

TAXATIERAPPORT

Bleijenhoek 1, 1A t/m 1E, 1G, 1H,
1J t/m 1N, 1P, 1R t/m 1T, 1V, 3, 3A t/m 3E,
3G, 3H, 3J te Bladel



ABN AMRO Bank en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5

Taxatiedatum: 26 augustus 2020

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPT SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Informatiebronnen
- Taxatiewerkzaamheden
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTRAPPORT

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waarde-opinie

BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Kadastrale Uittreksels
- D: Taxatiemethodologie
- E: Berekeningen

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor ABN AMRO Bank en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen CBRE en de cliënt gedateerd 20 augustus 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.

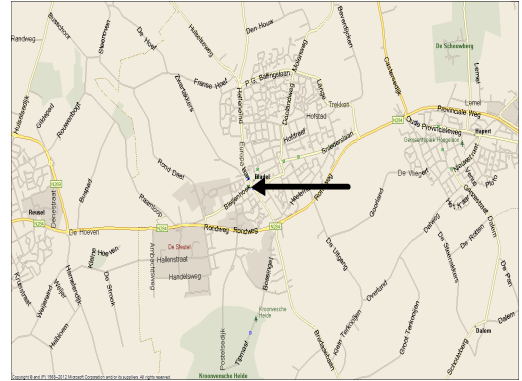
Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

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:	Bleijenhoek 1, 1A t/m 1E, 1G, 1H, 1J t/m 1N, 1P, 1R t/m 1T, 1V, 3, 3A t/m 3E, 3G, 3H, 3J, 5531 BK te Bladel.
Gebruik:	Een te realiseren woonzorg appartementencomplex met in totaal 25 zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke verblijfsruimtes voor de individuele verhuur aan particuliere senioren.
Oppervlakte:	1.893 m ² BVO (1.274 GO)
Parkeerplaatsen:	15 onoverdekte parkeerplaatsen

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object op de taxatiedatum in eigendom bij de heer Godefridus Martinus Josephus Maria van de Laar en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Bladel
Sectie:	H
Nummer:	2683 (A1 t/m A17)
Oppervlakte:	1.787 m ² (perceelsgrootte)

Het perceel is op de kadastrale kaart te identificeren als H 768. Dit is na de splitsing op 2 juni 2017 (Afschrift openbaar register Hyp4 dl 70848 nr 39) overgegaan op perceel H 2683 A met 17 appartementsrechten (index 1 tot en met 17) met een vereniging van eigenaars (Het Parlement).

De appartementsrechten kunnen als volgt worden weergegeven:

Adres	Index	Nummer
Europalaan 32a	A	1
Europalaan 32	A	2
Europalaan 30	A	3
Bleijenhoek 1	A	4
Bleijenhoek 3	A	5
Europalaan 36a	A	6
Europalaan 36	A	7
Europalaan 34	A	8
Bleijenhoek 1a	A	9
Bleijenhoek 3a	A	10
Europalaan 42	A	11
Europalaan 40	A	12
Europalaan 38	A	13
Bleijenhoek 1b	A	14
Bleijenhoek 3b	A	15
Bleijenhoek ongenummerd	A	16
Bleijenhoek ongenummerd	A	17

Opmerking

- Wij zijn door de opdrachtgever op de hoogte gebracht dat de kadastrale situatie met betrekking tot de appartementsrechten en de vereniging van eigenaars na verwerving en de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet meer van toepassing is. Het huisnummer besluit dat zal worden aangehouden na realisatie is als volgt: Bleijenhoek 1, 1A t/m 1E, 1G, 1H, 1J t/m 1N, 1P, 1R t/m 1T, 1V, 3, 3A t/m 3E, 3G, 3H, 3J te Bladel

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde betreft een nog te realiseren woonzorg appartementencomplex met 25 zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke verblijfsruimtes voor senioren. Wij gaan er in de taxatie vanuit dat de appartementen door tussenkomst van Long at Home worden verhuurd in samenwerking met lokale zorgdienstverleners aan particuliere senioren zorgbehoefte. Er is sprake van een extramurale setting. Bewoners kunnen hier wonen met een ZZP (zorgzwaartepakket) VV4 (verpleging en verzorging). Via een VPT (Volledig Pakket Thuis of PBG (persoonsgebonden budget) zorg inkopen.

In deze taxatie hebben wij het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de geplande ontwikkeling op de peildatum is voltooid en dat de zelfstandige appartementen volledig individueel zijn verhuurd via Long at Home. Wij hebben geen model huurovereenkomst ontvangen. Er is geen sprake van een masterlease huurovereenkomst, derhalve ligt het verhuur en leegstandsrisico bij de eigenaar.

Wij hebben een aanvangshuur gehanteerd van € 330.000 per jaar (€ 1.100 per maand per eenheid). De totale huurwaarde bedraagt € 366.900 per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddelde huur per maand per appartement van tussen de € 1.200 en € 1.250 per maand. Wij zijn van mening dat het markthuurniveau na een periode van 3 jaar gerealiseerd kan worden.

Bruto Huurinkomsten (bijzonder uitgangspunt)

€ 330.000 per jaar	(€ 1.100 per appartement per jaar)
	(€ 22 per m ² per jaar GO)
	(€ 15 per m ² per jaar BVO)

Netto Huurinkomsten (bijzonder uitgangspunt)

€ 292.346 per jaar	(€ 974 per appartement per jaar)
	(€ 19 per m ² per jaar GO)
	(€ 13 per m ² per jaar BVO)

Bruto Markthuurwaarde (bijzonder uitgangspunt)

€ 366.900 per jaar	(€ 1.223 per appartement per jaar)
	(€ 24 per m ² per jaar GO)
	(€ 16 per m ² per jaar BVO)

Netto Markthuurwaarde (bijzonder uitgangspunt)

€ 332.284 per jaar	(€ 1.108 per appartement per jaar)
	(€ 22 per m ² per jaar GO)
	(€ 15 per m ² per jaar BVO)

Opmerking:

- De bovengenoemde huurinkomsten betreft de door opdrachtgever ingeschatte aanvangshuur.
- De bovengenoemde markthuurwaarde is door CBRE ingeschat, een toelichting op de onderbouwing is hoofdstuk 3 van dit taxatierapport terug te lezen.
- De bedragen zijn exclusief de huuropbrengst voor parkeren.

Marktwaaarde (bijzonder uitgangspunt)

€ 6.370.000 (zegge: zes miljoen driehonderd zeventig duizend 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.
- Het getaxeerde betreft een herontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Dat de geplande herontwikkeling op de peildatum is voltooid.
 - Dat de zelfstandige appartementen volledig individueel verhuurd zijn via Long at Home (geen masterlease).
 - Wij gaan er vanuit dat het getaxeerde in goede staat (nieuwbouw) is opgeleverd.
- Wanneer voor het bepalen van de marktwaaarde geen bijzondere uitgangspunten in ogenschouw zouden worden genomen, dan zou deze duidelijk lager zijn. Immers, deze marktwaaarde zou de marktwaaarde in de huidige staat omvatten, wat betekent dat het om nog niet bewoonbare opstallen en grond zou gaan. Om deze te bepalen zou rekening gehouden moeten worden met onder meer de bouwkosten, bouwtijd en eventuele incentives. Dit is geen onderdeel van de opdracht en derhalve wordt volstaan met deze toelichting.

Rendementsprofiel

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,29%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,84%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurinkomsten	5,18%
Factor (k.k.)	19.30x

SWOT-analyse

Sterktes

- Centraal gelegen in Bladel met een hoog voorzieningenniveau
- Zelfstandige appartementen met een courante maatvoering voor zorg
- Gemeenschappelijke ruimtes, kantoorruimte en parkeerplaatsen aanwezig
- Samenwerking met (regionale) zorginstelling Oktober

Zwaktes

- Alternatieve aanwendbaarheid

Kansen

- Demografische kenmerken regio Bladel onderschrijven toekomstige zorgbehoefte
- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Het afsluiten van een Masterlease huurcontract komt de verkoopbaarheid als beleggingsproduct ten goede

Bedreigingen

- Impact maatregelen n.a.v. COVID-19 op de algehele economie zijn onzeker
- Wijzigingen in de regelgeving kan de betaalbaarheid van de zorg beïnvloeden

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

CBRE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 405

1082 MK Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Rapportdatum	2 september 2020
Opdrachtgever	ABN AMRO Bank T.a.v. de heer S. Luisman Vestdijk 18 5611 CC Eindhoven Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 T.a.v. mevrouw T. van Dalen Flight Forum 154 5605 LS Eindhoven
Het Object	Bleijenhoek 1, 1A t/m 1E, 1G, 1H, 1J t/m 1N, 1P, 1R t/m 1T, 1V, 3, 3A t/m 3E, 3G, 3H, 3J, 5531 BK te Bladel.
Objectbeschrijving	Het getaxeerde betreft een nog te realiseren woonzorg appartementencomplex met 25 zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke verblijfsruimtes voor senioren met een bruto vloeroppervlakte van ca. 1.893 m ² .
Doel Eigenaar	Beleggingsdoeleinden.
Opdracht	Het taxeren van het onbezwaarde eigendomstrecht van het Object op de basis van Marktwaaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever van 20 augustus 2020.
Taxatiedatum	26 augustus 2020

CBRE

Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenmethodiek. In bijlage D is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor aankoop- en financieringsdoeleinden. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Marktwaarde (bijzonder uitgangspunt)	€ 6.370.000 (zegge: zes miljoen driehonderd zeventig duizend 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.
- Het getaxeerde betreft een herontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Dat de geplande herontwikkeling op de peildatum is voltooid.
 - Dat de zelfstandige appartementen volledig individueel verhuurd zijn via Long at Home (geen masterlease).
 - Wij gaan er vanuit dat het getaxeerde in goede staat (nieuwbouw) is opgeleverd.
- Wanneer voor het bepalen van de marktwaarde geen bijzondere uitgangspunten in ogenschouw zouden worden genomen, zou deze duidelijk lager zijn. Immers, deze marktwaarde zou de marktwaarde in de huidige staat omvatten, wat betekent dat het om nog niet bewoonbare opstallen en grond zou gaan.

