



Taxatierapport

28, Meindert Hobbemastraat 182, Almere

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 750.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Almere / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Meindert Hobbemastraat 182 te Almere, dossiernummer T197996 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

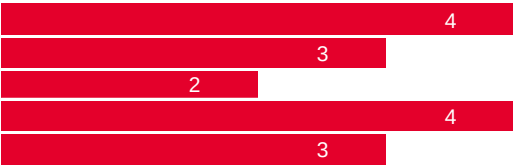
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T197996
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	5		5
Aantal vhe's totaal	5		5
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	29		29
Theoretische huurinkomsten	33.751		33.751
Markthuur	39.000		39.000
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaaarde	710.000	6%	750.000
Leegwaarde	725.000		725.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	145.000	3%	150.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	710.000	6%	750.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	3,00%	17%	3,52%
BAR v.o.n. op THI	4,41%	-6%	4,14%
BAR k.k. op THI	4,75%	-5%	4,50%
Huur-/leegwaarde verhouding	4,66%		4,66%
Leegwaarderatio	97,9%	6%	103,4%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties									GebouwGebiedMarktDuurzaamheidTotaal					Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum							
Wim Schuhmacherhof 6	1328GK	ALMERE	benedenwoning	2001	33	800	24,24	jul-21							
Schilderhof 9	1315LS	ALMERE	bovenwoning	2019	46	995	21,63	aug-21							
0	0	0	0	0	0	0		jan-00							
Kooptransacties									GebouwGebiedMarktDuurzaamheidTotaal					'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum							
Poldermolenweg 199	1333BC	ALMERE	bovenwoning	1985	46	214.100	4.654	jul-21							
Gleditsiastraat 44	1326BJ	ALMERE	appartement	1995	33	170.000	5.152	apr-21							
Abbert 2	1274EP	HUIZEN	benedenwoning	1983	43	230.518	5.361	sep-21							
Rendement									GebouwGebiedMarktDuurzaamheidTotaal					Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.	
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs							Datum
Maerelaan 9		Heemskerk	Multi-family home	1998	4,57%	3,84%	82%	2.100.000							apr-20
Schoutstraat 46		Almere	Multi-family home	1993	5,08%	4,49%	86%	570.000							apr-20
Fellinilaan 252		Almere	multi-family home	1998	3,65%	3,27%	83%	13.300.000							nov-21
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijzen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Energielabel A					● Object is kadastraal niet gesplitst	
									● Kwalitatief hoogwaardige oplevering						
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Splitsen om uit te ponden					● Stijgende hypotheekrente	

Rapportage - Object

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Almere

28, Meindert Hobbemastraat 182

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Omschrijving / kadastrale informatie

Type object: meergezinswoningen
Gemeente / Sectie: Almere, Sectie P
Nummer / Appartementsindex: 3218

Eigen grond / Erfpacht: volledig eigendom
Eigenaar: Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	5
	Parkeerplaatsen	-
	Overige eenheden	-

totaal aantal vhe 5

Toelichting: Het getaxeerde omvat het volledig eigendomsrecht op een object dat is gelegen in Almere en gebouwd in 2000. Het object omvat 5 meergezinswoningen met een woonoppervlak variërend van 23 tot 41 vierkante meter.

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 73504 deel 89 d.d. 3 juli 2018), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

Publiekrechtelijke beperkingen:
Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen. Naam gerechtigde: Liander N.V.

Erfpachtvoorwaarden:
Niet van toepassing

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Tussen de Vaarten
Datum vaststelling raadsbesluit	19-5-2016
Bestemming	Wonen-1

Uitbreidingsmogelijkheden: Het aantal woningen is niet uitbreidbaar.

Het metrage is niet uitbreidbaar.

Gebruiksmogelijkheden: Huidige gebruik is meest gerede.

Inspectie

Locatiebeoordeling

	1	2	3	4	5	
Stand en ligging	3					redelijk
Bereikbaarheid auto	4					goed
Bereikbaarheid OV	4					goed

Objectbeoordeling

	1	2	3	4	5	
Casco	4					goed
Geveldelen	4					goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud	4					goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten

	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid	4					goed
Verkoopbaarheid	3					redelijk

Toelichting: Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit het bodemloket (d.d. 10-2-2022) blijkt dat er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en dat verder onderzoek noodzakelijk kan zijn. Bij deze taxatie is er van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Het getaxeerde complex kent het navolgende energielabel(s): A

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		5	-	5	29	146	19,26	563	22,26	650	4.966	145.000	250	33.751	33.751	39.000	725.000
Woningen (excl. overige vhe's)		5	-	5	29		19,26	563	22,26	650	4.966	145.000	250	33.751	33.751	39.000	725.000
Parkeerplaatsen		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_28_Appartement_2	5	-	5	29	146	19,26	563	22,26	650	4.966	145.000	250	33.751	33.751	39.000	725.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)			
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	5	-	5	29	146	19,26	563	22,26	650	250	4.966	145.000	33.751	33.751	39.000	725.000
Woningen (excl. overige vhe's)	5	-	5	29		19,26	563	22,26	650	250	4.966	145.000	33.751	33.751	39.000	725.000
Parkeerplaatsen	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onroerende zaakgebonden lasten			%	EUR / jaar		EUR / vhe / jr		Huurkapitalisatie				bar en factor			Netto THI	
Totale lasten			15,1%	5.090		1.018						HI	THI	MH	28.661	
onroerende zaak belasting			2,3%	774		155		NAR op netto THI							3,52%	
assurantiepremie in ‰			0,5%	168		34		Waarde vrij op naam				4,14%	4,14%	4,79%		
beheerkosten			4,5%	1.513		303		voor correcties				24,14	24,14	20,89	814.684	
onderhoudskosten			4,5%	1.513		303										
waterschapslasten			0,8%	282		56		CW additionele kasstromen							-	
rioolheffing			2,5%	841		168		CW afkoop toekomstige erfpacht							-	
erfpachtcanon			0,0%	-				- CW investeringen / renovaties				5,3%				-
verhuurdersheffing			0,0%	-				- diversen				-	-			-
overige kosten			0,0%	-				- diversen				-	-			-
								Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon) na correcties				4,14%	4,14%	4,79%		
												24,14	24,14	20,89	814.684	
								not.kosten/kad.recht vlg. tarief				0,38%				2.865-
								overdrachtsbelasting				8,00%				60.135-
								overdrachtsbelasting erfpacht				0	-	8,00%		
								Waarde kosten koper				4,49%	4,49%	5,19%		
								voor correcties				22,27	22,27	19,27	751.684	
								extra grond k.k.				-	-			-
								diversen				-	-			-
								Waarde kosten koper				4,50%	4,50%	5,20%	751.684	
								Afgerond in EUR				22,22	22,22	19,23	750.000	
												HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW	
								Ratio's t.o.v. leegwaarde				4,66%	4,66%	5,38%	103,45%	



Discounted Cashflow model

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	27.211	30.293	29.732	31.662	33.126	32.608	38.319	37.238	38.278	907.851
CW herleide cash flows	27.211	28.782	26.839	27.157	26.995	25.247	28.189	26.027	25.420	572.817

Complexsamenstelling	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Aantal originele contracten	5	4	4	3	2	2	1	1	1	1
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	1	1	2	3	3	4	4	4	4
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	1	-	1	1	1	2	-	1	1	1
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	1	-	1	1	1	2	-	1	1	1

Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

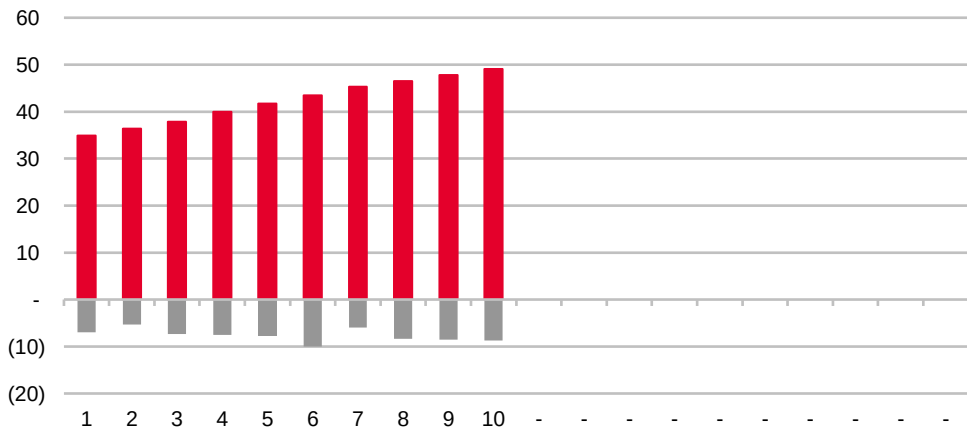
Netto huuropbrengst	27.916	31.078	30.502	32.483	33.985	33.453	39.312	38.203	39.270	40.367
Huurinkomsten	34.908	36.360	37.849	40.016	41.710	43.467	45.288	46.534	47.814	49.128
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(6.992)	(5.282)	(7.347)	(7.534)	(7.725)	(10.014)	(5.976)	(8.331)	(8.543)	(8.761)

netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914.100
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914.100
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

