volledige taxaties. Voor de volledigheid verwijzen wij naar de volledige taxatierapporten met het volgende kenmerk: <ul style="list-style-type: none">- Magistraat Rotterdam, Haganum in Den Haag en Stadenbos in Lochem: 0061Y00000pk03r;- Hoog Langen in Lochem: 0061Y00000qgvCO. |
| Taxatiemethode | Inkomstenmethode. In bijlage B is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd. |

CBRE

| | |
|--|---|
| Hoedanigheid Taxateur | Extern, zoals gedefinieerd in de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2017. |
| Doel van de Taxatie / Scope of Work | <p>Uitsluitend voor aankoopdoeleinden</p> <p>De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.</p> |
| Marktwaarde Portefeuille | <p>€ 32.400.000 "k.k."</p> <p>(zegge: tweeëndertigmiljoenvierhonderdduizend euro) kosten koper exclusief BTW.</p> <p>Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen.</p> <p>Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.</p> <p>Wij hebben de objecten individueel getaxeerd en geen rekening gehouden met kortingen of premies die in de markt onderhandeld kunnen worden als de portefeuille naar de markt gebracht worden, al dan niet in deelportefeuilles of als geheel.</p> |
| Bijzondere Uitgangspunten | Er is geen sprake van bijzondere uitgangspunten. |
| Taxatieonzekerheid | Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. |

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Er hebben geen noemenswaardige gebeurtenissen plaatsgevonden na waardepeildatum en vóór oplevering rapport.

Aantal conceptrapporten

In elk individueel objectrapport is versiebeheer opgenomen.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxaties voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden (juli 2017) inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVT. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVT.

Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxaties betrekking hebben. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxaties op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten en het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen.

Als de vereiste kennis en kundigheid, zoals bepaald in het Red Book, van meer dan één taxateur binnen CBRE afkomstig is, wordt dit in het digitale dossier van deze opdracht vastgelegd.

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Algemene Uitgangspunten Taxaties

De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen.

Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.

Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties

Geen.

Taxateur

Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

- Belangenverstremgeling** Er is geen sprake van belangenverstremgeling.
- Bij enkele van de te taxeren objecten zijn in het verleden andere afdelingen van CBRE betrokken geweest, voornamelijk middels makelaarsactiviteiten. Deze activiteiten waren echter per taxatiedatum afgerond.
- Wij bewaren kopieën van onze controle inzake belangenverstremgeling in onze administratie.
- Reliance** Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.
- Publicatie** Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.
- Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit taxatierapport is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRVT Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS

HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVT onder
nummer RT679820773**

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -

Grootzakelijk Vastgoed

Executive Director

E: Roderick.smorenburg@cbre.com

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



mr. A. Naser Zadeh

Consultant

E: Ayda.NaserZadeh@cbre.com

INSPECTIES

In het schema hieronder zijn de inspectiedata en NRVt-taxateurs vermeld.

| Object | Type taxatie | Inspectiedatum | NRVT-taxateur |
|--|--------------|----------------|---------------|
| 'Magistraat' aan de Henegouwerlaan 70-82 te Rotterdam | Initieel | 24-10-2019 | E. Zonnenberg |
| 'Haganum' aan de Tasmanstraat 188-1 t/m 30 te Den Haag | Initieel | 24-10-2019 | E. Zonnenberg |
| 'Hoog Langen' aan de Barchemseweg 85A te Lochem | Initieel | 16-01-2020 | E. Zonnenberg |
| 'Stadenbos' aan de Stadenbos 1-20 te Lochem | Initieel | 12-10-2019 | E. Zonnenberg |

TAXATIEWERKZAAMHEDEN

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Inspectie

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Oppervlakte

In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben de Objecten niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die door u zijn aangeleverd. Wij hebben aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen.

Milieu-informatie

Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

Services en Voorzieningen

Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie.

Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Staat van Onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, toegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk raadplegen wij www.ruimtelijkeplannen.nl om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek of andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;
- b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Duurzaamheid

Wij hebben aangenomen dat de objecten het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

- f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn; het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- b. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- c. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- d. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- e. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- f. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- g. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- h. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- i. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- j. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- k. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarden; en
- l. een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

BAR k.k.

Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.

BAR v.o.n.

Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR v.o.n.

Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

| | |
|--|---|
| NAR k.k. | Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper. |
| Bruto huurinkomsten | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten. |
| Netto huurinkomsten | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarlasten in mindering gebracht worden. |
| Bruto huurwaarde | De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten. |
| Netto huurwaarde | De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarlasten in mindering gebracht worden. |
| Vloeroppervlakten | Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld). |
| Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.) | De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. |

**Verhuurbare
vloeroppervlakte
(V.V.O.)**

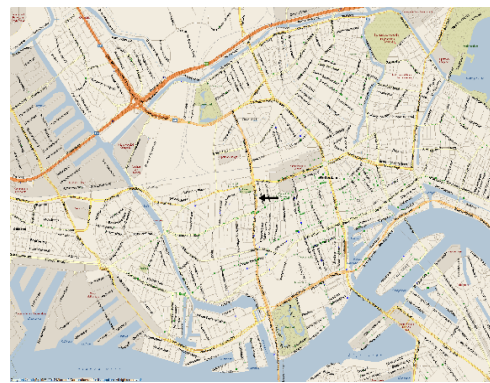
De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.

**Gebruiksoppervlakte
(G.O.)**

De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Het Object

| | |
|---------------------|---|
| Adres: | De Magistraat, Henegouwerlaan 70-82, Rotterdam |
| Gebruik: | Privaat woon-zorgcomplex voor ouderen met 35 eenheden |
| Oppervlakte: | 5.922 m ² (BVO) 4.510 m ² (GO) |

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij IBUS Asset Management XLIV B.V. en als volgt geregistreerd:

| | |
|--------------|----------------------|
| Gemeente: | Rotterdam |
| Sectie: | S |
| Nummer: | 5058 |
| Oppervlakte: | 3.370 m ² |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het onderhavig object is volledig verhuurd aan Magistraat Exploitatie B.V. en is ingegaan op 1 juni 2007 en per 1 juni 2019 verlengd tot en met 31 mei 2030. De huurovereenkomst betreft een master lease op basis van een 'single-net'. De huidige huurinkomsten bedragen € 717.957. De totale huurwaarde bedraagt € 722.280.

Bruto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|--|
| € 717.957 per jaar | (€ 13 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 10 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.709 per maand per jaar) |

Netto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| € 609.245 per jaar | (€ 11 per GO m ² per jaar) |
| | (€ 9 per BVO m ² per jaar) |
| | (€ 1.450 per maand per jaar) |

Bruto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|--|
| € 722.280 per jaar | (€ 13 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 10 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.719 per maand per jaar) |

Netto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|---|
| € 613.568 per jaar | (€ 11 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 9 per BVO m ² per jaar) |
| | (€ 1.460 per maand per jaar) |

Marktwaaarde

€ 13.360.000 (zegge: dertienmiljoendriehonderdzesigduizend euro)

Opmerking

Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Rendementsprofiel

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 5,02% |
| Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 4,29% |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op HI | 5,37% |
| Factor (k.k.) | 18,62x |

SWOT-analyse

Sterktes

- Unieke uitstraling object
- Volledig verhuurd met een resterend huurtermijn van circa 10.6 jaar
- Goede locatie en bereikbaarheid
- Faciliteiten in de directe omgeving
- Parkeergarage

Zwaktes

Kansen

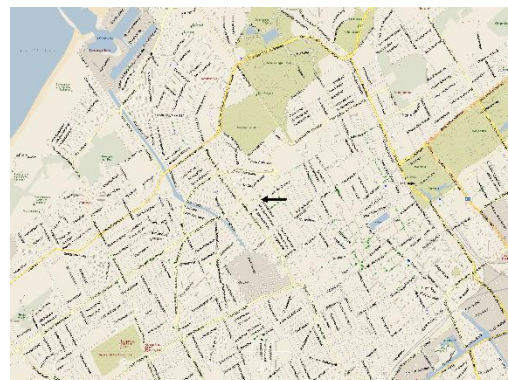
- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Demografische kenmerken regio Rotterdam onderschrijven toekomstige zorgbehoefte