Om deze te bepalen zou rekening gehouden moeten worden met onder meer de bouwkosten, bouwtijd en eventuele incentives. Dit is geen onderdeel van de opdracht en derhalve wordt volstaan met deze toelichting.

Onze Marktwaaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Bijzondere Uitgangspunten

Ja, zie onderbouwing 'Marktwaaarde (bijzonder uitgangspunt).

Taxatiezekerheid

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.

Geschiktheid van het object als onderpand voor leningsdoeleinden

We zijn niet voorzien van de details van de financiering, zoals het uit te lenen bedrag en de voorgestelde leningsvoorwaarden. Daarom kunnen we geen toelichting leveren op de geschiktheid van het object voor de voorgestelde lening. We raden aan dat de Bank ons voorziet van deze details zodat wij deze van commentaar kunnen voorzien.

**Gebeurtenissen na
waardepeildatum**

Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben.

**Aantal
conceptrapporten**

1.

**Conformiteit met
Taxatiestandaarden**

De taxatie voldoet 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 taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie 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.

Belangenverstrengeling

We bevestigen dat we geen eerdere materiële betrokkenheid hebben gehad met dit object/deze objecten. Wij bewaren de uitgevoerde controles op belangenverstrengeling in ons digitale dossier.

Wij bewaren kopieën van onze controle inzake belangenverstrengeling in onze administratie.

Reliance

Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de volgende partijen worden vertrouwd:

- (i) De Geadresseerden van dit rapport; en
- (ii) Partijen die voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE hebben verkregen in de vorm van een reliance letter;

Voor de specifieke doeleinden zoals uiteengezet in dit rapport. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid naar derde partijen voor het gehele rapport of een deel van de inhoud ervan.

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 NRV Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

**Materiële
waarderingsonzekerheid
door Nieuwe Coronavirus
(COVID - 19)**

De uitbraak van het Nieuwe Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen ingevoerd. De marktactiviteit wordt in veel sectoren beïnvloed. Op de waarderingsdatum zijn wij van mening dat wij voor vergelijkingsdoeleinden minder belang kunnen hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie op COVID-19 betekent namelijk dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Als gevolg hiervan dient aan onze waardering minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van dit onroerend goed regelmatig te evalueren.

Om twijfel te voorkomen, betekent het opnemen van de 'materiële waarderingsonzekerheid' verklaring hierboven niet dat er niet op de waardering kan worden vertrouwd. De verklaring is veeleer opgenomen om de transparantie te waarborgen van het feit dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid aan de taxatie kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn. De materiële onzekerheidsclausule dient als voorzorgsmaatregel en maakt de waardering niet ongeldig.

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

Onze ref.: 0061Y00000sECqV

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



E. Zonnenberg MSc MRICS RT

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVT onder
nummer RT663124402**

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

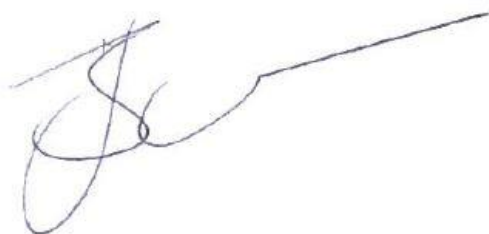
Associate Director

E: erik.zonnenberg@cbre.com

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**J.B.H. Baars MRICS RT RICS
Registered Valuer**

**Ingeschreven in het NRVt onder
nummer RT867937548**

**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed –
Grootzakelijk Vastgoed**

Associate Director

E: jacques.baars@cbre.com

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. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Geraadpleegd door CBRE.
Kadastrale informatie	Kadaster en HIG	Geraadpleegd door CBRE. Wij zijn door de opdrachtgever op de hoogte gebracht dat de kadastrale situatie met betrekking tot de appartementsrechten en de vereniging van eigenaars na verwerving en de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet meer van toepassing is.
Erfpachtaakte	Kadaster	Niet van toepassing.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	HIG	Wij hebben de tekeningen op 14 augustus via de CBRE data uploadlink ontvangen. De tekeningen zijn opgesteld door Keeris Architecten.
Overzicht oppervlakten	HIG	Wij hebben de informatie m.b.t. de oppervlaktes op 14 augustus via de CBRE data uploadlink ontvangen. De bron van oppervlaktes is '20200814-Huurlijst prijspeil 1-7-2020'.
Meetstaat conform NEN2580	Niet ontvangen.	
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Waterschap	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Rioolheffing	Gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	ep-online.nl of zoekuwenergielabel.nl	Geen informatie over beschikbaar.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Bouwkosten	BIM Media B.V. en/of Calcsoft bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv)

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata	HIG	Wij hebben een huurlijst ontvangen via de CBRE data uploadlink ontvangen. Het betreft een overzicht met indicatieve huurprijzen van de appartementen.
Huurovereenkomsten en allonges	Niet ontvangen	Wij hebben geen huurovereenkomsten ontvangen. Wel hebben wij een voorbeeld Huurovereenkomst ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	HIG	Wij hebben een verkennend bodemonderzoek via de CBRE data uploadlink ontvangen. Het rapport is opgesteld door Lankelma Ingenieursbureau op 14 december 2015 in opdracht van Fred van de Laar Grond-,Weg, en Waterbouw B.V. te Sint Oetenrode. Bestandsnaam is 'Verkennd bodemonderzoek - 14-12-15.pdf'
Milieuinventarisatie		Niet van toepassing.
Bodemloket.nl		Geraadpleegd door CBRE.
Asbestinventarisatie		Niet van toepassing.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen. nl (bij uitzondering via gemeente) en HIG	Geraadpleegd door CBRE. Tevens zijn wij door HIG op 1 september 2020 op de hoogte gebracht van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling (bron : 200806 Verleende omgevingsvergunning Bladel - KM-repro20081307560)
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services en/of StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij
Overig		
Overige informatie	BAG-Viewer	Bouwjaar en oppervlakte geraadpleegd.

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.

Informatie die door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

TAXATIEWERKZAAMHEDEN

Inspectie

De externe inspectie is verricht door R.H. Smorenburg op 26 augustus 2020. We hebben geen interne inspectie uitgevoerd omdat wij dit niet noodzakelijk achten.

Oppervlakte

In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object 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.

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/erfpachtingen 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.

Het Object

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.

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

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 milieuregeling;
- 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 geen informatie ten aanzien van duurzaamheidsaspecten ontvangen. In de taxatie hebben wij onze bevindingen ten aanzien van duurzaamheid gebaseerd op de ontvangen informatie en onze bevindingen tijdens de inspectie.

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;
- b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- e. 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;
- f. 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;
- g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- h. 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;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en
- m. 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 eigenaarslasten 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 eigenaarslasten 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.

3

OBJECTRAPPORT

OBJECT

Locatie

De huidige gemeente Bladel werd in 1997 gevormd door fusie uit de vroegere gemeenten Bladel en Netersel en Hoogeloon, Hapert en Casteren. De huidige gemeente kent, naast landelijke gebieden, ook veel industrie die voornamelijk in de kernen Hapert en Bladel is gevestigd. Daarnaast is er in 2011 in Hapert een grootschalig nieuw bedrijventerrein aangelegd, het Kempisch Bedrijvenpark (KBP), dat zich tussen de kom van Hapert en de autosnelweg uitstrekt. Destijds is er ook een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de snelweg A67. In 2012 werden de eerste bedrijven hier geopend.

Bladel is op circa 25 tot 30 kilometer gelegen van Eindhoven en Tilburg en op 40 kilometer afstand gelegen van 's-Hertogenbosch, de hoofdstad van de provincie Noord-Brabant. De afstand tussen Bladel en Amsterdam bedraagt 150 kilometer. Het geschatte aantal inwoners van Bladel is 10.100, de gemeente zelf telt circa 20.000 inwoners.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Bladel is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde.

De volgende afstanden zijn van toepassing naar grote steden in Nederland en België:

- | | |
|-------------|-----------------|
| - Eindhoven | 25-30 kilometer |
| - Utrecht: | 115 kilometer |
| - Amsterdam | 150 kilometer |
| - Antwerpen | 80 kilometer |

Binnen een straal van 20 kilometer hebben wij vergelijkbare woonzorg concepten waargenomen:

- Villa Bleijburgh te Bladel, 21 appartementen. Het huurprijsniveau tussen de € 1.100 en € 1.700 per maand. Deze locatie ligt op 700 meter van het getaxeerde.
- Woonzorg Hapertse Kluis te Hapert, 9 appartementen. De appartementen worden aangeboden voor totale woonkosten van € 3.100 per maand. Deze woonzorglocatie ligt op 2,5 kilometer van Bladel.
- Huize Eeresloo (Compartijn) te Eersel, 26 appartementen. De appartementen worden aangeboden voor totale woonkosten van € 4.500 per maand. Deze woonzorglocatie ligt op 6 kilometer van Bladel.
- Landgoed Groot Bijstervelt (Valuas) te Oirschot, 28 appartementen. De appartementen worden aangeboden voor totale woonkosten van € 3.500 per maand. Deze woonzorglocatie ligt op 20 kilometer van Bladel.
- Rosorum Residentie (Rosorum) te Waalre, 19 appartementen. De appartementen worden aangeboden voor totale woonkosten van € 2.950 per maand. Deze woonzorglocatie ligt op 20 kilometer van Bladel.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de locatie voor het gebruik als woonzorg object met zelfstandige appartementen en bijbehorende voorzieningen kan worden beschouwd als goed.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Onderhavig object is gelegen in het centrum van Bladel. Via de noordoost zijde is het object te bereiken middels de Europalaan, vanaf het zuiden is het object te bereiken via de Bleijenhoek. Het getaxeerde grenst aan een rotonde waar de Europalaan en de Bleijenhoek samen komen.