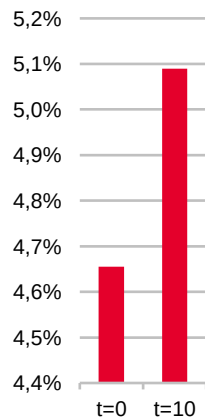
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)	5,00%
---	-------

Cashflow

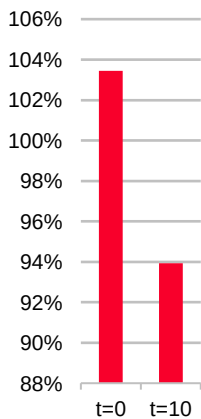
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



THI / LW



MW / LW



Discounted Cash Flow		
Contante waarde van alle cashflows		814.684
Gewenste disconteringsvoet	5,25%	
CW afkoop toekomstige erfpacht		-
diverse		-
diverse		-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam		814.684
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,38%	2.865-
overdrachtsbelasting	8,00%	60.135-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00%	-
Waarde kosten koper voor correcties		751.684
Extra grond k.k.		-
diverse		-
Waarde k.k.		751.684
afgerond in EUR		750.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

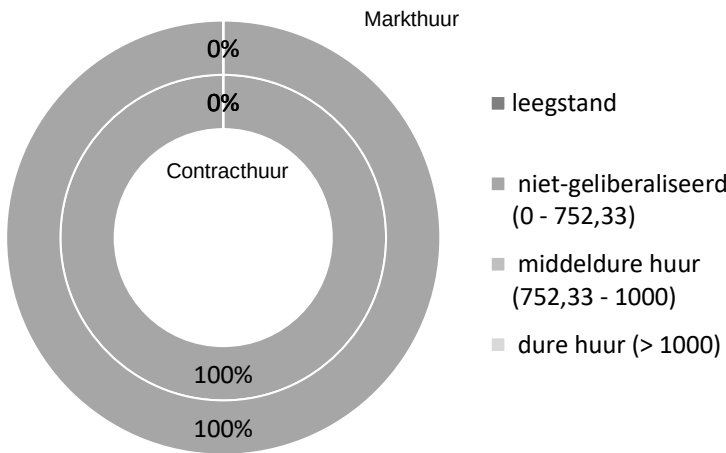
Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	3,52%	geëiste disconteringsvoet	5,25%
Aantal woningen	5		CW additionalen kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	20,00%
Totaal aantal niet-woningen	-		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	146		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	volledig eigendom		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,00%
bruto HI per jaar	33.751				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	39.000				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	5,00%
THI per jaar	33.751				meest gereede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	725.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	4,66%					
MH / LW	5,38%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			814.684		814.684	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			750.000		750.000	

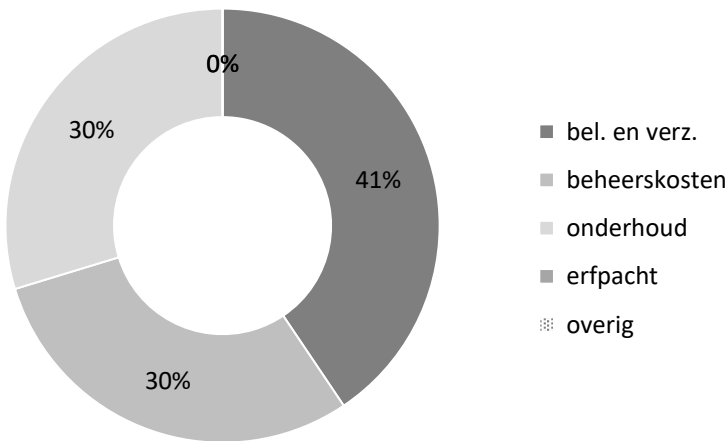
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			814.684
waarde vrij op naam DCF			814.684
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,79%	4,14%	
na correcties	20,89	24,14	814.684
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,38%	2.865-
overdrachtsbelasting		8,00%	60.135-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	5,19%	4,49%	
voor correcties	19,27	22,27	751.684
extra grond k.k.			-
diversen			-
Waarde kosten koper	5,20%	4,50%	751.684
afgerond in EUR	19,23	22,22	750.000



Almere
28, Meindert Hobbemastraat 182

Conceptbeheer

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Contactpersoon	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	Definitief			750.000	
J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	Definitief	29-3-2022	Definitieve waardering	750.000	0,0%

Disclaimer

Clientref : 28 / C&Wref : T197996_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).



Taxatierapport

31, Midzwaard 17, Almere

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 840.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Almere / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Midzwaard 17 te Almere, dossiernummer T197993 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

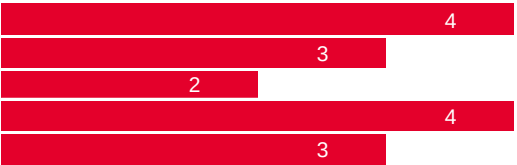
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T197993
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	5		5
Aantal vhe's totaal	5		5
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	33		33
Theoretische huurinkomsten	37.320		37.320
Markthuur	40.500		40.500
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaaarde	800.000	5%	840.000
Leegwaarde	850.000		850.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	100.000	5%	105.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	800.000	5%	840.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	2,95%	18%	3,47%
BAR v.o.n. op THI	4,28%	-5%	4,08%
BAR k.k. op THI	4,67%	-5%	4,44%
Huur-/leegwaarde verhouding	4,39%		4,39%
Leegwaarderatio	94,1%	5%	98,8%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties															
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal	Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Polenstraat 118	1363BB	ALMERE	appartement	2008	58	1.150	19,83	nov-21	-	-	+	o	-		
Polenstraat 150	1363BB	ALMERE	appartement	2008	58	1.150	19,83	nov-21	-	-	+	o	-		
Polenstraat 104	1363BB	ALMERE	appartement	2009	58	1.075	18,53	okt-21	-	-	+	o	-		
Kooptransacties															
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal	'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Thijs Slofstraat 5	1336BG	ALMERE	bovenwoning	2007	52	235.000	4.519	sep-21	-	-	-	o	-		
Polenstraat 152	1363BB	ALMERE	appartement	2008	58	313.846	5.411	nov-21	-	-	-	o	-		
Makassarhof 50	1335HV	ALMERE	appartement	2016	49	270.000	5.510	okt-21	+	-	-	-	-		
Rendement															
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal	Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.
Maerelaan 9		Heemskerk	Multi-family home	1998	4,57%	3,84%	82%	2.100.000	apr-20	+	o	-	-	o	
Schoutstraat 46		Almere	Multi-family home	1993	5,08%	4,49%	86%	570.000	apr-20	o	o	-	-	o	
Fellinilaan 252		Almere	multi-family home	1998	3,65%	3,27%	83%	13.300.000	nov-21	+	o	-	-	+	
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijzen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Kwalitatief hoogwaardige oplevering					● Kadastraal niet gesplitst	
									● Gelegen nabij de Noorderplassen						
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Splitsen om uit te ponden					● Stijgende hypotheekrente	

Rapportage - Object

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Omschrijving / kadastrale informatie

Type object:	meergezinswoningen
Gemeente / Sectie:	Almere, Sectie E
Nummer / Appartementsindex:	141
Eigen grond / Erfpacht:	volledig eigendom
Eigenaar:	Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	5
	Parkeerplaatsen	-
	Overige eenheden	-
totaal aantal vhe		5
Toelichting:	Het getaxeerde omvat het volledig eigendomsrecht op een object dat is gelegen in Almere en gebouwd in 2004. Het object omvat 5 meergezinswoningen met een woonoppervlak variërend van 25 tot 47 vierkante meter.	

