

TAXATIERAPPORT

Villa Dalia

Ursulinenstraat 21, 5915 BZ, Venlo

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7

Taxatiedatum: 28 april 2022

Rapportstatus: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1 SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Informatiebronnen
- Taxatiewerkzaamheden
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTRAPPORT

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

BIJLAGEN:

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

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 (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 april 2022 (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.

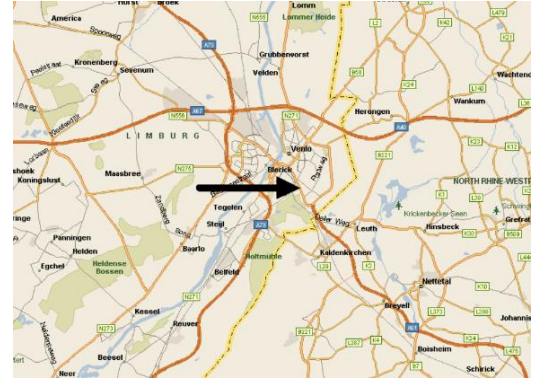
Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

1

SAMENVATTING

SAMENVATTING

Deze 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:	Villa Dalia Ursulinenstraat 21, 5915 BZ, Venlo
Gebruik:	Private woonzorg
Oppervlakte:	2.077 m ² WO

Eigendomsrecht

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij De Marianen B.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Venlo
Sectie:	F
Nummers:	2974, 3735
Oppervlakte:	570 m ² , 2.260 m ²
Oppervlakte totaal:	2.830 m ²

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde wordt gehuurd door Senior Living B.V. op basis van een huurcontract met triple-net condities. De resterende huurtermijn bedraagt per waardepeildatum circa 16,4 jaar en de jaarlijkse huurinkomsten € 267.136 per jaar, hetgeen overeenkomt met circa € 930 per zorgappartement per maand.

Bruto Huurinkomsten

€ 267.136 per jaar (€ 928 per zorgappartement per maand)

Netto Huurinkomsten

€ 263.904 per jaar (€ 916 per zorgappartement per maand)

Bruto Markthuurwaarde

€ 345.600 per jaar (€ 1.200 per zorgappartement per maand)

Netto Markthuurwaarde

€ 341.418 per jaar (€ 1.185 per zorgappartement per maand)

Marktwaaarde

€ 6.015.000 (zegge: zes miljoen vijftienduizend 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

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) HI	4,03%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) HI	4,07%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) HI	4,44%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) MH	5,75%
Factor (k.k.) HI	22,52x

SWOT-analyse

Sterktes

- Langjarig verhuurd met triple-net huurcondities
- Goede staat van onderhoud
- Karakteristieke uitstraling
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Zwaktes

- Bepaalde dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving

Kansen

- Groeiend aantal senioren met een zorgvraag
- Groeiende vraag vanuit beleggers naar (woon)zorgvastgoed

Bedreigingen

- Macro-economische risico's
- Rentestijging / afname financierbaarheid

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

CBRE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Anthony Fokkerweg 15

1059 CM Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Rapportdatum	4 juli 2022.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 T.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5657 DD Eindhoven E-mail: m.broere@hollandimmogroup.nl
Het Object	Villa Dalia Ursulinenstraat 21, 5915 BZ, Venlo
Objectbeschrijving	Het getaxeerde betreft een woonzorg villa gevestigd in een voormalig klooster in het zuidoosten van Venlo, bestaande uit 24 zorgappartementen voor senioren met een zorgvraag.
Doel Eigenaar	Beleggingsobject
Opdracht	Het taxeren van het onbezwaarde eigendomsrecht 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 april 2022.
Taxatiedatum	28 april 2022.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenkapitalisatiemethode. In bijlage E is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.

CBRE

Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor aankoopdoeleinden / prospectus. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Marktwaarde	€ 6.015.000 (zegge: zes miljoen vijftienduizend euro) Opmerking <ul style="list-style-type: none">■ 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. Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.
Bijzondere Uitgangspunten	Nee.

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.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

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

Aantal conceptrapporten

2.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden 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.

Duurzaamheids- overwegingen

Duurzaamheid en milieu maken een integraal deel uit van de taxatiebenadering, waar dat relevant is. Onder "duurzaamheid" wordt verstaan het in aanmerking nemen van zaken als milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed kunnen zijn op de waardering van een object. In een waarderingscontext omvat duurzaamheid een breed scala van fysieke, sociale, milieu- en economische factoren die de waarde kunnen beïnvloeden. Het gaat daarbij om belangrijke milieurisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en klimaat. Ook kan gedacht worden aan zaken als ontwerp, toegankelijkheid, wetgeving, beheer en fiscale overwegingen - en huidig en historisch grondgebruik. Duurzaamheid is van invloed op de waarde van een object, ook als dit niet expliciet wordt weergegeven. We merken graag op dat taxateurs de markt en marktomstandigheden reflecteren in taxaties en dat zij geen actieve marktparticipant zijn. Waar wij de waarde-effecten van duurzaamheid herkennen, geven wij dit in onze taxaties weer. Hierbij weerspiegelen wij onze kennis van de wijze waarop marktpartijen duurzaamheidseisen in hun biedingen opnemen en het effect hiervan op marktwaarderingen.

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

N.v.t.

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.

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



**R.H. Smorenburg MRICS RT CIS M. Beckers MSc
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.: CLIQ#0064v00001w2PN1

Consultant

E: milou.beckers@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	Opgevraagd door taxateur en ingezien.
Kadastrale informatie	Kadaster	Opgevraagd door taxateur en ingezien.
Erfpachtake	-	N.v.t.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	Holland Group	Immo Wij hebben plattegronden (d.d. 11 juli 2017) ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Holland Group	Immo Wij hebben plattegronden (d.d. 11 juli 2017) ontvangen.
Meetstaat conform NEN2580	-	Niet ontvangen.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs B.V.	Online Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Website waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	ep-online.nl en Holland Group	Immo Wij hebben www.ep-online.nl geraadpleegd en een energielabel (d.d. 6 juni 2018) ontvangen.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata	Holland Immo Group	Wij hebben een Investment Memorandum ontvangen met daarin een overzicht van de huidige huurinkomsten en de start- en einddatum van het huurcontract.
Huurovereenkomsten en allonges	Holland Immo Group	Ontvangen en ingezien.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	Holland Immo Group	Omgevingsrapportage ontvangen.
Milieuinventarisatie	-	Niet ontvangen.
Bodemloket.nl	Bodemloket.nl	Website geraadpleegd.
Asbestinventarisatie	Holland Immo Group	Wij hebben een drietal rapporten m.b.t. asbest ontvangen: Asbestonderzoek Type A, Asbestinventarisatie en een Asbestbeheersplan (conform NEN 2991:2015), allen opgesteld door Asbest Advies Brabant, d.d. 17 maart 2017, 21 december 2021 en 23 december 2021.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl	Website geraadpleegd.
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.
Marktwaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services en/of StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij. StiVAD is de online database met beleggingstransacties van Stichting Vastgoeddata
Overig		
Overige informatie	BAG-Viewer	
Investment Memorandum	Holland Immo Group	Wij hebben een Investment Memorandum van het getaxeerde ontvangen.

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 interne en externe inspectie is verricht door M. Beckers op 28 april 2022. Een externe inspectie is uitgevoerd door R.H. Smorenburg. R.H. Smorenburg heeft vertrouwd op de interne bevindingen van M. Beckers. R.H. Smorenburg is ingeschreven in het NRVt.

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 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/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

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 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

Op basis van de informatie beschikbaar op <https://www.ep-online.nl/> en het ontvangen energielabel van de klant concluderen wij dat het object beschikt over energielabel B. Tevens hebben wij het energielabel van het getaxeerde ontvangen.

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 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.

3

OBJECTRAPPORT

OBJECT

Locatie

Venlo is de grootste gemeente in Noord-Limburg en na Maastricht, qua inwonertal de tweede gemeente van de Nederlandse provincie Limburg. Venlo is gelegen in het noorden van Limburg, tegen de Duitse grens. De A67 (Eindhoven – Venlo) en A73 (Ewijk – Echt) lopen langs de stad en Venlo heeft een strategische ligging langs één van de belangrijkste transportassen van Nederland.

Venlo telt circa 102.000 inwoners. Volgens de meest recente regionale prognose van het CBS zal Venlo tussen 2020 en 2035 met 3.300 inwoners groeien, een toename van 3,2%. Volgens de prognose zal met name het aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder de komende jaren toenemen. Na 2035 voorziet het CBS een verdere toename: Venlo zal tussen 2035 en 2050 met 300 inwoners toenemen. Deze bevolkingsgroei komt met name door de toename van het aantal inwoners van 20 tot 65 jaar.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Situatie

Het getaxeerde is gelegen aan de Ursulinenstraat in een woonwijk in het zuiden van Venlo. Direct omliggende bebouwing kenmerkt zich met name door eengezinswoningen. In de woonwijk is een supermarkt aanwezig. Het aandeel overige (dagelijkse) voorzieningen in de directe omgeving is beperkt. Het centrum van Venlo is op circa twee kilometer afstand gelegen, waar zich verschillende dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen bevinden.

Het getaxeerde is met eigen vervoer goed te bereiken. De A67 (Eindhoven – Venlo) en A73 (Ewijk – Echt) zijn beide in circa vijf tot tien minuten te bereiken. Met het openbaar vervoer is het getaxeerde eveneens goed te bereiken. Op loopafstand zijn verschillende bushaltes, vanwaar verschillende buslijnen vertrekken.

Beschrijving

Villa Dalia, het getaxeerde, betreft een private woonzorgvoorziening welke is gevestigd in een voormalig klooster. Het complex is gebouwd in 1871 (BAG vierer) en in 2018 gerenoveerd en in gebruik genomen als woonzorgvoorziening. Het complex beschikt over een metrage van 2.077 m² VVO verdeeld over de begane grond, een tussenverdieping en twee bovenliggende verdiepingen. Het energielabel betreft label B. Aan de achterzijde van het complex zijn zonnepanelen aanwezig.