Het onderhavige object is gelegen in een omgeving met een hoog voorzieningenniveau. In de directe omgeving zijn verschillende winkels voor levensmiddelen en eerstelijns zorgfunctie is ook aanwezig.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 80 meter loopafstand van het object. Eerstelijns zorgvoorzieningen zoals de huisarts, apotheek zijn op 500 meter loopafstand te bereiken. Bladel heeft geen treinstation. De dichtstbijzijnde ziekenhuislocaties liggen in en rondom Eindhoven. Via de N284 is de Bleijenhoek goed bereikbaar. De N284 is aangesloten op de A67 richting Eindhoven en Turnhout.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het onderhavig object zeer gunstig is gesitueerd.

Beschrijving (beoogde ontwikkeling)

Het getaxeerde betreft een herontwikkeling van een object dat in 1994 is gebouwd. Men is voornemens om het object om te ontwikkelen naar 25 zelfstandige appartementen met een eigen opgang, keuken en badkamer. De gemiddelde gebruiksoppervlakte per appartement bedraagt 50 m². Aanvullend zijn er gemeenschappelijke kamers met een open woonkeuken. Daarnaast is er kantoorruimte voor het personeel. De totale gebruiksoppervlakte van de appartementen bedraagt 1.274 m², het totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 1.893 m². Het totale bruto vloeroppervlakte is inclusief de 2 gemeenschappelijke kamers, de kantoorruimte en de verkeersruimtes.

Op de begane grond is er een gemeenschappelijke ruimte (o.a. woonkamer en keuken) en daarnaast zijn zeven appartementen gelegen op de begane grond met een eigen individuele buitenruimte. De zelfstandige appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken over een Frans balkon. Op elke verdieping worden 9 appartementen gerealiseerd. In de beoogde ontwikkeling zal tevens een gemeenschappelijke buitenruimte worden gerealiseerd dat als terras zal worden gebruikt.

Het onderhavige object beschikt tevens over 15 onoverdekte parkeerplaatsen.

Conclusie

Het onderhavige object betreft een herontwikkeling naar 25 appartementen geschikt voor woonzorgdoeleinden. Wij zijn van mening dat het object een zeer goede kwaliteit heeft na herontwikkeling.

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Het object betreft een herontwikkeling naar een woonzorg object met zelfstandige appartementen. Gegeven de locatie- en gebouw specifieke karakteristieken zijn wij van mening dat woningen het hoogste en beste gebruik is. Wij zijn voor deze taxatie uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past c.q. de geschikte omgevingsvergunning op de peildatum is afgegeven.

Installaties en Voorzieningen

Wij gaan er van uit dat alle voorzieningen die benodigd zijn om het object in gebruik te nemen aanwezig zijn en naar behoren functioneren. Het object zal na herontwikkeling o.a. een duurzame klimaatinstallatie met warmtepomp hebben. Elk appartement zal beschikken over een individueel regelbare klimaatinstallatie. Daarnaast zal er volgens de aangeleverde informatie voor bewoners en personeel. Het object beschikt tevens over een lift.

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten die aan ons verstrekt zijn door Holland Immo Group gebruikt. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte nog niet kunnen toetsen omdat het getaxeerde object ten tijde van de inspectie nog niet gereed is.

Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.

Vloeroppervlakten

Gebruik	Aantal	Opp. (m²,GO)	Opp. (m²,VVO) algemene zorgruimtes	Verkeersruimte (m², VVO)	BVO
Appartementen BG	7	355	82,7	193	631
Appartementen 1e verdieping	9	457	18,7	155	631
Appartementen 2e verdieping	9	462	10,4	159	631
TOTAAL	25	1.274	112	507	1.893

Bron: Holland Immo Group

Vloeroppervlakten

Appartementsnummer	Verdieping	Oppervlakte (m², GO)
1	Begane grond	50
2	Begane grond	51
3	Begane grond	55
4	Begane grond	53
5	Begane grond	48
6	Begane grond	50
7	Begane grond	48
8	Eerste verdieping	50
9	Eerste verdieping	52
10	Eerste verdieping	55
11	Eerste verdieping	53
12	Eerste verdieping	48
13	Eerste verdieping	50
14	Eerste verdieping	48
15	Eerste verdieping	49
16	Eerste verdieping	52
17	Tweede verdieping	51
18	Tweede verdieping	54
19	Tweede verdieping	56
20	Tweede verdieping	54
21	Tweede verdieping	48
22	Tweede verdieping	50
23	Tweede verdieping	48
24	Tweede verdieping	49
25	Tweede verdieping	52
Totaal		1.274

Bron: Holland Immo Group

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij gaan er vanuit dat het getaxeerde in goede staat (nieuwbouw) is opgeleverd.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Uit de informatie beschikbaar bij het Bodemloket blijkt dat de locatie voldoende onderzocht is.

Wij hebben geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Jaarlijkse Eigenaarslasten

Wij hebben van de eigenaar informatie ontvangen. Deze hebben wij beoordeeld op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze ervaring met soortgelijke objecten. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

In onderstaande tabel zijn de kosten zoals opgenomen in de taxatie weergegeven:

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Onderhoud	15.144
Beheer	8.250
Onroerende zaakbelasting	5.333
Watersysteemheffing	1.238
Verzekeringspremie	1.704
Rioolheffing	2.025
BTW-verlies	3.960
TOTAAL	37.654

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) correct en volledig is. Tevens hebben wij van de opdrachtgever een omgevingsvergunning ontvangen, zie 'Opmerking'.

Het onderhavige object valt onder bestemmingsplan "Centrum Bladel 2013", onherroepelijk in werking, welke op 26 juni 2014 door de gemeente is vastgesteld, en heeft de enkel bestemming "Maatschappelijk", functieaanduiding "dienstverlening".

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. educatieve voorzieningen;
- c. (para)medische doeleinden;
- d. religieuze doeleinden;
- e. kantoren;
- f. praktijkruimte;
- g. een begraafplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. het behoud en/of het herstel van monumenten en/of cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j. groenvoorzieningen en verhardingen;
- k. bestaande dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het onderhavig object heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische

De maximale bebouwingspercentage is 80%.

De maximale toegestane bouwhoogte is 10 meter en de maximale toegestane goothoogte is eveneens 7 meter.

Opmerking

- Wij zijn door de opdrachtgever op de hoogte gebracht dat op 6 augustus 2020 een omgevingsvergunning is verleend door de Samenwerking Kempengemeenten (waar Bladel onderdeel van is) met betrekking tot de beoogde ontwikkeling (van kantoorobject tot woonzorgobject) van het object.

Conclusie

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben. Op basis van de afgegeven omgevingsvergunning op 6 augustus 2020 kan de beoogde ontwikkeling en exploitatie plaatsvinden op de onderhavige locatie.

BTW

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW-sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW (indien van toepassing).

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object op de taxatiedatum in eigendom bij de heer Godefridus Martinus Josephus Maria van de Laar en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Bladel
Sectie:	H
Nummer:	2683 (A1 t/m A17)
Oppervlakte:	1.787 m ² (perceelsgrootte)

Het perceel is op de kadastrale kaart te identificeren als H 768. Dit is na de splitsing op 2 juni 2017 (Afschrift openbaar register Hyp4 dl 70848 nr 39) overgegaan op perceel H 2683 A met 17 appartementsrechten (index 1 tot en met 17) met een vereniging van eigenaars (Het Parlement).

De appartementsrechten kunnen als volgt worden weergegeven:

Adres	Index	Nummer
Europalaan 32a	A	1
Europalaan 32	A	2
Europalaan 30	A	3
Bleijenhoek 1	A	4
Bleijenhoek 3	A	5
Europalaan 36a	A	6
Europalaan 36	A	7
Europalaan 34	A	8
Bleijenhoek 1a	A	9
Bleijenhoek 3a	A	10
Europalaan 42	A	11
Europalaan 40	A	12
Europalaan 38	A	13
Bleijenhoek 1b	A	14
Bleijenhoek 3b	A	15
Bleijenhoek ongenummerd	A	16
Bleijenhoek ongenummerd	A	17

Opmerking

- Wij zijn door de opdrachtgever op de hoogte gebracht dat de kadastrale situatie met betrekking tot de appartementsrechten en de vereniging van eigenaars na verwerving en de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet meer van toepassing is. Het huisnummer besluit dat zal worden aangehouden na realisatie is als volgt: Bleijenhoek 1, 1A t/m 1E, 1G, 1H, 1J t/m 1N, 1P, 1R t/m 1T, 1V, 3, 3A t/m 3E, 3G, 3H, 3J te Bladel

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde betreft een nog te realiseren woonzorg appartementencomplex met 25 zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke verblijfsruimtes voor senioren. Wij gaan er in de taxatie vanuit dat de appartementen door tussenkomst van Long at Home worden verhuurd in samenwerking met lokale zorgdienstverleners aan particuliere senioren zorgbehoefte. Er is sprake van een extramurale setting. Bewoners kunnen hier wonen met een ZZP (zorgzwaartepakket) VV4 (verpleging en verzorging). Via een VPT (Volledig Pakket Thuis of PBG (persoonsgebonden budget) zorg inkopen.

