

TAXATIERAPPORT

Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven



Opdrachtgever
Rabobank Real Estate Finance
A. Kamphorst
Croeselaan 18
3521CB Utrecht

Waardepeildatum
7 september 2022

Rapportdatum
21 oktober 2022

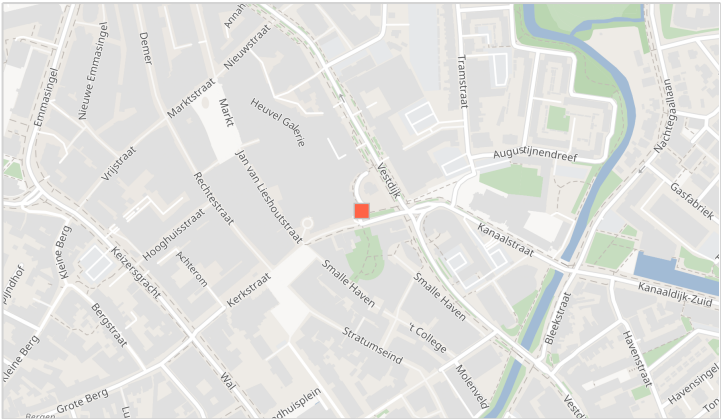
KroesePaternotte

KroesePaternotte
Erik Berger MRICS RT

Amsteldijk 194, 1079LK te Amsterdam
Tel: 0031203467766 | Email: berger@kroesepaternotte.com

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	T000470
VMS taxatienummer:	59071285
Taxatiennr opdrachtgever:	357927-501579
Complex:	Eindhoven Heuvel Galerie parkeergarage
Adres:	Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven
	CBRE DRET Custodian III B.V. voor 69/100 en Stichting Gemeenschappelijke Pensioenfondsen Eindhoven voor 31/100
Eigenaar:	Q-Park Heuvel
Park / gebouwnaam:	Appartementsrecht
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	- / Geen
Energie label:	- / Geen



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Parkeerplaatsen binnen:	1.085
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	-



Waardering

Opdrachtgever:	Rabobank Real Estate Finance
Contactpersoon:	A. Kamphorst
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Erik Berger MRICS RT
Waardepeildatum:	woensdag 7 september 2022
Marktwaaarde kosten koper:	€ 77.005.324
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,3 % 18,9
BAR Kap. contracthuur kk:	2,5 % 40,5

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 4.068.750
Netto markt/herz. huur:	€ 3.738.777
Correctie meer- en minderhuur:	€ 575.332
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,1 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 329.973
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 329.973
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	0,3

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Zeer goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Zeer goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Zeer goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Matig
Locatie score:	Zeer goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Zeer goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Zeer goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 07-09-2022 getaxeerd op:

EUR 77.000.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT	
I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Rabobank Real Estate Finance
Ter attentie van: A. Kamphorst
Adres: Croeselaan 18, 3521CB te Utrecht
Telefoonnummer: 088-7267824
E-mailadres opdrachtgever: rabotaxatiedesk@rabobank.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: KroesePaternotte
Uitvoerend taxateur: Erik Berger MRICS RT
Adres: Amsteldijk 194, 1079LK te Amsterdam
Telefoonnummer: 0031203467766
E-mailadres: berger@kroesepaternotte.com
Lid van / aangesloten bij: - NRV
- RICS
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van de taxateursorganisatie 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT969090268.
Daarnaast is E.C. Berger RICS Registered Valuer onder nummer 6671765.

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie: KroesePaternotte
Controlerende / tweede taxateur: drs. Brugt M. Bakker MSRE MRICS RT
Adres: Amsteldijk 194, 1079LK te Amsterdam
Telefoonnummer: 0031203467766
E-mailadres: bakker@kroesepaternotte.com
Lid van / aangesloten bij: - NRV
- RICS
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van de taxateursorganisatie 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT273056306.
Daarnaast is B.M. Bakker MRICS onder nummer 6518521 RICS Registered Valuer.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: vrijdag 19 augustus 2022

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 19 augustus 2022.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden van de N.V.M. en is uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente RICS valuation Professional Standards en de International Valuation Standards (IVS).

Dossiervorming

KroesePaternotte bezit een ISAE 3402 type II verklaring. Hierdoor bieden wij aan opdrachtgevers een hoge mate van controle, structuur en risicobeheersing inzake het taxatieproces, Chinese Walls en de uitgevoerde waarderingen. De dossiervorming wordt conform deze richtlijnen opgesteld en gedocumenteerd. De dossiervorming wordt naast een elektronisch- tevens in een fysiek vastgelegd.

Interne kwaliteitsborging

KroesePaternotte is RICS regulated en onderdeel van onze dienstverlening is een klachtenafhandeling procedure overeenkomstig de eisen die RICS stelt aan haar leden. Een kopie hiervan is op verzoek beschikbaar. KroesePaternotte heeft een interne kwaliteitsbewaking op basis van ISAE 3402 Type II, de klachtenafhandeling is hierin vastgelegd.

De taxateurs volgen de Reglementen voor Bedrijfsmatig Vastgoed van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), waarin minimale vereisten zijn gesteld aan de waardering en de rapportage. Deze reglementen richt zich op de gecertificeerde taxateur welke onder het tuchtrecht en onder toezicht van de NRVT staat. In geval van een klacht van een cliënt is het tuchtrecht van de NRVT van toepassing. Het tuchtcollege van het NRVT toetst exclusief de NRVT reglementen. Daarnaast is KroesePaternotte lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met betrekking tot onze werkzaamheden gelden de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. Indien u dit op prijs stelt kunnen wij u deze voorwaarden doen toekomen. KroesePaternotte is tevens RICS gereguleerd, wat inhoudt dat wij handelen naar de normen van de RICS in termen van gedrag, professionaliteit en ethiek.

ISAE 3402

Onze organisatie is in het bezit van een ISAE 3402 Type II verklaring. Hierdoor bieden wij aan opdrachtgevers een hoge mate van controle, structuur en risicobeheersing inzake het taxatieproces, Chinese Walls en de uitgevoerde waarderingen.

Chinese Walls:

KroesePaternotte maakt gebruik van een zogeheten 'Chinese Wall' welke dient als informatie-barrière binnen de organisatie. Zodoende is het mogelijk om de uitwisseling van informatie, hetgeen kan leiden tot belangenverstrengelingen, te voorkomen. Dit vertaalt zich binnen de taxatieafdeling door vertrouwelijke informatie digitaal en fysiek te scheiden en te isoleren van de overige afdelingen door middel van een aparte server alsmede een apart archief. De informatie welke wordt opgeslagen op de aparte server is uitsluitend toegankelijk voor het taxatieteam. Naast het digitaal opslaan op deze aparte server worden er fysieke dossiers aangelegd. Deze dossiers worden bewaard in afsluitbare kasten op de taxatieafdeling. Zodoende wordt het verspreiden van informatie voorkomen. De taxatieafdeling is echter wel in staat om de informatie in te zien welke afkomstig is van de aanhuur-/verhuur- en beleggingsafdeling. Daarnaast is de taxatieafdeling solitair op een separate verdieping gehuisvest en hiermee bouwkundig gescheiden van de andere afdelingen.

Geheimhouding:

KroesePaternotte is zowel tijdens als na afloop van deze overeenkomst verplicht alle gegevens betreffende de uitgevoerde taxaties tegenover derden geheim te houden en daar tegenover derden geen mededelingen van welke aard dan ook over te doen.

Roulatie

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object(en) betrokken te zijn geweest en KroesePaternotte is niet meer dan 9 jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object(en).

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat de taxatie overeenkomt met de principes van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateurs is verzekerd door inachtneming van de Rules of Conduct (RICS) en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed (NRVT). De ethische code van de IVS bevat regels omtrent hoe professionals moeten omgaan met financiële belangen van cliënten. KroesePaternotte is niet bekend met situaties welke invloed hebben op het onafhankelijk en objectief uitvoeren van de taxatiewerkzaamheden en verklaart dat geen extra maatregelen nodig zijn om de opdracht te aanvaarden.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de eisen voor permanente educatie van de NRVT (minimaal 20 uur) en hebben tenminste 20 uur "continuing professional development" (CPD) overeenkomstig de RICS reglementen. In aanvulling hierop, hebben de taxateurs voldaan aan de vereisten van de NRVT om minimaal 10 taxaties per jaar uit te voeren.

Plausibiliteit

De plausibiliteit taxateur heeft voordat de taxatie is overgedragen deze onderworpen aan een plausibiliteitstoets. De controlerend taxateur heeft de regelgeving van RICS en de beroepsregels van het NRVT in acht genomen.

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2020, geldig per 31 januari 2020.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van 28 november 2019 (11e editie), geldig per 31 januari 2020;
- Het Reglement Kamers en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig respectievelijk per 1 januari 2020 en 21 juni 2018;
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU, d.d. 8 juni 2011 (Level 1), en een supplement, d.d. 19 december 2012 (Level 2), waarin KroesePaternotte de rol heeft van 'gecertificeerde taxateur'.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie:

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Daarnaast zal slechts aansprakelijkheid aanvaard worden jegens opdrachtgever ten aanzien van de door taxateur vervaardigde originele exemplaren ondertekend door de taxateur, aangeleverd in het onderhavig waarderingssysteem en/of Adobe Acrobat PDF. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroeps-aansprakelijkheidsverzekering (de Vereende) zal worden uitgekeerd.

Dit rapport is vertrouwelijk voor degene aan wie het is gericht. KroesePaternotte aanvaardt geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden en derden kunnen aan dit rapport geen rechten ontleen. Het staat opdrachtgever niet vrij dit rapport of informatie daaruit – in welke vorm of in welke context dan ook – richting derden te verspreiden, tenzij daar schriftelijke toestemming, en instemming met de vorm en context waarin het verschijnt, voor is verkregen. Dit geldt niet voor het jaarverslag.

Indien opdrachtgever – met vorenbedoelde schriftelijke instemming – informatie uit het taxatierapport of het rapport zelf verspreidt, dient opdrachtgever daarbij te allen tijde te vermelden dat derden aan die informatie geen rechten kunnen ontleen, dat het rapport enkel ten behoeve van opdrachtgever is opgesteld en dat de opsteller daarvoor niet aansprakelijk gehouden kan worden.

In het verlengde van het voorgaande – en indien derden derhalve inzicht verkrijgen in de inhoud van dit rapport – vrijwaart opdrachtgever KroesePaternotte voor het geval KroesePaternotte in het kader van dit rapport respectievelijk over de inhoud daarvan door derden wordt aangesproken. Eventuele advieskosten, proceskosten (bijvoorbeeld in de zin van juridische procedures) en/of mogelijke schadevergoeding in dat verband komen volledig voor rekening en risico van opdrachtgever.