Bedreigingen

- Wijzingen in regelgeving omtrent de betaalbaarheid van zorg

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Het Object

| | |
|---------------------|---|
| Adres: | Residence Haganum, Tasmanstraat 188-1 t/m 30, Nederland |
| Gebruik: | Private woon-zorgcomplex met 28 zelfstandige eenheden |
| Oppervlakte: | 2.876 m ² (BVO) |

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij All-In Real Estate B.V. en als volgt geregistreerd:

| | |
|--------------|---|
| Gemeente: | 's-Gravenhage |
| Sectie: | Z |
| Nummer: | 1649; 1928 |
| Oppervlakte: | 856 (Z 1649); 256 m ² (Z 1928) |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het onderhavig object is volledig verhuurd aan Valuas Haganum B.V. en is ingegaan op 1 juli 2019 en is aangegaan voor een periode van 20 jaar tot en met 31 mei 2039. De huurovereenkomst betreft een master lease op basis van een 'triple-net'. De totale huurwaarde bedraagt € 451.200. De huidige huurinkomsten bedragen € 462.000.

Bruto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|--|
| € 462.000 per jaar | (€ 37 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 14 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.375 per maand per eenheid) |

Netto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|--|
| € 457.380 per jaar | (€ 37 per m ² GO per jaar) |
| | (€ 14 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.361 per maand per eenheid) |

Bruto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|--|
| € 451.200 per jaar | (€ 36 per m ² GO per m ² per jaar) |
| | (€ 14 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.343 per maand per eenheid) |

Netto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|--|
| € 446.580 per jaar | (€ 36 per m ² GO per m ² per jaar) |
| | (€ 14 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.329 per maand per eenheid) |

Marktwaaarde

€ 8.920.000 (zegge: achtmiljoennegenhonderdtwintigduizend euro)

Opmerking

Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Rendementsprofiel

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 4,84% |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op HI | 5,18% |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op HW | 5,06% |
| Factor (k.k.) | 19,3x |

SWOT-analyse

Sterktes

- Modern woon-zorg complex
- Goede locatie
- Faciliteiten in de directe omgeving
- Volledig verhuurd met een resterend huurtermijn van 19,6 jaar
- Masterlease op basis van 'triple-net'

Kansen

- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Demografische kenmerken regio 's-Gravenhage onderschrijven toekomstige zorgbehoefte

Zwaktes

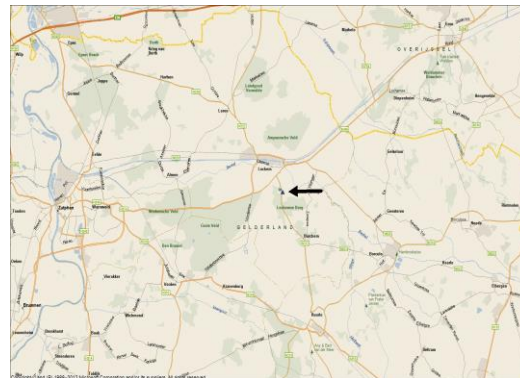
- Beperkte parkeermogelijkheden

Bedreigingen

- Wijzingen in regelgeving omtrent de betaalbaarheid van zorg
- Onzeker hoe liquide huurder is ten tijde van grootschalige investeringen voor onderhoud

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Object

| | |
|-------------------------|---|
| Adres: | 'Hoog Langen', Barchemseweg 85a-117, Lochem |
| Gebruik: | Senioren appartementen met in totaal 20 zelfstandige eenheden |
| Oppervlakte: | 2.598 m ² (GO) |
| Parkeerplaatsen: | Parkeerkelder met 16 parkeerplekken en 10 parkeerplekken op eigen terrein |

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Pro Senectute Vastgoed B.V. en als volgt geregistreerd:

| | |
|---------------------|--|
| Gemeente: | Lochem |
| Sectie: | G |
| Nummer: | 553; 571 |
| Oppervlakte: | 5.035 m ² ; 45 m ² |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het onderhavige object betreft een appartementencomplex met 20 zelfstandige appartementen voor senioren. Wij hebben een model huurovereenkomst ontvangen in het kader hiervan. Per taxatiedatum worden de appartementen door tussenkomst van en door zorgexploitant Pro Senectute verhuurd.

De totale huurwaarde bedraagt € 314.388 per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddelde huur per maand per appartement van € 1.310. De huidige huurinkomsten bedragen € 315.957 per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddelde huur per maand per appartement van € 1.316. Wij zijn derhalve van mening dat het onderhavige object min of meer marktconform verhuurd is.

Bruto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| € 315.957 per jaar | (€ 1.316 per appartement per jaar) |
| | (€ 10 per m ² per jaar GO) |
| | (€ 9 per m ² per jaar BVO) |

Netto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| € 269.137 per jaar | (€ 1.121 per appartement per jaar) |
| | (€ 9 per m ² per jaar GO) |
| | (€ 8 per m ² per jaar BVO) |

Bruto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| € 314.388 per jaar | (€ 1.310 per appartement per jaar) |
| | (€ 10 per m ² per jaar GO) |
| | (€ 9 per m ² per jaar BVO) |

Netto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| € 267.568 per jaar | (€ 1.114 per appartement per jaar) |
| | (€ 9 per m ² per jaar GO) |
| | (€ 8 per m ² per jaar BVO) |

Opmerkingen:

De bovengenoemde huurinkomsten (prijspeil oktober 2019). De bedragen zijn exclusief huuropbrengst parkeren.

Marktwaarde

€ 5.715.000 (zegge: vijf miljoen zevenhonderdvijftienduizend euro)

Opmerking

Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Rendementsprofiel

| | |
|----------------------------------|-------|
| Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 4,58% |
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 5,37% |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.) | 5,53% |
| Factor (k.k.) | 18x |

SWOT-analyse

Sterktes

- Bestemming van het object is wonen
- Zelfstandige appartementen
- Goede staat van onderhoud
- Parkeerkelder aanwezig
- Groene omgeving

Zwaktes

- Aan een doorgaande weg gesitueerd
- Mogelijk moeilijke verhuurbaarheid penthouses

Kansen

- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Demografische kenmerken regio Lochem onderschrijven toekomstige zorgbehoefte

Bedreigingen

- Conjunctuurgevoelige appartementen in verband met relatief hoge huurniveau en oppervlakte appartementen
- Wijzigingen in de regelgeving omtrent de betaalbaarheid van zorg

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Het Object

| | |
|---------------------|---|
| Adres: | Stadenbos 1-20, Lochem, Nederland |
| Gebruik: | Senioren appartementen met in totaal 20 zelfstandige eenheden |
| Oppervlakte: | 1.900 m ² (GO) |

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Pro Senectute (Voor de Ouderdom) Vastgoed B.V. en als volgt geregistreerd:

| | |
|--------------|-----------------------|
| Gemeente: | Lochem |
| Sectie: | B |
| Nummer: | 10416 |
| Oppervlakte: | 10.249 m ² |

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het onderhavige object betreft een appartementencomplex met 20 zelfstandige appartementen voor senioren. Het onderhavige object is verhuurd aan particulieren en wij hebben in het kader hiervan een model huurovereenkomst ontvangen.

De totale huurwaarde bedraagt € 255.420. De huidige huurinkomsten bedragen € 253.237 (prijspeil 2020). Wij zijn derhalve van mening dat het onderhavige object min of meer marktconform is verhuurd.