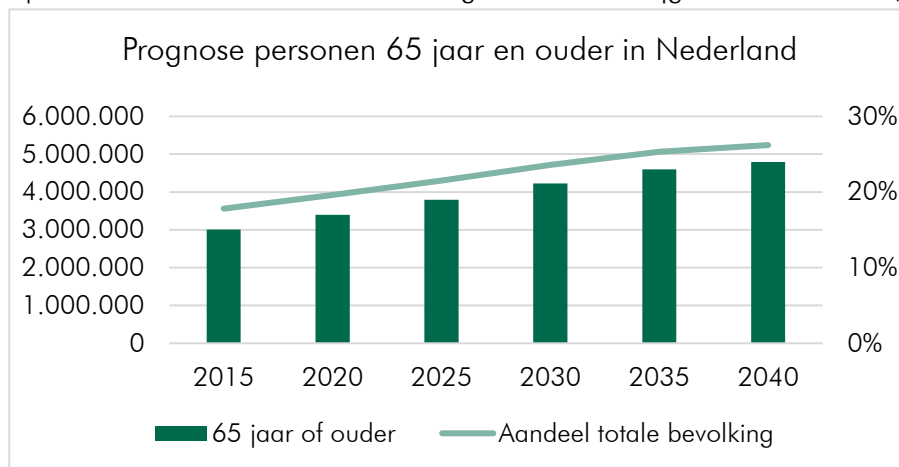
In deze taxatie hebben wij het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de geplande ontwikkeling op de peildatum is voltooid en dat de zelfstandige appartementen volledig individueel zijn verhuurd via Long at Home. Wij hebben geen model huurovereenkomst ontvangen. Er is geen sprake van een masterlease huurovereenkomst, derhalve ligt het verhuur en leegstandsrisico bij de eigenaar.

Wij hebben een aanvangshuur gehanteerd van € 330.000 per jaar (€ 1.100 per maand per eenheid). De totale huurwaarde bedraagt € 366.900 per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddelde huur per maand per appartement van tussen de € 1.200 en € 1.250 per maand. Wij zijn van mening dat het markthuurniveau na een periode van 3 jaar gerealiseerd kan worden.

MARKTOMSCHRIJVING

Ontwikkeling doelgroep

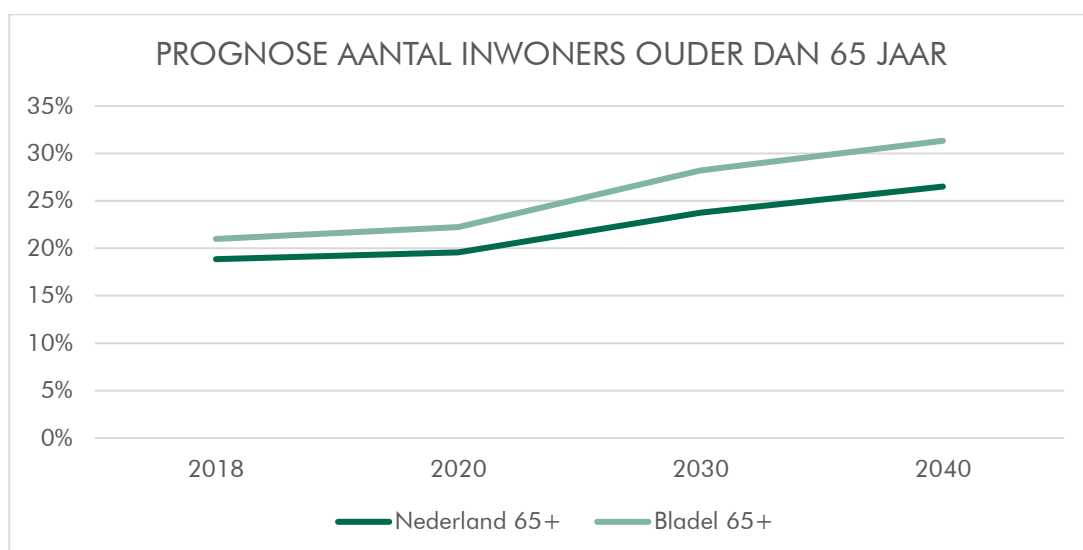
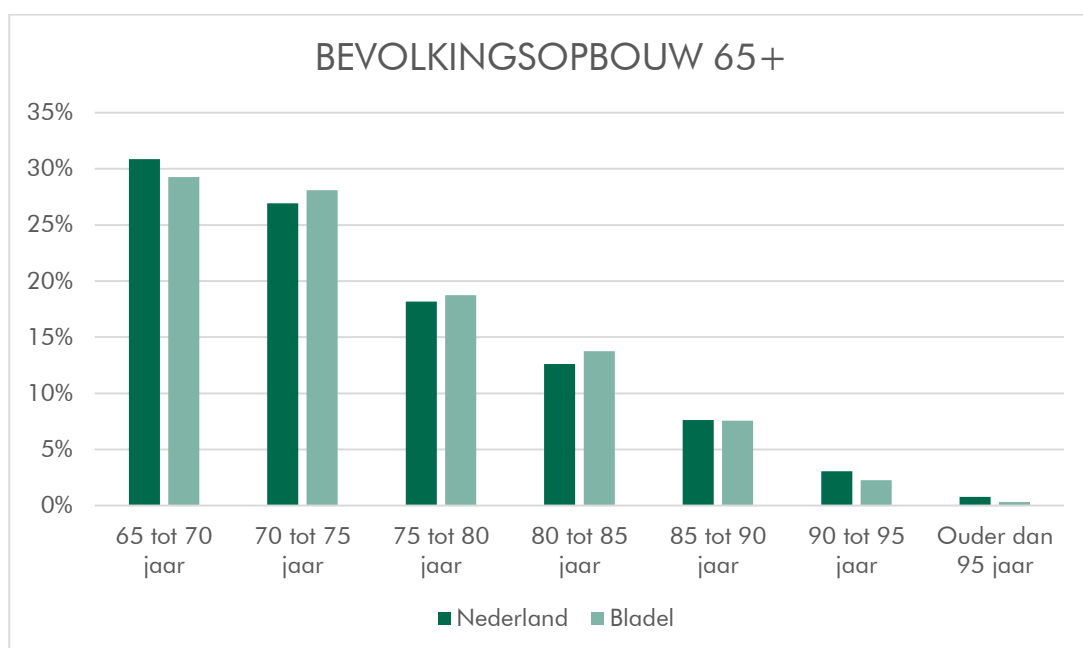
In 2015 waren er ca. 3,0 miljoen ouderen van 65 jaar en ouder. Dit komt neer op een aandeel van 17,8% van de totale bevolking. In onderstaande tabel staat de prognose weergegeven van het aantal en aandeel personen van 65 jaar en ouder in Nederland. Hier is te zien dat het aantal ouderen sterk zal stijgen in de komende decennia. Het betreft een stijging tussen 2020 en 2040 van ca. 1,4 miljoen ouderen. Het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking zal ook stijgen tot ca. 26,2% in 2040.

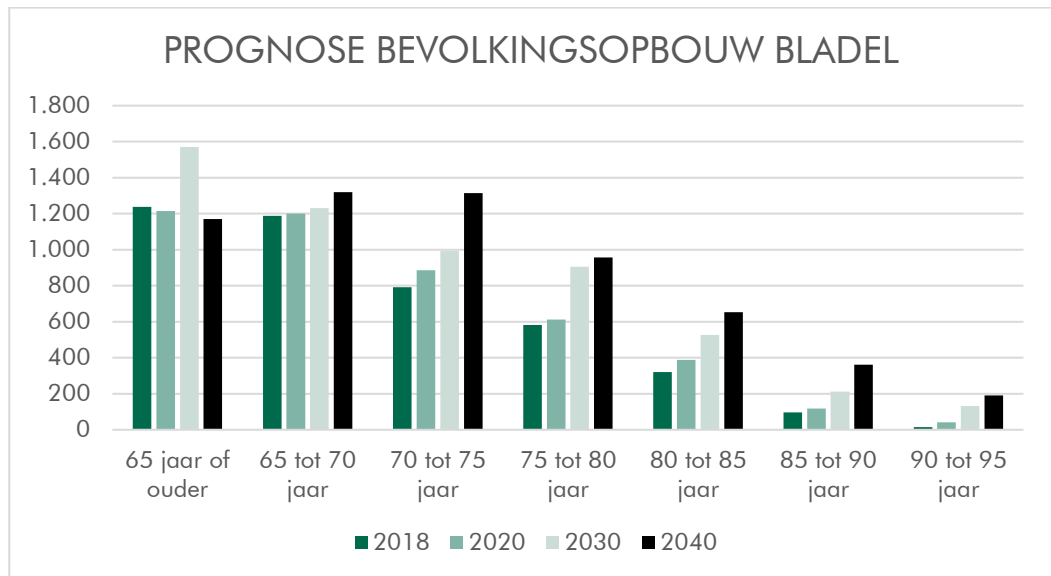


Bron: CBRE

Bevolkingsopbouw lokaal

Volgens de bevolkingsprognoses van het CBS (Regionale prognose 2020-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2018) zal de bevolking van de gemeente Bladel tussen 2020 en 2050 stijgen met 6,86%. De groep van 65-plussers zal in deze periode sterk toenemen en is verhoudingsgewijs ook groter dan in de rest van Nederland.