Villa Dalia biedt huisvesting aan senioren met dementie (of een gerelateerde aandoening) die niet meer zelfstandig kunnen wonen en intensieve zorg nodig hebben. De bewoners dienen te beschikken over een zorgindicatie van ZZP 4 of hoger. De woonzorgvoorziening omvat 24 zorgappartementen, welke zijn verdeeld over de verdiepingen (inclusief tussenverdieping). Ieder zorgappartement beschikt over een eigen badkamer en kitchenette. De zorgappartementen variëren in grootte van 26 m² tot 66 m² met een gemiddelde grootte van circa 49 m². Op de begane grond zijn de gemeenschappelijke woonkamer en keuken gelegen.

Aan de voorzijde van het getaxeerde bevinden zich enkele parkeerplaatsen op eigen terrein, evenals een gemeenschappelijke buitenruimte.

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

Conclusie

Wij beoordelen de locatie en ligging in een woonwijk van Venlo als goed. Daarnaast beoordelen wij eveneens de kwaliteit van de woonzorgvoorziening als goed.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Rekening houdend met de locatie, kenmerken, indeling en bestemming, zijn wij van mening dat het huidige gebruik het hoogste en beste gebruik betreft.

Installaties en Voorzieningen

Wij zijn niet geïnformeerd over welke typen installaties en voorzieningen in het object aanwezig zijn. Echter, wij gaan ervan uit dat alle voorzieningen die benodigd zijn om het object te gebruiken aanwezig zijn en naar behoren functioneren.

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten die aan ons verstrekt zijn gebruikt. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer en de ontvangen plattegronden. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is. Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.

Vloeroppervlakten

Aantal eenheden	Gebruik	Oppervlakte (m ² , VVO)
24 zorgappartementen	Private woonzorg	2.077

Bron: Finance Memorandum, IMMO Zorgwoningfonds 7

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen. Op basis van deze inspectie beoordelen wij de algehele staat van onderhoud als goed.

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 onderzoeksresultaten geen aanleiding vormen om nader bodemonderzoek te adviseren. In geen van de onderzochte deelgebieden wordt een ernstig geval van bodemverontreiniging verwacht.

Rekening houdend met het originele bouwjaar van het object, is het mogelijk dat er asbest in het object verwerkt is. Wij hebben tevens een aantal asbestrapporten ontvangen. Uit het asbestinventarisatie-rapport (opgesteld door Asbest Advies Brabant, d.d. 22 december 2021) blijkt dat er in de kelder van het getaxeerde een aantal asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Uit dit rapport blijkt tevens dat er geen direct risico is en dat saneren op korte termijn niet noodzakelijk is. Op basis van bovenstaande hebben wij geen kosten ten behoeve van asbestsanering opgenomen.

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

Uit het huurcontract van het getaxeerde blijkt dat onderhavige is verhuurd op basis van triple-net condities, hetgeen inhoudt dat alle jaarlijkse lasten, met uitzondering van de beheerskosten, voor rekening van de huurder komen.

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

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Beheer	3.232
TOTAAL	3.232

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.

Het object valt onder het bestemmingsplan "Venlo-Oost", vastgesteld door de gemeente Venlo op 23 mei 2012 en is onherroepelijk. Het object is bestemd voor "Maatschappelijk". Dit voorzien onder andere in het gebruik als:

- Het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijk, educatieve en openbare dienstverlening;
- Een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang';
- Een onderwijsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs'.

Het maximale bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 50% en de maximale bouwhoogte is 9 meter.

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

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

Eigendom

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij De Marianen B.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Venlo
Sectie:	F
Nummers:	2974, 3735
Oppervlaktes:	570 m ² , 2.260 m ²
Totale oppervlakte:	2.830 m ²

Opmerkingen

- Wij hebben de leveringsakte gelezen en daarin geen erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen.
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het object wordt in zijn geheel gehuurd door Senior Living B.V. op basis van een huurcontract met triple-net huurcondities en een gemiddelde resterende huurtermijn van circa 16,4 jaren. We hebben een kopie van het huurcontract ontvangen en de belangrijkste voorwaarden van de overeenkomst zijn in onderstaande tabel vermeld:

Verhuurder	De Marianen B.V.
Huurder	Senior Living B.V.
Oppervlakte	2.077 m ² WO
Gebruik	Zorgresidentie bestemd voor de verhuur van individuele verhuur van individuele wooneenheden aan ouderen in combinatie met het aanbieden van zorg.
Periode	20 jaar
Startdatum	10 september 2018
Einddatum	9 september 2038
Verlenging	Telkens 5 jaar
Opzegtermijn	Eén jaar
Huurinkomsten	€ 267.136 per jaar
Betaalperiode	Maandelijks
Indexatie	Jaarlijks per 1 juli
BTW	Nee.

Het huurcontract is opgesteld volgens de richtlijnen van de ROZ.

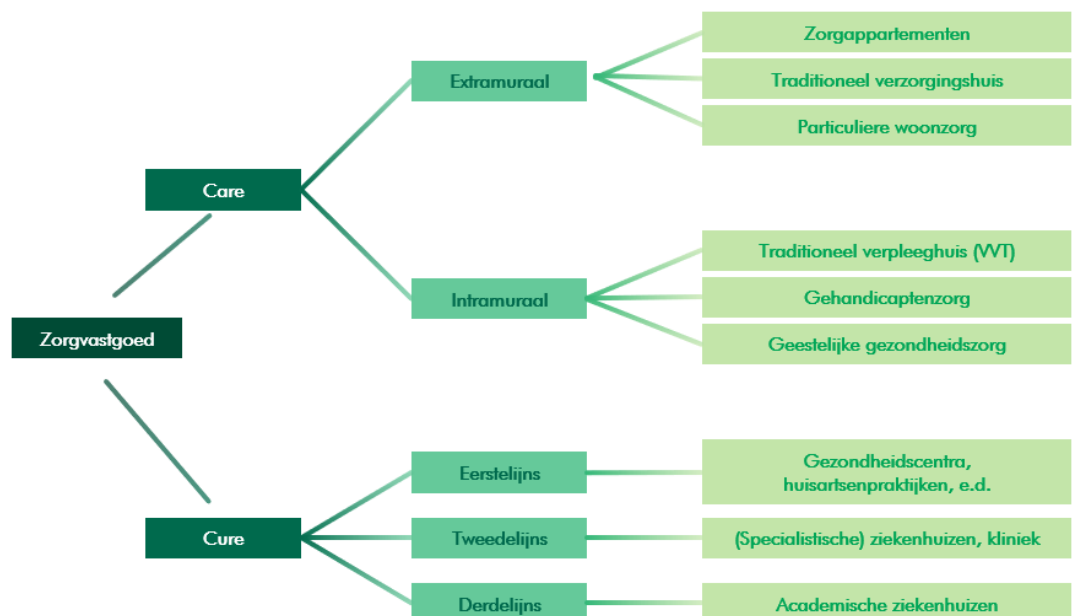
MARKTOMSCHRIJVING

Sectoren Nederlands zorgvastgoed

De Nederlandse markt van zorgvastgoed kan grofweg opgedeeld worden in de categorieën 'care' en 'cure'.

De 'care' categorie heeft vastgoed waar langdurig verblijf centraal staat. De zorg die er geleverd wordt is gericht op thuiszorg, verzorging en verpleging van chronisch zieken, zoals ouderen, (verstandelijk en lichamelijk) gehandicapten en psychiatrische patiënten. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen extramuraal en intramuraal vastgoed. Het verschil is gebaseerd op de bijdrage voor huisvesting van bewoners. Bij extramuraal vastgoed worden de kosten voor huisvesting door de bewoners betaald. Bij intramuraal vastgoed worden de kosten voor de huisvesting door de overheid betaald. Het extramuraal vastgoed bestaat uit zorgappartementen, (traditionele) verzorgingshuizen en particuliere woonzorglocaties. Het intramuraal vastgoed bestaat uit (traditionele) verpleeghuizen, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg (GGZ).

De 'cure' categorie betreft vastgoed waar zorg geleverd wordt dat gericht is op herstel en genezing van zorgbehoevenden middels (tijdelijke) behandelingen, bijvoorbeeld botbreuken of luchtweginfectie. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen eerstelijns, tweedelijns en derdelijns vastgoed. Het verschil tussen de lijnen is gebaseerd op de getrapte toegankelijkheid van de curatieve zorgverlening.



Kerngegevens – **(particuliere)** **woonzorg** **(extramuraal)**

Algemeen

Particuliere woonzorg biedt huisvesting en zorg aan ouderen met een hoge zorgvraag. Over het algemeen is particuliere woonzorg gericht op senioren met dementie en in sommige gevallen richt de zorg zich op somatische klachten. Particuliere woonzorglocaties zijn vaak kleinschalige zorgvilla's waar senioren zorg, huisvesting en services ontvangen. Het vastgoed valt onder extramuraal zorg. Dit houdt in dat de zorg die geleverd wordt op deze locaties langdurig van aard is (care). De bewoners hebben een eigen appartement en de financiering van de zorg omvat vergoeding voor de huisvesting.

Definitie

Particuliere woonzorglocaties zijn kleinschalige zorgvilla's waar senioren zorg, huisvesting, hospitality en aanvullende services ontvangen in ruil voor een woonzorgvergoeding.

Doelgroep

De belangrijkste doelgroep van particuliere woonzorglocaties omvat voornamelijk ouderen van 75 jaar en ouder met een beginnende of complexere zorgvraag gericht op psychogeriatric, die 24 uur per dag zorg en toezicht nodig hebben en gehuisvest willen worden op een kleinschalige locatie. De zorgindicatie die betrekking heeft op deze doelgroep is Verzorging en Verpleging (VV) zorgprofiel 4, 5 en 7.