Bruto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|--|
| € 253.237 per jaar | (€ 11 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 10 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.055 per maand per jaar) |

Netto Huurinkomsten

| | |
|--------------------|---|
| € 213.199 per jaar | (€ 9 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 8 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 888 per maand per jaar) |

Bruto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|--|
| € 255.420 per jaar | (€ 11 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 10 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 1.064 per maand per jaar) |

Netto Markthuurwaarde

| | |
|--------------------|---|
| € 215.382 per jaar | (€ 9 per GO per m ² per jaar) |
| | (€ 8 per BVO per m ² per jaar) |
| | (€ 897 per maand per jaar) |

Marktwaaarde

€ 4.405.000 (zegge: viermiljoenvierhonderdvijfduizend euro)

Opmerking

Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Rendementsprofiel

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 5,48% |
| Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) | 4,70% |
| Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op HI | 5,75% |
| Factor (k.k.) | 18,6x |

SWOT-analyse

Sterktes

- Zelfstandige appartementen
- Goede staat van onderhoud
- Parkeerplekken op eigen terrein
- Faciliteiten in de omgeving

Zwaktes

- Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Kansen

- Toenemende vraag naar woonzorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Demografische kenmerken regio Lochem onderschrijven toekomstige zorgbehoefte

Bedreigingen

- Wijzingen in regelgeving omtrent de betaalbaarheid van zorg

2

REKENMODELLEN

1. Samenvatting

Henegouwerlaan 70-82 De Magistraat - Rotterdam



Eenheden en Oppervlakte

| | |
|---|-------|
| Aantal eenheden intramuraal | - |
| Aantal eenheden extramuraal | 35 |
| Totaal aantal eenheden | 35 |
| Totaal GO intramuraal (m ²) | - |
| Totaal GO extramuraal (m ²) | 4.510 |
| Totale opp. GO (m ²) | 4.510 |
| Totaal VVO commercieel (m ²) | - |
| Totale opp. BVO (m ²) | 5.922 |
| Gem. opp. BVO (m ²) per eenheid | 169 |

Parameters

| | |
|--|------------|
| Waardepeildatum | 18-10-2019 |
| Resterende looptijd huurcontract(en) | 10,6 |
| Looptijd - DCF periode | 20 |
| Indexatie huurinkomsten | 1,50% |
| Indexatie exploitatielasten | 2,00% |
| Disconteringsvoet | 5,10% |
| Exploitatielasten per jaar | € 108.712 |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurinkomsten | 15,1% |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurwaarde | 15,1% |

Output

| | |
|--|--------------|
| Eindwaarde gebaseerd op: | |
| Doorexploitatie (zorgvastgoed) | € 15.660.000 |
| Exit Yield (output) | 6,12% |
| BAR (huurinkomsten) v.o.n. | 5,02% |
| NAR (huurinkomsten) v.o.n. | 4,29% |
| BAR (huurinkomsten) k.k. | 5,37% |
| BAR (huurwaarde) k.k. | 5,41% |
| Marktwaaarde per eenheid | € 381.714 |
| Marktwaaarde per BVO (m ²) | € 2.256 |

Huurinkomsten

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Huurinkomsten intramuraal | € 0 |
| Huurinkomsten extramuraal | € 717.957 |
| Huurinkomsten commercieel | € 0 |
| Totale huurinkomsten per jaar | € 717.957 |

Huurwaarde

| | |
|----------------------------|-----------|
| Huurwaarde intramuraal | € 0 |
| Huurwaarde extramuraal | € 722.280 |
| Huurwaarde commercieel | € 0 |
| Totale huurwaarde per jaar | € 722.280 |

Marktwaaarde

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Marktwaaarde (v.o.n) | € 14.297.790 |
| Kosten koper | 7,00% |
| Marktwaaarde (k.k.) | € 13.362.420 |
| Marktwaaarde k.k. (afgerond) | € 13.360.000 |

Samenvatting Kasstromen

| Jaar | okt-20 | okt-21 | okt-22 | okt-23 | okt-24 | okt-25 | okt-26 | okt-27 | okt-28 | okt-29 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 722.280 | € 733.114 | € 744.111 | € 755.273 | € 766.602 | € 778.101 | € 789.772 | € 801.619 | € 813.643 | € 825.848 |
| Exploitatiekosten | € 108.712 | € 110.886 | € 113.104 | € 115.366 | € 117.673 | € 120.027 | € 122.427 | € 124.876 | € 127.373 | € 129.921 |
| Netto huurwaarde | € 613.568 | € 622.228 | € 631.007 | € 639.907 | € 648.929 | € 658.074 | € 667.345 | € 676.743 | € 686.270 | € 695.927 |
| Renovatiekosten | € 313.305- | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 4.323- | € 4.388- | € 4.454- | € 4.521- | € 4.588- | € 4.657- | € 4.727- | € 4.798- | € 4.870- | € 4.943- |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totale waarde kasstromen | € 295.940 | € 617.840 | € 626.553 | € 635.386 | € 644.340 | € 653.417 | € 662.618 | € 671.945 | € 681.400 | € 690.984 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 288.671 | € 573.419 | € 553.288 | € 533.861 | € 515.114 | € 497.022 | € 479.563 | € 462.715 | € 446.456 | € 430.767 |

| Jaar | okt-30 | okt-31 | okt-32 | okt-33 | okt-34 | okt-35 | okt-36 | okt-37 | okt-38 | okt-39 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 838.235 | € 850.809 | € 863.571 | € 876.525 | € 889.673 | € 903.018 | € 916.563 | € 930.311 | € 944.266 | € 958.430 |
| Exploitatiekosten | € 132.519 | € 135.169 | € 137.873 | € 140.630 | € 143.443 | € 146.312 | € 149.238 | € 152.223 | € 155.267 | € 158.372 |
| Netto huurwaarde | € 705.716 | € 715.640 | € 725.698 | € 735.894 | € 746.230 | € 756.706 | € 767.325 | € 778.089 | € 788.999 | € 800.058 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 3.108- | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.660.000 |
| Totale waarde kasstromen | € 702.609 | € 715.640 | € 725.698 | € 735.894 | € 746.230 | € 756.706 | € 767.325 | € 778.089 | € 788.999 | € 16.460.058 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 416.759 | € 403.890 | € 389.693 | € 375.992 | € 362.771 | € 350.014 | € 337.703 | € 325.823 | € 314.359 | € 6.239.911 |

2.2 Huurwaarde - Extramuraal

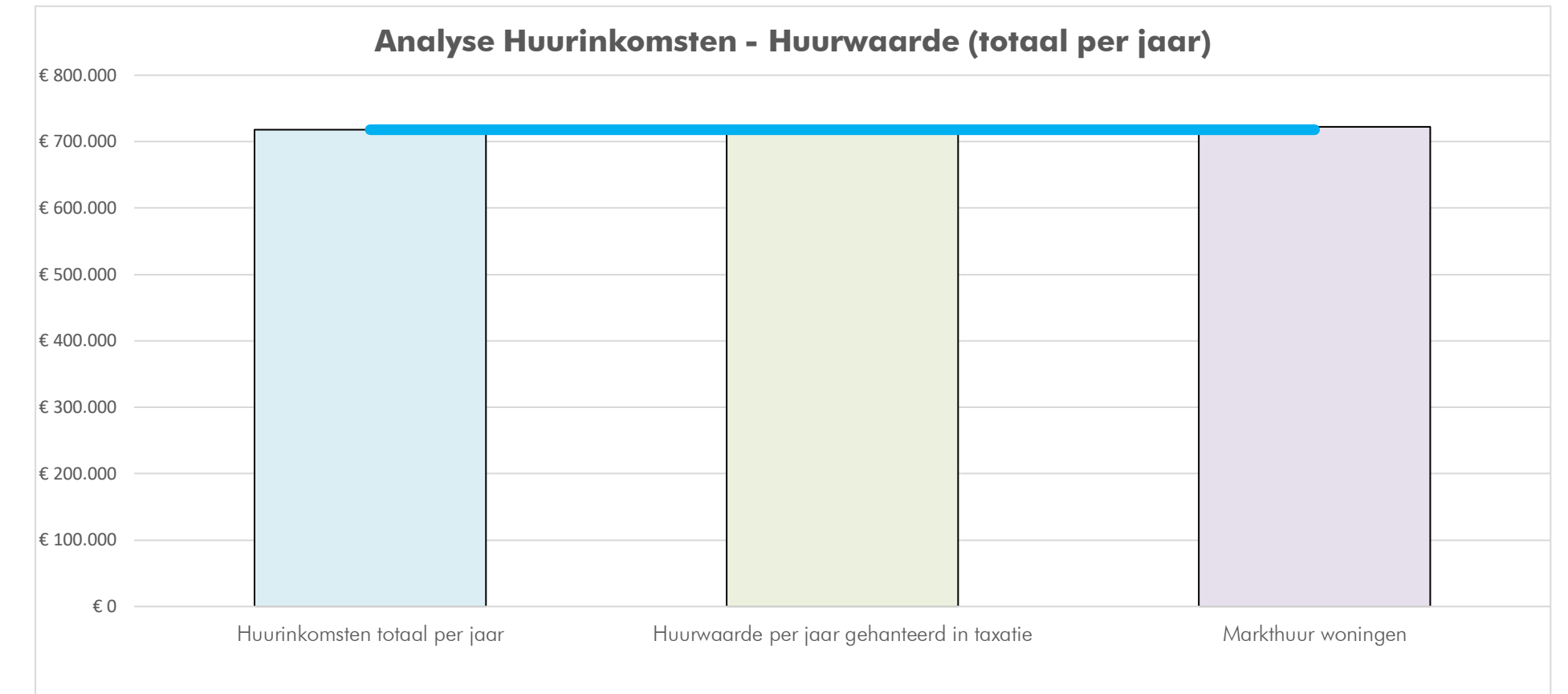
Henegouwerlaan 70-82 De Magistraat - Rotterdam