Zorgappartementen

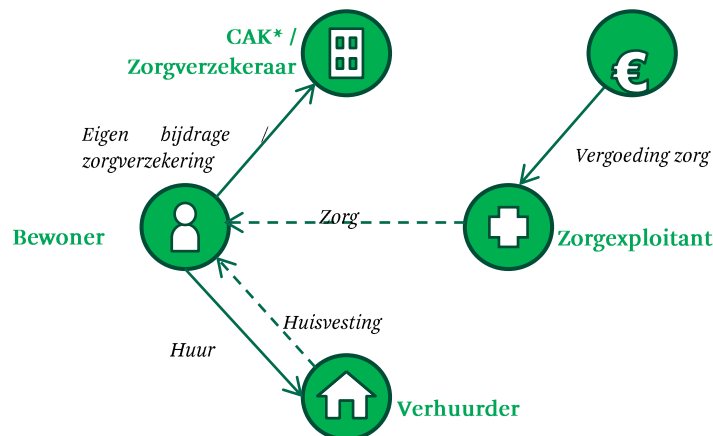
Zorgappartementen vallen onder het 'extramurale care'-zorgvastgoed. Dit houdt in dat de zorg die geleverd wordt in de appartementen langdurig van aard is (care), dat de bewoners van de appartementen zelfstandig wonen en de financiering van de zorg geen vergoeding voor de huisvesting bevat (extramuraal). De bewoners betalen dus zelf hun woonruimte. Onder deze categorie vallen onder andere: levensloopbestendige woningen, aanleunwoningen, serviceflats en woon-zorgcomplexen.

Levensloopbestendige, zelfstandige appartementen geschikt voor het ontvangen van zorg, waarbij in het complex of in de nabijheid van het complex een zorgexploitant gevestigd is waardoor naar behoefte 24 uur per dag zorg aan bewoners geleverd kan worden.

De doelgroep van zorgappartementen zijn voornamelijk ouderen van 65 jaar en ouder met geen of een zorgvraag klaar willen zijn voor de toekomst en eenzaamheid te beperken door in de nabijheid van een zorgexploitant te wonen en de mogelijkheid te hebben om thuis zorg te ontvangen.

Financiering huisvesting:

De financiering van de (extramurale) zorg bevat geen vergoeding voor de huisvesting. Dit betekent dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn de kosten van hun voor huisvesting. Meestal huren zij een appartement (zelfstandig of onzelfstandig) bij een verhuurder (dit kan tevens de zorgexploitant zijn). De verhuurder ontvangt huur en levert huisvesting aan de bewoner. In enkele gevallen in Nederland zijn de appartementen in eigendom van de bewoners zelf. Een zorgexploitant levert zorg en welzijn aan de bewoner en ontvangt een vergoeding voor de zorg van de gemeente of zorgverzekeraar. In onderstaande figuur op de volgende pagina staat een beknopte weergave van de financieringsstromen.



Bron: CBRE Research

Verschuiving van de doelgroep

Waar particuliere woonzorglocaties in het verleden vooral gericht waren op de zeer vermogende senioren, zijn er momenteel steeds meer initiatieven van zorgexploitanten die gericht zijn op particuliere woonzorg voor het lage-middensegment. De verschuiving in het segment van particuliere woonzorg betekent dat het product particuliere woonzorg voor een grotere doelgroep bereikbaar is. Het risico op leegstand in het huis is daarmee lager, de zekerheid dat de exploitant de huur aan de belegger kan betalen is daarmee hoger. Hierdoor neemt de doelgroep bewoners van particuliere woonzorglocaties snel toe.

Markthuurwaarde

Voor het bepalen van de huurwaarde hebben wij twee benaderingen gehanteerd. Deze benaderingen betreffen:

1. Markthuur woningen
2. Vergelijkbare woonzorgconcepten

1. Markthuur Woningen

Voor het bepalen van de huurwaarde van de zelfstandige eenheden hebben wij een vergelijking gemaakt met de markthuur woningen. Wij hebben derhalve de huurwaardebepaling op basis van verhuurtransacties van reguliere woonruimte onderzocht.

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Markstaete 59, Bladel	Dit betreft een appartement in het centrum van Bladel van ca. 165 m ² (GO) en is verhuurd op 26 augustus 2020. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van het referentieobject vergelijkbaar is met het getaxeerde. Wij zijn van mening dat de locatie van het referentieobject eveneens vergelijkbaar is met het getaxeerde. De referentie is verhuurd voor € 1.725 per maand (ca. € 11 per m ²).	=	=
Sportparkstraat 28, Bladel	Dit betreft een relatief modern appartement in Bladel van ca. 62 m ² (GO) en is verhuurd in juni 2020. Wij zijn van mening dat de kwaliteit en locatie van het referentieobject vergelijkbaar is met het getaxeerde. De referentie is verhuurd voor € 860 per maand (€ 14 per m ²).	=	=
Smidseind 26, Bladel	Dit betreft een relatief modern appartement in Bladel van ca. 63 m ² (GO) en is verhuurd in juni 2020. Wij zijn van mening dat de kwaliteit en locatie van het referentieobject vergelijkbaar is met het getaxeerde. De referentie is verhuurd voor € 895 per maand (€ 14 per m ²).	=	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

De bovenstaande referenties vormen een selectie van verhuurtransacties van zelfstandige appartementen in Bladel. Deze schetsen naar onze mening een beeld van de huurwaarde voor het onderhavige object. De referentietransacties laten een bandbreedte zien van € 11 tot € 14 per m² per maand.

Deze benadering houdt echter geen rekening met een zorgcomponent en de beschikbaarheid van algemene voorzieningen in het zorgcomplex.

De markthuur woningen is slechts in beperkte mate vergelijkbaar met de appartementen in het privaat woonzorgcomplex. Er is geen rekening gehouden met de mogelijkheden tot het verlenen van zorg en de algemene voorzieningen in het onderhavige object.

2. Vergelijkbare woonzorgconcepten

De onderstaande referenties vormen een selectie van huurprijzen per appartement voor de woonzorgeenheden.

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Rosorum Residentie, Arnhem 	Dit betreft een privaat woonzorgcomplex in Arnhem, gexploiteerd door Rosorum. Het object omvat 20 zelfstandige appartementen en heeft een totaal BVO van circa 2.746 m². De gemiddelde maandelijkse huur per appartement is circa € 1.490. Wij zijn van mening dat de locatie van het getaxeerde object minder goed is. Echter, de kwaliteit van het referentieobject vinden wij minder goed t.o.v. het getaxeerde object.	+	-
Villa Casimir, Roermond 	Dit betreft een privaat woonzorgcomplex in Roermond, gexploiteerd door Aedifica. Het object omvat 20 woonzorgeenheden. De gemiddelde maandelijkse huur per appartement is circa € 1.200 (na renovatie). Wij zijn van mening dat de locatie van het getaxeerde object minder goed is. De kwaliteit van het referentieobject vinden wij vergelijkbaar.	-	=
De Leyhoeve, Tilburg 	De Leyhoeve betreft een grootschalige woonzorglocatie met intramurale en extramurale eenheden in Tilburg. Het object omvat 285 eenheden. De gemiddelde maandelijkse huur bedraagt € 1.215. Wij zijn van mening dat de locatie en de kwaliteit van het getaxeerde object gelijkwaardig is aan de referentie.	=	=

De voorgaande referenties laten voor woonzorg-appartementen een bandbreedte zien van € 1.200 tot € 1.490 per appartement per maand. Bovenstaande referenties zijn allemaal private woonzorgobjecten in het hoger segment. De omvang van de eenheden en de bijbehorende algemene ruimten binnen woon-zorgcomplexen kan uiteenlopen. Daarom is het lastig om een vergelijking van de huurinkomsten per m² per appartement te maken.

Conclusie

Op basis van onze marktkennis alsmede de beoogde kwaliteit van het getaxeerde hebben wij de gemiddelde huurwaarde ingeschat tussen de € 1.200 en de € 1.250 per maand (gemiddeld € 1.223). Dit ligt binnen de bovengenoemde bandbreedte. Voor het onderhavige object met 25 appartementen resulteert dit in een totale jaarlijkse huurwaarde van € 366.900. Dit staat gelijk aan € 193,82 per m² BVO per jaar.

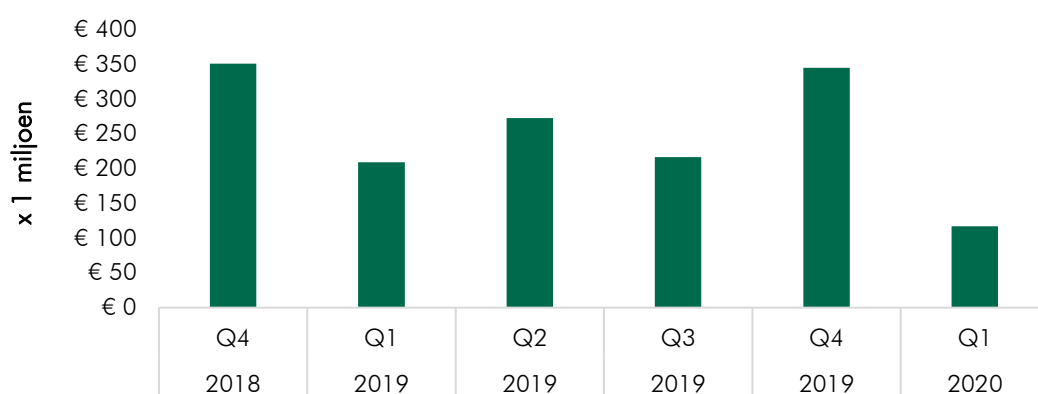
Beleggingsmarkt

Na het behalen van een recordvolume van € 1,0 miljard aan beleggingen in 2019 waren de vooruitzichten voor de zorgvastgoedmarkt voor 2020 zeer positief. Door de coronacrisis kwamen de investeringen in zorgvastgoed aan het einde van het eerste kwartaal echter vrijwel stil te liggen. Dit heeft te maken met de COVID-19 maatregelen voor cliëntveiligheid, maar ook met de onzekerheid over het verloop van de crisis op de korte termijn. Nieuwbouwprojecten zijn veelal stilgelegd en in sommige gevallen uitgesteld.