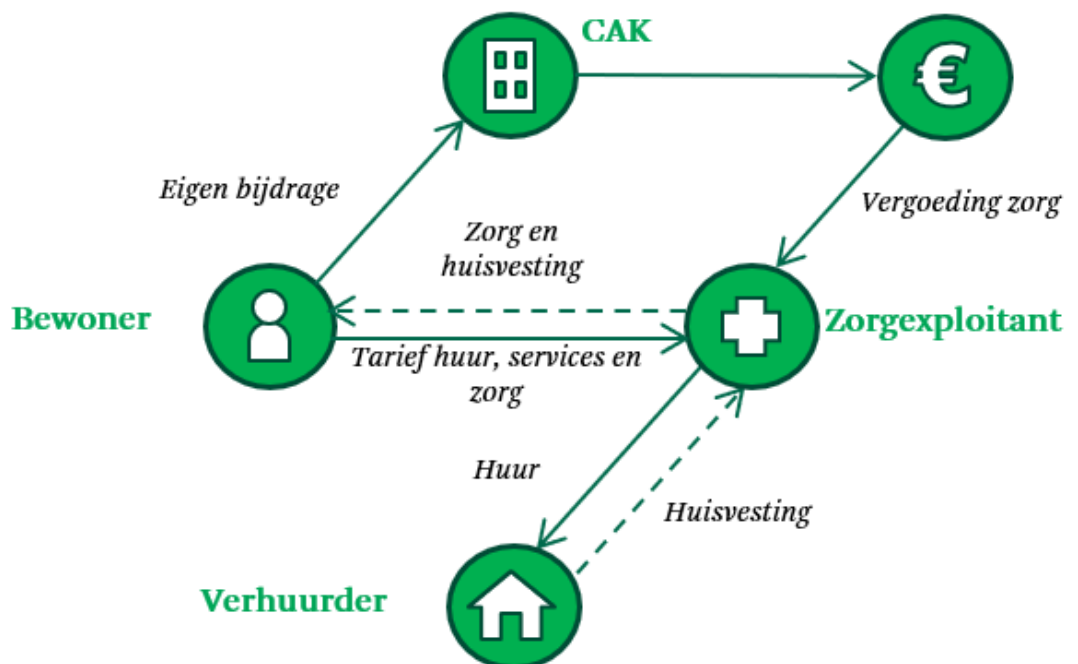
Het aantal mensen met dementie zal naar verwachting sterk toenemen. Een prognose van ABF Research, uitgevoerd in opdracht van Alzheimer Nederland, laat zien dat het aantal dementerenden de komende 40 jaar meer dan verdubbeld naar circa 620.000 in 2050. Door de groei van het aantal ouderen en het aantal dementerenden neemt naar verwachting de vraag naar passende huisvesting toe, zowel voor de lichtere zorgvraag (extramuraal seniorenwoningen, met eventueel thuiszorg) als voor de zware zorgvraag (o.a. dementie, in zorgwoningen).

Financiering huisvesting

Mensen met een indicatie voor zorg en verblijf vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), die niet in een traditioneel verpleeghuis willen wonen, kunnen ervoor kiezen om de indicatie in te zetten in de thuissituatie of in de particuliere woonzorg. Dit kan onder andere door middel van een 'Volledig Pakket Thuis' (vpt), een 'Modulair Pakket Thuis' (mpt) of om de benodigde zorg zelf te regelen met een 'Persoonsgebonden Budget' (pgb). Een combinatie van mpt en pgb is ook mogelijk. Het voornaamste verschil met reguliere woonzorg is dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvestingskosten; enkel de langdurige zorg wordt uit publieke middelen betaald.

Sinds 2012 betalen vermogende ouderen een eigen bijdrage voor de zorg die zij nodig hebben. Deze bijdrage betalen zij aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK). Voor ouderen die gebruik maken van particuliere woonzorg kan de eigen bijdrage oplopen tot € 899 per maand (2021). Ouderen betalen hiernaast een tarief voor huur, services en zorg; de kosten hiervoor betalen zij aan de zorgexploitant. De zorgexploitant levert hierop zorg en huisvesting aan de ouderen. De zorgexploitant krijgt ook een deel van de vergoeding voor de zorg van het zorgkantoor, de zorgverzekeraar, de gemeente en/of de sociale verzekeringsbank. Om de huisvesting aan te kunnen bieden betaalt de zorgexploitant huur aan de verhuurder.

In de onderstaande figuur staat een beknopte weergave van de financieringsstromen.



Bron: CBRE Research (2021)

Belangrijkste ontwikkelingen

Verschuiving van de doelgroep

Waar particuliere woonzorglocaties in het verleden vooral gericht waren op de zeer vermogende senioren, zijn er tegenwoordig steeds meer initiatieven van zorgexploitanten die gericht zijn op particuliere woonzorg voor het lage-middensegment. Dit maakt particuliere woonzorg voor een grotere doelgroep bereikbaar. Het risico op leegstand is daarmee lager en de zekerheid dat de zorgexploitant de huur aan de belegger kan betalen is hoger.

Professionalisering marktpartijen

Doordat de vraag naar particuliere woonzorg snel toeneemt zijn er steeds meer grotere zorgexploitanten met meerdere locaties in Nederland. Er komt steeds meer professionaliteit in het segment. Het succes van de grotere zorgexploitanten is inmiddels aangetoond, waardoor de particuliere woonzorg een steeds interessanter beleggingsproduct wordt.

Nieuw beleggingsproduct

Veel beleggers zien particuliere woonzorg in het lage, midden en hoge segment als het product van de toekomst. Er zijn op dit moment dan ook veel beleggers geïnteresseerd om te (gaan) investeren in deze sector. Doordat de volumes van de individuele locaties relatief klein zijn voor professionele beleggers, zijn met name portefeuilles met meerdere locaties van dezelfde exploitanten interessant voor deze partijen om aan te kopen. De aanvangsrendementen van particulier woonzorg laten de afgelopen jaren dan ook een dalende lijn zien. Deze ontwikkeling is voornamelijk tot stand gekomen op basis van vijftienjarige huurovereenkomsten en huurcondities die overwegend op triple-net basis worden afgesloten.

Huurreferenties

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
<p>Tiel, Bladergroenstraat</p> 	<p>Deze referentie betreft de verhuur van een nieuwbouw private woonzorgvoorziening in Tiel ten behoeve van de huisvesting van senioren met een zorgvraag. De woonzorgvoorziening zal over 38 zorgappartementen beschikken, variërend van circa 30 m² tot 50 m². De verwachte oplevering is in het tweede kwartaal van 2023 en de zorgexploitant is Lang Leve Thuis.</p> <p>De gerapporteerde huurprijs bedraagt circa € 1.075 per zorgappartement per maand (prijspeil 2021) op basis van een triple-net huurovereenkomst. Wij beoordelen de locatie en de beoogde kwaliteit van deze referentie als vergelijkbaar aan het getaxeerde.</p>	=	=
<p>Harderwijk, Zuringdreef 1</p> 	<p>Deze referentie betreft een private woonzorgvoorziening in Harderwijk ten behoeve van de huisvesting van dementerende ouderen. Het complex beschikt over 20 zorgappartementen, waarvan 2 geschikt zijn voor echtparen. Ieder zorgappartement beschikt over eigen sanitaire voorzieningen. Het complex is begin 2022 opgeleverd en in gebruik genomen door Het Gastenhuis.</p> <p>De gerapporteerde huurprijs bij oplevering bedraagt circa € 1.150 per zorgappartement op basis van een single-net huurovereenkomst. Wij beoordelen de locatie en kwaliteit van deze referentie als vergelijkbaar aan het getaxeerde.</p> <p>Deze referentie is op basis van een single-net huurovereenkomst, hetgeen inhoudt dat alle lasten zoals onderhoud en belastingen voor rekening komen voor de eigenaar.</p>	=	=

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
<p>Heemstede Van Merlenlaan 2 Villa Meerlhorst</p> 	<p>Deze referentie betreft een privaat woon-zorgcomplex gelegen aan de Van Merlenlaan 2 aan de rand van Heemstede in een groene omgeving. Dit object is een eeuw geleden gebouwd als notariskantoor. Nadat het object ook de plaatselijke bibliotheek heeft gehuisvest, is het medio 2016 herontwikkeld en volledig gerenoveerd. Het object heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 1.070 m² en bestaat uit 17 zorgappartementen met eigen sanitaire voorzieningen. De appartementen hebben de beschikking over een gezamenlijke tuin aan de achterzijde.</p> <p>Het woon-zorgcomplex wordt sinds mei 2020 geëxploiteerd door Valuas op basis van een huurcontract met triple-net condities en een langjarige huurtermijn. De zorgverlening is gericht op senioren. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen circa € 320.000, hetgeen neerkomt op circa € 1.550 per eenheid per maand.</p> <p>Wij beoordelen de locatie van de referentie als beter, door een meer centraal met meerdere (dagelijkse) voorzieningen in de nabije omgeving. Daarnaast betreft Heemstede een van de rijkste gemeentes van Nederland. De kwaliteit van deze referentie beoordelen wij eveneens als lichtelijk superieur.</p>	+	+

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

Markthuurwaarde

De gerapporteerde huurreferenties van private woonzorgvoorzieningen laten huurprijzen zien in een bandbreedte van circa € 1.075 tot € 1.550 per zorgappartement per maand. De referenties in Tiel, Vorden en Heemstede zijn op basis van een triple-net huurovereenkomst en de referentie in Harderwijk is op basis van een single-net huurovereenkomst.