Tuchtrecht

De taxateurs volgen de Reglementen voor Bedrijfsmatig Vastgoed van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), waarin minimale vereisten zijn gesteld aan de waardering en de rapportage. Deze reglementen richt zich op de gecertificeerde taxateur welke onder het tuchtrecht en onder toezicht van de NRVT staat. In geval van een klacht van een cliënt is het tuchtrecht van de NRVT van toepassing. Het tuchtcollege van het NRVT toetst exclusief de NRVT reglementen. Daarnaast is KroesePaternotte lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met betrekking tot onze werkzaamheden gelden de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. Indien u dit op prijs stelt kunnen wij u deze voorwaarden doen toekomen. KroesePaternotte is tevens RICS gereguleerd, wat inhoudt dat wij handelen naar de normen van de RICS in termen van gedrag, professionaliteit en ethiek.

Eerdere betrokkenheid met het object: Nee

Zakelijk belang: Nee

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft een appartementsrecht onderdeel uitmakend van een winkel-, bedrijfs-, wooncomplex gelegen in het centrum van Eindhoven. Het appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van een parkeergarage verdeeld over twee bouwlagen (-1 en -2) met ca. 1.085 parkeerplaatsen.

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van het in 1992 ontwikkelde centrum Heuvel Galerie, bestaande uit winkel, kantoren, woningen, parkeergarage, casino en het Muziekcentrum. De winkels, kantoren, woningen, casino en het Muziekcentrum behoren niet tot deze taxatie.

Adres:	Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven
VMS-taxatienummer:	59071285
Type eigendom:	Appartementsrecht
Waardepeildatum:	woensdag 7 september 2022
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	DCF waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR).

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 7 SEPTEMBER 2022 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

€ 77.000.000

Zegge: zevenenzeventig miljoen euro

Met bijzondere uitgangspunten

Handtekening taxateur:



Erik Berger MRICS RT

Datum en plaats: 21 oktober 2022 | Amsterdam

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: woensdag 7 september 2022

Mate van inspectie: Inpandig

Inspectie uitgevoerd door: Erik Berger MRICS RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur E.C. Berger. De taxateur heeft het object zowel extern als (grotendeels) inpandig opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

- wij zijn ervan uitgegaan dat wij alle relevante informatie hebben ontvangen en deze gegevens correct en volledig zijn;
- wij zijn in de gelegenheid gesteld het object van binnen te inspecteren;
- dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn;
- dat het getaxeerde niet bezwaard is met zakelijke rechten en verplichtingen, behoudens die welke in het rapport zijn vermeld;
- dat geen rekening is gehouden met subjectieve baten en lasten, welke mogelijk de waarde kunnen beïnvloeden;
- wij hebben geen onderzoek verricht naar milieu aspecten, gevaarlijke stoffen en/ of grond verontreiniging. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat de objecten voldoen aan de milieu eisen en dat er geen gevaarlijke stoffen en/of verontreinigingen aanwezig zijn in de gebouwen of de grond.
- dat er geen aanschrijvingen e.d. van overheidswege bestaan.
- wij hebben, voor zover mogelijk, de oppervlakten van de bewinkelbare ruimten gecontroleerd met de door opdrachtgever verstrekte gegevens. Alhoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht is genomen, kunnen wij geen extreme nauwkeurigheid garanderen;
- dat bij de waardebeoordeling van de woningen de juridische mogelijkheid ten aanzien van het splitsen in appartementsrechten alsmede de kosten welke hieruit voortvloeien, buiten beschouwing zijn gelaten
- wij hebben geen bouwkundig onderzoek op de panden laten uitvoeren en evenmin zijn de mechanische installaties getest.
- voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.
- Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.
- Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen de inspectiedatum danwel taxatiedatum en het moment van rapportage.

Bijzondere uitgangspunten

Deze waardering is uitgevoerd met het volgende bijzondere uitgangspunt:

- de concept huurovereenkomst met Q-Park Operations Netherlands B.V. zoals opgenomen als bijlage is getekend.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

In deze waardering is niet afgeweken van de taxatiestandaarden.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De waardering wordt onderbouwd middels een BAR/NAR- alsmede een DCF-berekening.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptwaardering verstrekt.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Alle wezenlijke veranderingen voor de taxatiedatum en tijdens de bezichtiging bekend bij taxateur zijn meegenomen in de waardering. De veranderingen na de taxatiedatum en onbekend bij taxateur zijn niet verwerkt in deze taxatie.

Taxatie onnauwkeurigheid

Alle waarderingen zijn een opinie van de taxateur. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

De uitvoerend- en plausibiliteits taxateur hebben het object de afgelopen drie jaar niet gewaardeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	07-09-2022	Opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Nee	11-09-2022	
Sideletters / allonges	Nee	11-09-2022	
Eigendomsbewijs	Nee	07-09-2022	Kadaster
Erfpacht gegevens	Nee		
Splitsingsakte	Nee	01-09-2022	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	07-09-2022	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	07-09-2022	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee	14-09-2022	
Meetcertificaat	Nee	14-09-2022	
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	Nee	14-09-2022	
Onderhoudsprognose	Nee	14-09-2022	
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

De waardering is tot stand gekomen op basis van de BAR/NAR methode en de Discounted Cash Flow (DCF) methode.

Voor de goede orde is het noodzakelijk de voornoemde taxatiemethodieken te beschrijven:

BAR/ NAR methode

Bij de waardebepaling volgens de BAR/NAR methode worden de huurinkomsten, welke een vastgoedobject kan generen, uitgedrukt als percentage van de totale investering, waarbij het investeringsbedrag wordt gecorrigeerd voor de transactiekosten (overdrachtsbelasting en notariskosten). Bij de waardebepaling wordt in beginsel gerekend met de herzieningshuurwaarde, waarbij de verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en de huurinkomsten contant worden gemaakt gedurende de (wettelijke) huurtermijn. De contante waarde van dit verschil wordt gesommeerd met de marktwaarde (V.O.N.). Op de herzieningshuurwaarde worden in mindering gebracht de jaarlijkse exploitatiekosten en eventueel van toepassing zijnde bijzondere lasten als bijvoorbeeld de jaarlijkse erfpachtcanon.

De jaarlijkse vaste lasten hebben wij in het kader van onze taxatie gebaseerd op basis van informatie die wij hebben ontvangen van opdrachtgever.

DCF methode

Bij de Discounted Cash Flow (DCF) berekening wordt gerekend met ofwel de huurinkomsten ofwel de herzieningshuur afhankelijk van de wettelijke criteria. Deze kasstroom wordt geschat gedurende een looptijd van 10 of 15 jaar waarbij in mindering wordt gebracht de toekomstige verwachte uitgaven gedurende dezelfde periode. De op basis van de disconteringsvoet/ Internal Rate of Return (IRR) contant gemaakte resultante van deze kasstroom, tezamen met de contant gemaakte verkoopopbrengst aan het einde van de looptijd van de DCF berekening resulteert in de marktwaarde.

Het gehanteerde inflatiecijfer is conform de richtlijnen van de NRVt, waarbij gebruik wordt gemaakt van het inflatiescenario dat door de organisatie Consensus Forecast wordt gepubliceerd.

De jaarlijkse vaste lasten hebben wij in het kader van onze taxatie gebaseerd op basis van informatie die wij hebben ontvangen van opdrachtgever.

Bij voornoemde methodes wordt gebruik gemaakt van zowel de comparatieve methode alsmede de inkomsten benadering. Bij de eerstgenoemde methode worden de in de markt gerealiseerde transacties vergeleken met het te taxeren object, bij de tweede methode wordt uitgegaan van het vermogen dat een vastgoed object biedt om inkomsten te genereren.

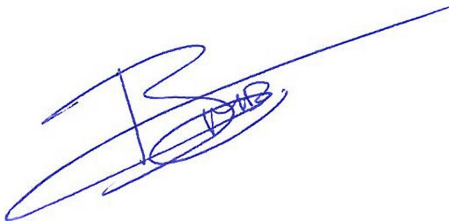
B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Drs. B.M. Bakker MSRE MRICSRT, verbonden aan KroesePaternotte, gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT273056306.

Verklaart:

- het taxatierapport te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- dat de onder eerste taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne en/of* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:



drs. Brugt M. Bakker MSRE MRICS RT

Datum en plaats: **21 oktober 2022 | Amsterdam**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING**C.1 SWOT ANALYSE****Sterktes**

- goede locatie centrum Eindhoven
- goede bereikbaarheid
- langjarig verhuurd aan Q-Park

Zwaktes

- leegstand in het winkelcentrum wat een nadelig effect kan hebben op (aantal bezoekers / omzet) van parkeergarage

Kansen

- waardestijging door grote vraag naar kwalitatief goede (langjarig verhuurde) beleggingen
- tariefstijging mogelijk, waardoor omzet Q-Park toe kan nemen
- omzetstijging parkeergarage bij volledige verhuur winkelcentrum
- omzetstijging door mogelijk toevoegen van woningen bovenop een deel van het winkelcentrum

Bedreigingen

- aantal bezoekers binnen Eindhoven mogelijk onder druk door economische omstandigheden en hiermee de omzet van de parkeergarage
- mogelijke stijging overdrachtsbelasting
- ontwikkelingen in Oekraïne
- hoge rente en inflatie
- ontwikkelingen omtrent COVID-19

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Wij beoordelen de verhuurbaarheid van de parkeergarage als zeer goed. Gelet op de omzetpotentie die in de garage zit, achter wij de verhuurbaarheid wanneer deze op waardepeildatum verhuurd zou moeten worden, als goed. Mede gelet op de dominantie van Q-Park in de Eindhovense binnenstad, is de vraag naar een parkeergarage zoals de getaxeerde van een andere parkeerexploitant groot.

Courantheid verkoop: **Zeer goed**

Verkoopbaarheid

De parkeergarage is langjarig verhuurd (25 jaar) aan Q-Park, wat één van de grootste parkeerexploitant van Nederland is. Tezamen met de goede centrale ligging zorgt dit voor een zeer goede verkoopbaarheid.

Verkooptijd (maanden): **2 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Toelichting courantheid

Wij achten de courantheid met name gelet op locatie en huursituatie zeer goed.

Geschiktheid object voor financiering

Het object is geschikt bevonden voor financiering.

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

Eigenaar:	CBRE DRET Custodian III B.V. voor 69/100 en Stichting Gemeenschappelijke Pensioenfondsen Eindhoven voor 31/100
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Appartementsrechten commercieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index		Eigenaar
Eindhoven	EHV00	C	2349	1	0	CBRE DRET Custodian III B.V. voor 69/100 en Stichting Gemeenschappelijke Pensioenfondsen Eindhoven voor 31/100
Totaal					-	

Aantekeningen kadastraal object**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**

In bijgevoegd Due Diligence document opgesteld door Houthof per 28 april 2022 staan de belangrijkste erfdienstbaarheden en andere juridische beperkingen genoemd, welke geen grote impact op de waardering hebben.