Analyse Huurwaarde

| | |
|---|--------------------|
| Huurinkomsten totaal per jaar | € 717.957 per jaar |
| Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie | € 722.280 per jaar |
| Samenvatting analyse Markthuur woningen | € 722.280 per jaar |

| | Per m² GO eenheden (per maand) | Per m² GO algemeen (per maand) | Per m² BVO (per maand) | Per eenheid (per maand) |
|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Huurinkomsten totaal per jaar | € 13,27 | € 13,27 | € 10,10 | € 1.709,42 |
| Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie | € 13,35 | € 13,35 | € 10,16 | € 1.719,71 |
| Markthuur woningen | € 13,35 | € 13,35 | € 10,16 | € 1.719,71 |



Markthuur woningen

| Algemeen | |
|---|-----------|
| Zelfstandig | 35 |
| Onzelfstandig | - |
| Totaal aantal eenheden | 35 |
| Oppervlakte | |
| Bruto vloeroppervlakte totaal m² | 5.922 |
| Gebruiksoppervlakte eenheden m² | 4.510 |
| Gebruiksoppervlakte algemeen m² | - |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² | 4.510 |
| Vormfactor GO / BVO | 76% |
| Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie | 169 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (zelfstandig) | 4.510 |
| Gem. GO m² per eenheid (zelfstandig) | 129 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (onzelfstandig) | - |
| Gem. GO m² per eenheid (onzelfstandig) | - |

| Zorgeenheden (zelfstandig) | | | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|--|
| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | Huurwaarde per m² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar | |
| 8 | 85 | € 17,00 | € 1.445 | € 138.720 | |
| 6 | 100 | € 15,00 | € 1.500 | € 108.000 | |
| 5 | 125 | € 14,00 | € 1.750 | € 105.000 | |
| 5 | 140 | € 13,00 | € 1.820 | € 109.200 | |
| 5 | 165 | € 12,00 | € 1.980 | € 118.800 | |
| 6 | 180 | € 11,00 | € 1.980 | € 142.560 | |

| Zorgeenheden (onzelfstandig) | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|---|
| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | Huurwaarde per m² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar | |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |

Zelfstandig
 Gem. per maand per eenheid € 1.720
 Gem. per maand per m² GO € 13,35

Onzelfstandig
 Gem. per maand per eenheid
 Gem. per maand per m² GO

Totaal markthuur woningen per jaar € 722.280

3. Exploitatielasten

Henegouwerlaan 70-82 De Magistraat - Rotterdam



Onderhoud en overige exploitatielasten

| Kostensoort | bedrag | per m ² GO incl. algemene ruimten | % of huurwaarde | OZB-tarief / Ass-tarief |
|---------------------------------|------------------|--|-----------------|-------------------------|
| Erfpachtcanon | € - | € - | 0,00% | |
| Onderhoud | € 76.987 | € 455,00 | 10,66% | |
| Beheerkosten | € 3.590 | € 21,22 | 0,50% | |
| OZB | € 18.808 | € 111,16 | 2,60% | 0,16% |
| Waterschapslasten | € - | € - | 0,00% | 0,00% |
| Rioollasten | € - | € - | 0,00% | |
| Verzekering | € 9.327 | € 55,13 | 1,29% | 0,08% |
| Verhuurderheffing | € - | € - | 0,00% | 0,59% |
| BTW-verlies | € - | € - | 0,00% | 21% |
| Totale exploitatielasten | € 108.712 | € 642,50 | 15,05% | |

4. Eindwaarde

Henegouwerlaan 70-82 De Magistraat - Rotterdam



Eindwaarde

Doorexploratie (zorgvastgoed)

| | | | | | | | |
|-----------------|-------|-----------------------------|----------|---------------------------------------|-------|--|---------------------|
| Huurgroei (%) | 1,50% | Aantal eenheden | 35 | Beschouwingsperiode in jaren | 20 | Bruto Huurwaarde (einde beschouwingsperiode) | € 958.430 |
| Kostengroei (%) | 2,00% | Renovatiekosten per eenheid | € 1.000 | Opslag BAR k.k. per jaar (heden-exit) | 0,05% | Renovatiekosten (einde beschouwingsperiode) | € 52.008 |
| | | Totale renovatiekosten | € 35.000 | | | BAR k.k. (Exit Yield input) | 6,10% |
| | | | | | | Waarde k.k. | € 15.659.959 |
| | | | | | | Waarde k.k.(afgerond) | € 15.660.000 |

1. Samenvatting

Tasmanstraat 188-1 t/m 30, Haganum - Den Haag



| Eenheden en Oppervlakte | |
|--------------------------------|-------|
| Aantal eenheden intramuraal | - |
| Aantal eenheden extramuraal | 28 |
| Totaal aantal eenheden | 28 |
| Totaal GO intramuraal (m²) | - |
| Totale opp. GO (m²) | 1.040 |
| Totaal VVO commercieel (m²) | - |
| Totale opp. BVO (m²) | 2.876 |
| Gem. opp. BVO (m²) per eenheid | 103 |

| Parameters | |
|--|------------|
| Waardepeildatum | 18-10-2019 |
| Resterende looptijd huurcontract(en) | 19,6 |
| Looptijd - DCF periode | 20 |
| Indexatie huurinkomsten | 1,50% |
| Disconteringsvoet | 5,50% |
| Exploitatielasten per jaar | € 4.620 |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurinkomsten | 1,0% |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurwaarde | 1,0% |

| Output | |
|-------------------------------|-------------|
| Eindwaarde gebaseerd op: | |
| Doorexplotatie (zorgvastgoed) | € 9.170.000 |
| Exit Yield (output) | 6,53% |
| BAR (huurinkomsten) v.o.n. | 4,84% |
| BAR (huurinkomsten) k.k. | 5,18% |
| BAR (huurwaarde) k.k. | 5,06% |
| Marktwaarde per eenheid | € 318.571 |
| Marktwaarde per BVO (m²) | € 3.101 |

| Huurinkomsten | |
|-------------------------------|-----------|
| Huurinkomsten extramuraal | € 462.000 |
| Huurinkomsten commercieel | € 0 |
| Totale huurinkomsten per jaar | € 462.000 |

| Huurwaarde | |
|----------------------------|-----------|
| Huurwaarde extramuraal | € 451.200 |
| Huurwaarde commercieel | € 0 |
| Totale huurwaarde per jaar | € 451.200 |

| Marktwaarde | |
|------------------------------------|--------------------|
| Kosten koper | 7,00% |
| | -€ 624.558 |
| Marktwaarde (k.k.) | € 8.922.252 |
| Marktwaarde k.k. (afgerond) | € 8.920.000 |