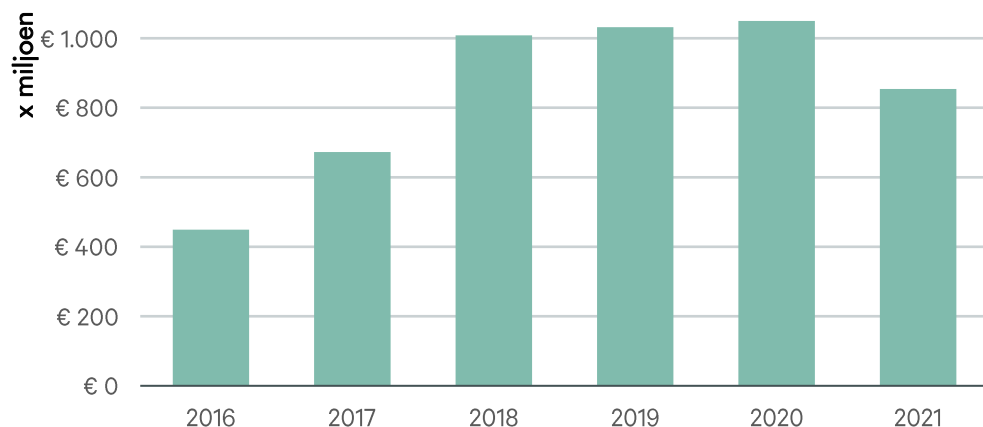
Rekening houdend met de locatie, kwaliteit en de kenmerken van het getaxeerde, in combinatie met de huidige marktontwikkelingen, hebben wij een markthuurwaarde van € 1.200 per zorgappartement per maand vastgesteld. Dit is, net als de huurovereenkomst, op basis van triple-net condities. Voorgaande resulteert in een totale markthuur van € 345.600 per jaar. De huidige huurinkomsten bedragen € 267.136 per jaar (circa € 930 per zorgappartement per maand) en derhalve zijn wij van mening dat het getaxeerde is onderverhuurd met circa 23%.

Beleggingsmarkt

Na het behalen van beleggingsvolume van meer dan € 1 miljard in 2020 – nét geen record – blijft zorgvastgoed in 2021 een aantrekkelijke beleggingscategorie. Het aantal transacties blijft echter achter omdat er een tekort aan aanbod is. Een groot deel van de voorraad zorgvastgoed is verouderd en dient verduurzaamd te worden. Het tekort aan aanbod komt naar voren in het beleggingsvolume van het afgelopen jaar. In 2021 werd er voor € 854 miljoen belegd in zorgvastgoed, een daling van 19% vergeleken met het beleggingsvolume van 2020. Met name in Q1 en Q3 van 2021 bleven de transacties achter met een volume van slechts € 62 miljoen en € 143 miljoen. Het gemiddelde volume per transactie lag met € 9,5 miljoen in 2021 wel 30% hoger dan in 2020.

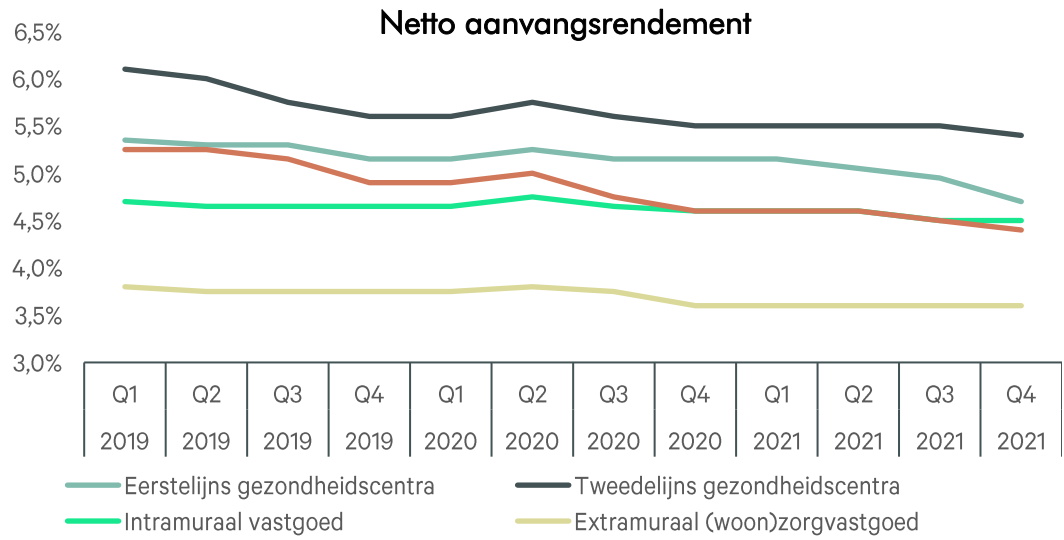
Qua type zorgvastgoed werd er voornamelijk belegd in extramuraal (woon)zorgvastgoed (€ 445 miljoen). Ook was er in 2021 veel beleggingsactiviteit in het tweedelijs gezondheidscentra vastgoed (€ 255 miljoen). Met € 360 miljoen waren buitenlandse beleggers goed voor ca. 40% van het beleggingsvolume in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt in 2021, waarbij met name België en Canada grote spelers waren.

Beleggingvolume zorgvastgoed per jaar



Bron: CBRE Research

Dat zorgvastgoed in trek is bij beleggers is terug te zien in de aanvangsrendementen, die voor eerstelijns gezondheidscentra, tweedelijns gezondheidscentra, intramuraal vastgoed en voor particulier (woon)zorgvastgoed sinds Q1 2021 zijn gedaald. De aanvangsrendementen voor extramuraal (woon)zorgvastgoed zijn daarentegen stabiel gebleven.



Bron: CBRE Research

Beleggingsreferenties

Adres

Analyse van beleggingstransactie

Zwolle

Koestraat 10 e.v.

Residence Coestraete



In december 2020 is een ontwikkeling van een privaat woonzorgcomplex (Residence Coestraete) aan de Koestraat in het centrum van Zwolle gekocht door Aedifica. Dit referentieobject bestaat uit drie monumentale panden, welke zijn gebouwd in 1685 en in 2021/2022 zullen worden samengevoegd en volledig gemoderniseerd. Het object heeft een totale vloeroppervlakte van 1.757 m² en zal na oplevering bestaan uit 26 zorgappartementen met eigen sanitaire voorzieningen. De appartementen zullen de beschikking hebben over een gezamenlijke stadstuin. Het woonzorgcomplex zal worden geëxploiteerd door Valuas op basis van een huurcontract met triple-net condities en een looptijd van 25 jaar.

De gerapporteerde verkoopprijs van de bestaande bebouwing bedraagt € 3.000.000 en de totale investeringskosten bedragen € 5.000.000. De jaarlijkse huurinkomsten zijn afgesloten op € 387.500 per jaar, hetgeen resulteert in een bruto aanvangsrendement (v.o.n.) van 4,84%. Doordat het een herontwikkeling betreft was er geen sprake van overdrachtsbelasting. Het bijbehorende netto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt circa 4,40%.

Wij beoordelen de locatie in het centrum van Zwolle als beter in vergelijking met het getaxeerde. Wij beoordelen de kwaliteit van beide objecten als gelijkwaardig aan elkaar. Daarnaast beoordelen we de huursituatie van deze referentie als beter, gezien de huurtermijn van 25 jaar. Als laatste zijn wij van mening dat de beleggingsmarkt voor (woon)zorgvastgoed is verbeterd sinds deze transactie.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	=	+	+

Adres**Analyse van beleggingstransactie****Tiel,****Bladergroenstraat**

In december 2021 is de ontwikkeling van een private woonzorgvoorziening aan de Bladergroenstraat in Tiel gekocht door Aedifica. Deze ontwikkeling beschikt over 38 zorgappartementen welke naar verwachting halverwege 2023 zal worden opgeleverd. Ieder zorgappartement zal over eigen sanitaire voorzieningen beschikken en gedeelte overige voorzieningen. De woonzorgvoorziening zal over minimaal energielabel A beschikken, evenals een BENG label.

De zorg zal gericht zijn op senioren met een (zware) zorgvraag. Het betreft een masterlease met triple-net condities en een resterende huurtermijn van 20 jaar (na oplevering).

De totale investering (transactieprijs van de kavel en projectkosten) bedraagt € 9.500.000 en de jaarlijkse huurinkomsten bedragen € 490.200 per jaar. Het bruto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt 5,16%. Doordat het nieuwbouw betreft is er geen sprake van overdrachtsbelasting. Het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt circa 5,0%.

Wij beoordelen zowel de locatie als kwaliteit van deze referentie als vergelijkbaar aan het getaxeerde.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	=

Ulestraten,**Albert Schweitzerstraat 16**

Deze referentie betreft een nog te realiseren woon-zorgcomplex ten behoeve van intensieve ouderenzorg. De verwachte oplevering is eind 2022. Het object zal beschikken over 28 eenheden van circa 30 m² GO, elk voorzien van eigen badkamer en pantry. De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 2.000 m² BVO verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Tevens worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Het object is gelegen in Ulestraten, op circa 15 minuten rijden van Maastricht. Op basis van het bestemmingsplan heeft het object de bestemming 'Gemengd'.

Op 28 april 2022 is de ontwikkeling verkocht aan Care Property Invest. De gerapporteerde verkoopprijs bedraagt € 6.538.462 v.o.n. Er is een huurovereenkomst op basis van double-net condities gesloten met Warm Hart Facilitair & Services B.V. met een looptijd van 20 jaar. De totale huurinkomsten zullen € 340.000 per jaar bedragen. Voorgaande resulteert in een bruto aanvangsrendement (v.o.n.) van 5,20%. Wanneer wij de jaarlijkse eigenaarslasten inschatten op circa 8%, bedraagt het netto aanvangsrendement (v.o.n.) circa 4,75%.