VVE en invloed op de waardering

De kwaliteit van en het belang binnen de Vereniging van Eigenaars zijn niet beoordeeld. Er zijn door de eigenaar en/of opdrachtgever geen onderliggende stukken verstrekt. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaars:

- financieel geen achterstanden heeft;
- geen excessieve financiële reserves in kas zijn;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- er geen grote investeringen gedaan worden, waardoor de hoogte van de bijdrage van de leden verandert;
- er geen achterstallige betalingen zijn;
- voldoet aan de wettelijke vereisten.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan:	Ja
----------------------------------	----

Bestemmingsplan

Er heeft geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

Bestemmingsplan: Binnenstad

Datum onherroepelijk besluit: 20 augustus 2013

Enkelbestemming: Centrum-1

Op grond van artikel 3.1 zijn de bestemmingsplanvoorschriften van de vigerende (enkel)bestemming als volgt:

- detailhandel met dien verstande dat perifere detailhandel en detailhandel in explosieve/brandbare stoffen zijn uitgesloten;
- horeca genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten onder categorie 1, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een andere categorie horeca, met dien verstande dat ter plaatse van:
 - de functie-aanduiding 'horeca tot en met categorie 5' horeca behorende tot de categorieën 1 t/m 5 genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten zijn toegelaten;
 - de functieaanduiding 'horeca van categorie 1, 2, 3 en 5' uitsluitend horeca genoemd in de Lijst van horecaactiviteiten onder categorie 1, 2, 3 en 5 zijn toegelaten;
- dienstverlening;
- kantoor;
- vrije beroepen;
- cultuur en ontspanning met dien verstande dat:
 - prostitutie en seksinrichtingen niet zijn toegelaten behoudens ter plaatse van de functie-aanduiding 'Prostitutie' ;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' de betreffende gronden zijn aangewezen voor een bioscoop met bijbehorende voorzieningen;
- maatschappelijk;
- bedrijf niet zijnde geluidzoneringsplichtige bedrijven en/of risicovolle inrichtingen behorende tot de categorie A genoemd in Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging danwel bedrijf dat qua milieubelasting vergelijkbaar is met genoemde categorie
- bedrijf uitsluitend voor zover bestaand in de vorm van een parkeerbedrijf met exploitatie van een parkeerruimte ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- bedrijf in de vorm van een nutsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- sport uitsluitend voor zover bestaand;
- wonen met eventueel een aan-huis-verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- parkeer- en nutsvoorzieningen;
- wegen en paden;
- tuinen, erven, water en leidingen;
- groenvoorzieningen;
- voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

n.v.t.

Vestigingseisen

Bij deze waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er ten aanzien van het onderhavig object geen specifieke vestigingseisen van toepassing zijn.

Fiscale aspecten

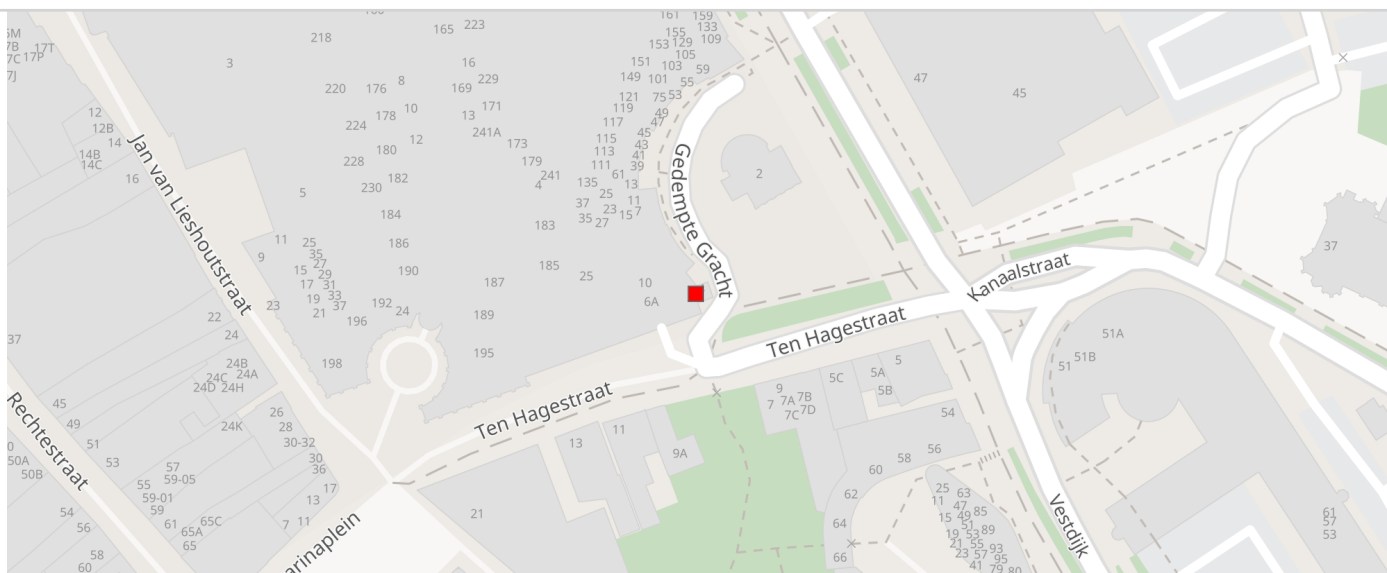
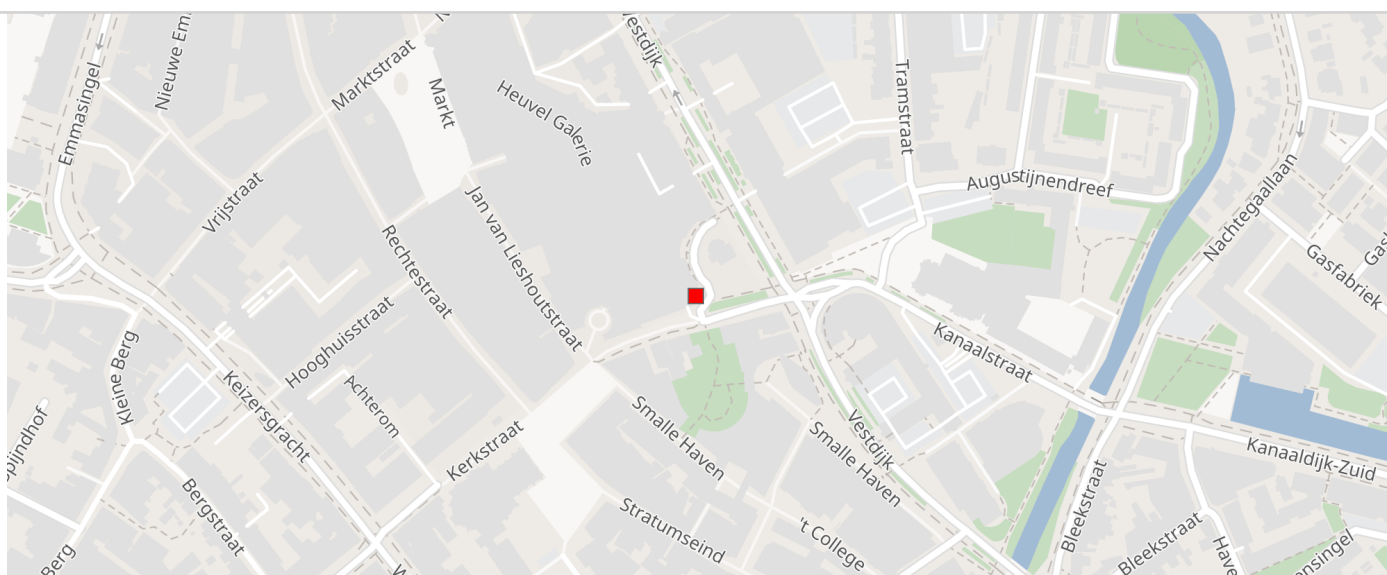
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW voor de commerciële objecten en inclusief BTW voor de woningen (mits van toepassing).

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

In de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat er voor het getaxeerde geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en het kadaster.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Zeer goed**

Eindhoven is een plaats en gemeente in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat uit 1 woonplaats(en), 20 wijken en 116 buurten en telt circa 238.305 inwoners (1 januari 2022). Het inwoneraantal van Eindhoven zal tezamen met het inwoneraantal van de randgemeenten de komende jaren aanzienlijk groeien. Het gemiddeld bruto inkomen per inwoner van Eindhoven is € 28.400,-. Eindhoven is naar inwonertal de vijfde gemeente van Nederland.

Omgeving en belendingen

Het getaxeerde is gelegen in het centrum van Eindhoven midden in het hoofdwinkelgebied. De gebruikerssamenstelling in het winkelgebied is een mix van meerdere landelijk opererende filiaalbedrijven (o.a. HEMA, Pull & Bear en Primark) en verschillende plaatselijke zelfstandige ondernemers. Tevens zijn er diverse kantoren, horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen en (persoonlijke) dienstverleners gevestigd in de directe omgeving van het getaxeerde. Ten slotte bevinden zich ook woningen in het Eindhovense stadscentrum. Andere parkeergarages in het centrum zijn o.a. Q-Park Stadhuisplein, Q-Park Hooghuis, Q-Park Centrum De Admirant en Parking Stads Kantoor Eindhoven. De getaxeerde parkeergarage is door de centrale ligging en de grootte één van de belangrijkste garages van het centrum.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De parkeergarage is goed te bereiken via de Vestdijk, wat één van de belangrijkste straten door het centrum is.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde OV-halte (Smalle Haven) ligt op circa 0,4 km en 5 loopminu(ut)(en) van het getaxeerde. Station Eindhoven Centraal, met verbindingen in verschillende richtingen, bevindt zich op circa 0,8 km.

Voorzieningen

Het kernwinkelgebied bestaat uit enkele hoofdwinkelstraten en verschillende winkelpassages. Ook zijn er diverse (buurt- en wijk)winkelcentra in de gemeente; hiervan zijn WoensXL en Kastelenplein de belangrijkste. Ten slotte zijn er verschillende PDV-GDV locaties in de gemeente gevestigd (o.a. Woonboulevard De Kade en Meubelplein Ekkersrijt). Er zijn verschillende locaties voor kantoren in Eindhoven, het merendeel van de voorraad bevindt zich in het centrum/stationsgebied, aan de Ring en de locaties aan de snelweg (o.a. Flight Forum en Eindhoven Airport). Het getaxeerde bevindt zich in het centrum van Eindhoven met alle voorzieningen op loopafstand. Aan de rand van het centrum aan de Frederiklaan bevindt zich het Philips Stadion van voetbalclub PSV.