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (HYP4 dl 73597 nr 39 d.d. 16 juli 2018), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Erfpachtvoorwaarden:

Niet van toepassing

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Noorderplassen Oost en West
Datum vaststelling raadsbesluit	16-1-2014
Bestemming	Wonen
Uitbreidingsmogelijkheden:	Het aantal woningen is niet uitbreidbaar.
	Het metrage is niet uitbreidbaar.
Gebruiksmogelijkheden:	Het huidige gebruik is het meest gerede

Inspectie

Locatiebeoordeling	1	2	3	4	5	
Stand en ligging				4		goed
Bereikbaarheid auto				4		goed
Bereikbaarheid OV				4		goed

Objectbeoordeling	1	2	3	4	5	
Casco				4		goed
Geveldelen				4		goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud				4		goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid				4		goed
Verkoopbaarheid			3			redelijk

Toelichting:

Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit het bodemloket (d.d. 10-02-2022) blijkt dat geen informatie beschikbaar is omtrent bodemonderzoek. Bij deze taxatie is er zodoende van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Het getaxeerde complex kent het navolgende energielabel(s): A

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		5	-	5	33	165	18,84	622	20,44	675	5.148	170.000	300	37.320	37.320	40.500	850.000
Woningen (excl. overige vhe's)		5	-	5	33		18,84	622	20,44	675	5.148	170.000	300	37.320	37.320	40.500	850.000
Parkeerplaatsen		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_31_Appartement_2	5	-	5	33	165	18,84	622	20,44	675	5.148	170.000	300	37.320	37.320	40.500	850.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)				
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR	
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd								
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	5	-	5	33	165	18,84	622	20,44	675	300	5.148	170.000	37.320	37.320	40.500	850.000	
Woningen (excl. overige vhe's)	5	-	5	33		18,84	622	20,44	675	300	5.148	170.000	37.320	37.320	40.500	850.000	
Parkeerplaatsen	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Onroerende zaakgebonden lasten			%	EUR / jaar		EUR / vhe / jr		Huurkapitalisatie				bar en factor			Netto THI		
Totale lasten			15,0%	5.596		1.119						HI	THI	MH	31.724		
onroerende zaak belasting			2,4%	907		181		NAR op netto THI							3,47%		
assurantiepremie in ‰			0,5%	190		38		Waarde vrij op naam				4,08%	4,08%	4,43%			
beheerkosten			4,1%	1.513		303		voor correcties				24,50	24,50	22,58	914.443		
onderhoudskosten			4,9%	1.815		363											
waterschapslasten			0,9%	330		66		CW additionele kasstromen							-		
rioolheffing			2,3%	841		168		CW afkoop toekomstige erfpacht							-		
erfpachtcanon			0,0%	-				- CW investeringen / renovaties				5,3%				-	
verhuurdersheffing			0,0%	-				- diversen				-	-				-
overige kosten			0,0%	-				- diversen				-	-				-
								Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon)				4,08%	4,08%	4,43%			
								na correcties				24,50	24,50	22,58	914.443		
								not.kosten/kad.recht vlg. tarief				0,36%				3.065-	
								overdrachtsbelasting				8,00%				67.510-	
								overdrachtsbelasting erfpacht				0	-	8,00%			-
								Waarde kosten koper				4,42%	4,42%	4,80%			
								voor correcties				22,61	22,61	20,84	843.869		
								extra grond k.k.				-	-				-
								diversen				-	-				-
								Waarde kosten koper				4,44%	4,44%	4,82%	843.869		
								Afgerond in EUR				22,51	22,51	20,74	840.000		
												HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW		
								Ratio's t.o.v. leegwaarde				4,39%	4,39%	4,76%	98,82%		



Discounted Cashflow model

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

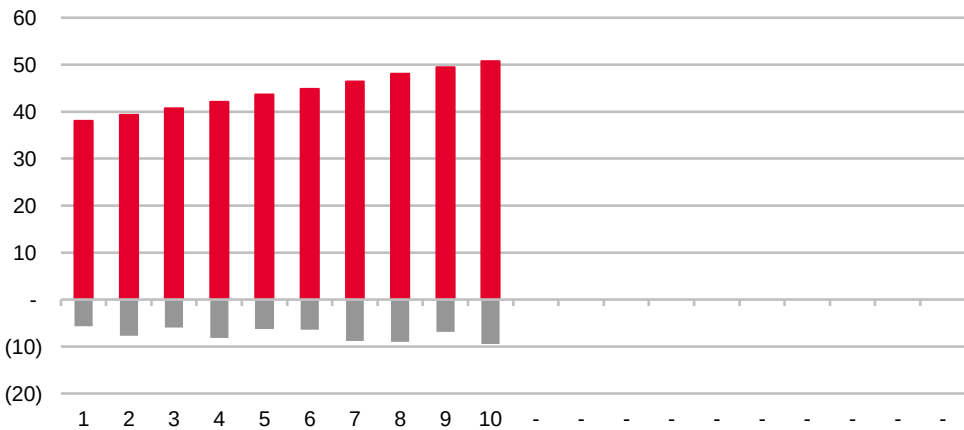
Scenario
Doorverhuren

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

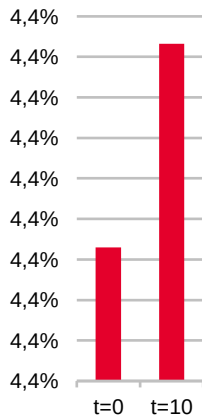
Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	31.526	30.781	33.838	33.106	36.425	37.441	36.705	38.111	41.446	1.037.934
CW herleide cash flows	31.526	29.246	30.547	28.395	29.683	28.990	27.001	26.638	27.524	654.894
Complexsamenstelling	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Aantal originele contracten	5	5	4	4	3	3	3	2	2	2
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	-	1	1	2	2	2	3	3	3
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	-	1	-	1	-	-	1	1	-	1
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	-	1	-	1	-	-	1	1	-	1
Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Netto huuropbrengst	32.343	31.579	34.715	33.964	37.368	38.412	37.656	39.099	42.521	41.317
Huurinkomsten	38.008	39.324	40.668	42.105	43.622	44.822	46.434	48.101	49.423	50.783
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(5.666)	(7.745)	(5.952)	(8.140)	(6.254)	(6.410)	(8.778)	(9.002)	(6.903)	(9.466)
netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.050.038
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.050.038
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)										4,50%

Cashflow

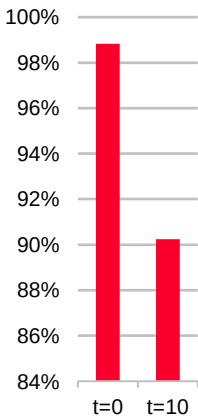
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



THI / LW



MW / LW



Discounted Cash Flow

Contante waarde van alle cashflows	914.443
Gewenste disconteringsvoet	5,25%
CW afkoop toekomstige erfpacht	-
diverse	-
diverse	-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam	914.443
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,36% 3.065-
overdrachtsbelasting	8,00% 67.510-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00% -
Waarde kosten koper voor correcties	843.869
Extra grond k.k.	-
diverse	-
Waarde k.k.	843.869
afgerond in EUR	840.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

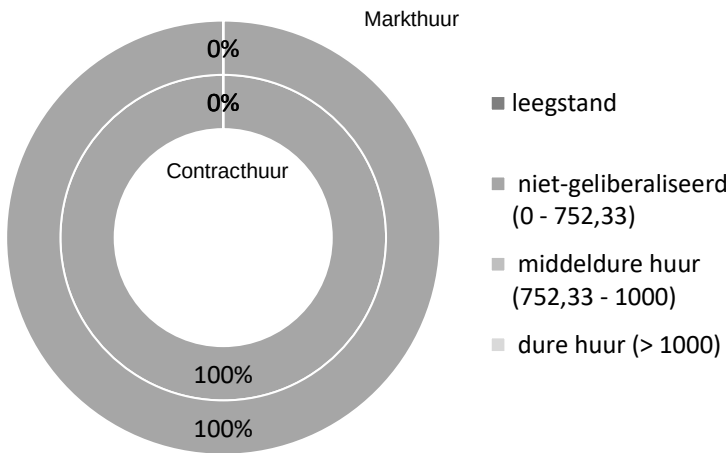
Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	3,47%	geëiste disconteringsvoet	5,25%
Aantal woningen	5		CW additionalen kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	12,00%
Totaal aantal niet-woningen	-		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	165		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	volledig eigendom		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,20%
bruto HI per jaar	37.320				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	40.500				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	4,50%
THI per jaar	37.320				meest gereede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	850.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	4,39%					
MH / LW	4,76%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			914.443		914.443	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			840.000		840.000	

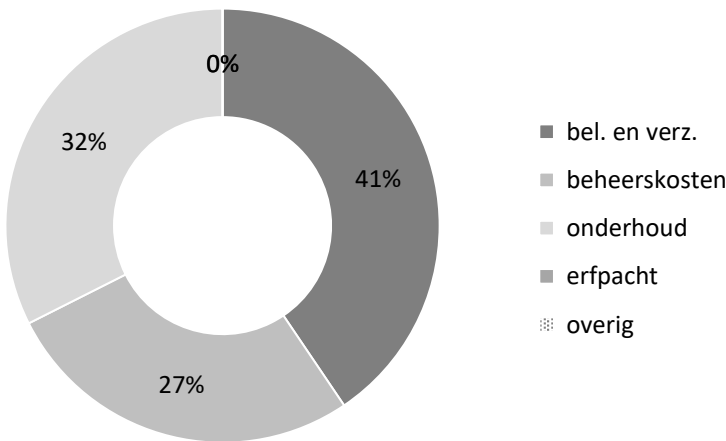
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			914.443
waarde vrij op naam DCF			914.443
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,43%	4,08%	
na correcties	22,58	24,50	914.443
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,36%	3.065-
overdrachtsbelasting		8,00%	67.510-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	4,80%	4,42%	
voor correcties	20,84	22,61	843.869
extra grond k.k.			-
diversen			-
Waarde kosten koper	4,82%	4,44%	843.869
afgerond in EUR	20,74	22,51	840.000

Conceptbeheer

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Contactpersoon	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	Definitief	29-3-2022	Definitieve waardering	840.000	

Disclaimer

Clientref : 31 / C&Wref : T197993_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).