Wij beoordelen de locatie in Ulestraten als enigszins minder, gezien de omvang van het dorp en het aantal voorzieningen in de directe omgeving. De objectkwaliteit en huursituatie beoordelen wij als vergelijkbaar aan het getaxeerde.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	=	=

Adres**Analyse van beleggingstransactie****Velp,****Arnhemsestraatweg 5-7**

Deze referentie betreft een intramuraal woon-zorgcomplex en trainingshuis ten behoeve van personen met autisme. Het object is gebouwd in 2015 en beschikt over 48 eenheden, te weten 14 tweekamerappartementen met eigen sanitair en keuken en 34 woonslaapkamers met gedeelde voorzieningen. Aan de achterzijde bevindt zich een kleinschalig vrijstaand kantoorgebouw. Het object heeft een totaal vloeroppervlak van 2.597 m².

Het object is gelegen aan de Arnhemsestraatweg in Velp ten noordoosten van de stad Arnhem. Op basis van het bestemmingsplan heeft het object een maatschappelijke bestemming.

Op 1 maart 2022 heeft Stichting Siza het object middels een sale-and-lease-back transactie verkocht aan Cofinimmo (Superstone 4 N.V.). De gerapporteerde verkoopprijs bedraagt € 7.950.000 k.k. Er is een 15-jarige huurovereenkomst tegen double-net condities afgesloten en de totale huurinkomsten bedragen € 375.000 per jaar. Het gerealiseerde bruto aanvangsrendement (k.k.) was 4,72%. Wanneer wij de jaarlijkse eigenaarlasten inschatten op circa 8%, bedraagt het netto aanvangsrendement (v.o.n.) circa 4,00%.

Wij beoordelen zowel de locatie, de kwaliteit als de huursituatie van deze referentie als vergelijkbaar aan het getaxeerde.

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 getaxeerde betreft een karakteristiek privaat woonzorg-complex in Venlo met 24 zorgappartementen ten behoeve van senioren met een zorgvraag. Het getaxeerde wordt per waardepeildatum verhuurd aan Senior Living op basis van een huurovereenkomst met triple-net condities en een resterende huurtermijn van circa 16,4 jaar.

De genoemde referenties laten gerealiseerde bruto aanvangsrendementen (k.k./v.o.n.) zien in een bandbreedte van 4,72% tot 5,20% en netto aanvangsrendementen (v.o.n.) in een bandbreedte van circa 4,00% tot 5,00%.

Rekening houdend met de locatie, kwaliteit en kenmerken van het getaxeerde, hebben wij een bruto aanvangsrendement (k.k.) op huurinkomsten bepaald van 4,44% en een netto aanvangsrendement van 4,03%. Echter, wij zijn van mening dat het getaxeerde is onderverhuurd met circa 23%, waardoor het risicoprofiel op huurinkomsten relatief laag is. Het bruto aanvangsrendement (k.k.) op markthuurwaarde bedraagt 5,75% en het netto aanvangsrendement (v.o.n.) 5,21%.

TAXATIEOVERWEGINGEN

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Het object wordt in zijn geheel gehuurd door Senior Living B.V. op basis van een huurcontract met triple-net huurcondities en een gemiddelde resterende huurtermijn van circa 16,4 jaren. De gemiddelde huurinkomsten bedragen circa € 930 per zorgappartement per maand. Wij hebben de markthuurwaarde ingeschat op € 1.200 per zorgappartement per maand en wij zijn daarmee van mening dat het getaxeerde is onderverhuurd met circa 23%.

Kredietwaardigheid van de huurder

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurder ligt buiten het bereik van dit rapport.

Wij zijn van mening dat de vastgoedbeleggingsmarkt de huurder zal zien als een adequate huurder.

Leegstand en verhuurbaarheid

Het getaxeerde is in gebruik bij Senior Living met een resterende huurtermijn van circa 16,4 jaar. Bij leegstand van het getaxeerde verwachten wij dat de verhuurbaarheid goed zal zijn. Rekening houdend met de locatie, kwaliteit en kenmerken, verwachten wij een verhuurperiode van circa 3 tot 6 maanden.

SWOT

Sterktes

- Langjarig verhuurd met triple-net huurcondities
- Goede staat van onderhoud
- Karakteristieke uitstraling
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Zwaktes

- Beperkte dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving

Kansen

- Groeiend aantal senioren met een zorgvraag
- Groeiende vraag vanuit beleggers naar (woon)zorgvastgoed

Bedreigingen

- Macro-economische risico's
- Rentestijging / afname financierbaarheid

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Rekening houdend met de locatie, kwaliteit en kenmerken van het getaxeerde, verwachten wij dat de verkoopbaarheid goed zal zijn. Dit onder andere gezien de interne en externe afwerking en de lange resterende looptijd. Daarnaast groeit de vraag naar (courant) woonzorgvastgoed vanuit (inter)nationale investeerders. Wij verwachten dat de meest gerede kopers (inter)nationale (institutionele) investeerders zullen zijn en wij verwachten een verkoopperiode van circa 3 tot 6 maanden.

WAARDE-OPINIE

Marktwaaarde

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 28 april 2022 een marktwaaarde heeft van:

€ 6.015.000

(zegge: zes miljoen vijftienduizend 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.

Als de kosten koper van 9,00% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) HI	4,03%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.) HI	4,07%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) HI	4,44%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) MH	5,75%
Factor (k.k.) HI	22,52x

A

**PLAUSIBILITEITS-
VERKLARING**

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Bedrijfsnaam: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Naam: A. Postma MSRE MRICS RT
RICS Registered Valuer

verder te noemen "controlerend taxateur",

verklaart:

- Controlerend taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe verplicht is.
- Controlerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken.
- Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Deze plausibiliteitstoets ziet op aannemelijkheid van de geleverde taxatiedienst en de gebruikte taxatiemethodiek.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en de onderbouwing begrijpelijk.
- Controlerend taxateur is uitsluitend verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de taxatie zelf.

■

Aldus door controlerend taxateur,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annette Postma', written over a horizontal line.

A. Postma MSRE MRICS RT

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVT onder
nummer RT209222528**

**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -
Grootzakelijk Vastgoed**

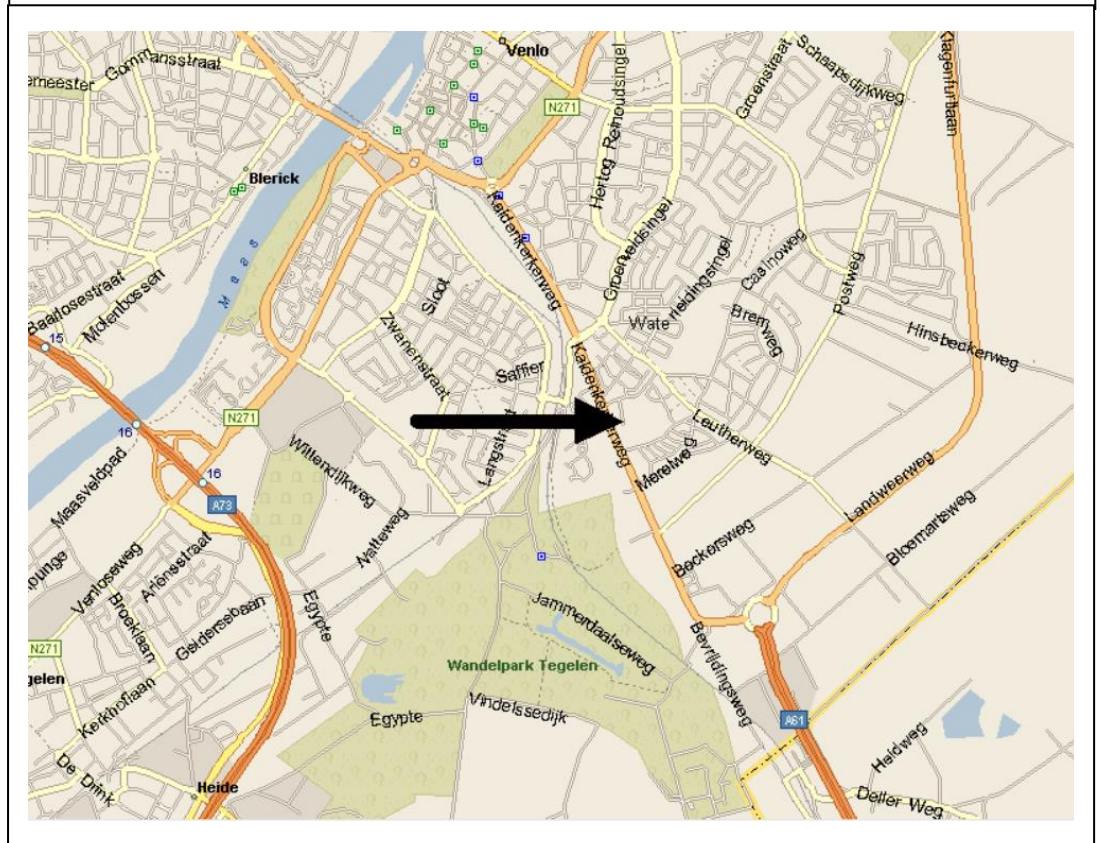
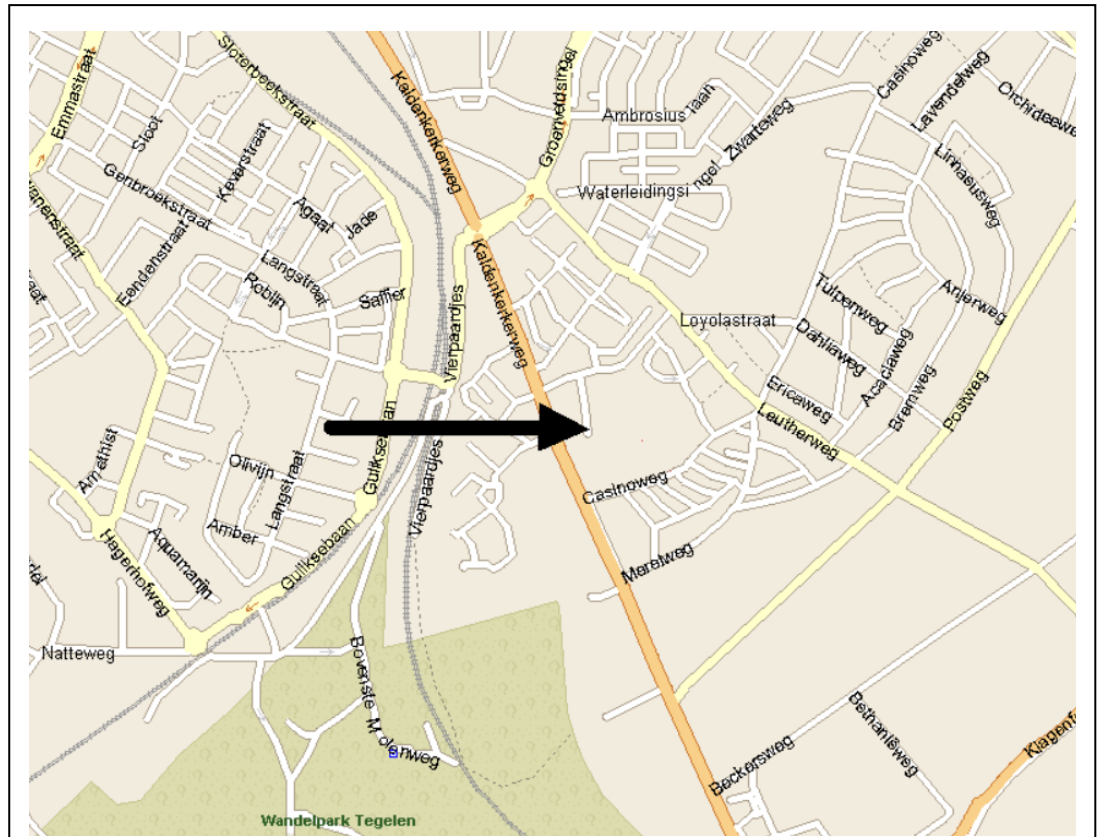
Director