Parkeren op openbare weg: **Matig**

Het getaxeerde betreft een parkeergarage. Dat parkeren op de openbare weg beperkt mogelijk is, is derhalve een voordeel.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Het boven de parkeergarage gelegen winkelcentrum gaat in de toekomst mogelijk worden uitgebreid met andere functies. Tevens gaan mogelijk woningen toegevoegd worden.

Locatiescore: **Zeer goed**

Wij beoordelen de locatie gelet op de ligging midden in het centrum, onder de Heuvel Galerie met casino en Muziekcentrum, alsmede door de goede bereikbaarheid als zeer goed.

F OBJECT**F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft een appartementsrecht onderdeel uitmakend van een winkel-, bedrijfs-, wooncomplex gelegen in het centrum van Eindhoven. Het appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van een parkeergarage verdeeld over twee bouwlagen (-1 en -2) met ca. 1.085 parkeerplaatsen.

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van het in 1992 ontwikkelde centrum Heuvel Galerie, bestaande uit winkel, kantoren, woningen, parkeergarage, casino en het Muziekcentrum. De winkels, kantoren, woningen, casino en het Muziekcentrum behoren niet tot deze taxatie.

Indeling

parkeergarage verdeeld over twee lagen

Bouwjaar: 1992

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwjaar: 1992

Constructie: betonconstructie met metselwerk

Gevels: metselwerk

Vloeren: beton

Raamwerk: deels aluminium deels hout

Kozijnen: deels aluminium deels hout

Dak & Dakbedekking: plat dak, bitumen gedekt voorzien van een aantal dakkoepels van glas en dakopbouwen van zink en aluminium gevelplaten.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Algemeen: goed

Dak: goed

Gevel: goed

Kozijnen: goed

Schilderwerk inwendig: goed

Schilderwerk uitwendig: goed

Vloeren: goed

Plafonds: goed

Parkeren (op eigen terrein): Zeer goed

Toelichting parkeren

Het getaxeerde betreft een parkeergarage. Parkeren op de openbare weg is beperkt mogelijk, wat goed is voor de parkeergarage.

Functionaliteit: Goed

F.2 OPPERVLAKTE**Overzicht andere ruimtetypes**

IPD type	Ruimtetypes	Status	Stuks
Parkeren binnen	Parkeerplaatsen	Deels verhuurd	1.085
	Subtotaal		1.085
Totaal			1.085

F.3 RENOVATIE**Laatste renovatie**

Er zijn bij taxateur geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen bekend.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**Omschrijving milieuaspecten**

Bij deze waardering zijn wij ervan uit gegaan dat de objecten voldoen aan de huidige milieu eisen en dat er geen gevaarlijke stoffen en/of verontreinigingen aanwezig zijn in de gebouwen of de grond. Indien er sprake is van bodemverontreiniging of/een vervuiling kan dit een waarde drukkend effect hebben op de in dit rapport afgegeven waarde.

Object beoordeling

Het getaxeerde object heeft:

- groot aantal parkeerplaatsen
- is langjarig verhuurd
- ligt op een goede locatie

In totaliteit wordt het object beoordeeld als zeer goed

Object score:

Zeer goed

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde is verhuurd aan Q-Park Operations Netherlands B.V., uitgangspunt bij de taxatie is een nieuwe 25 jarige huurovereenkomst ingaand per 1 januari 2023.

Voorgenomen gebruik
Het huidige gebruik komt overeen met het voorgenomen gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: Zeer goed

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Q-Park Operations Netherlands B.V.	Huur	31-12-2022	Ja	12	31-12-2021	-	1085	€ 1.899.912	€ 4.068.750
Totaal						-	1085	€ 1.899.912	€ 4.068.750

Toekomstige huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Startdatum	Einddatum	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Q-Park Operations Netherlands B.V.	Opvolgend	01-01-2023	31-12-2047	12	31-12-2046	-	0	€ 4.125.000	€ 4.068.750

Kerngegevens van de huurovereenkomsten in jaar 1

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 1.410.165

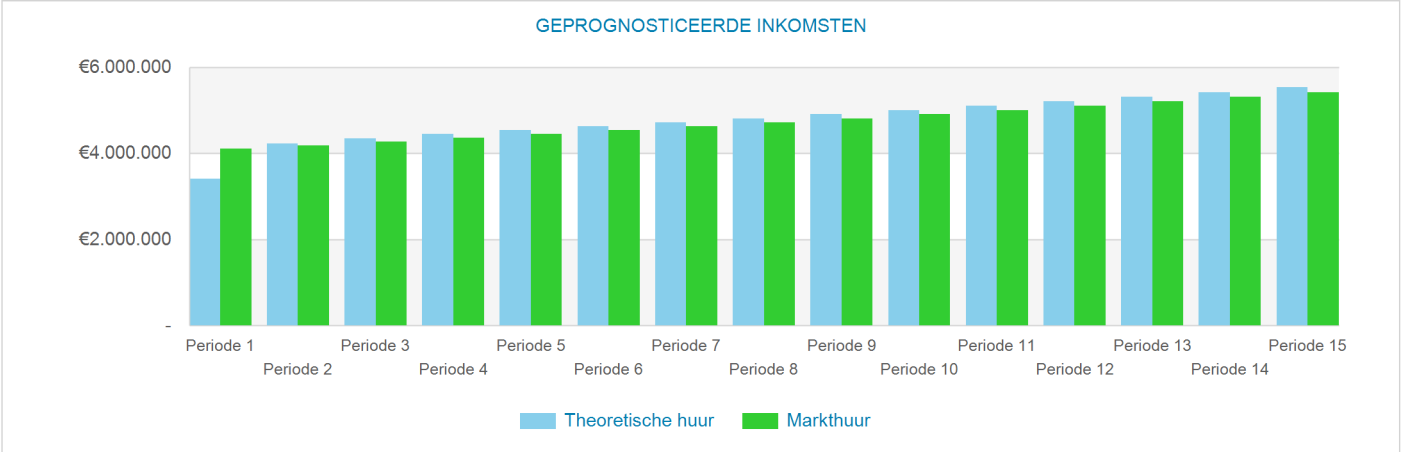
Huurbijzonderheden

Per 1 januari 2023 gaat de nieuwe huurovereenkomst in. Huurprijs wordt als volgt:

- vanaf 1 januari 2023: € 3.125.000,- exclusief BTW op jaarbasis
- vanaf 1 januari 2024: € 3.625.000,- exclusief BTW op jaarbasis (prijspeil 1 januari 2023)
- vanaf 1 januari 2025: € 4.125.000,- exclusief BTW op jaarbasis (prijspeil 1 januari 2023)

Tot 1 januari 2023 bedraagt de huurprijs € 1.899.912,- exclusief BTW op jaarbasis.

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	100%
Vertrekkans toekomstige huurders	5%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	1
Aanvangsleegstand in maanden	1
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	0,0%
Verhuurcourtage % markthuur	0,0%

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Matig**Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het huidige gebruik is het meest voor de hand liggend.

Ander gebruik dan gebruik rondom mobiliteit ligt, door de ligging in de kelder, niet voor de hand.

Uitbreiding van het gebruik in het kader van logistiek en het elektrisch laden& ontladen en opslag is wel mogelijk.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Economie
Ondanks de coronacrisis groeide de Nederlandse economie in 2021 met +4,8%. Voor 2022 gaat het Centraal Planbureau (CPB) uit van een +3,6% Bruto Binnenlands Product (BBP) verandering. De verwachting is echter dat deze prognose nog bijgesteld zal worden als gevolg van de oorlog in Oekraïne; het belang van de coronacrisis voor de economie zal verder afnemen. Het consumentenvertrouwen noteerde in maart en april van dit jaar een stand van respectievelijk -48 en -47. In juni kwam het vertrouwen van consumenten uit op het laagste niveau ooit: -50.
Als gevolg van de coronacrisis hebben de deelbranches van de detailhandel sector zich wisselend ontwikkeld in 2021. Zo bleef de omzet van supermarkten en speciaalzaken net als in 2020 onverminderd hoog en kon het internet maandenlang een recordgroei bijschrijven. Door de versoepelingen begin dit jaar laten onder andere kledingwinkels en winkels voor schoenen en lederwaren na veelal rode cijfers een sterk herstel zien. Voor het tweede half jaar van 2022 is het vooralsnog onduidelijk hoe de verschillende deelbranches zich zullen gaan ontwikkelen, nu de inflatie sterk is opgelopen en de oorlog in Oekraïne in navolging van de coronacrisis veel (economische) onzekerheid met zich meebrengt.
In het laatste kwartaal van 2021 vond een snelle stijging van de consumentenprijsindex (CPI) plaats; november en december 2021 noteerden een inflatie van respectievelijk 5,2% en 5,7%. In het eerste half jaar van 2022 steeg de inflatie sterk verder van 6,4 procent in januari naar 8,6 procent in juni. Ook de koers van de 10-jaarskapitaalmarktrente laat een overwegend stijgende lijn zien in 2022. De laatste koers van 1.64 dateert van 8 juli 2022. De toekomstige impact op de consumentenprijzen en de 10-jaarskapitaalmarktrente zal onder andere afhankelijk zijn van de politieke en economische ontwikkelingen in Europa; in het bijzonder in Oekraïne.
Vastgoedmarkt parkeergarages
De vastgoedmarkt parkeergarages is de afgelopen jaren sterk in volume toegenomen. Vooral in grote steden met een verdichtingsopgave neemt de vraag naar parkeergelegenheid vanuit de gebruikers- en beleggingsmarkt toe.
De laatste tijd zijn naast de bij de referenties genoemde parkeergarages tevens de volgende garage verkocht:
- 2018: Boreelplein Deventer, koopsom: € 18.800.000,- ofwel ca. € 29.300,- per plaats. Kapitalisatiefactor ca. 16,6 cq. BAR van ca. 5,5%. (huidige parkeertarief € 1,98 ex BTW per uur)
- 2020: Tilburg Parkeergarage Heuvelpoort, koopsom: € 16.500.000,- ofwel € 44.000,- per plaats. Betreft sale & lease back. Huur is niet bekend. (parkeertarief € 1,65 ex BTW per uur).
Verder is eerder dit jaar een portefeuille van een garages verkocht, dit zijn in Scheveningen de garages Parking Kurhaus, Nieuwe Parklaan en Parking Strand aan de Zwolsestraat. Deze garages met in totaal 3.819 plaatsen is jarenlang door de voormalige eigenaar geëxploiteerd. Het is niet bekend welke prijs betaald is.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	8,70%	3,90%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	10,87%	4,88%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

De vraag naar parkeergelegenheid in Eindhoven is groot, maar het aanbod beperkt. Vooral bij nieuwe (kantoor)ontwikkelingen is de parkeercapaciteit relatief klein. Het gemeentelijk beleid is gericht op openbare vervoersalternatieven door de beperkte ruimte in de binnenstad. Hierbij staat slimme en duurzame mobiliteit voor de gemeente Eindhoven voorop. De concurrentiepositie voor bestaande parkeergarages kunnen wij daardoor beoordelen als goed.