Taxatierapport

1, Albertus Perkstraat 3, Hilversum

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 1.080.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Hilversum / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Albertus Perkstraat 3 te Hilversum, dossiernummer T198013 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

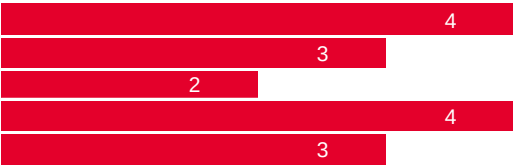
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T198013
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	3		3
Aantal vhe's totaal	4	-25%	3
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	59		59
Theoretische huurinkomsten	35.676		35.676
Markthuur	44.400		44.400
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaaarde	860.000	26%	1.080.000
Leegwaarde	920.000		920.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	840.000	25%	1.050.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	860.000	26%	1.080.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	3,14%	6%	3,32%
BAR v.o.n. op THI	3,84%	-1%	3,79%
BAR k.k. op THI	4,15%	-20%	3,30%
Huur-/leegwaarde verhouding	3,88%		3,88%
Leegwaarderatio	93,5%	26%	117,4%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties														Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Burgemeester Andriessenstra 1217RG	1217RG	HILVERSUM	benedenwoning	1953	72	1.275	17,71	jul-21	+	-	+	-	+		
Albertus Perkstraat 19	1217NL	HILVERSUM	benedenwoning	1955	79	1.600	20,25	aug-21	-	-	+	o	+		
s-Gravelandseweg 44 B	1211BT	HILVERSUM	benedenwoning	1906	56	655	11,70	nov-21	+	+	+	o	+		
Kooptransacties														'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Schoutenstraat 1	1211BM	HILVERSUM	bovenwoning	1895	56	275.000	4.911	jun-21	+	+	-	+	+		
Buisweg 92	1222GE	HILVERSUM	appartement	1957	73	255.000	3.493	okt-21	-	+	+	o	-		
Buisweg 92	1222GE	HILVERSUM	benedenwoning	1957	70	255.000	3.643	nov-21	-	+	+	o	-		
Rendement														Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.	
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid		Totaal
Maerelaan 9		Heemskerk	Multi-family home	1998	4,57%	3,84%	82%	2.100.000	apr-20	+	o	-	-		o
Schoutstraat 46		Almere	Multi-family home	1993	5,08%	4,49%	86%	570.000	apr-20	o	o	-	-		o
Fellinilaan 252		Almere	multi-family home	1998	3,65%	3,27%	83%	13.300.000	nov-21	+	o	-	-		+
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijzen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Gelegen in het centrum					● Laag energielabel	
									● Gelegen nabij OV en uitvalswegen						
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Uitponden					● Stijging hypotheekrente	
									● Huurgroepotentie						

Rapportage - Object

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Stadsplattegrond

Omschrijving / kadastrale informatie

Type object: meergezinswoningen
Gemeente / Sectie: Hilversum, Sectie N
Nummer / Appartementsindex: 9024-A, index 1 t/m 5

Eigen grond / Erfpacht: volledig eigendom
Eigenaar: Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	3
	Parkeerplaatsen	-
	Overige eenheden	-
totaal aantal vhe		3

Toelichting: Het getaxeerde omvat het volledig eigendomsrecht op een object dat is gelegen in Hilversum en gebouwd in 1928. Het object omvat 3 meergezinswoningen met een woonoppervlak variërend van 56 tot 62 vierkante meter.

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 dl 77673 nr 72 d.d. 17 maart 2020), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

Publiekrechtelijke beperkingen:
Besluit monument, Gemeentewet

Erfpachtvoorwaarden:
Niet van toepassing

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Binnenstad 2013
Datum vaststelling raadsbesluit	12-6-2013
Bestemming	Dienstverlening
Uitbreidingsmogelijkheden:	Het aantal woningen is niet uitbreidbaar. Het metrage is niet uitbreidbaar.
Gebruiksmogelijkheden:	Huidige gebruik is meest gerede

Inspectie

Locatiebeoordeling	1	2	3	4	5	
Stand en ligging	4					goed
Bereikbaarheid auto	4					goed
Bereikbaarheid OV	4					goed

Objectbeoordeling	1	2	3	4	5	
Casco	4					goed
Geveldelen	4					goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud	4					goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid	4					goed
Verkoopbaarheid	4					goed

Toelichting: Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit het bodemloket (d.d. 11-2-2022) blijkt dat er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Bij deze taxatie is er van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel / energieprestatiecoëfficiënt.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		3	-	3	59	177	16,82	991	20,93	1.233	5.204	306.667	700	35.676	35.676	44.400	920.000
Woningen (excl. overige vhe's)		3	-	3	59		16,82	991	20,93	1.233	5.204	306.667	700	35.676	35.676	44.400	920.000
Parkeerplaatsen		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_1_Appartement_19	2	-	2	60	121	19,50	1.175	20,75	1.250	5.145	310.000	850	28.200	28.200	30.000	620.000
Appartement	_1_Appartement_19	1	-	1	56	56	11,07	623	21,31	1.200	5.329	300.000	400	7.476	7.476	14.400	300.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)			
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	3	-	3	59	177	16,82	991	20,93	1.233	700	5.204	306.667	35.676	35.676	44.400	920.000
Woningen (excl. overige vhe's)	3	-	3	59		16,82	991	20,93	1.233	700	5.204	306.667	35.676	35.676	44.400	920.000
Parkeerplaatsen	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Onroerende zaakgebonden lasten	%	EUR / jaar	EUR / vhe / jr	Huurkapitalisatie	bar en factor			Netto THI
Totale lasten	12,5%	4.476	1.492		HI	THI	MH	31.200

onroerende zaak belasting	2,0%	719	240	NAR op netto THI				3,32%
assurantiepremie in ‰	0,6%	203	68	Waarde vrij op naam	3,79%	3,79%	4,72%	940.683
beheerkosten	2,5%	908	303	voor correcties	26,37	26,37	21,19	
onderhoudskosten	7,1%	2.541	847	35 CW additionele kasstromen - CW afkoop toekomstige erfpacht - CW investeringen / renovaties - diversen - diversen				-
waterschapslasten	0,3%	106						-
rioolheffing	0,0%	-						-
erfpachtcanon	0,0%	-						-
verhuurdersheffing	0,0%	-						-
overige kosten	0,0%	-						-



Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon)				3,79%	3,79%	4,72%	
na correcties				26,37	26,37	21,19	940.683
not.kosten/kad.recht vlg. tarief				0,36%			3.115-
overdrachtsbelasting				8,00%			69.450-
overdrachtsbelasting erfpacht				0	-	8,00%	-
Waarde kosten koper				4,11%	4,11%	5,11%	
voor correcties				24,33	24,33	19,55	868.119
extra grond k.k.				-	-		-
Winkel Begane grond				1	210.000,00		210.000
Waarde kosten koper				3,30%	3,30%	4,11%	1.078.119
Afgerond in EUR				30,27	30,27	24,32	1.080.000
				HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW
Ratio's t.o.v. leegwaarde				3,88%	3,88%	4,83%	117,39%