In het eerste kwartaal van 2020 werd er voor € 117,0 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed, een daling van 44,1% vergeleken met de € 209,2 miljoen van het eerste kwartaal van 2019. Het gemiddelde volume per transactie was € 6,2 miljoen tijdens de eerste drie maanden van 2020, 14,6% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. De beleggingsvolumes waren het hoogst in Zuid-Holland (43,8% van totaal volume), Noord-Brabant (23,5%) en Gelderland (20,5%). Het grootste aantal transacties was in intramuraal zorgvastgoed (42,1% van aantal transacties), gevolgd door eerstelijns gezondheidscentra (36,8%). Onderstaande figuren tonen het investeringsvolume en de netto aanvangsrendementen van de afgelopen zes kwartalen.

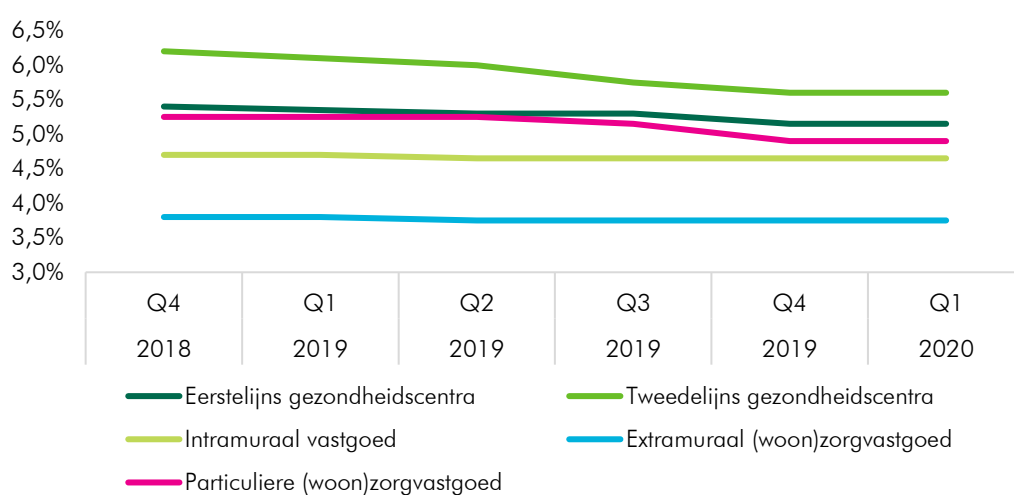
Het is mogelijk dat de huidige crisis zowel het investeringsvolume als de rendementen negatief zal beïnvloeden. Gezien de onzekerheid van de huidige situatie is het echter niet mogelijk deze impact te kwantificeren. Toch zal de vraag naar zorgvastgoed op peil blijven, onder ander door de vergrijzing van de bevolking. We verwachten daarom dat de impact van COVID-19 op de zorgvastgoedmarkt beperkt blijft als de COVID-19-maatregelen op korte termijn worden versoepeld.

Beleggingsvolume zorgvastgoed per kwartaal



Bron: CBRE Research

Netto Aanvangsrendementen



Bron: CBRE Research

Beleggingsreferenties

Adres

Analyse van beleggingstransactie

Rosorum Residentie,

Arnhem



In januari 2020 heeft Rosorum een locatie in Arnhem aangekocht van Vesteda. Het private woonzorg complex heeft een bruto vloeroppervlakte van 2.746 m² en telt 20 zelfstandige appartementen met woonzorg voorzieningen. Het betreft een sale-and-leaseback transactie.

De geregistreerde huurinkomsten bedragen € 358.000 per jaar, onder triple-net condities. De resterende huurtermijn bedraagt 10 jaar (intercompany). De totale transactieprijs bedroeg € 6.360.000 tegen een bruto aanvangsrendement van circa 5,62%. Dit betreft een bruto aanvangsrendement 'kosten koper'.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	-	+	=

Heemstede,

Van Merlenlaan 2



In mei 2020 heeft Care Property Invest. een zorgvilla in Heemstede aangekocht, geëxploiteerd door Valuas Zorggroep. Deze referentie betreft een object met extramurale 17 eenheden verdeeld over 1.982 m² BVO.

De geregistreerde 'triple-net' huurinkomsten ten tijde van de transactie bedroegen € 316.200 per jaar, met een resterende huurtermijn van 20 jaar. De totale transactieprijs bedroeg € 6.300.000 tegen een bruto aanvangsrendement van 5,10% k.k.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	=	+	=

Villa Casimir,

Roermond



In juli 2019 heeft Aedifica een te renoveren woonzorg complex gekocht. Het object omvat 20 woonzorgeenheden. De gemiddelde maandelijkse huur per appartement is circa € 1.200 (na renovatie).

De geregistreerde 'triple-net' huurinkomsten ten tijde van de transactie bedroegen € 288.000 per jaar, met een resterende huurtermijn van 20 jaar. De totale transactieprijs bedroeg € 4.800.000 tegen een bruto aanvangsrendement van 6,00% k.k.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Rendement

Het object betreft een herontwikkeling naar een woonzorg object met 25 zelfstandige appartementen. Gegeven de locatie- en gebouw specifieke karakteristieken zijn wij van mening dat dit goed vergelijkbaar is met andere private woonzorg concepten. Daarbij aangetekend dat er bij het getaxeerde geen masterlease overeenkomst van toepassing is, maar dat de verhuur van de appartementen via Long at Home verloopt in samenwerking met regionale zorgdienstverleners. Er is geen sprake van een masterlease huurovereenkomst, derhalve ligt het verhuur en leegstandsrisico bij de eigenaar.

De bruto aanvangsrendementen van de bovenstaande transacties van complexen laten een bandbreedte zien van 5,10% tot 6,00% (kosten koper).

De referentie in Arnhem is een goede vergelijking. Hierbij is de exploitatie vergelijkbaar met die van het getaxeerde: de eigenaar (Rosorum) is tevens verantwoordelijk voor de verhuur van de appartementen. Wij zijn van mening dat de locatie beter is, maar de kwaliteit van de appartementen minder goed dan het getaxeerde.

De referentie in Heemstede is verhuurd aan zorgexploitant Valuas en aangekocht door Care Property Invest. Wij zijn van mening dat de locatie beter is, maar de kwaliteit vergelijkbaar als wij rekening houden met de kwaliteit van het getaxeerde na renovatie.

De referentie in Roermond is een herontwikkeling, waarbij het bruto aanvangsrendement na renovatie 6,00% k.k. bedraagt. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van de appartementen na renovatie vergelijkbaar zal zijn, maar wij zijn van mening dat de locatie (Roermond) van mindere kwaliteit is.

Rekening houdende met de weergegeven beleggingsreferenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige object hebben wij een bruto aanvangsrendement op huurinkomsten vastgesteld van 5,18% k.k. op huurinkomsten. Hierbij hebben wij rekening gehouden met de door Holland Immo Group ingeschatte aanvangshuur. Wij zijn van mening dat de door ons ingeschatte markthuurniveau na 3 jaar bereikt kan worden nadat de eerste mutaties hebben plaatsgevonden. Ter vergelijking, het bruto aanvangsrendement op markthuur bedraagt 5,76% k.k.

Beide aanvangsrendementen vallen binnen de hiervoor genoemde bandbreedte.

TAXATIEOVERWEGINGEN

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Het getaxeerde betreft een nog te realiseren woonzorg appartementencomplex met 25 zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke verblijfsruimtes voor senioren. Wij gaan er in de taxatie vanuit dat de appartementen door tussenkomst van Long at Home worden verhuurd in samenwerking met lokale zorgdienstverleners. Er is sprake van een extramurale setting. Bewoners kunnen hier wonen met een ZZP VV4 en via een VPT (Volledig Pakket Thuis of PBG (persoonsgebonden budget) zorg inkopen.

Wij hebben geen model huurovereenkomst ontvangen.

In deze taxatie hebben wij het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de geplande ontwikkeling op de peildatum is voltooid en dat de zelfstandige appartementen volledig individueel zijn verhuurd via Long at Home. Er is niet sprake van een masterlease overeenkomst.

Wij hebben een aanvangshuur gehanteerd van € 330.000 (€ 1.100 per maand per eenheid). De totale huurwaarde bedraagt € 366.900 per jaar, hetgeen resulteert in een gemiddelde huur per maand per appartement van tussen de € 1.200 en € 1.250 per maand. Wij zijn van mening dat de realiseren van het markthuurniveau na een periode van 3 jaar mogelijk is.

Leegstand

Gezien de locatie en de fysieke kenmerken van het object schatten wij de verhuurbaarheid bij leegstand in als goed. In deze waardering hebben wij geen leegstandperiode opgenomen bij verhuur. Indien het object per taxatiedatum leeg zou staan, zouden wij rekening houden met een leegstandsperiode van circa 3 tot 6 maanden. Deze periode omvat zowel de fysieke als financiële leegstand.

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Het beleggingsvolume in woonzorgobjecten is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Steeds meer (institutionele) beleggers beschouwen zorgvastgoed als een interessante beleggingscategorie. Belangrijke lange termijn beleggers in (particuliere) woonzorg zijn onder andere Aedifica, Amvest, Bouwinvest, Cofinimo & Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Gezien de toenemende interesse vanuit beleggers in combinatie met de locatie van het onderhavige object beoordelen wij de verkoopbaarheid van het als voldoende. Mocht er sprake zijn van een masterlease met een zorgexploitant, dan zijn wij van mening dat dit ten goede komt aan de verkoopbaarheid van het object. Wij verwachten dat een verkoop tot stand kan komen in periode van 3 tot 6 maanden, op het moment dat de herontwikkeling is voltooid en het object volledig is verhuurd.