H.2 OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren binnen	Parkeerplaatsen	1.085	€ 3.750,00	€ 4.068.750	100,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	1085	€ 3.750,00	€ 4.068.750	100,0 %
Totaal		1.085		€ 4.068.750	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Er zijn bij ons kantoor geen goede markthuurtransacties van parkeergarages bekend. Huurprijzen bij parkeergarages zijn afhankelijk van tarieven en bezettingsgraden, hoe hoger het tarief en het verkochte aantal uren, des te hoger de omzet en potentiële huur. Hierdoor zijn de garages op verschillende locaties onderling moeilijk vergelijkbaar.
De ingeschatte markthuur betreft dan ook de gemiddelde huurinkomsten op jaarbasis (over 25 jaar) waarbij de eerste twee jaar de huurinkomsten lager liggen. De huurinkomsten liggen in lijn met de door Q-Park ingeschatte omzetten voor de komende jaren: 2023: € 5.322.000 op jaarbasis, 2024: € 5.429.000,- en 2025: € 5.538.000,- (zie bijlage).

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Dordrecht Korte Kolfstraat 235 (Q-Park Drievriendenhof)

Betreft de verkoop van een verhuurde parkeergarage gelegen in het centrum van Dordrecht. Het betreft de parkeergarage gelegen achter winkelcentrum Drievriendenhof. Contract loopt tot en met 31-12-2025. De koopsom komt neer op ca. € 29.000,- per plaats. De kapitalisatiefactor bedraagt ca. 17,45. Het huidige parkeertarief is € 1,77 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een slechtere ligging dan de getaxeerde parkeergarage, wat ondermeer tot uitdrukking komt in het parkeertarief. Ook het contract tot en met 31-12-2025 is aanzienlijk korter dan bij de getaxeerde garage.

Rotterdam Crispijnstraat 6 (Interparking Lijnbaan)

Betreft de verkoop van parkeergarage Interparking Lijnbaan in het centrum van Rotterdam. Koper betreft de toenmalige huurder Interparking, hierdoor betreft het thans een eigenaar-gebruikersituatie. De koopsom komt neer op ca. € 53.630,- per plaats. Het huidige parkeertarief is € 3,14 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een goed vergelijkbare ligging met de getaxeerde garage, doch liggen de parkeertarieven in Rotterdam hoger dan in Eindhoven. Al met al is deze garage vergelijkbaar met de getaxeerde garage, echter is hij niet verhuurd.

Rotterdam Karel Doormanstraat 10 (Q-Park Weena)

Betreft de verkoop van parkeergarage Q-Park Weena in het centrum van Rotterdam. Contract loopt tot en met 31-12-2028. De koopsom komt neer op ca. € 96.000,- per plaats. De kapitalisatiefactor bedraagt ca. 20,4. Het huidige parkeertarief is € 3,38 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een goed vergelijkbare ligging met de getaxeerde garage, doch liggen de parkeertarieven in Rotterdam hoger dan in Eindhoven. Al met al is deze garage vergelijkbaar met de getaxeerde garage. Wel loopt het contract (tot en met 31-12-2028) aanzienlijk korter dan bij de getaxeerde garage.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-12-2020	Korte Kolfstraat 235	Dordrecht	Parkeren binnen	440	5,73%	€ 12.750.000	€ 28.977,27
30-12-2020	Crispijnstraat 6	Rotterdam	Parkeren binnen	540	-	€ 28.960.000	€ 53.629,63
28-5-2020	Karel Doormanstraat 10	Rotterdam	Parkeren binnen	480	4,91%	€ 46.090.788	€ 96.022,48

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **belegging** | Adres: **Korte Kolfstraat 235 - 3311XK Dordrecht**

Transactiedatum:	30-12-2020	Koopsom kk:	€ 12.750.000	
Adres:	Korte Kolfstraat 235	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 28.977,00	
Plaats:	Dordrecht	Contractuur p/jaar:	€ 730.000	
IPD type:	Parkeren binnen	BAR:	5,73%	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Huurder:	Q-Park	
VVO (m²) / stuks:	440	Einddatum contract:	31-12-2025	
		Vergelijkbaarheid:	Veel slechter	
		Eigendom:	Vol eigendom	

Referentie type: **koop** | Adres: **Crispijnstraat 6 - 3012GB Rotterdam**

Transactiedatum:	30-12-2020	Koopsom kk:	€ 28.960.000	
Adres:	Crispijnstraat 6	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 53.630,00	
Plaats:	Rotterdam	Huurder:	Interparking	
IPD type:	Parkeren binnen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	540			

Referentie type: **belegging** | Adres: **Karel Doormanstraat 10 - 3012GJ Rotterdam**

Transactiedatum:	28-05-2020	Koopsom kk:	€ 46.090.788	
Adres:	Karel Doormanstraat 10	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 96.022,00	
Plaats:	Rotterdam	Contractuur p/jaar:	€ 2.261.063	
IPD type:	Parkeren binnen	BAR:	4,91%	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Huurder:	Q-Park	
VVO (m²) / stuks:	480	Einddatum contract:	31-12-2028	
		Vergelijkbaarheid:	Beter	
		Eigendom:	Vol eigendom	

Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	5,59 %
NAR vrij op naam	4,40 %
Exit yield	4,90 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	2,47 %
BAR contracthuur kk	2,47 %
BAR markt/herz. huur kk	5,28 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Wij hebben het object gewaardeerd, mede gelet op de genoemde referentietransacties, in combinatie met de kenmerken van het getaxeerde object op een kapitalisatiefactor van 24,6 c.q. BAR von 3,7% uitgaande van de nieuwe per 1 januari 2023 geldende huurinkomsten. Op basis van de huurinkomsten welke vanaf 1 januari 2025 gelden (€ 4.125.000,-) bedraagt de kapitalisatiefactor ca. 18,65 c.q. BAR von 4,9%. De waarde komt neer op ca. € 71.000,- per parkeerplaats. De waardering zit qua waarde per plaats en kapitalisatiefactor onder de garage Weena in Rotterdam, doch hoger dan de andere transacties. Dit is te verklaren door verschil in locatie, parkeertarief en daarmee (potentiële) omzet en huursituatie.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen (afwijkende) correcties toegepast in de waardering.

Bijzondere waardecomponenten

Bij deze waardering zijn geen bijzondere waardecomponenten van toepassing.

1

Duurzaamheidsparagraaf

Object

Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie

Gebruikers kunnen ramen openen	: Geen ramen aanwezig
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Geen verwarming aanwezig
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

Geen verwarming aanwezig

Verwarmingsafgifte

Geen verwarming aanwezig

Warm water

Electrische boiler

Luchtbehandeling

Mechanische ventilatie

Isolatie

Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Onbekend

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toekomstbestendigheid object

Voor zover van toepassing is bij de waardering geen rekening gehouden met de duurzaamheid van het object. Er is geen informatie verstrekt zoals een energielabel, danwel EPC label.

Energie label: - / Geen Onbekend

BREEAM: Pass

Uitleg energielabel

BREEAM certificaat is aanwezig (Asset 85,01% en Beheer 94,97%)

Opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot duurzaamheid van het getaxeerde verstrekt.

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

—

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inlijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. 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.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 3

Dordrecht Korte Kolfstraat 235 (Q-Park Drievriendenhof)

Betreft de verkoop van een verhuurde parkeergarage gelegen in het centrum van Dordrecht. Het betreft de parkeergarage gelegen achter winkelcentrum Drievriendenhof. Contract loopt tot en met 31-12-2025. De koopsom komt neer op ca. € 29.000,- per plaats. De kapitalisatiefactor bedraagt ca. 17,45. Het huidige parkeertarief is € 1,77 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een slechtere ligging dan de getaxeerde parkeergarage, wat ondermeer tot uitdrukking komt in het parkeertarief. Ook het contract tot en met 31-12-2025 is aanzienlijk korter dan bij de getaxeerde garage.

Rotterdam Crispijnstraat 6 (Interparking Lijnbaan)

Betreft de verkoop van parkeergarage Interparking Lijnbaan in het centrum van Rotterdam. Koper betreft de toenmalige huurder Interparking, hierdoor betreft het thans een eigenaar-gebruikerssituatie. De koopsom komt neer op ca. € 53.630,- per plaats. Het huidige parkeertarief is € 3,14 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een goed vergelijkbare ligging met de getaxeerde garage, doch liggen de parkeertarieven in Rotterdam hoger dan in Eindhoven. Al met al is deze garage vergelijkbaar met de getaxeerde garage, echter is hij niet verhuurd.

Rotterdam Karel Doormanstraat 10 (Q-Park Weena)

Betreft de verkoop van parkeergarage Q-Park Weena in het centrum van Rotterdam. Contract loopt tot en met 31-12-2028. De koopsom komt neer op ca. € 96.000,- per plaats. De kapitalisatiefactor bedraagt ca. 20,4. Het huidige parkeertarief is € 3,38 exclusief BTW per uur. Deze parkeergarage heeft een goed vergelijkbare ligging met de getaxeerde garage, doch liggen de parkeertarieven in Rotterdam hoger dan in Eindhoven. Al met al is deze garage vergelijkbaar met de getaxeerde garage. Wel loopt het contract (tot en met 31-12-2028) aanzienlijk korter dan bij de getaxeerde garage.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Korte Kolfstraat 235 - 3311XK Dordrecht**

Transactiedatum:	30-12-2020	Koopsom kk:	€ 12.750.000	
Adres:	Korte Kolfstraat 235	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 28.977,00	
Plaats:	Dordrecht	Contractuur p/jaar:	€ 730.000	
IPD type:	Parkeren binnen	BAR:	5,73%	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Huurder:	Q-Park	
VVO (m²) / stuks:	440	Einddatum contract:	31-12-2025	
		Vergelijkbaarheid:	Veel slechter	
		Eigendom:	Vol eigendom	
		Einddatum erfpacht:		

Referentie type: **koop** | Adres: **Crispijnstraat 6 - 3012GB Rotterdam**

Transactiedatum:	30-12-2020	Koopsom kk:	€ 28.960.000	
Adres:	Crispijnstraat 6	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 53.630,00	
Plaats:	Rotterdam	Huurder:	Interparking	
IPD type:	Parkeren binnen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	540	Einddatum erfpacht:		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Karel Doormanstraat 10 - 3012GJ Rotterdam**

Transactiedatum:	28-05-2020	Koopsom kk:	€ 46.090.788	
Adres:	Karel Doormanstraat 10	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 96.022,00	
Plaats:	Rotterdam	Contractuur p/jaar:	€ 2.261.063	
IPD type:	Parkeren binnen	BAR:	4,91%	
Sup IPD type:	Parkeergarage	Huurder:	Q-Park	
VVO (m²) / stuks:	480	Einddatum contract:	31-12-2028	
		Vergelijkbaarheid:	Beter	
		Eigendom:	Vol eigendom	
		Einddatum erfpacht:		