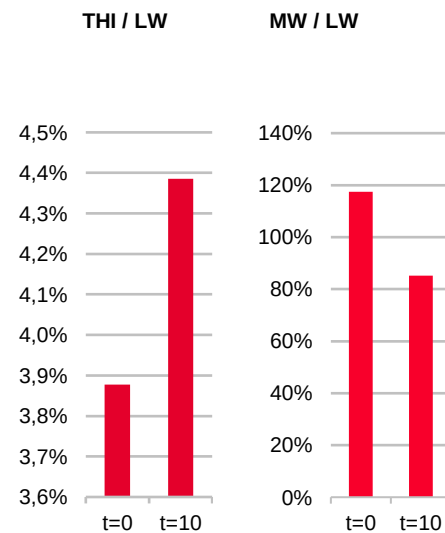
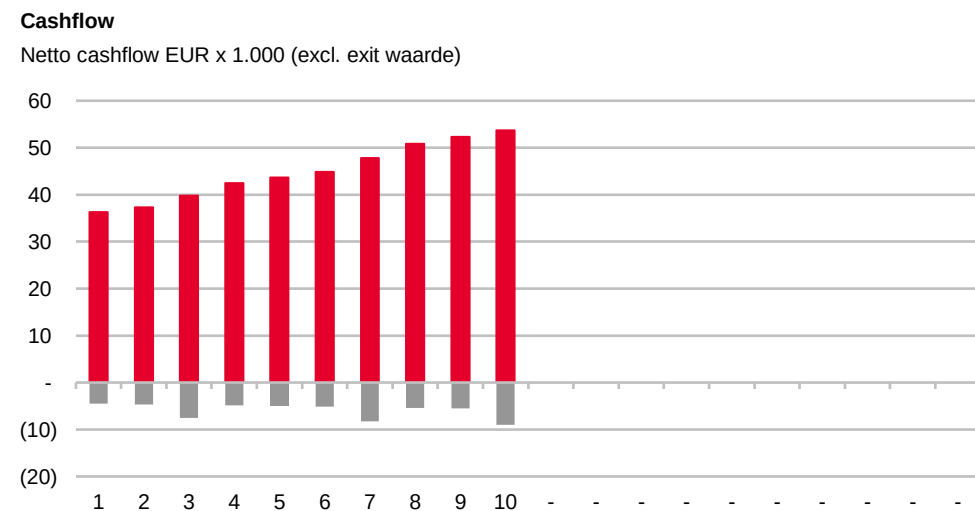
Discounted Cashflow model

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Scenario
Doorverhuren

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	31.019	31.825	31.475	36.640	37.660	38.708	38.502	44.369	45.603	1.044.823
CW herleide cash flows	31.019	30.281	28.494	31.561	30.865	30.184	28.567	31.323	30.632	667.757
Complexsamenstelling	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Aantal originele contracten	3	3	3	2	2	2	2	1	1	1
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	-	-	1	1	1	1	2	2	2
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	-	-	1	-	-	-	1	-	-	1
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	-	-	1	-	-	-	1	-	-	1
Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Netto huuropbrengst	31.800	32.627	32.268	37.563	38.608	39.682	39.471	45.487	46.751	44.754
Huurinkomsten	36.332	37.272	39.780	42.443	43.610	44.810	47.777	50.874	52.273	53.710
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(4.532)	(4.645)	(7.513)	(4.880)	(5.002)	(5.127)	(8.306)	(5.387)	(5.522)	(8.956)
netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.052.228
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.052.228
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)										4,75%



Discounted Cash Flow		
Contante waarde van alle cashflows		940.683
Gewenste disconteringsvoet		5,10%
CW afkoop toekomstige erfpacht		-
diverse		-
diverse		-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam		940.683
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,36%	3.115-
overdrachtsbelasting	8,00%	69.450-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00%	-
Waarde kosten koper voor correcties		868.119
Extra grond k.k.		-
Winkel Begane grond		210.000
Waarde k.k.		1.078.119
afgerond in EUR		1.080.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

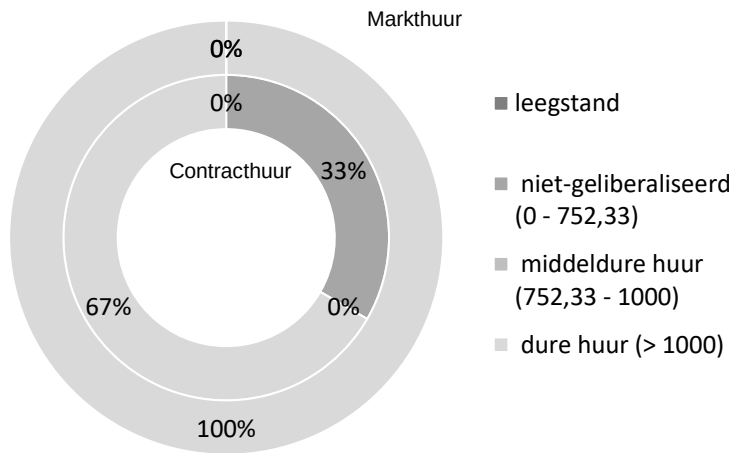
Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	3,32%	geëiste disconteringsvoet	5,10%
Aantal woningen	3		CW additionale kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	12,00%
Totaal aantal niet-woningen	-		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	177		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	volledig eigendom		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,00%
bruto HI per jaar	35.676				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	44.400				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	4,75%
THI per jaar	35.676				meest gerede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	920.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	3,88%					
MH / LW	4,83%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			940.683		940.683	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			1.080.000		1.080.000	

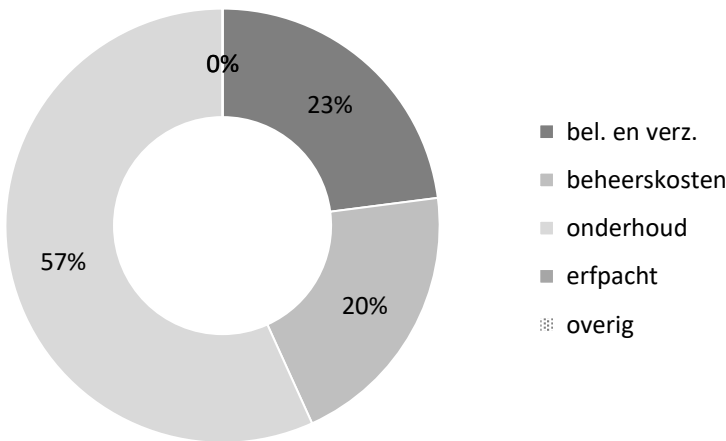
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			940.683
waarde vrij op naam DCF			940.683
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,72%	3,79%	
na correcties	21,19	26,37	940.683
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,36%	3.115-
overdrachtsbelasting		8,00%	69.450-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	5,11%	4,11%	
voor correcties	19,55	24,33	868.119
extra grond k.k.			-
Winkel Begane grond			210.000
Waarde kosten koper	4,11%	3,30%	1.078.119
afgerond in EUR	24,32	30,27	1.080.000



Hilversum
1, Albertus Perkstraat 3

Conceptbeheer

Clientref : 1 / C&Wref : T198013 Hertaxatie / RM WON VAL3.2 20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Disclaimer

Clientref : 1 / C&Wref : T198013_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).



Taxatierapport

6, Bijlmerdreef 232, Amsterdam Zuidoost

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 640.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam Zuidoost / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Bijlmerdreef 232 te Amsterdam Zuidoost, dossiernummer T198006 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

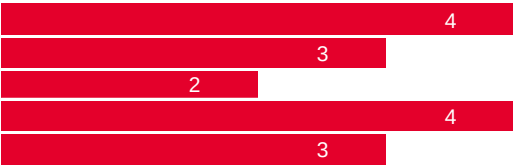
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T198006
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	2		2
Aantal vhe's totaal	3		3
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	60		60
Theoretische huurinkomsten	27.960		27.960
Markthuur	32.700		32.700
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaarde	630.000	2%	640.000
Leegwaarde	560.000		560.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	55.000		55.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	630.000	2%	640.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	3,58%	3%	3,69%
BAR v.o.n. op THI	4,07%	-1%	4,01%
BAR k.k. op THI	4,44%	-2%	4,37%
Huur-/leegwaarde verhouding	4,99%		4,99%
Leegwaarderatio	112,5%	2%	114,3%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties														Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Raoul Wallenbergstraat 109	1102AX	AMSTERDAM	appartement	2010	60	1.485	24,75	aug-21	-	-	-	+	-		
Anna Blamansingel 228	1102SW	AMSTERDAM	bovenwoning	2010	55	1.250	22,73	jul-21	-	-	-	o	-		
Anna Blamansingel 26	1102SR	AMSTERDAM	bovenwoning	2006	55	1.400	25,45	okt-21	-	-	-	o	-		
Kooptransacties														'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Boris Pasternakstraat 427	1102TD	AMSTERDAM	bovenwoning	1984	43	285.427	6.638	nov-21	-	+	-	-	-		
Barbusselaan 313	1102TV	AMSTERDAM	bovenwoning	1984	61	307.500	5.041	okt-21	-	+	-	-	-		
Bernard Shawsingel 336	1102VG	AMSTERDAM	appartement	1986	60	290.000	4.833	aug-21	-	+	-	-	-		
Rendement														Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.	
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid		Totaal
Amaliastraat 6-H		Amsterdam	multi-family home	1905	3,58%	2,90%	79%	1.350.000	dec-20	+	+	-	-		+
Eerste Sweelinckstraat 10B		Amsterdam	multi-family home	1931	3,86%	4,52%	115%	3.120.000	dec-20	+	+	-	-		+
Kraaipanstraat 54 A		Amsterdam	multi-family home	1989	3,95%	2,95%	73%	5.700.000	dec-20	+	+	-	-		+
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijsen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Gelegen nabij winkelcentrum Amsterdamse Poort					● Gelegen op erfpacht grond	
									● Goede bereikbaarheid per OV en auto						
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Splitsen om uit te ponden					● Stijgende hypotheekrente	

Rapportage - Object

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Amsterdam Zuidoost
6, Bijlmerdreef 232

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Omschrijving / kadastrale informatie

Type object:	meergezinswoningen
Gemeente / Sectie:	Amsterdam, Sectie L
Nummer / Appartementsindex:	8652-A, index 51, 127

Eigen grond / Erfpacht:	erfpacht
Eigenaar:	Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	2
	Parkeerplaatsen	1
	Overige eenheden	-
totaal aantal vhe		3
Toelichting:	Het getaxeerde omvat het recht van erfpacht op een object dat is gelegen in Amsterdam Zuidoost en gebouwd in 1986. Het object omvat 2 meergezinswoningen met een woonoppervlak van 60 vierkante meter. Tevens beschikt het complex over één parkeerplaats.	