Samenvatting Kasstromen

| Jaar | okt-20 | okt-21 | okt-22 | okt-23 | okt-24 | okt-25 | okt-26 | okt-27 | okt-28 | okt-29 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 451.200 | € 457.968 | € 464.838 | € 471.810 | € 478.887 | € 486.071 | € 493.362 | € 500.762 | € 508.273 | € 515.898 |
| Exploitatiekosten | € 4.620 | € 4.712 | € 4.807 | € 4.903 | € 5.001 | € 5.101 | € 5.203 | € 5.307 | € 5.413 | € 5.521 |
| Netto huurwaarde | € 446.580 | € 453.256 | € 460.031 | € 466.907 | € 473.886 | € 480.970 | € 488.159 | € 495.455 | € 502.860 | € 510.376 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 10.800 | € 10.962 | € 11.126 | € 11.293 | € 11.463 | € 11.635 | € 11.809 | € 11.986 | € 12.166 | € 12.349 |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totale waarde kasstromen | € 457.380 | € 464.218 | € 471.157 | € 478.201 | € 485.349 | € 492.604 | € 499.968 | € 507.441 | € 515.027 | € 522.725 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 445.298 | € 428.394 | € 412.131 | € 396.485 | € 381.433 | € 366.952 | € 353.021 | € 339.619 | € 326.726 | € 314.322 |

| Jaar | okt-30 | okt-31 | okt-32 | okt-33 | okt-34 | okt-35 | okt-36 | okt-37 | okt-38 | okt-39 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 523.636 | € 531.491 | € 539.463 | € 547.555 | € 555.768 | € 564.105 | € 572.566 | € 581.155 | € 589.872 | € 598.720 |
| Exploitatiekosten | € 5.632 | € 5.744 | € 5.859 | € 5.976 | € 6.096 | € 6.218 | € 6.342 | € 6.469 | € 6.598 | € 6.730 |
| Netto huurwaarde | € 518.004 | € 525.746 | € 533.604 | € 541.578 | € 549.672 | € 557.887 | € 566.224 | € 574.686 | € 583.274 | € 591.990 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 12.534 | € 12.722 | € 12.913 | € 13.106 | € 13.303 | € 13.503 | € 13.705 | € 13.911 | € 14.119 | € 8.877 |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 9.170.000 |
| Totale waarde kasstromen | € 530.538 | € 538.468 | € 546.516 | € 554.685 | € 562.975 | € 571.389 | € 579.929 | € 588.596 | € 597.393 | € 9.770.867 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 302.389 | € 290.909 | € 279.864 | € 269.239 | € 259.017 | € 249.183 | € 239.723 | € 230.621 | € 221.865 | € 3.439.617 |

2.2 Huurwaarde - Extramuraal

Tasmanstraat 188-1 t/m 30, Haganum - Den Haag



Analyse Huurwaarde

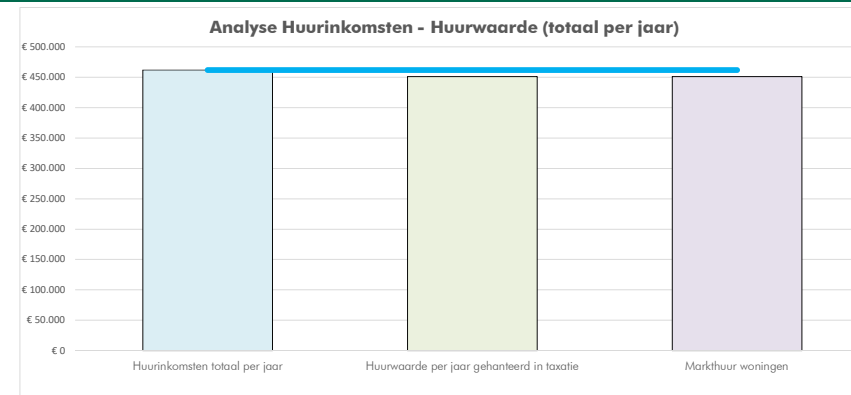
Huurinkomsten totaal per jaar **€ 462.000** per jaar

Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie **€ 451.200** per jaar

Samenvatting analyse

Markthuur woningen **€ 451.200** per jaar

| | Per m ² GO eenheden (per maand) | Per m ² GO algemeen (per maand) | Per m ² BVO (per maand) | Per eenheid (per maand) | |
|---|--|--|------------------------------------|-------------------------|--|
| Huurinkomsten totaal per jaar | € 37,02 | € 37,02 | € 13,39 | € 1.375,00 | |
| Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie | € 36,15 | € 36,15 | € 13,07 | € 1.342,86 | |
| WWS (Woningwaarderingssysteem) | € 11,36 | € 11,36 | € 4,11 | € 421,96 | |
| Markthuur woningen | € 36,15 | € 36,15 | € 13,07 | € 1.342,86 | |



Markthuur woningen

Algemeen

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Zelfstandig | 28 |
| Onzelfstandig | - |
| Totaal aantal eenheden | 28 |

Oppervlakte

| | |
|--|-------|
| Bruto vloeroppervlakte totaal m ² | 2.876 |
| Gebruiksoppervlakte eenheden m ² | 1.040 |
| Gebruiksoppervlakte algemeen m ² | - |
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² | 1.040 |
| Vormfactor GO / BVO | 36% |

Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie

103

| | |
|---|-------|
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² (zelfstandig) | 1.040 |
| Gem. GO m ² per eenheid (zelfstandig) | 37 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² (onzelfstandig) | - |
| Gem. GO m ² per eenheid (onzelfstandig) | - |

Zorgeenheden (zelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m ² per eenheid | Huurwaarde per m ² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|----------------------------|
| 20 | 30 | 37 | € 1.110 | € 266.400 |
| 8 | 55 | 35 | € 1.925 | € 184.800 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Zorgeenheden (onzelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m ² per eenheid | Huurwaarde per m ² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|----------------------------|
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |

Zelfstandig
Gem. per maand per eenheid
€ 1.343
Gem. per maand per m² GO
€ 36,15

Onzelfstandig
Gem. per maand per eenheid
-
Gem. per maand per m² GO
-

Totaal markthuur woningen per jaar **€ 451.200**

3. Exploitatielasten

Tasmanstraat 188-1 t/m 30, Haganum - Den Haag



Onderhoud en overige exploitatielasten

| Kostensoort | bedrag | per m ² GO incl. algemene ruimten | % of huurwaarde | OZB-tarief / Ass-tarief |
|---------------------------------|----------------|--|-----------------|-------------------------|
| Erfpachtcanon | € - | € - | 0,00% | |
| Beheerkosten | € 4.620 | € 44,98 | 1,02% | |
| OZB | € - | € - | 0,00% | 0,00% |
| Waterschapslasten | € - | € - | 0,00% | 0,00% |
| Rioollasten | € - | € - | 0,00% | |
| Verzekering | € - | € - | 0,00% | 0,00% |
| Verhuurderheffing | € - | € - | 0,00% | 0,59% |
| Totale exploitatielasten | € 4.620 | € 44,98 | 1,02% | |

4. Eindwaarde

Tasmanstraat 188-1 t/m 30, Haganum - Den Haag



Eindwaarde

Doorexplotatie (zorgvastgoed)

| | | | | | | | |
|-----------------|-------|-----------------------------|----------|---------------------------------------|-------|--|--------------------|
| Huurgroei (%) | 1,50% | Aantal eenheden | 28 | Beschouwingsperiode in jaren | 20 | Bruto Huurwaarde (einde beschouwingsperiode) | € 598.720 |
| Kostengroei (%) | 2,00% | Renovatiekosten per eenheid | € 1.000 | Opslag BAR k.k. per jaar (heden-exit) | 0,05% | Renovatiekosten (einde beschouwingsperiode) | € 41.607 |
| | | Totale renovatiekosten | € 28.000 | | | BAR k.k. (Exit Yield input) | 6,50% |
| | | | | | | Waarde k.k. | € 9.169.473 |
| | | | | | | Waarde k.k.(afgerond) | € 9.170.000 |