KroesePaternotte ●

KroesePaternotte
Amsteldijk 194 | Amsterdam
Email: berger@kroesepaternotte.com | Tel: 0031203467766

Taxatierapport samenvatting

Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven

Waarde op: 7-9-2022 | Taxateur: Erik Berger MRICS RT

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	T000470
VMS taxatienummer:	59071285
Taxatienr opdrachtgever:	357927-501579
Complex:	Eindhoven Heuvel Galerie parkeergarage
Adres:	Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven
Eigenaar:	CBRE DRET Custodian III B.V. voor 69/100 en Stichting Gemeenschappelijke Pensioenfondsen Eindhoven voor 31/100
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energie label:	- / Geen

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Totaal BVO:	m²
VVO (m²):	m²
Verhouding VVO / BVO:	1:-
Parkeerplaatsen binnen:	1.085
Parkeerratio:	1:-

Waardering

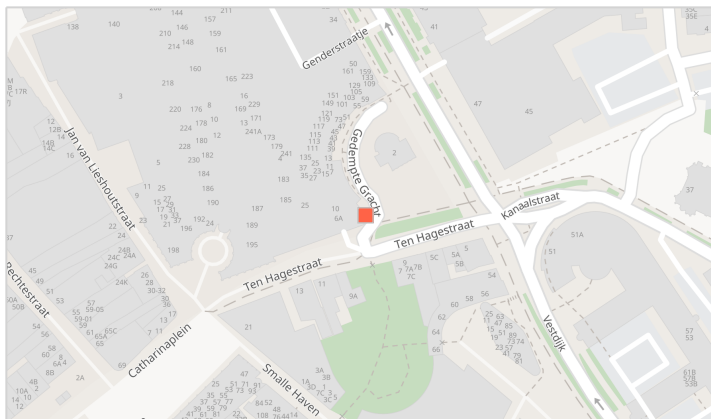
Opdrachtgever:	Rabobank Real Estate Finance
Contactpersoon:	A. Kamphorst
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Erik Berger MRICS RT
Waardepeildatum:	woensdag 7 september 2022
Marktwaaarde per m²:	-

Het object is per 07-09-2022 getaxeerd op:

EUR 77.000.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

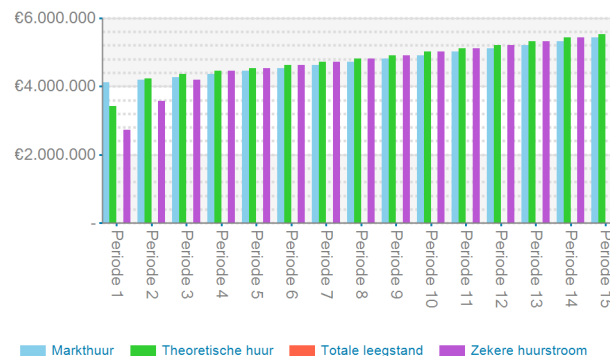
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



No Data Available

RUIMTE VERDELING

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 4.068.750
Theoretische huur:	€ 1.899.912
Netto markt/herz. huur:	€ 3.738.777
Correctie meer- en minderhuur:	€ 575.332
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,1 %
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,3 %
BAR Kap. contracthuur kk:	2,5 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	0,3

NAR rapportage

Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven

Waarde op: 7-9-2022 | Taxateur: Erik Berger MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Parkeerplaatsen	-	1.085	€ 3.750	100%	€ 4.068.750
Totaal	-	1.085		100%	€ 4.068.750

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	-	3,9%	€ 157.421
Onderhoud	-	1,7%	€ 70.833
Beheerkosten	-	2,5%	€ 101.719
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	-	8,1%	€ 329.973
Netto huurwaarde			€ 3.738.777
NAR % von			4,40%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 84.972.208

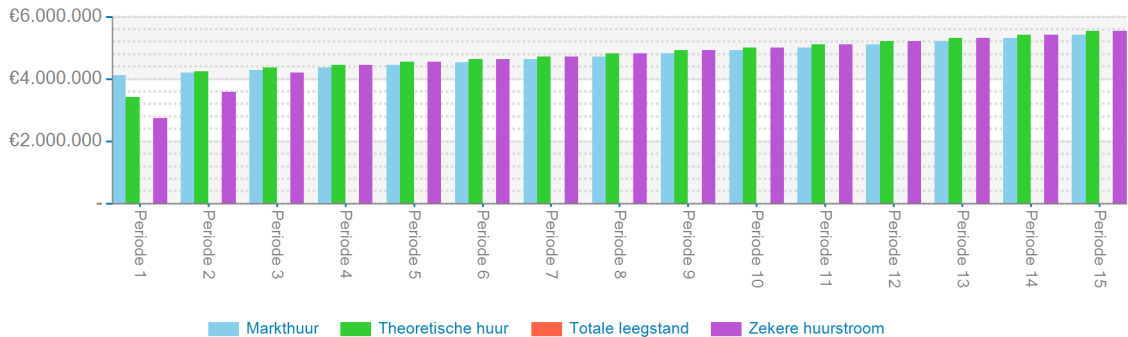
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 575.332
Mutatieleegstand	-€ 166.438
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-€ 1.410.165
(Mutatie-)Leegstandskosten	-
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 1.001.271
Marktwaaarde von	€ 83.970.937
Verwervingskosten	€ 6.933.380
Marktwaaarde kk	€ 77.037.557
Marktwaaarde kk afgerond	€ 77.000.000

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 4.068.750	€ 3.738.777	4,85%	4,45%	20,6
Huurinkomsten incl. leeg	€ 1.899.912	€ 1.569.939	2,26%	1,87%	44,2
Leegstand	-				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 1.899.912				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	5,28%
BAR theoretische huurinkomsten kk	2,47%
IRR	5,59%
Gem. gewogen duur contracthuur	0,3
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,3
Marktwaaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,59%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	3.417.372	4.235.378	4.356.449	4.448.959	4.537.938	4.628.697	4.721.271	4.815.697	4.912.010	5.010.251	5.110.456	5.212.665	5.316.918	5.423.256	5.531.722
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-686.111	-656.944	-156.944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	2.731.261	3.578.434	4.199.505	4.448.959	4.537.938	4.628.697	4.721.271	4.815.697	4.912.010	5.010.251	5.110.456	5.212.665	5.316.918	5.423.256	5.531.722
OZB	-152.938	-162.531	-167.647	-171.335	-174.761	-178.257	-181.822	-185.458	-189.167	-192.951	-196.810	-200.746	-204.761	-208.856	-213.033
Rioolbelasting	-325	-346	-357	-364	-372	-379	-387	-394	-402	-410	-419	-427	-436	-444	-453
Waterschapslasten	-9.809	-10.425	-10.753	-10.989	-11.209	-11.433	-11.662	-11.895	-12.133	-12.376	-12.623	-12.876	-13.133	-13.396	-13.664
Verzekering	-1.064	-1.147	-1.192	-1.225	-1.256	-1.287	-1.319	-1.352	-1.386	-1.421	-1.456	-1.493	-1.530	-1.568	-1.607
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-164.136	-174.449	-179.948	-183.913	-187.598	-191.356	-195.190	-199.100	-203.089	-207.158	-211.308	-215.541	-219.859	-224.264	-228.757
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	-65.809	-87.996	-109.161	-75.785	-77.680	-79.622	-81.613	-83.653	-140.621	-144.136	-90.085	-92.337	-94.646	-97.012	-99.437
Beheerkosten	-102.731	-104.786	-106.881	-109.019	-111.199	-113.423	-115.692	-118.006	-120.366	-122.773	-125.228	-127.733	-130.288	-132.893	-135.551
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-168.540	-192.781	-216.042	-184.804	-188.879	-193.045	-197.304	-201.658	-260.986	-266.909	-215.313	-220.070	-224.933	-229.905	-234.988
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	2.398.584	3.211.203	3.803.514	4.080.241	4.161.461	4.244.296	4.328.777	4.414.938	4.447.935	4.536.184	4.683.834	4.777.053	4.872.125	4.969.087	5.067.976
NCW Kasstromen	2.334.230	2.959.604	3.319.923	3.372.920	3.257.942	3.146.881	3.039.605	2.935.984	2.801.333	2.705.666	2.645.832	2.555.630	2.468.503	2.384.344	2.303.054

Marktwaarde en gebruikte yields

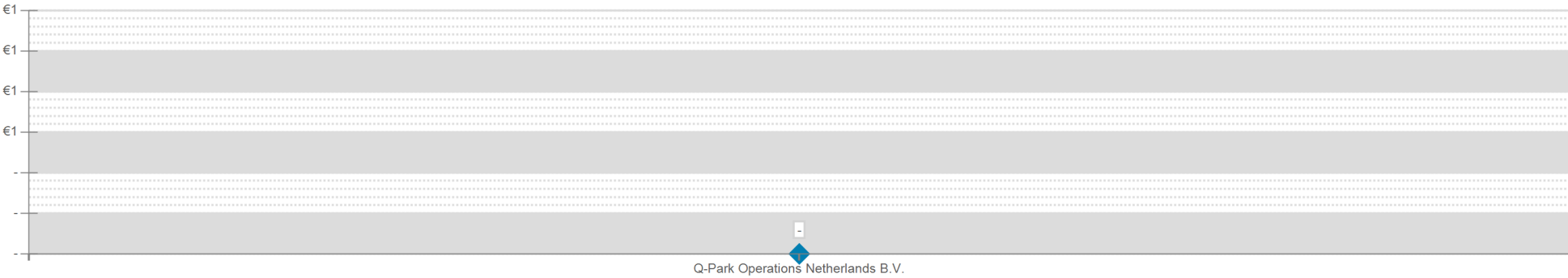
Marktwaarde VON	€ 83.935.803	Disconteringsvoet	5,59 %	Exit Yield	4,90 %
Marktwaarde KK	€ 77.005.324	NCW Kasstroom	€ 42.231.450	NCW Eindwaarde	€ 41.704.353
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 77.000.000				