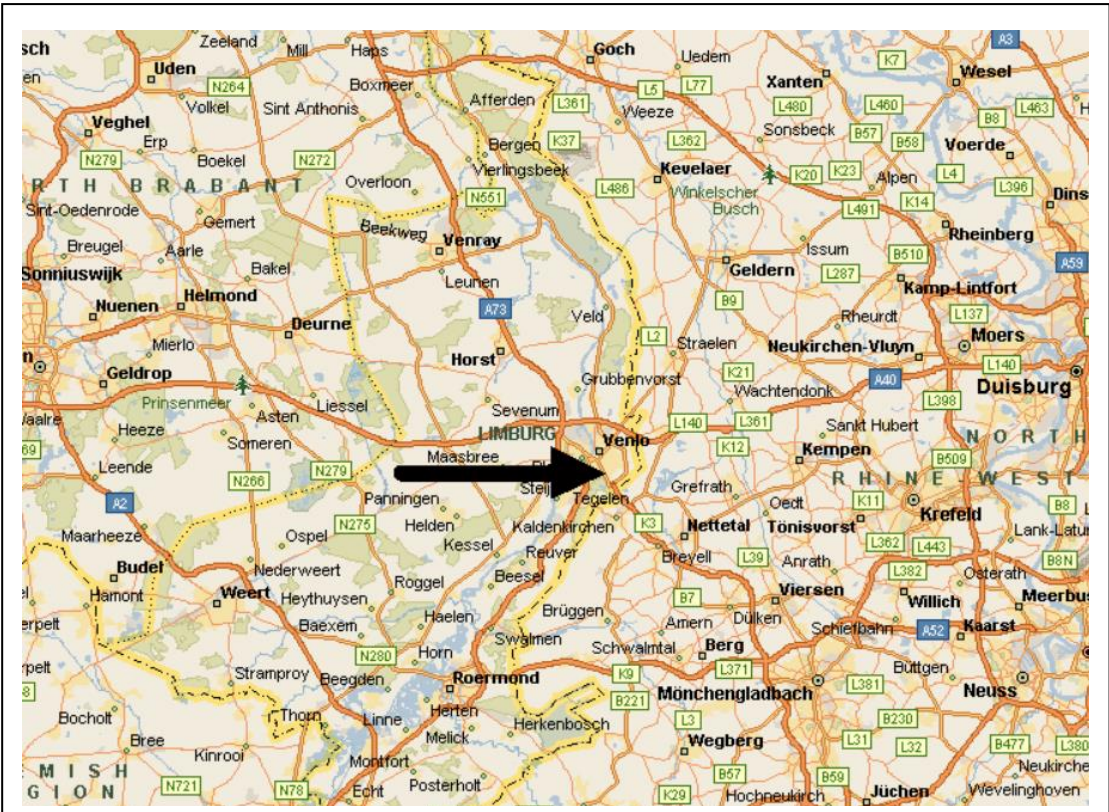
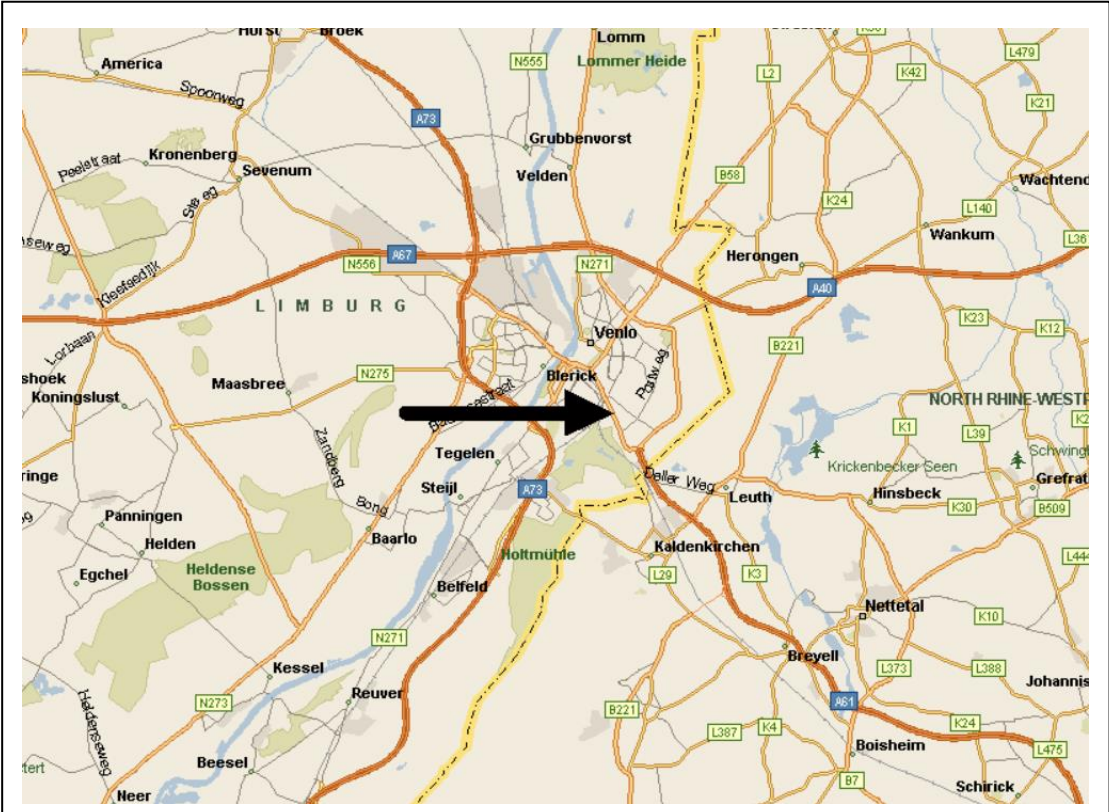
E: annette.postma@cbre.com