1. Samenvatting

'Hoog Langen', Barchemseweg 85 t/m 117 - Lochem



| Eenheden en Oppervlakte | |
|--------------------------------|-------|
| Aantal eenheden intramuraal | - |
| Aantal eenheden extramuraal | 20 |
| Totaal aantal eenheden | 20 |
| Totaal GO intramuraal (m²) | - |
| Totaal GO extramuraal (m²) | 2.686 |
| Totale opp. GO (m²) | 2.686 |
| Totaal VVO commercieel (m²) | - |
| Totale opp. BVO (m2) | 2.920 |
| Gem. opp. BVO (m2) per eenheid | 146 |

| Parameters | |
|--|------------|
| Waardepeildatum | 14/01/2020 |
| Resterende looptijd huurcontract(en) | 20,0 |
| Looptijd - DCF periode | 20 |
| Indexatie huurinkomsten | 1,50% |
| Indexatie exploitatielasten | 2,00% |
| Disconteringsvoet | 6,00% |
| Exploitatielasten per jaar | € 46.820 |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurinkomsten | 14,8% |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurwaarde | 14,9% |

| Output | |
|--|-------------|
| Eindwaarde gebaseerd op: | |
| Transformatie naar appartementen (verkoop) | € 7.285.000 |
| Exit Yield (output) | 5,73% |
| BAR (huurinkomsten) v.o.n. | 5,37% |
| NAR (huurinkomsten) v.o.n. | 4,57% |
| BAR (huurinkomsten) k.k. | 5,53% |
| BAR (huurwaarde) k.k. | 5,50% |
| Marktwaarde per eenheid | € 285.750 |
| Marktwaarde per BVO (m²) | € 1.957 |

| Huurinkomsten | |
|-------------------------------|-----------|
| Huurinkomsten intramuraal | € 0 |
| Huurinkomsten extramuraal | € 315.957 |
| Huurinkomsten commercieel | € 0 |
| Totale huurinkomsten per jaar | € 315.957 |

| Huurwaarde | |
|----------------------------|-----------|
| Huurwaarde intramuraal | € 0 |
| Huurwaarde extramuraal | € 314.388 |
| Huurwaarde commercieel | € 0 |
| Totale huurwaarde per jaar | € 314.388 |

| Marktwaarde | |
|------------------------------------|--------------------|
| Marktwaarde (v.o.n) | € 5.884.952 |
| Kosten koper | 3,00% |
| | -€ 171.406 |
| Marktwaarde (k.k.) | € 5.713.546 |
| Marktwaarde k.k. (afgerond) | € 5.715.000 |

Samenvatting Kasstromen

| Jaar | jan/21 | jan/22 | jan/23 | jan/24 | jan/25 | jan/26 | jan/27 | jan/28 | jan/29 | jan/30 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 314.388 | € 319.104 | € 323.890 | € 328.749 | € 333.680 | € 338.685 | € 343.765 | € 348.922 | € 354.156 | € 359.468 |
| Exploitatiekosten | € 46.820 | € 47.756 | € 48.711 | € 49.685 | € 50.679 | € 51.693 | € 52.726 | € 53.781 | € 54.857 | € 55.954 |
| Netto huurwaarde | € 267.568 | € 271.348 | € 275.179 | € 279.063 | € 283.001 | € 286.993 | € 291.039 | € 295.141 | € 299.299 | € 303.514 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 1.569 | € 1.593 | € 1.616 | € 1.641 | € 1.665 | € 1.690 | € 1.716 | € 1.741 | € 1.767 | € 1.794 |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totale waarde kasstromen | € 269.137 | € 272.940 | € 276.796 | € 280.704 | € 284.666 | € 288.683 | € 292.755 | € 296.882 | € 301.067 | € 305.308 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 261.409 | € 250.097 | € 239.274 | € 228.917 | € 219.008 | € 209.526 | € 200.454 | € 191.774 | € 183.469 | € 175.523 |

| Jaar | jan/31 | jan/32 | jan/33 | jan/34 | jan/35 | jan/36 | jan/37 | jan/38 | jan/39 | jan/40 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 364.860 | € 370.333 | € 375.888 | € 381.526 | € 387.249 | € 393.058 | € 398.954 | € 404.938 | € 411.012 | € 417.177 |
| Exploitatiekosten | € 57.073 | € 58.214 | € 59.379 | € 60.566 | € 61.777 | € 63.013 | € 64.273 | € 65.559 | € 66.870 | € 68.207 |
| Netto huurwaarde | € 307.787 | € 312.119 | € 316.509 | € 320.960 | € 325.472 | € 330.045 | € 334.681 | € 339.379 | € 344.142 | € 348.970 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 1.821 | € 1.848 | € 1.876 | € 1.904 | € 1.933 | € 1.962 | € 1.991 | € 2.021 | € 2.051 | € 2.082 |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 7.285.000 |
| Totale waarde kasstromen | € 309.608 | € 313.967 | € 318.385 | € 322.864 | € 327.404 | € 332.007 | € 336.672 | € 341.400 | € 346.194 | € 7.636.052 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 167.919 | € 160.645 | € 153.684 | € 147.025 | € 140.653 | € 134.557 | € 128.724 | € 123.143 | € 117.804 | € 2.451.345 |

2.2 Huurwaarde - Extramuraal

'Hoog Langen', Barchemseweg 85 t/m 117 - Lochem



Analyse Huurwaarde

Huurinkomsten totaal per jaar **€ 315.957** per jaar

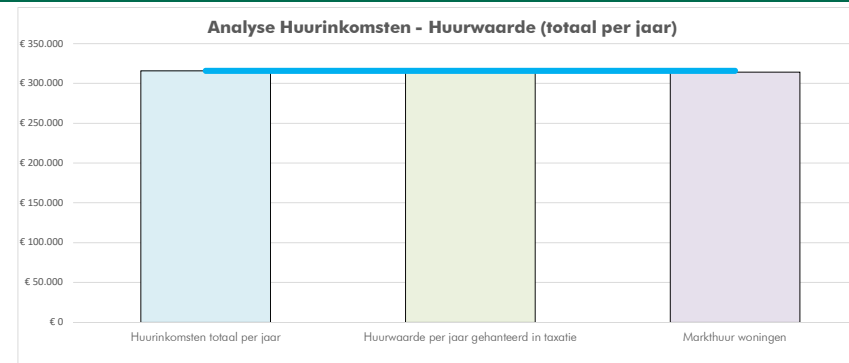
Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie **€ 314.388** per jaar

Samenvatting analyse

Markthuur woningen **€ 314.388** per jaar

Huurinkomsten totaal per jaar
Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie
Markthuur woningen

| | Per m ² GO eenheden (per maand) | Per m ² GO algemeen (per maand) | Per m ² BVO (per maand) | Per eenheid (per maand) |
|---|--|--|------------------------------------|-------------------------|
| Huurinkomsten totaal per jaar | € 10,13 | € 9,80 | € 9,02 | € 1.316 |
| Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie | € 10,08 | € 9,75 | € 8,97 | € 1.310 |
| Markthuur woningen | € 10,08 | € 9,75 | € 8,97 | € 1.310 |



Markthuur woningen

Algemeen

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Zelfstandig | 20 |
| Onzelfstandig | - |
| Totaal aantal eenheden | 20 |

Oppervlakte

| | |
|--|-------|
| Bruto vloeroppervlakte totaal m ² | 2.920 |
| Gebruiksoppervlakte eenheden m ² | 2.598 |
| Gebruiksoppervlakte algemeen m ² | 88 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² | 2.686 |
| Vormfactor GO / BVO | 92% |

Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie 146

| | |
|---|-------|
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² (zelfstandig) | 2.598 |
| Gem. GO m ² per eenheid (zelfstandig) | 130 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m ² (onzelfstandig) | - |
| Gem. GO m ² per eenheid (onzelfstandig) | - |

Zorgeenheden (zelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m ² per eenheid | Huurwaarde per m ² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|----------------------------|
| 1 | 55 | € 14,00 | € 770 | € 9.240 |
| 5 | 85 | € 11,00 | € 935 | € 56.100 |
| 9 | 145 | € 10,00 | € 1.450 | € 156.600 |
| 4 | 150 | € 10,00 | € 1.500 | € 72.000 |
| 1 | 213 | € 8,00 | € 1.704 | € 20.448 |
| - | - | - | - | - |

Zorgeenheden (onzelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m ² per eenheid | Huurwaarde per m ² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|----------------------------|
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |

Zelfstandig

Gem. per maand per eenheid € 1.310
Gem. per maand per m² GO € 10,08

Onzelfstandig

Gem. per maand per eenheid
Gem. per maand per m² GO

Totaal markthuur woningen per jaar € 314.388

3. Exploitatielasten

'Hoog Langen', Barchemseweg 85 t/m 117 - Lochem



Onderhoud en overige exploitatielasten

| Kostensoort | bedrag | per m ² GO incl. algemene ruimten | % of huurwaarde | OZB-tarief / Ass-tarief |
|---------------------------------|-----------------|--|-----------------|-------------------------|
| Erfpachtcanon | € - | € - | 0,00% | |
| Onderhoud | € 26.714 | € 183,00 | 8,50% | |
| Beheerkosten | € 1.580 | € 10,82 | 0,50% | |
| OZB | € 6.966 | € 47,72 | 2,22% | 0,13% |
| Waterschapslasten | € 2.790 | € 19,11 | 0,89% | 0,07% |
| Rioollasten | € 200 | € 1,37 | 0,06% | |
| Verzekering | € 2.628 | € 18,00 | 0,84% | 0,05% |
| Verhuurderheffing | € - | € - | 0,00% | 0,59% |
| BTW-verlies | € 5.942 | € 40,70 | 1,89% | 21% |
| Totale exploitatielasten | € 46.820 | € 320,73 | 14,89% | |

4. Eindwaarde

'Hoog Langen', Barchemseweg 85 t/m 117 - Lochem



Eindwaarde

Transformatie naar appartementen (verkoop)

| | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|--|-------------|--|-------------|---|--------------------|
| Metrage BVO (m ²) | 2.920 | Transformatiekosten per m ² BVO | € 500 | Leegwaarde per m ² GO (prijspeil heden, na renovatie) | € 2.700 | Leegwaarde (einde beschouwingsperiode) | € 9.454.922 |
| Factor gbo/bvo | 92% | Transformatiekosten per app. | € 72.989 | Leegwaarde per app | € 351.000 | Transformatiekosten (einde beschouwingsperiode) | € 2.169.160 |
| Metrage GO (m ²) | 2.686 | Totale transformatiekosten | € 1.459.783 | Totale leegwaarde complex | € 7.020.000 | Waarde k.k. | € 7.285.762 |
| Aantal appartementen | 20 | Risico bestemmingswijziging | 0% | Beschouwingsperiode in jaren | 20 | Waarde k.k.(afgerond) | € 7.285.000 |
| GO per appartement | 130 | Erfpacht | € 0 | | | | |
| Leegwaardegroei (%) | 1,50% | Totale kosten | € 1.459.783 | | | | |
| Kostengroei (%) | 2,00% | | | | | | |

1. Samenvatting

Stadenbos - Lochem



| Eenheden en Oppervlakte | |
|--------------------------------|-------|
| Aantal eenheden intramuraal | - |
| Aantal eenheden extramuraal | 20 |
| Totaal aantal eenheden | 20 |
| Totaal GO intramuraal (m²) | - |
| Totale opp. GO (m²) | 1.900 |
| Totaal VVO commercieel (m²) | - |
| Totale opp. BVO (m²) | 2.185 |
| Gem. opp. BVO (m²) per eenheid | 109 |

| Parameters | |
|--|------------|
| Waardepeildatum | 18-10-2019 |
| Resterende looptijd huurcontract(en) | 10,0 |
| Looptijd - DCF periode | 20 |
| Indexatie huurinkomsten | 1,50% |
| Disconteringsvoet | 6,10% |
| Exploitatielasten per jaar | € 40.038 |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurinkomsten | 15,8% |
| % Exploitatielasten t.o.v. huurwaarde | 15,7% |

| Output | |
|--|-------------|
| Eindwaarde gebaseerd op: | |
| Transformatie naar appartementen (verkoop) | € 6.180.000 |
| Exit Yield (output) | 5,48% |
| BAR (huurinkomsten) v.o.n. | 5,58% |
| BAR (huurinkomsten) k.k. | 5,75% |
| BAR (huurwaarde) k.k. | 5,80% |
| Marktwaarde per eenheid | € 220.250 |
| Marktwaarde per BVO (m²) | € 2.016 |

| Huurinkomsten | |
|-------------------------------|-----------|
| Huurinkomsten extramuraal | € 253.237 |
| Huurinkomsten con | 0 € 0 |
| Totale huurinkomsten per jaar | € 253.237 |

| Huurwaarde | |
|----------------------------|-----------|
| Huurwaarde extramuraal | € 255.420 |
| Huurwaarde commercieel | € 0 |
| Totale huurwaarde per jaar | € 255.420 |

| Marktwaarde | |
|------------------------------------|--------------------|
| Kosten koper | 3,00% -€ 132.108 |
| Marktwaarde (k.k.) | € 4.403.593 |
| Marktwaarde k.k. (afgerond) | € 4.405.000 |

Samenvatting Kasstromen

| Jaar | okt-20 | okt-21 | okt-22 | okt-23 | okt-24 | okt-25 | okt-26 | okt-27 | okt-28 | okt-29 |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 255.420 | € 259.251 | € 263.140 | € 267.087 | € 271.093 | € 275.160 | € 279.287 | € 283.477 | € 287.729 | € 292.045 |
| Exploitatiekosten | € 40.038 | € 40.839 | € 41.656 | € 42.489 | € 43.338 | € 44.205 | € 45.089 | € 45.991 | € 46.911 | € 47.849 |
| Netto huurwaarde | € 215.382 | € 218.412 | € 221.484 | € 224.598 | € 227.755 | € 230.955 | € 234.198 | € 237.485 | € 240.818 | € 244.195 |
| Renovatiekosten | € 214.654 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 2.183 | € 2.216 | € 2.249 | € 2.283 | € 2.317 | € 2.352 | € 2.387 | € 2.423 | € 2.460 | € 2.496 |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totale waarde kasstromen | € 1.455 | € 216.196 | € 219.235 | € 222.315 | € 225.438 | € 228.603 | € 231.811 | € 235.062 | € 238.358 | € 241.699 |
| Netto contante waarde kasstromen | € -1.413 | € 197.822 | € 189.070 | € 180.703 | € 172.706 | € 165.062 | € 157.755 | € 150.771 | € 144.095 | € 137.714 |

| Jaar | okt-30 | okt-31 | okt-32 | okt-33 | okt-34 | okt-35 | okt-36 | okt-37 | okt-38 | okt-39 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Bruto Huurwaarde | € 296.425 | € 300.872 | € 305.385 | € 309.966 | € 314.615 | € 319.334 | € 324.124 | € 328.986 | € 333.921 | € 338.930 |
| Exploitatiekosten | € 48.806 | € 49.782 | € 50.778 | € 51.793 | € 52.829 | € 53.886 | € 54.964 | € 56.063 | € 57.184 | € 58.328 |
| Netto huurwaarde | € 247.619 | € 251.089 | € 254.607 | € 258.172 | € 261.786 | € 265.448 | € 269.161 | € 272.923 | € 276.737 | € 280.602 |
| Renovatiekosten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Correctie verschil huurwaarde en huurprijs | € 92 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Overige correcties | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Eindwaarde na zorgexploitatie | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 6.180.000 |
| Totale waarde kasstromen | € 247.528 | € 251.089 | € 254.607 | € 258.172 | € 261.786 | € 265.448 | € 269.161 | € 272.923 | € 276.737 | € 6.460.602 |
| Netto contante waarde kasstromen | € 132.927 | € 127.087 | € 121.458 | € 116.078 | € 110.936 | € 106.021 | € 101.323 | € 96.833 | € 92.541 | € 2.036.212 |