Huurdersoverzicht rapportage

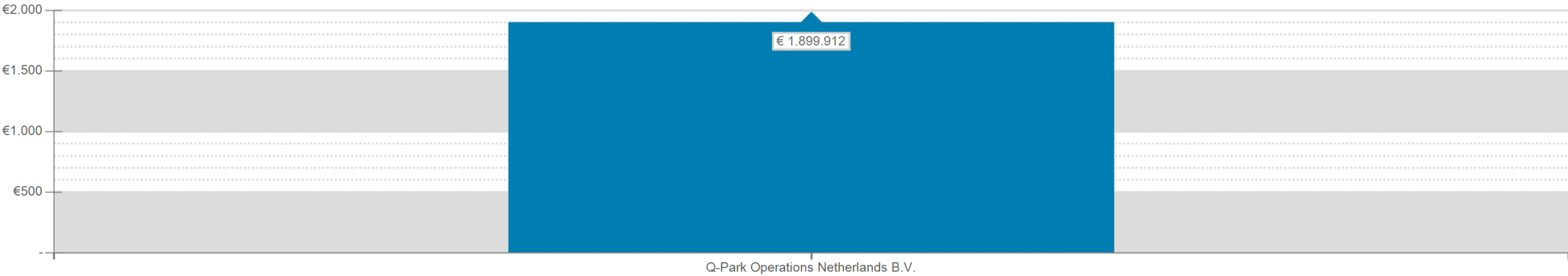
Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven
Waarde op: 7-9-2022 | Taxateur: Erik Berger MRICS RT

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contracthuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd	
Eindhoven Heuvel Galerie parkeergarage	Q-Park Operations Netherlands B.V.	Ten Hagestraat 6	1-1-2023	31-12-2047	-	-	€ 4.125.000	Ja	100%	€ 1.500.000	-		25,0	
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Parkeerplaatsen	Parkeren binnen	-	-	-	-	€ 3.750						
		Subtotaal		-	-	-	-							
	Q-Park Operations Netherlands B.V.	Ten Hagestraat 6	24-1-1995	31-12-2022	-	€ 4.068.750	€ 1.899.912	Ja	100%	-	-		0,3	
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Parkeerplaatsen	Parkeren binnen	-	-	€ 4.068.750	1.085	€ 3.750						
		Subtotaal		-	-	€ 4.068.750	1.085							
	Totaal m² en units							1.085						
	Totaal							€ 4.068.750	€ 1.899.912	-				

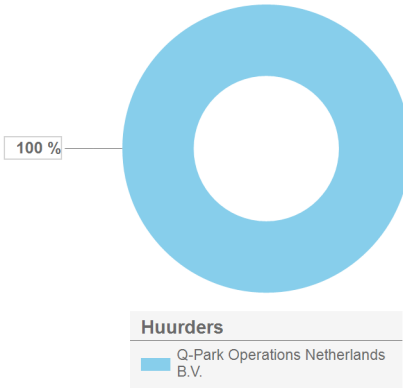
MARKTHUUR PER M²



CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN



Huurinkomsten en leegstand

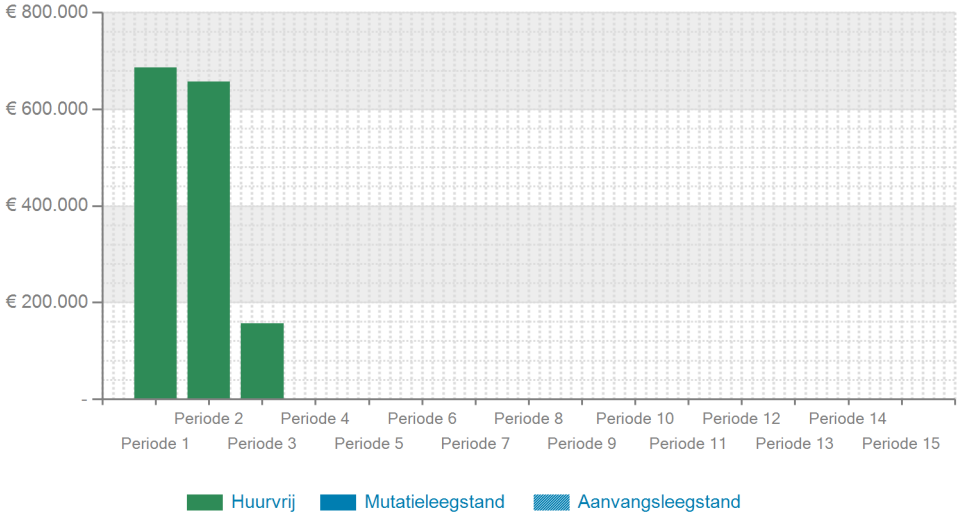
Ten Hagestraat 6A, 5611EG Eindhoven
Waarde op: 7-9-2022 | Taxateur: Erik Berger MRICS RT

Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	686.111	656.944	156.944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

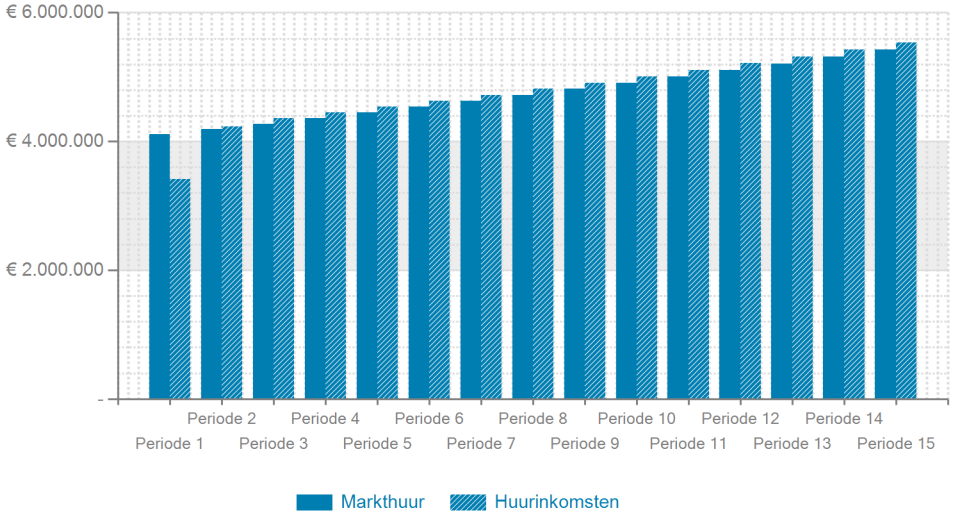
Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	3.417.372	4.235.378	4.356.449	4.448.959	4.537.938	4.628.697	4.721.271	4.815.697	4.912.010	5.010.251	5.110.456	5.212.665	5.316.918	5.423.256	5.531.722
Markthuur	4.109.236	4.191.421	4.275.249	4.360.754	4.447.969	4.536.929	4.627.667	4.720.221	4.814.625	4.910.917	5.009.136	5.109.319	5.211.505	5.315.735	5.422.050
Meer- en minderhuur	-702.604	43.573	80.839	87.837	89.593	91.385	93.213	95.077	96.979	98.918	100.897	102.915	104.973	107.072	109.214
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-702.604	43.573	80.839	87.837	89.593	91.385	93.213	95.077	96.979	98.918	100.897	102.915	104.973	107.072	109.214

LEEGSTAND



MARKTHUUR & THEORETISCHE HUUR



Van: noreply@rabobank.nl
Aan: [Koen Dijkstra](#)
Cc: Arjan.Kamphorst@rabobank.com; [Taxatie KroesePaternotte](#)
Onderwerp: Er is een nieuwe taxatieopdracht ontvangen (#357927)
Datum: vrijdag 19 augustus 2022 15:48:20

RaboTaxatie.nl

Beste Dijkstra Koen,

Rabobank heeft de offerte (#344241) d.d. 19-08-2022 geaccepteerd en bevestigt de opdracht tot het uitvoeren van de taxatie als volgt:

- Opdrachtnummer: **357927**
- Contactpersoon Rabobank: **Kamphorst, A.**
- Opdrachtgever: **Coöperatieve Rabobank U.A.**
- Klant: **AT Capital & 3W Real Estate**
- Type rapport: **Volledige taxatie**
- Gewenste opleverdatum: **23-09-2022**
- Honorarium taxateur: **€ 9500**

Op deze opdracht zijn de [Algemene Voorwaarden RaboTaxatie.nl 2016](#) van toepassing.
Bekijk de volledige aanvraag in [Mijn RaboTaxatie](#).

Aandachtspunten

Informatieverstrekking / communicatie met de klant

In RaboTaxatie.nl is alle bij de bank beschikbare objectinformatie opgenomen. Taxateur kan de klant rechtstreeks benaderen voor het maken van een afspraak voor opname en/of aanvullende objectinformatie. Voor alle overige informatie m.b.t. deze opdracht, of voor vragen over de inhoud van de taxatie, dient de taxateur contact op te nemen met de Rabobank.

Rapportage

Rabobank verlangt van de taxateur een rapportage die voldoet aan de vigerende NRVt reglementen en de meest recente Taxatierichtlijnen. Deze zijn te vinden onder de helpfunctie van RaboTaxatie.nl.

Facturatie

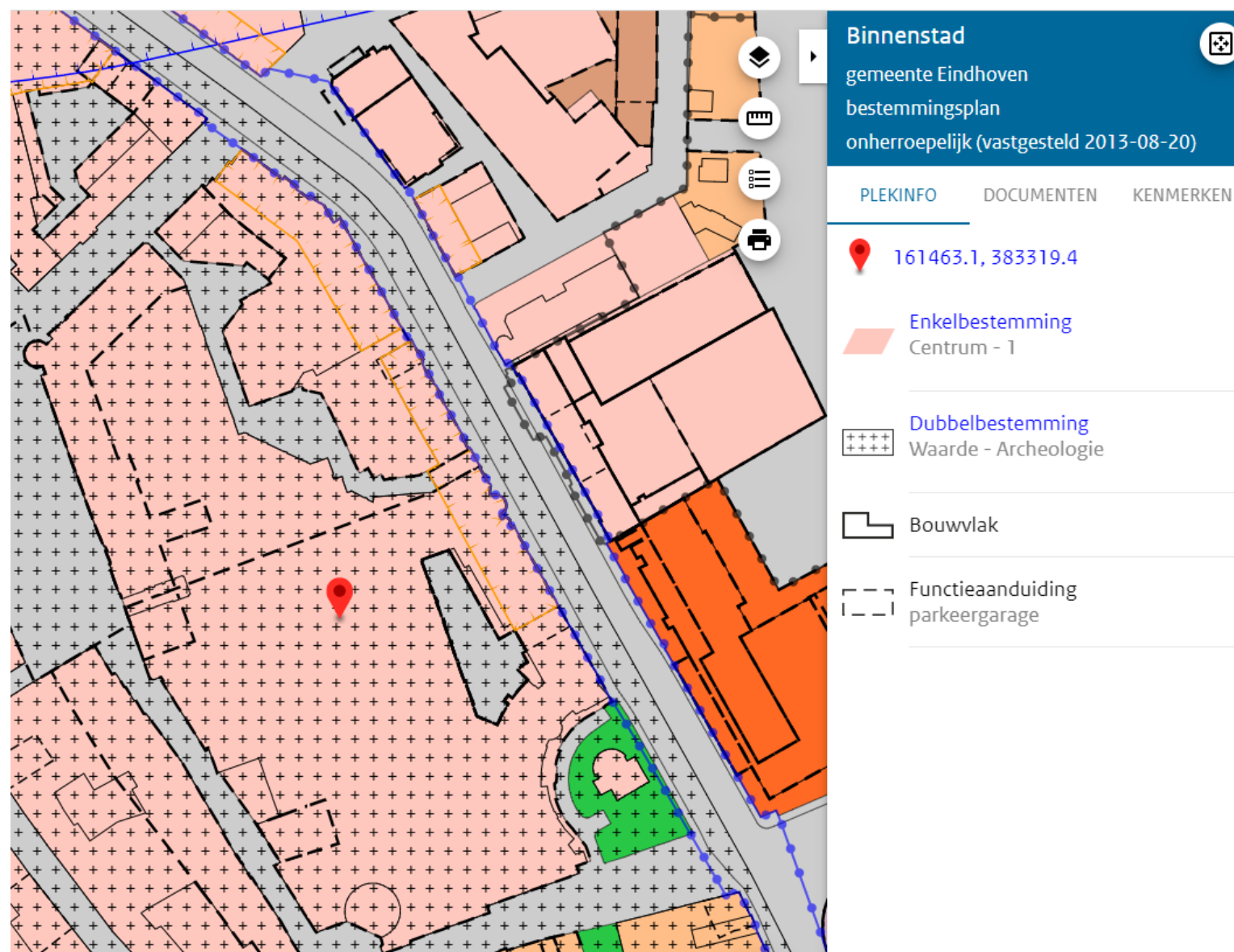
De kosten voor deze taxatie komen voor rekening van de klant en kunnen rechtstreeks gefactureerd worden tenzij anders is overeengekomen.