B

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

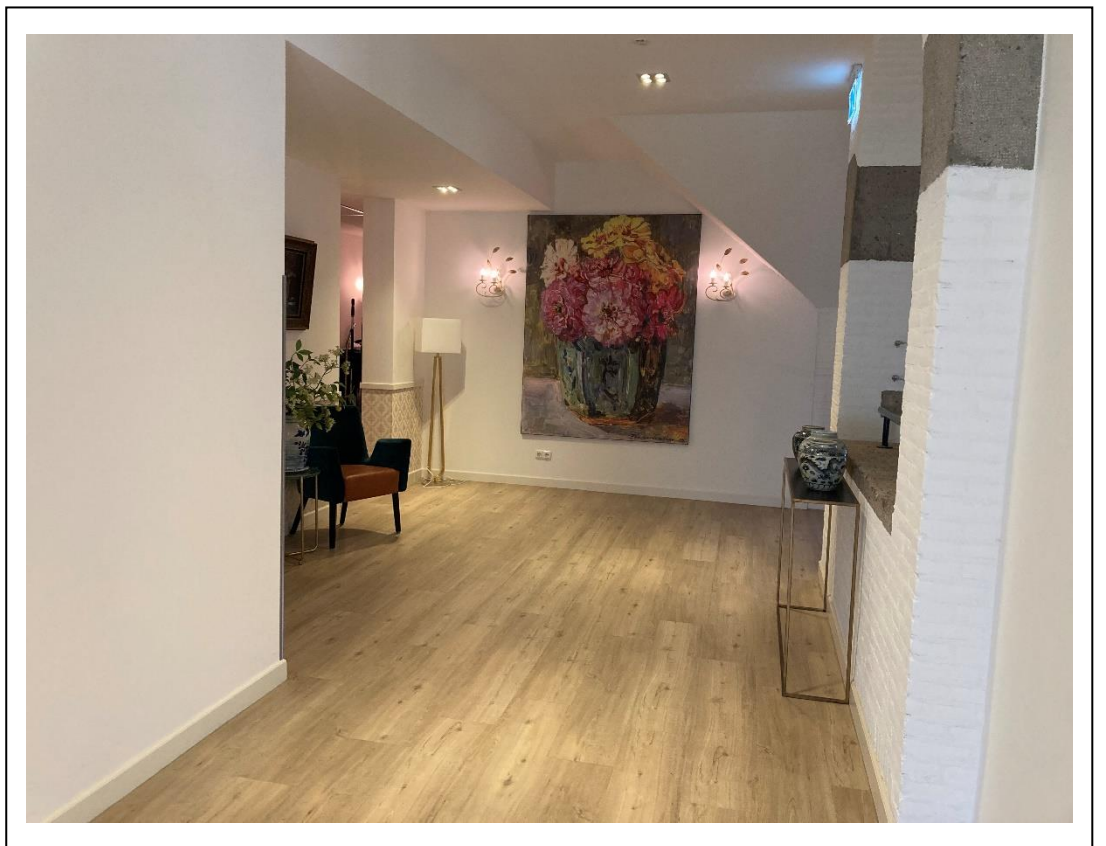


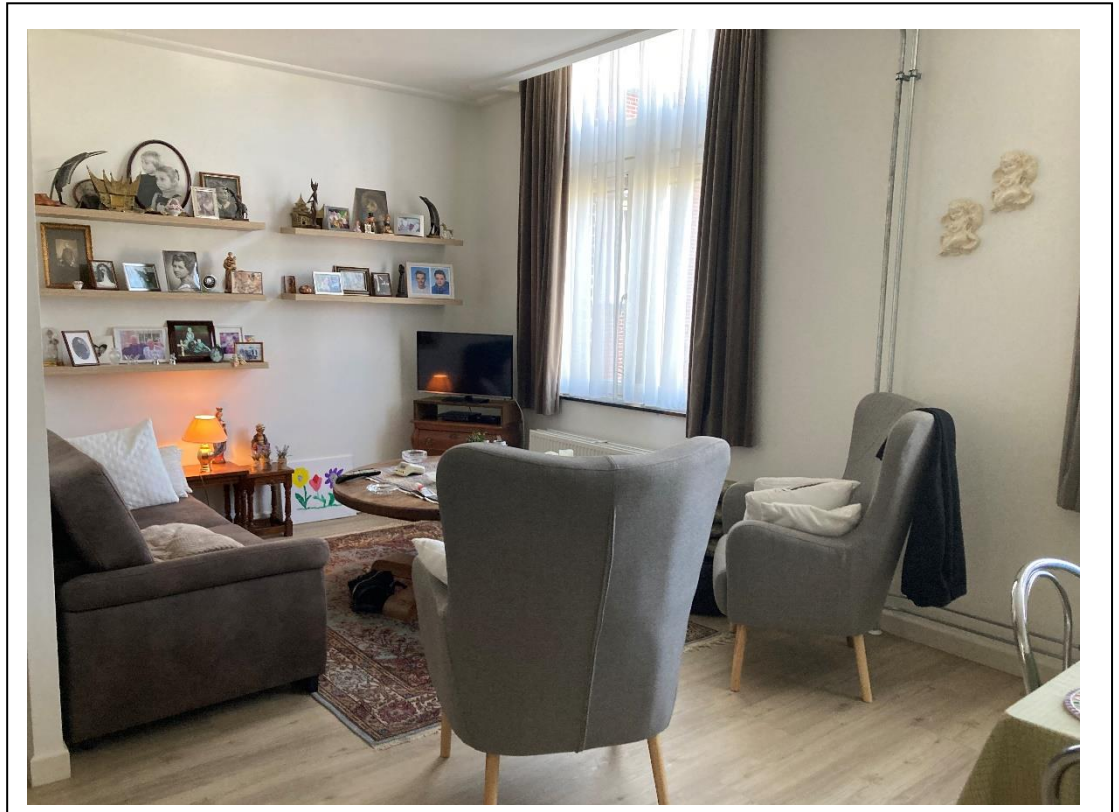


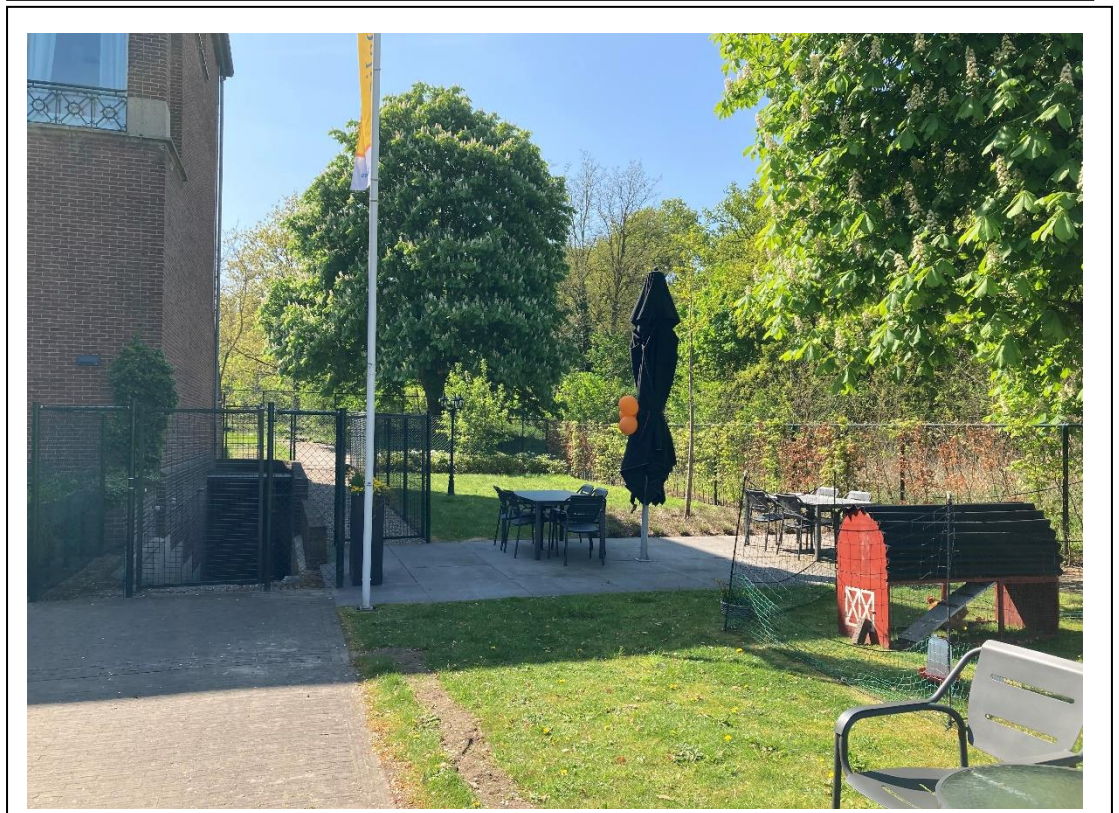
C

FOTO'S

FOTO'S







D

**KADASTRALE
UITTREKSELS**

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Venlo F 2974](#)

Kadastrale objectidentificatie : 037500297470000

Locatie Ursulinenstraat 21

5915 BZ Venlo

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0983010000105708](#)

Kadastrale grootte 570 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 210351 - 374302

Omschrijving Gezondheid

Koopsom € 450.000

Koopjaar 2016

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 68400/75](#)

Ingeschreven op 03-06-2016 om 14:37

Naam gerechtigde [DE MARIANEN B.V.](#)

Adres Oranjestraat 2 A

5611 JH EINDHOVEN

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [66154030](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Venlo F 3735](#)

Kadastrale objectidentificatie : 037500373570000

Locatie Ursulinenstraat 21

5915 BZ Venlo

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0983010000105708](#)

Kadastrale grootte 2.260 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 210322 - 374293

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 450.000

Koopjaar 2016

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Venlo F 3050](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 68400/75](#)

Ingeschreven op 03-06-2016 om 14:37

Naam gerechtigde [DE MARIANEN B.V.](#)