SWOT-analyse

Sterktes

- Centraal gelegen in Bladel met een hoog voorzieningenniveau
- Zelfstandige appartementen met een courante maatvoering voor zorg
- Gemeenschappelijke ruimtes, kantoorruimte en parkeerplaatsen aanwezig
- Samenwerking met (regionale) zorginstelling Oktober

Zwaktes

- Alternatieve aanwendbaarheid

Kansen

- Demografische kenmerken regio Bladel onderschrijven toekomstige zorgbehoefte
- Toenemende vraag naar woonzorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers
- Het afsluiten van een Masterlease huurcontract komt de verkoopbaarheid als beleggingsproduct ten goede

Bedreigingen

- Impact maatregelen n.a.v. COVID-19 op de algehele economie zijn onzeker
- Wijzigingen in de regelgeving kan de betaalbaarheid van de zorg beïnvloeden

WAARDE-OPINIE

Marktwaaarde (bijzonder uitgangspunt)

€ 6.370.000

(zegge: zes miljoen driehonderd zeventig duizend 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.
- Het getaxeerde betreft een herontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Dat de geplande herontwikkeling op de peildatum is voltooid.
 - Dat de zelfstandige appartementen volledig individueel verhuurd zijn via Long at Home (geen masterlease).
 - Wij gaan er vanuit dat het getaxeerde in goede staat (nieuwbouw) is opgeleverd.
- Wanneer voor het bepalen van de marktwaaarde geen bijzondere uitgangspunten in ogenschouw zouden worden genomen, zou deze duidelijk lager zijn. Immers, deze marktwaaarde zou de marktwaaarde in de huidige staat omvatten, wat betekent dat het om nog niet bewoonbare opstallen en grond zou gaan. Om deze te bepalen zou rekening gehouden moeten worden met onder meer de bouwkosten, bouwtijd en eventuele incentives. Dit is geen onderdeel van de opdracht en derhalve wordt volstaan met deze toelichting.

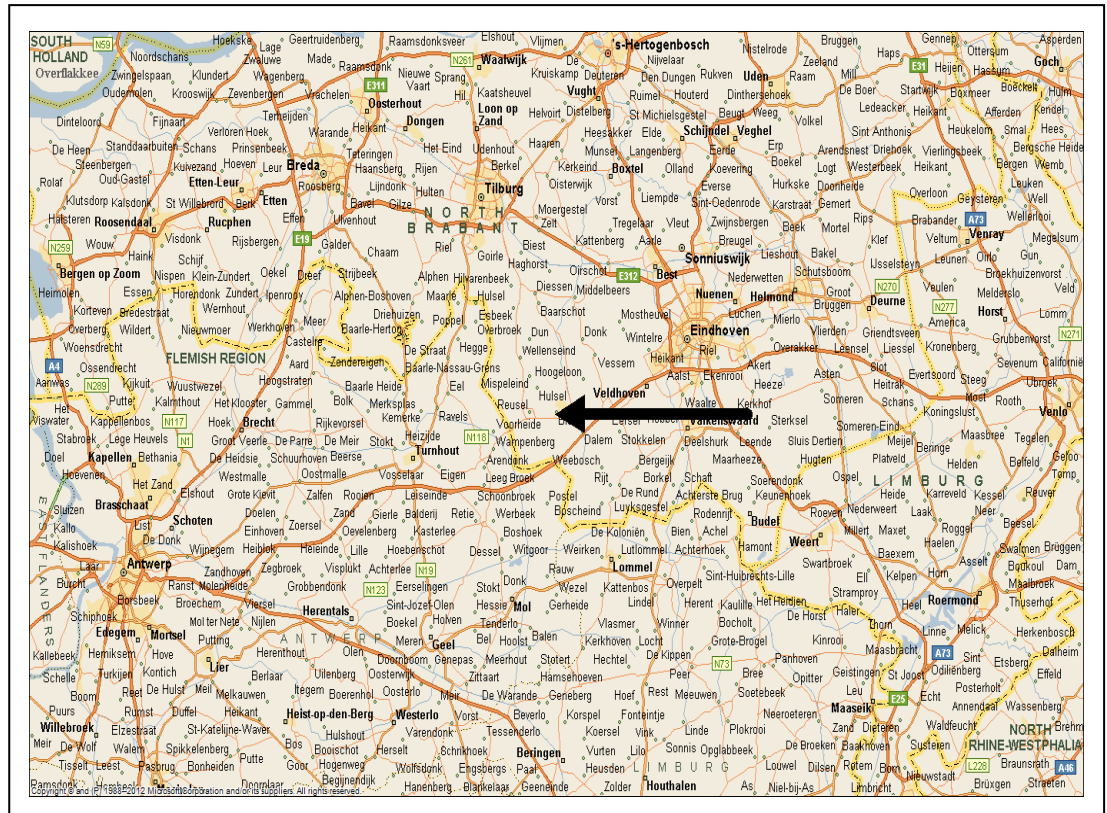
Als de kosten koper van 7,00% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

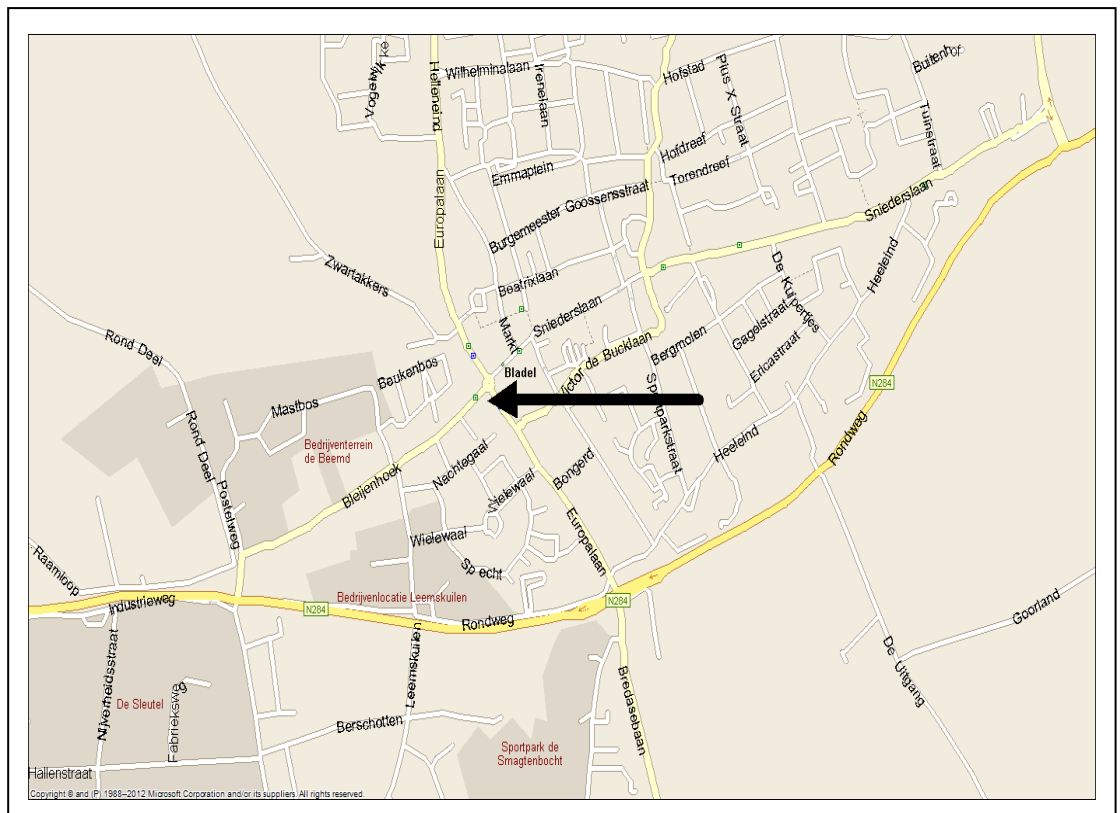
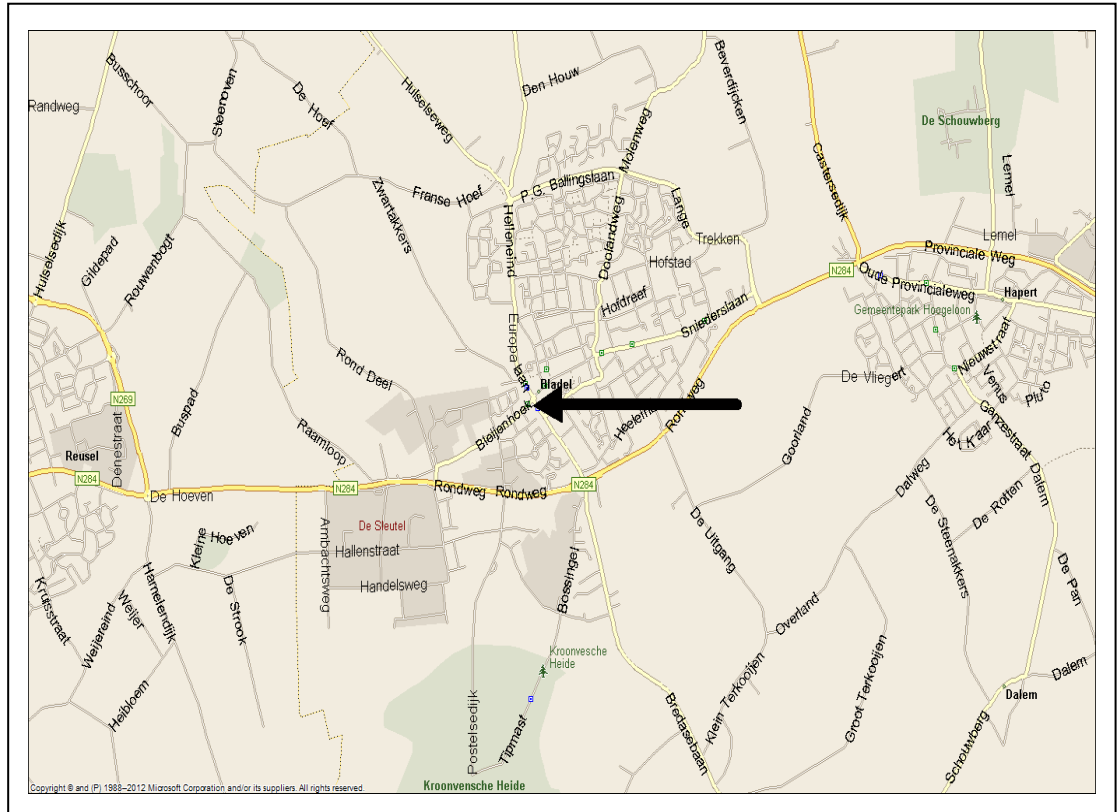
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,29%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,84%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurinkomsten	5,18%
Factor (k.k.)	19.30x