2.2 Huurwaarde - Extramuraal

Stadenbos - Lochem

Analyse Huurwaarde

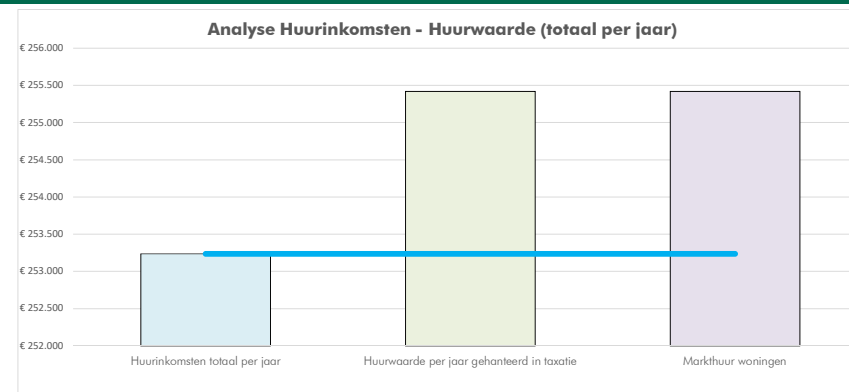
Huurinkomsten totaal per jaar **€ 253.237** per jaar

Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie **€ 255.420** per jaar

Samenvatting analyse

Markthuur woningen **€ 255.420** per jaar

| | Per m² GO eenheden (per maand) | Per m² GO algemeen (per maand) | Per m² BVO (per maand) | 2.800 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------|
| Huurinkomsten totaal per jaar | € 11,11 | € 11,11 | € 9,66 | € 1.055,15 |
| Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie | € 11,20 | € 11,20 | € 9,74 | € 1.064,25 |
| Markthuur woningen | € 11,20 | € 11,20 | € 9,74 | € 1.064,25 |



WWS (Woningwaarderingstelsel)

| Algemeen | |
|---|-----------|
| Zelfstandig | 20 |
| Onzelfstandig | - |
| Totaal aantal eenheden | 20 |
| Oppervlakte | |
| Bruto vloeroppervlakte totaal m² | 2.185 |
| Gebruiksoppervlakte eenheden m² | 1.900 |
| Gebruiksoppervlakte algemeen m² | 1.900 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² | 1.900 |
| Vormfactor GO / BVO | 87% |
| Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie | 109 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (zelfstandig) | - |
| Gem. GO m² per eenheid (zelfstandig) | - |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (onzelfstandig) | - |
| Gem. GO m² per eenheid (onzelfstandig) | - |

Zorgeenheden (zelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | WWS punten per eenheid | WWS punten incl. opslag 35% | Max. Huur per m² per maand | Max. huur per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - |

Zorgeenheden (onzelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | WWS punten per eenheid excl. zorgopslag | Max. Huur per m² per maand | Max. huur per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------|---|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |

Zelfstandig
Gem. per maand per eenheid

Gem. per maand per m² GO

Onzelfstandig
Gem. per maand per eenheid

Gem. per maand per m² GO

Totaal huurwaarde WWS per jaar

Markthuur woningen

| Algemeen | |
|---|-----------|
| Zelfstandig | 20 |
| Onzelfstandig | - |
| Totaal aantal eenheden | 20 |
| Oppervlakte | |
| Bruto vloeroppervlakte totaal m² | 2.185 |
| Gebruiksoppervlakte eenheden m² | 1.900 |
| Gebruiksoppervlakte algemeen m² | 285 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² | 1.900 |
| Vormfactor GO / BVO | 85% |
| Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie | 109 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (zelfstandig) | 1.900 |
| Gem. GO m² per eenheid (zelfstandig) | 95 |
| Gebruiksoppervlakte totaal m² (onzelfstandig) | - |
| Gem. GO m² per eenheid (onzelfstandig) | - |

Zorgeenheden (zelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | Huurwaarde per m² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 11 | 90 | 12 | € 1.035 | € 136.620 |
| 8 | 100 | 11 | € 1.100 | € 105.600 |
| 1 | 110 | 10 | € 1.100 | € 13.200 |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |

Zorgeenheden (onzelfstandig)

| Aantal eenheden | GO m² per eenheid | Huurwaarde per m² per maand | Huurwaarde per maand | Totale huurwaarde per jaar |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |

Zelfstandig
Gem. per maand per eenheid
€ 1.064
Gem. per maand per m² GO
€ 11,20

Onzelfstandig
Gem. per maand per eenheid
Gem. per maand per m² GO

Totaal markthuur woningen per jaar **€ 255.420**

3. Exploitatielasten

Stadenbos - Lochem



Onderhoud en overige exploitatielasten

FOTO

| Kostensoort | bedrag | per m ² GO incl. algemene ruimten | % of huurwaarde | OZB-tarief / Ass-tarief |
|---------------------------------|-----------------|--|-----------------|-------------------------|
| Erfpachtcanon | € - | € - | 0,00% | |
| Beheerkosten | € 2.406 | € 22,02 | 0,94% | |
| OZB | € 4.069 | € 37,24 | 1,59% | 0,11% |
| Waterschapslasten | € 2.219 | € 20,31 | 0,87% | 0,06% |
| Rioollasten | € 317 | € 2.800,00 | 0,12% | |
| Verzekering | € 2.950 | € 27,00 | 1,15% | 0,08% |
| Verhuurderheffing | € - | € - | 0,00% | 0,59% |
| Totale exploitatielasten | € 40.038 | € 366,48 | 15,68% | |

4. Eindwaarde

Stadenbos - Lochem



Eindwaarde

Transformatie naar appartementen (verkoop)

| | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|--|-----|---|-------------|---|--------------------|
| Metrage BVO (m ²) | 2.185 | Transformatiekosten per m ² BVO | € 0 | Leegwaarde per m ² GO (prijspeil heden, na renov | € 2.800 | Leegwaarde (einde beschouwingsperiode) | € 6.180.044 |
| Factor gbo/bvo | 75% | Transformatiekosten per app. | € 0 | Leegwaarde per app | € 168.000 | Transformatiekosten (einde beschouwingsperiode) | € 0 |
| Metrage GO (m ²) | 1.639 | Risico bestemmingswijziging | 0% | Totale leegwaarde complex | € 4.588.500 | Waarde k.k.(afgerond) | € 6.180.000 |
| GO per appartement | 60 | Erfpacht | € 0 | Beschouwingsperiode in jaren | 20 | | |
| Leegwaardegroei (%) | 1,50% | Totale kosten | € 0 | 0 | | | |
| Kostengroei (%) | 2,00% | | | | | | |

3

TAXATIE METHODOLOGIE

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenmethode. Binnen de inkomstenmethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, ofwel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, ofwel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en/of indexkostenboekjes.

De Hardcore/Top Slice/Layermethode is naar onze mening het best geschikt voor het uitvoeren van de onderhavige taxaties. Berekeningen van de marktwaarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven ten eerste goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau. Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Optioneel wordt als tweede methode gebruik gemaakt van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

In sommige gevallen wordt het onderhavige object getaxeed door gebruik te maken van de comparatieve methode. Bij deze methode worden vergelijkbare transacties en/of aanbod onderzocht en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object. De comparatieve methode wordt over het algemeen gebruikt bij het taxeren van leegstaande / eigenaar-gebruiker objecten en onontwikkelde grond.