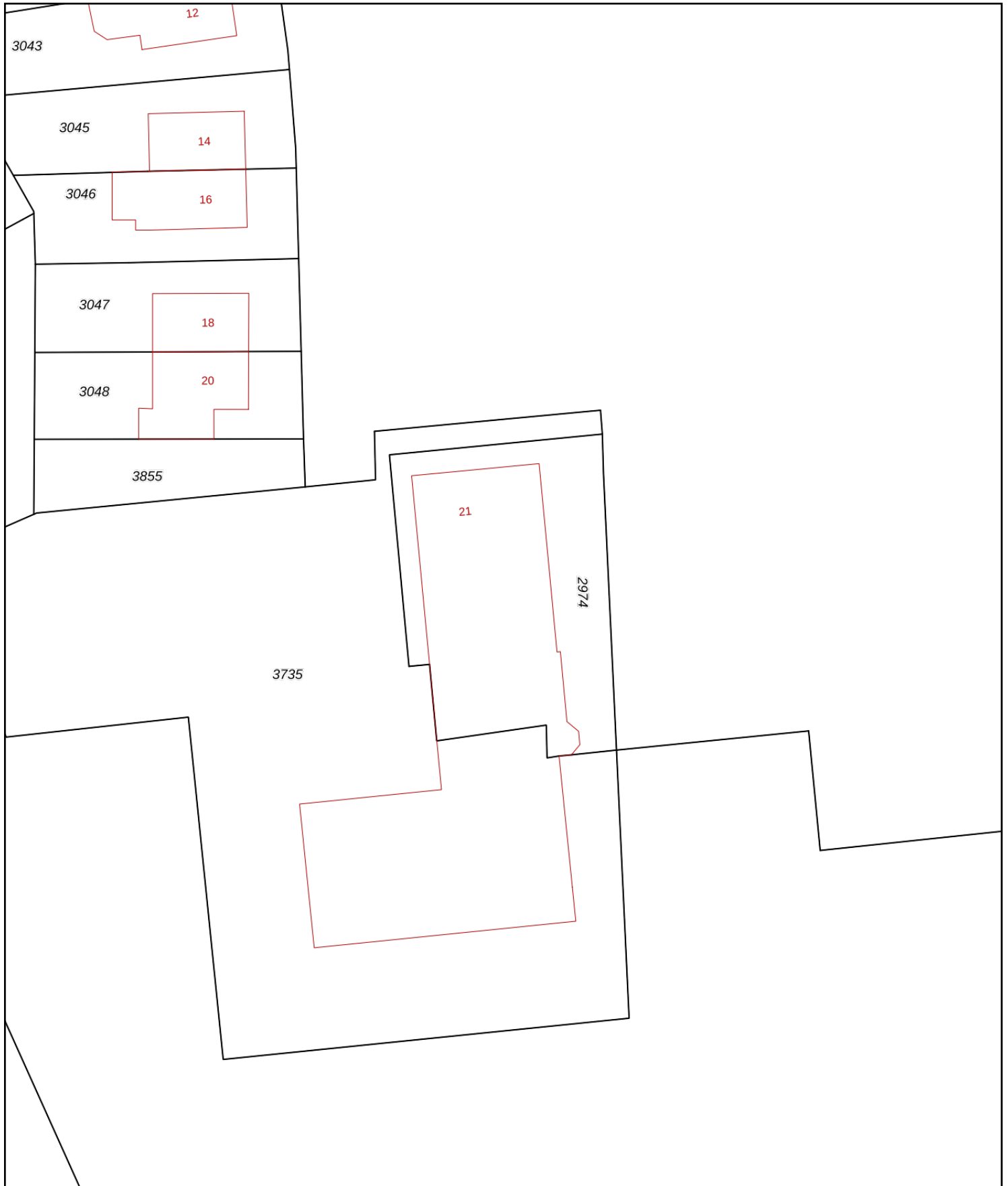
Adres Oranjestraat 2 A


5611 JH EINDHOVEN

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [66154030](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venlo</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2974</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

E

**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 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.

F

BEREKENINGEN

Taxatie-output - samenvatting

Ursulinesstraat 21, Venlo

Taxatiedatum: 28 april 2022

Printdatum: 4 juli 2022



Taxatiesamenvatting

Bruto waarde	€	6.555.507
Kapitaalcorrecties	€	-
Waarde v.o.n.	€	6.555.507
Aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting	8,00% of Net Value	- 481.138
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	- 48.114
Notariskosten	0,20% of Net Value	- 12.028
Totale aankoopkosten	€	-541.280
Waarde	€	6.014.227
Marktwaaarde (afgerond)	€	6.015.000

Huursituatie

Bezettingsgraad (op basis van HW)	100,00%
Gewogen gem. resterende huurtermijn	16,38
Huurtermijn tot Break/RRV	16,38
Bruto huurinkomsten	€ 267.136
Jaarlijkse vaste lasten	€ 3.232
Netto huurinkomsten	€ 263.904
Bruto huurwaarde leegstand	€ -
Theoretische bruto huur	€ 267.136
Bruto huurwaarde (HW)	€ 345.600
Netto huurwaarde	€ 341.418

Rendementsprofiel

Netto rendementen		
Netto aanvangsrendement	4,03%	
NAR op huurwaarde	5,21%	
Rendement/factor op bruto huurinkomsten		
Waarde v.o.n.	4,07%	24,54
Marktwaaarde	4,44%	22,52
Rendement/factor op bruto huurwaarde		
Waarde v.o.n.	5,27%	18,97
Marktwaaarde	5,75%	17,40
Waarde per m ²	€ 2.896	

Object

Gebouwnaam	Villa Dalia
Adres	Ursulinesstraat 21
Stad	Venlo
Land	The Netherlands
Ref. nr.	-
Hoofdgebruik	Zorg
Eigendom	Volle eigendom
Canon	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	2.077,00
Aantal parkeerplekken/eenheden	-



Huurwaarde

Omschrijving	€ per m² / per eenheid
Woonzorg	166

Jaarlijkse vaste lasten

Onderhoud	€ -	0,00% van bruto HW
Beheer	€ 3.232	0,94% van bruto HW
Beheer bij leegstar	€ -	0,00% van bruto HW
OZB	€ -	0,00% van bruto HW
Waterschap	€ -	0,00% van bruto HW
Verzekering	€ -	0,00% van bruto HW
Rioolheffing	€ -	0,00% van bruto HW
Erfpachtcanon	€ -	0,00% van bruto HW
BTW-verlies	€ -	0,00% van bruto HW
Totaal	€ 3.232	0,94% van bruto HW
Kosten op markth	€ 4.182	

* De huurovereenkomst betreft een triple-/of double-net huurovereenkomst. Dit houdt in dat niet alle jaarlijkse eigenaarlasten worden meegenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

Algemene opmerkingen

-

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- 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 taxatierapport moet worden bepaald. Aan een (indicatieve) conceptberekening 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 constatering 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.

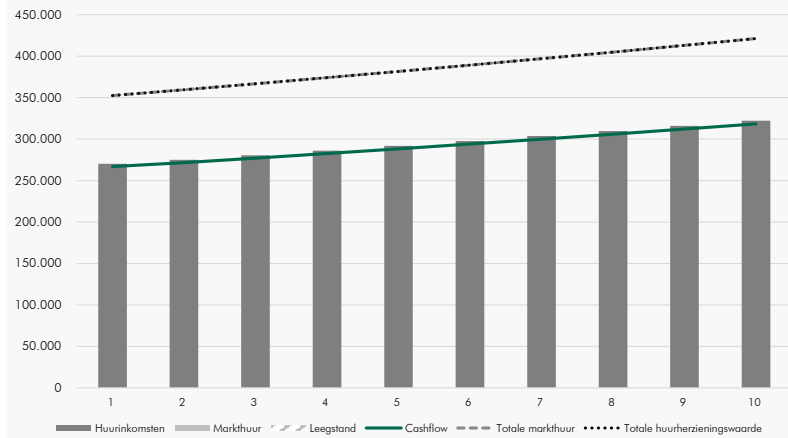
Discounted Cash Flow (DCF)

Ursulinestraat 21, Venlo

Taxatiedatum: 28 april 2022

Printdatum: 4 juli 2022

Kasstromen



DCF-waarde

CW kasstromen		2.016.409
CW eindwaarde		4.538.415
DCF-waarde v.o.n.		6.554.824
Overdrachtsbelasting	8,00% of Net Value	-481.088
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	-48.109
Notariskosten	0,20% of Net Value	-12.027

DCF-waarde	6.013.600
DCF-waarde (afgerond)	6.015.000

KPI

Disconteringsvoet	7,90%
Exit yield	4,55%
Huidige huurinkomsten	267.136
Leegstand (op basis van markthuur)	0%
Huidige markthuur	345.600
Bar (huidige huurinkomsten / DCF-waarde)	4,44%
factor (DCF-waarde / huidige huurinkomsten)	22,52
Bar (huidige markthuur / DCF-waarde)	5,75%
factor (DCF-waarde / huidige markthuur)	17,40
Netto aanvangs rendement	4,03%

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DCF indices										
CPI index	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuur index	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Totale inkomsten										
	270.143	275.005	280.505	286.116	291.838	297.675	303.628	309.701	315.895	322.213
Huurinkomsten	270.143	275.005	280.505	286.116	291.838	297.675	303.628	309.701	315.895	322.213
Markt (herzienings) huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten										
	-3.269	-3.328	-3.394	-3.462	-3.531	-3.602	-3.674	-3.747	-3.822	-3.899
Beheerskosten bij leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Makelaarscourtage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurvrij	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste lasten	-3.269	-3.328	-3.394	-3.462	-3.531	-3.602	-3.674	-3.747	-3.822	-3.899
BTW verlies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Additionele kasstromen										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasroom										
	266.874	271.678	277.111	282.654	288.307	294.073	299.954	305.953	312.072	318.314
Eindwaarde										9.355.849
CW kasroom incl. eindwaarde	256.904	242.352	229.074	216.523	204.660	193.447	182.848	172.830	163.361	4.692.825

Taxatie samenvatting / huurlijst

Ursulinestraat 21, Venlo



Taxatiedatum: 28 april 2022

Printdatum: 4 juli 2022

Huurder	Huuringangsdatum	Breakoptie	Huurexpiratie	Huidige leegstand (mnd)	Toekomstige leegstand (mnd)	HH-datum	Totaal oppervlak (m ² VVO)	Parkeerplaatsen / eenheden	Bruto huurinkomsten (€)	Bruto huurwaarde (€)	Bruto huurherzieningswaarde (€)	BTW van toepassing?	Hardcore (%)	Reversion (%)	Top slice (%)	Bruto waarde (€)	Makelaarscourtage (€)
Korian (Stepping Stones)	10/09/2018	None	09/09/2038	-	-	None	2.077	-	267.136	345.600	345.600	Yes	4,40%	5,65%	4,90%	6.555.507	-
Totaal							2.077	-	267.136	345.600	345.600					6.555.507	-

Ruimte overzicht

Ursulinestraat 21, Venlo

Taxatiedatum: 28 april 2022

Printdatum: 4 juli 2022

Huurder	Eenheid	Beschrijving	Oppervlak (m ²)	Parking spaces/Units	HW/m ² / parkeerplek (€)	HHW/m ² / parkeerplek (€)	% (ITZA)	Totale HW unit (€)	Totale HHW unit (€)
Korian (Stepping Stones)	Wonen	24 appartementen	2.077		166	166	100%	345.600	345.600
Huurder totaal			2.077	-	166	166		345.600	345.600

Kapitaalcorrecties

Ursulinestraat 21, Venlo



Taxatiedatum: 28 april 2022

Printdatum: 4 juli 2022

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