A

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN





B

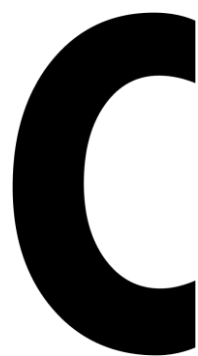
FOTO'S

FOTO'S





IMPRESSIE NA RENOVATIE



**KADASTRALE
UITTREKSELS**



BETREFT

Bladel H 2683 A1

UW REFERENTIE

ezo

GELEVERD OP

28-08-2020 - 14:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11072834943

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

27-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

27-08-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Bladel H 2683 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie : 038930268310001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Omschrijving Wonen (appartement)**Vereniging van eigenaren** [Vereniging van eigenaars Het Parlement](#)**Ontstaan uit** [Bladel H 768](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 70848/39](#)**Ingeschreven op** 08-06-2017 om 09:36**Naam gerechtigde** [De heer Godefridus Martinus Josephus Maria van de Laar](#)**Adres** Kerkdijk-Zuid 13

5492 HW SINT-OEDENRODE

Geboren 17-05-1963**te** SINT-OEDENRODE

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bladel

H

768

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

D

**TAXATIE-
METHODOLOGIE**

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenkapitalisatiemethode. Binnen de inkomstenkapitalisatiemethode 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, oftewel 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, oftewel 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 getaxeerd 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.

E

BEREKENINGEN

Taxatie output - samenvatting

Bleijenhoek 1 e.v., Bladel



Taxatiedatum: 26 augustus 2020

Printdatum: 2 september 2020



Taxatie samenvatting

Bruto waarde	€	6.813.404
Kapitaalcorrecties	€	-
Waarde v.o.n.	€	6.813.404
Aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting	6,00% of Net Value	- 382.060
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	- 50.941
Notariskosten	0,20% of Net Value	- 12.735
Totale aankoopkosten	€	-445.737
Waarde	€	6.367.668
Marktwaaarde (afgerond)	€	6.370.000

Huursituatie

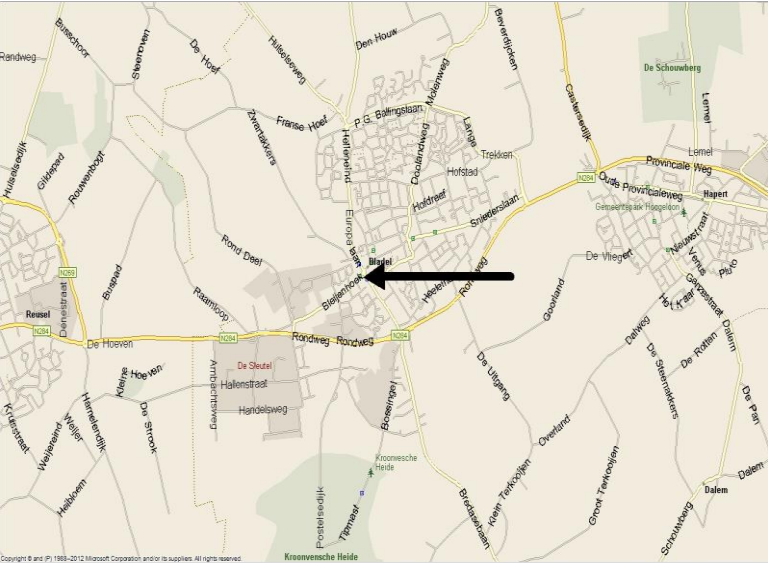
Bezettingsgraad (op basis van HW)	100,00%
Gem. gewogen resterende huurtermijn	3,00
Bruto huurinkomsten	€ 330.000
Jaarlijkse vaste lasten	€ 37.654
Netto huurinkomsten	€ 292.346
Bruto huurwaarde leegstand	€ -
Theoretische bruto huur	€ 330.000
Bruto huurwaarde (HW)	€ 366.900
Netto huurwaarde	€ 332.284

Rendementsprofiel

Netto rendementen		
Netto aanvangsrendement	4,29%	
Reversion rendement	4,45%	
Rendement/faktor op bruto huurinkomsten		
Waarde v.o.n.	4,84%	20,65
Marktwaaarde	5,18%	19,30
Rendement/faktor op bruto huurwaarde		
Waarde v.o.n.	5,38%	18,57
Marktwaaarde	5,76%	17,36
Waarde per m ²	€ 3.365	

Object

Gebouwnaam	Bleijenhoek 1 e.v.
Adres	Bleijenhoek 1 e.v.
Stad	Bladel
Land	The Netherlands
Ref. nr.	1
Hoofdgebruik	Zorg
Eigendom	Volle eigendom
Canon	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (m²)	1.893,00
Aantal parkeerplekken/eenheden	-



Huurwaarde

Omschrijving	€ per m² / per eenheid
Woonzorg appartementen	193,82

Jaarlijkse vaste lasten

Onderhoud	€ 15.144	4,13% Van bruto HW
Beheer	€ 8.250	2,25% Van bruto HW
OZB	€ 5.333	1,45% Van bruto HW
Waterschap	€ 1.238	0,34% Van bruto HW
Verzekering	€ 1.704	0,46% Van bruto HW
Rioolheffing	€ 2.025	0,55% Van bruto HW
Erfpachtcanon	€ -	0,00% Van bruto HW
BTW verlies	€ 3.960	1,08% Van bruto HW
Totaal	€ 37.654	10,26% Van bruto HW
		11,41% Van bruto HI

Algemene opmerkingen

Marktwaaarde bijzonder uitgangspunt: wij gaan er vanuit dat de geplande ontwikkeling op de peildatum is voltooid en dat de zelfstandige appartementen volledig individueel zijn verhuurd via Long@Home (geen masterlease). Wij gaan er vanuit dat het getaxeerde in goede staat (nieuwbouw) is opgeleverd. De gehanteerde VVO staat gelijk aan het totaal BVO.

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het waarderings rapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het waarderings rapport moet worden bepaald. Aan (indicatieve) concept berekening en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. behoudt zich het recht voor om het (indicatieve) concept aan te passen aan de hand van wijzigingen die van invloed zijn op de waarde(n) van het onroerend goed alvorens het definitieve taxatierapport af te geven of beschikbaar te stellen, waarvan het rekenmodel deel uitmaakt.

Taxatie samenvatting / huurlijst

Bleijenhoek 1 e.v., Bladel



Taxatiedatum: 26 augustus 2020

Printdatum: 2 september 2020

Huurder	Huuringangs- datum	Breakoptie	Huurexpiratie	HH-datum	Totaal oppervlak (m² VVO)	Parkeerplaatsen / eenheden	Bruto huurinkomsten (€)	Bruto huurwaarde (€)	Bruto huurherzienings- waarde (€)	BTW van toepassing?	Hardcore (%)	Reversion (%)	Top slice (%)	Bruto waarde (€)	Makelaars- courtage (€)
Woonzorg appartementen BG	26-08-2020	None	26-08-2023	None	631	-	110.000	122.300	122.300	No	4,80%	4,80%	4,80%	2.271.135	-
Woonzorg appartementen 2e	26-08-2020	None	26-08-2023	None	631	-	110.000	122.300	122.300	No	4,80%	4,80%	4,80%	2.271.135	-
Woonzorg appartementen 1e	26-08-2020	None	26-08-2023	None	631	-	110.000	122.300	122.300	No	4,80%	4,80%	4,80%	2.271.135	-
Totaal					1.893	-	330.000	366.900	366.900					6.813.404	-

Ruimte overzicht

Bleijenhoek 1 e.v., Bladel



Taxatiedatum: 26 augustus 2020

Printdatum: 2 september 2020

Huurder	Eenheid	Beschrijving	Oppervlak (m²) / parkeerplekken	HW/m² / parkeerplek (€)	HHW/m² / parkeerplek (€)	% (ITZA)	Totale HW unit (€)	Totale HHW unit (€)
Woonzorg appartementen BG	BG	BG	631,00	193,82	193,82	100%	122.300	122.300
Huurder totaal			631,00	194	194		122.300	122.300
Woonzorg appartementen 1e	1e	1e	631,00	193,82	193,82	100%	122.300	122.300
Huurder totaal			631,00	194	194		122.300	122.300
Woonzorg appartementen 2e	2e	2e	631,00	193,82	193,82	100%	122.300	122.300
Huurder totaal			631,00	194	194		122.300	122.300

Kapitaals correcties

Bleijenhoek 1 e.v., Bladel



Taxatiedatum: 26 augustus 2020

Printdatum: 2 september 2020

Huurder	Type correctie	Kasstroom (€)	Kasstroom type	Jaarlijkse index	Start datum correctie	Einddatum correctie	Totale correctie (€)	Disconteringsvoet	CW correctie (€)
---------	----------------	---------------	----------------	------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	-------------------	------------------