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 dl 71616/91 d.d. 29 september 2017), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

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

Erfpachtvoorwaarden:
Het recht van erfpacht is voortdurend en het huidige tijdvak loopt tot en met 31-03-2055. De erfpachtcanon is vooruitbetaald tot en met 31-03-2055. Erfpachtvoorwaarden: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	F-buurt
Datum vaststelling raadsbesluit	29-1-2013
Bestemming	Gemengd-1
Uitbreidingsmogelijkheden:	
Het aantal woningen is niet uitbreidbaar.	
Het metrage is niet uitbreidbaar.	
Gebruiksmogelijkheden:	
Huidige gebruik is meest gerede	

Inspectie

Locatiebeoordeling	1	2	3	4	5	
Stand en ligging	4					goed
Bereikbaarheid auto	4					goed
Bereikbaarheid OV	4					goed

Objectbeoordeling	1	2	3	4	5	
Casco	4					goed
Geveldelen	4					goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud	4					goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid	4					goed
Verkoopbaarheid	4					goed

Toelichting: Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit het bodemloket (d.d. 11 februari 2022) blijkt dat geen informatie beschikbaar is omtrent bodemonderzoek. Bij deze taxatie is er zodoende van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel / energieprestatiecoëfficiënt.
Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		3	-	3	60	120	19,42	1.165	22,71	1.363	4.667	280.000	375	27.960	27.960	32.700	560.000
Woningen (excl. overige vhe's)		2	-	2	60		18,75	1.125	22,50	1.350	4.583	275.000	250	27.000	27.000	32.400	550.000
Parkeerplaatsen		1	-	1	1		80,00	80	25,00	25	10.000	10.000	250	960	960	300	10.000
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_6_Appartement_19	2	-	2	60	120	18,75	1.125	22,50	1.350	4.583	275.000	250	27.000	27.000	32.400	550.000
Parkeerplaats	_6_Parkeerplaats_1	1	-	1	1	1	80,00	80	25,00	25	10.000	10.000	250	960	960	300	10.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)			
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	3	-	3	60	120	19,42	1.165	22,71	1.363	375	4.667	280.000	27.960	27.960	32.700	560.000
Woningen (excl. overige vhe's)	2	-	2	60		18,75	1.125	22,50	1.350	250	4.583	275.000	27.000	27.000	32.400	550.000
Parkeerplaatsen	1	-	1	1		80,00	80	25,00	25	250	10.000	10.000	960	960	300	10.000
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Onroerende zaakgebonden lasten	%	EUR / jaar	EUR / vhe / jr	Huurkapitalisatie	bar en factor			Netto THI
Totale lasten	8,0%	2.230	1.115		HI	THI	MH	25.730

onroerende zaak belasting	0,8%	227	114	NAR op netto THI				3,69%
assurantiepremie in ‰	0,5%	138	69	Waarde vrij op naam	4,01%	4,01%	4,70%	
beheerkosten	2,2%	605	303	voor correcties	24,91	24,91	21,30	696.411
onderhoudskosten	3,2%	908	454					
waterschapslasten	0,2%	64	32	CW additionele kasstromen				-
rioolheffing	1,0%	288	144	CW afkoop toekomstige erfpacht				-
erfpachtcanon	0,0%	-	-	- CW investeringen / renovaties			5,1%	-
verhuurdersheffing	0,0%	-	-	- diversen	-	-		-
overige kosten	0,0%	-	-	- diversen	-	-		-



Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon) na correcties	4,01%	4,01%	4,70%	
	24,91	24,91	21,30	696.411
not.kosten/kad.recht vlg. tarief				2.615-
overdrachtsbelasting				51.392-
overdrachtsbelasting erfpacht	0	-	8,00%	-
Waarde kosten koper voor correcties	4,35%	4,35%	5,09%	
	22,98	22,98	19,65	642.403
extra grond k.k.	-	-		-
diversen	-	-		-
Waarde kosten koper	4,37%	4,37%	5,11%	642.403
Afgerond in EUR	22,89	22,89	19,57	640.000
	HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW
Ratio's t.o.v. leegwaarde	4,99%	4,99%	5,84%	114,29%

Discounted Cashflow model

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

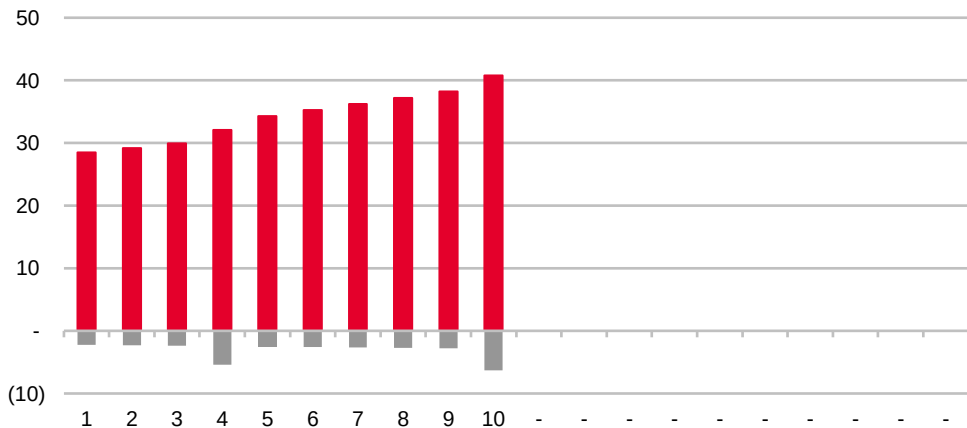
Scenario
Doorverhuren

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

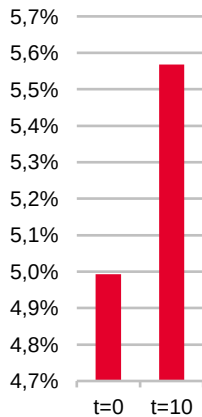
Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	25.572	26.236	26.906	26.009	31.008	31.867	32.749	33.656	34.588	747.226
CW herleide cash flows	25.572	24.963	24.358	22.404	25.413	24.850	24.299	23.760	23.233	477.559
Complexsamenstelling	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Aantal originele contracten	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Netto huuropbrengst	26.216	26.896	27.583	26.664	31.789	32.669	33.574	34.504	35.459	34.512
Huurinkomsten	28.474	29.211	29.956	32.060	34.281	35.224	36.193	37.188	38.211	40.795
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(2.258)	(2.314)	(2.372)	(5.396)	(2.492)	(2.555)	(2.619)	(2.684)	(2.751)	(6.283)
netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	749.953
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	749.953
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)										5,25%

Cashflow

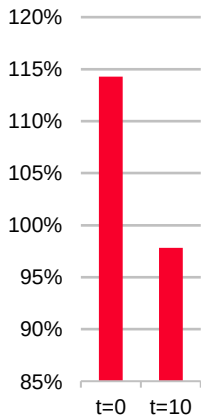
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



THI / LW



MW / LW



Discounted Cash Flow

Contante waarde van alle cashflows	696.411
Gewenste disconteringsvoet	5,10%
CW afkoop toekomstige erfpacht	-
diverse	-
diverse	-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam	696.411
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,41% 2.615-
overdrachtsbelasting	8,00% 51.392-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00% -
Waarde kosten koper voor correcties	642.403
Extra grond k.k.	-
diverse	-
Waarde k.k.	642.403
afgerond in EUR	640.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