Met vriendelijke groet,
REF Rabo TaxatieDesk

*Dit is een automatisch gegenereerd bericht. Antwoorden op deze mail is niet mogelijk.
Neem voor vragen en/of opmerkingen over RaboTaxatie.nl contact op met Rabo TaxatieDesk (Rabobank Real Estate Finance) via: rabotaxatiedesk@rabobank.nl of .*

Rabobank disclaimer: <http://www.rabobank.nl/disclaimer>

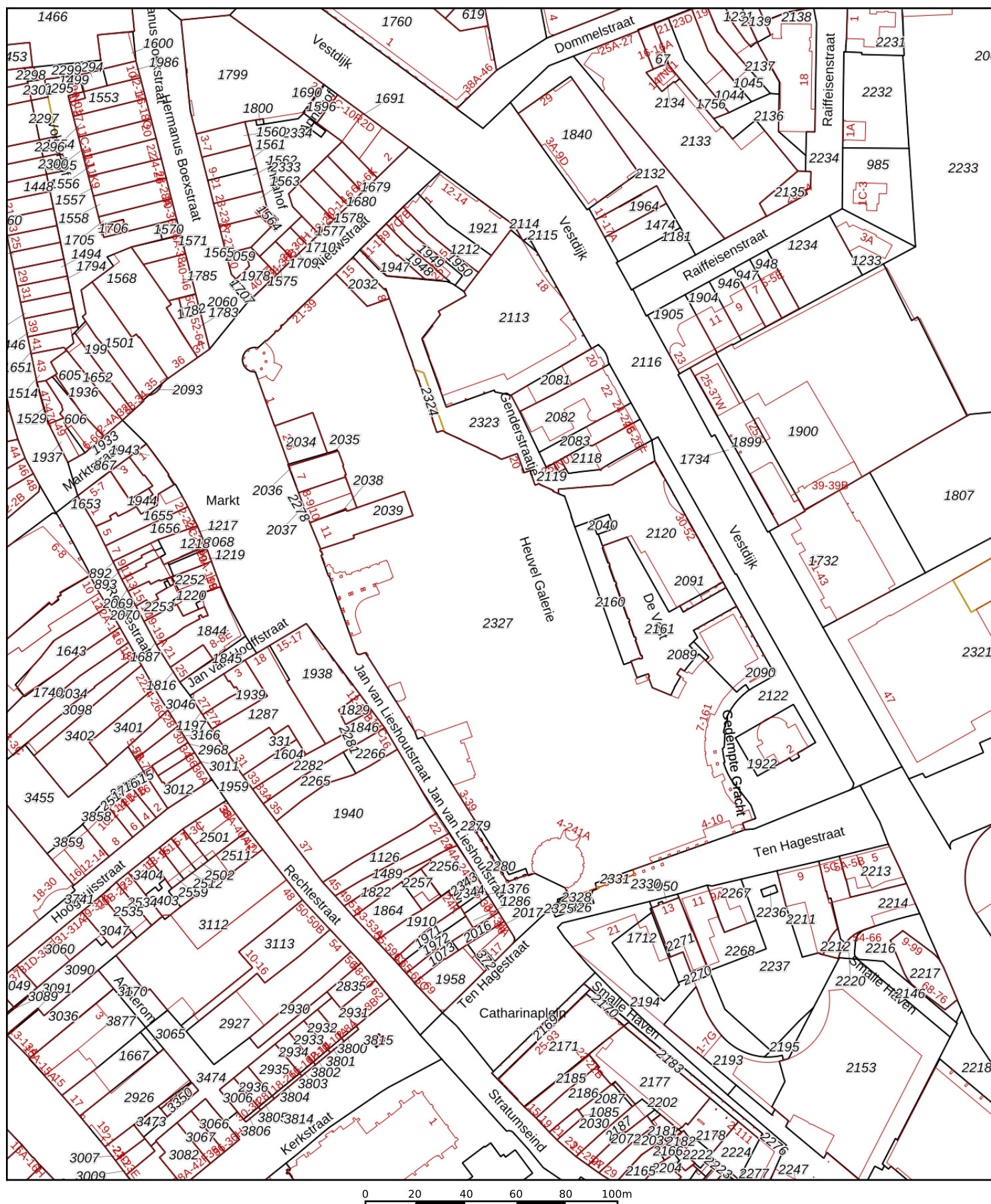
Bijlage bestemmingsplan



3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met dien verstande dat perifere detailhandel en detailhandel in explosieve/brandbare stoffen zijn uitgesloten;
 - b. horeca genoemd in de [Lijst van horecaactiviteiten](#) onder categorie 1, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een andere categorie horeca, met dien verstande dat ter plaatse van:
 - de functie-aanduiding 'horeca tot en met categorie 5' horeca behorende tot de categorieën 1 t/m 5 genoemd in de [Lijst van horecaactiviteiten](#) zijn toegelaten;
 - de functieaanduiding 'horeca van categorie 1, 2, 3 en 5' uitsluitend horeca genoemd in de [Lijst van horecaactiviteiten](#) onder categorie 1, 2, 3 en 5 zijn toegelaten;
 - c. dienstverlening;
 - d. kantoor;
 - e. vrije beroepen;
 - f. cultuur en ontspanning met dien verstande dat:
 - prostitutie en seksinrichtingen niet zijn toegelaten behoudens ter plaatse van de functie-aanduiding 'Prostitutie' ;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' de betreffende gronden zijn aangewezen voor een bioscoop met bijbehorende voorzieningen;
 - g. maatschappelijk;
 - h. bedrijf niet zijnde geluidzoneringsplichtige bedrijven en/of risicovolle inrichtingen behorende tot de categorie A genoemd in [Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) danwel bedrijf dat qua milieubelasting vergelijkbaar is met genoemde categorie
 - i. bedrijf uitsluitend voor zover bestaand in de vorm van een parkeerbedrijf met exploitatie van een parkeerruimte ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - j. bedrijf in de vorm van een nutsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - k. sport uitsluitend voor zover bestaand;
 - l. wonen met eventueel een aan-huis-verbonden beroep;
- met daarbij behorende:
- m. parkeer- en nutsvoorzieningen;
 - n. wegen en paden;
 - o. tuinen, erven, water en leidingen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
 - r. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.



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.

P&L Heuvelgalerie

Currency: EUR * 1.000

	Act 2019	Act 2020	Act 2021	FCST 2022	FCST 2023	FCST 2024	FCST 2025
Short-term parking revenue	4.010	2.100	1.994	4.600	5.081	5.182	5.286
Long-term parking revenue	224	289	224	232	242	247	252
Other income	7	5	3	6	-	-	-
Total revenues	4.241	2.394	2.221	4.838	5.322	5.429	5.538
Total lease	-2.325	-2.015	-1.992	-2.600	-3.125	-3.698	-4.292

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Eindhoven C 2349 A1
	Kadastrale objectidentificatie : 040560234910001
	Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars Heuvel Galerie te Eindhoven
Ontstaan uit	Eindhoven C 2040
	Eindhoven C 2089
	Eindhoven C 2160
	Eindhoven C 2279
	Eindhoven C 2280
	Eindhoven C 2326
	Eindhoven C 2327
	Eindhoven C 2329
	Eindhoven C 2331
Splitsingsakte	Hyp4 84098/99
	Splitsing in appartementsrechten
Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56446/160
Ingeschreven op	31-03-2009 om 14:25

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	69/100
Afkomstig uit stukken	Hyp4 84098/99
	Opheffing splitsing in appartementsrechten
	Splitsing in appartementsrechten
	Overdracht om niet
	Hyp4 84098/98
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
	Hyp4 63543/56
Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00
Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00
Ingeschreven op	12-11-2013 om 14:23

	Hyp4 63126/95	Ingeschreven op	23-07-2013 om 13:10
	Hyp4 56446/160	Ingeschreven op	31-03-2009 om 14:25
	Hyp4 40385/161 Eindhoven	Ingeschreven op	28-07-2005 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 63216/7	Ingeschreven op	19-08-2013 om 10:07
	Is aanvulling op Hyp4 63126/95		
Naam gerechtigde	CBRE DRET Custodian III B.V.		
Adres	Schiphol Boulevard 281 1118 BH SCHIPHOL		
Statutaire zetel	SCHIPHOL, GEMEENTE HAARLE		
KvK-nummer	55042333 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 67888/00141	Ingeschreven op	09-03-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	31/100		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 84098/99	Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00
	Opheffing splitsing in appartementsrechten		
	Splitsing in appartementsrechten		
	Hyp4 84098/98	Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
	Hyp4 66378/175	Ingeschreven op	26-06-2015 om 14:48
	Hyp4 56446/160	Ingeschreven op	31-03-2009 om 14:25
	Hyp4 40086/161 Eindhoven	Ingeschreven op	01-10-2003 om 12:45
Aanvullende stukken	Hyp4 84098/99	Ingeschreven op	26-04-2022 om 09:00
	Opheffing splitsing in appartementsrechten		
	Is aanvulling op Hyp4 40086/161 Eindhoven		
	Hyp4 40385/161 Eindhoven	Ingeschreven op	28-07-2005 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40086/161 Eindhoven		
Naam gerechtigde	Stichting Gemeenschappelijke Pensioenfondsen Eindhoven		
Adres	MediArena 5 1114 BC AMSTERDAM-DUIVENDRECHT		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	41212449 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		