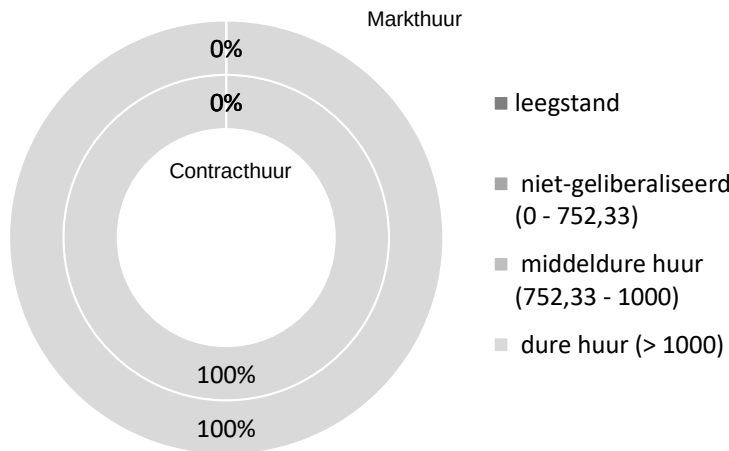
Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	3,69%	geëiste disconteringsvoet	5,10%
Aantal woningen	2		CW additionale kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	15,00%
Totaal aantal niet-woningen	1		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	120		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	erfpacht		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,20%
bruto HI per jaar	27.960				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	32.700				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	5,25%
THI per jaar	27.960				meest gerede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	560.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	4,99%					
MH / LW	5,84%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			696.411		696.411	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			640.000		640.000	

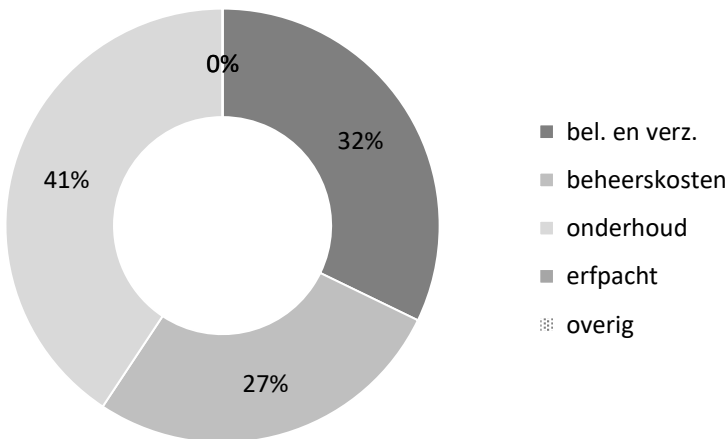
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			696.411
waarde vrij op naam DCF			696.411
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,70%	4,01%	
na correcties	21,30	24,91	696.411
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,41%	2.615-
overdrachtsbelasting		8,00%	51.392-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	5,09%	4,35%	
voor correcties	19,65	22,98	642.403
extra grond k.k.			-
diversen			-
Waarde kosten koper	5,11%	4,37%	642.403
afgerond in EUR	19,57	22,89	640.000



Amsterdam Zuidoost
6, Bijlmerdreef 232

Conceptbeheer

Coöperatieve Rabobank u.a.

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Disclaimer

Clientref : 6 / C&Wref : T198006_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).



Taxatierapport

8, Cannenburg 10, Amsterdam

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 1.360.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Cannenburg 10 te Amsterdam, dossiernummer T198026 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

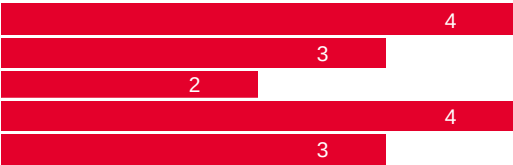
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T198026
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	3		3
Aantal vhe's totaal	3		3
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	57		57
Theoretische huurinkomsten	52.980		52.980
Markthuur	63.000		63.000
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaarde	1.350.000	1%	1.360.000
Leegwaarde	1.260.000		1.260.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	135.000		135.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	1.350.000	1%	1.360.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	3,32%	-%	3,32%
BAR v.o.n. op THI	3,62%	-1%	3,59%
BAR k.k. op THI	3,92%	-1%	3,90%
Huur-/leegwaarde verhouding	4,20%		4,20%
Leegwaarderatio	107,1%	1%	107,9%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties														Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Nijenburg 32	1081GG	AMSTERDAM	bovenwoning	1967	55	1.650	30,00	nov-21	+	-	+	-	+		
Nijenburg 116	1081GG	AMSTERDAM	bovenwoning	1967	55	1.600	29,09	sep-21	+	-	-	+	+		
Assumburg 61	1081GB	AMSTERDAM	bovenwoning	1960	60	1.600	26,67	okt-21	-	-	-	-	-		
Kooptransacties														'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Nijenburg 20	1081GG	AMSTERDAM	bovenwoning	1967	55	353.000	6.418	jul-21	+	+	-	-	-		
Nijenburg 10	1081GG	AMSTERDAM	appartement	1967	84	505.000	6.012	aug-21	-	+	-	-	-		
Assumburg 96	1081GC	AMSTERDAM	appartement	1967	85	485.100	5.707	aug-21	-	+	-	-	-		
Rendement														Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.	
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid		Totaal
Amaliastraat 6-H		Amsterdam	multi-family home	1905	3,58%	2,90%	79%	1.350.000	dec-20	+	+	-	-		+
Eerste Sweelinckstraat 10B		Amsterdam	multi-family home	1931	3,86%	4,52%	115%	3.120.000	dec-20	+	+	-	-		+
Kraaipanstraat 54 A		Amsterdam	multi-family home	1989	3,95%	2,95%	73%	5.700.000	dec-20	+	+	-	-		+
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijzen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Gelegen nabij voorzieningen					● Object is kadastraal niet gesplitst	
									● Goede bereikbaarheid per OV en auto						
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Uitponden na mutatie					● Verandering regelgeving omtrent co-living	
														● Stijgende hypotheekrente	

Rapportage - Object

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Omschrijving / kadastrale informatie

Type object: meergezinswoningen
Gemeente / Sectie: Amsterdam, Sectie AK
Nummer / Appartementsindex: 2354

Eigen grond / Erfpacht: erfpacht
Eigenaar: Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	3
	Parkeerplaatsen	-
	Overige eenheden	-
totaal aantal vhe		3
Toelichting: Het getaxeerde omvat het recht van erfpacht op een object dat is gelegen in Amsterdam en gebouwd in 1966. Het object omvat 3 meergezinswoningen met een woonoppervlak variërend van 52 tot 66 vierkante meter.		

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 77350/64 d.d. 31 januari 2020), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

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

Erfpachtvoorwaarden:
De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 zijn van toepassing. De erfpachtcanon bedraagt 320,82 EUR per jaar. Het huidige tijdvak loopt tot 16-06-2040.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Buitenveldert 2013
Datum vaststelling raadsbesluit	6-5-2015
Bestemming	Wonen
Uitbreidingsmogelijkheden:	
Het aantal woningen is niet uitbreidbaar.	
Het metrage is niet uitbreidbaar.	
Gebruiksmogelijkheden:	
Huidige gebruik is meest gerede	

Inspectie

Locatiebeoordeling	1	2	3	4	5	
Stand en ligging	4					goed
Bereikbaarheid auto	4					goed
Bereikbaarheid OV	4					goed

Objectbeoordeling	1	2	3	4	5	
Casco	4					goed
Geveldelen	4					goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud	4					goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid	4					goed
Verkoopbaarheid	4					goed

Toelichting: Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit de Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 11-02-2022, blijkt dat er een gesaneerde tank aanwezig is op het perceel. Bij deze taxatie is er van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel / energieprestatiecoëfficiënt.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		3	-	3	57	171	25,82	1.472	30,70	1.750	7.368	420.000	400	52.980	52.980	63.000	1.260.000
Woningen (excl. overige vhe's)		3	-	3	57		25,82	1.472	30,70	1.750	7.368	420.000	400	52.980	52.980	63.000	1.260.000
Parkeerplaatsen		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_8_Appartement_19	3	-	3	57	171	25,82	1.472	30,70	1.750	7.368	420.000	400	52.980	52.980	63.000	1.260.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)			
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	3	-	3	57	171	25,82	1.472	30,70	1.750	400	7.368	420.000	52.980	52.980	63.000	1.260.000
Woningen (excl. overige vhe's)	3	-	3	57		25,82	1.472	30,70	1.750	400	7.368	420.000	52.980	52.980	63.000	1.260.000
Parkeerplaatsen	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Onroerende zaakgebonden lasten	%	EUR / jaar	EUR / vhe / jr	Huurkapitalisatie	bar en factor			Netto THI
Totale lasten	7,5%	3.964	1.321		HI	THI	MH	49.016

onroerende zaak belasting	1,0%	511	170	NAR op netto THI				3,32%
assurantiepremie in ‰	0,4%	197	66	Waarde vrij op naam	3,59%	3,59%	4,26%	
beheerkosten	1,7%	908	303	voor correcties	27,89	27,89	23,45	1.477.646
onderhoudskosten	2,7%	1.452	484					
waterschapslasten	0,3%	145	48	CW additionele kasstromen				-
rioolheffing	0,8%	432	144	CW afkoop toekomstige erfpacht				-
erfpachtcanon	0,6%	320	107	CW investeringen / renovaties			4,9%	-
verhuurdersheffing	0,0%	-	-	- diversen	-	-		-
overige kosten	0,0%	-	-	- diversen	-	-		-



Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon) na correcties	3,59%	3,59%	4,26%	
	27,89	27,89	23,45	1.477.646
not.kosten/kad.recht vlg. tarief				4.057-
overdrachtsbelasting				109.155-
overdrachtsbelasting erfpacht	0	320	8,00%	-
Waarde kosten koper voor correcties	3,88%	3,88%	4,62%	
	25,75	25,75	21,66	1.364.434
extra grond k.k.	-	-		-
diversen	-	-		-
Waarde kosten koper Afgerond in EUR	3,90%	3,90%	4,63%	1.364.434
	25,67	25,67	21,59	1.360.000
	HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW
Ratio's t.o.v. leegwaarde	4,20%	4,20%	5,00%	107,94%

Discounted Cashflow model

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

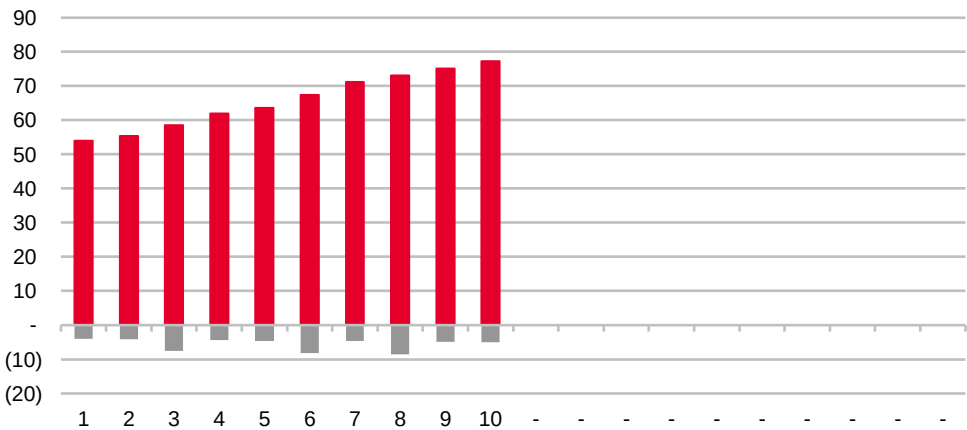
Scenario
Doorverhuren

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

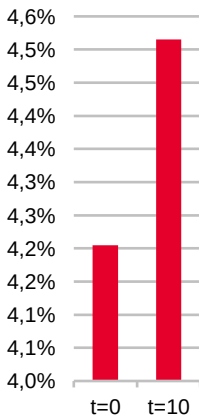
Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	48.766	50.032	49.830	56.277	57.835	57.842	64.974	63.098	68.620	1.611.651
CW herleide cash flows	48.766	47.718	45.327	48.823	47.854	45.646	48.902	45.293	46.979	1.052.338
Complexsamenstelling	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Aantal originele contracten	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	-	-	1	1	1	2	2	2	2
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	-	-	1	-	-	1	-	1	-	-
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	-	-	1	-	-	1	-	1	-	-
Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Netto huuropbrengst	49.935	51.231	51.025	57.625	59.221	59.229	66.531	64.610	70.264	72.208
Huurinkomsten	53.948	55.345	58.545	61.947	63.651	67.340	71.185	73.142	75.154	77.221
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(4.013)	(4.114)	(7.520)	(4.322)	(4.430)	(8.112)	(4.654)	(8.533)	(4.890)	(5.012)
netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.615.877
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.615.877
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)										4,45%

Cashflow

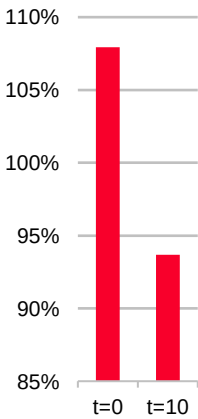
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



THI / LW



MW / LW



Discounted Cash Flow

Contante waarde van alle cashflows	1.477.646
Gewenste disconteringsvoet	4,85%
CW afkoop toekomstige erfpacht	-
diverse	-
diverse	-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam	1.477.646
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,30% 4.057-
overdrachtsbelasting	8,00% 109.155-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00% -
Waarde kosten koper voor correcties	1.364.434
Extra grond k.k.	-
diverse	-
Waarde k.k.	1.364.434
afgerond in EUR	1.360.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

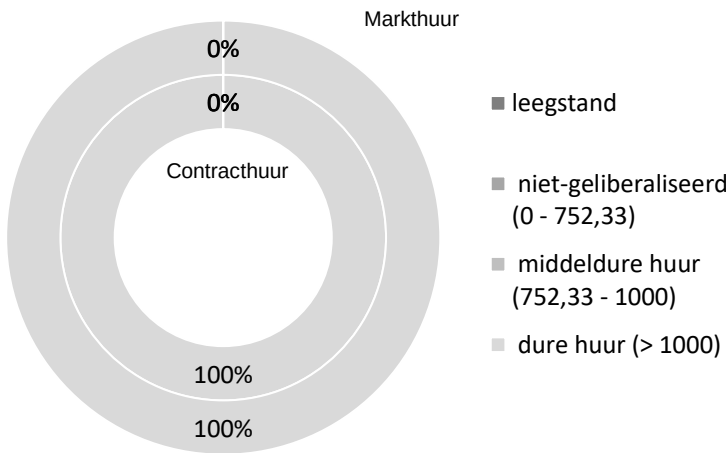
Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	3,32%	geëiste disconteringsvoet	4,85%
Aantal woningen	3		CW additionale kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	15,00%
Totaal aantal niet-woningen	-		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	171		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	erfpacht		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,20%
bruto HI per jaar	52.980				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	63.000				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	4,45%
THI per jaar	52.980				meest gerede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	1.260.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	4,20%					
MH / LW	5,00%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			1.477.646		1.477.646	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			1.360.000		1.360.000	

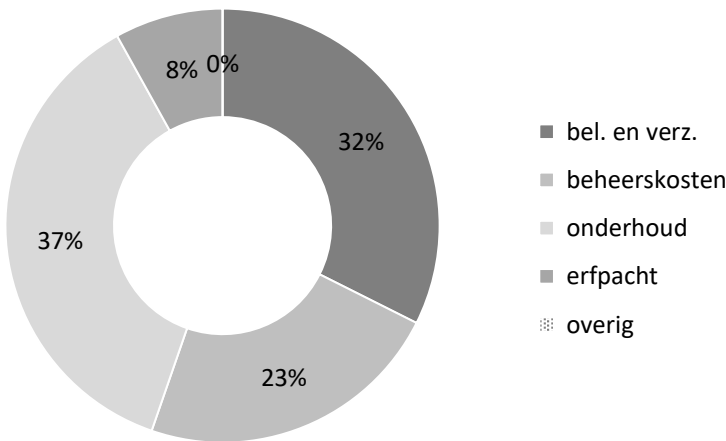
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			1.477.646
waarde vrij op naam DCF			1.477.646
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,26%	3,59%	
na correcties	23,45	27,89	1.477.646
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,30%	4.057-
overdrachtsbelasting		8,00%	109.155-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	4,62%	3,88%	
voor correcties	21,66	25,75	1.364.434
extra grond k.k.			-
diversen			-
Waarde kosten koper	4,63%	3,90%	1.364.434
afgerond in EUR	21,59	25,67	1.360.000



Amsterdam
8, Cannenburg 10

Conceptbeheer

Coöperatieve Rabobank u.a.

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Disclaimer

Clientref : 8 / C&Wref : T198026_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).



Taxatierapport

11, Dadelpalmstraat 9, Amsterdam Zuidoost

Coöperatieve Rabobank u.a.

Cushman & Wakefield

Valuation & Advisory

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME

Amsterdam

28 maart 2022

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaaarde

EUR 1.240.000 k.k.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam Zuidoost / Amsterdam, 28 maart 2022



J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT717992148

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield.

F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

RICS registered valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT512279895

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 maart 2022 het taxatierapport (Dadelpalmstraat 9 te Amsterdam Zuidoost, dossiernummer T198011 met waardepeildatum 10 februari 2022), getaxeerd door J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 28 maart 2022



F.L. Adema LLM MSRE MRICS RT - CIS HypZert (MLV)

Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Doel van de taxatie :	financiering		Hertaxatie		
Waardebegrip :	Marktwaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	check	C&W standaard	Toelichting afwijking(en)
Site visit (externe inspectie) :	J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT	10-2-2022	✓	✓	Conform de met opdrachtgever gemaakte afspraken is het object niet intern geïnspecteerd
Opname (interne inspectie) :					
Kadastrale info - titel :	Kadaster		✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart :	Kadaster		✓	✓	Plattegrondtekeningen zijn niet door opdrachtgever beschikbaar gesteld.
Analyse rent roll :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse huurcontracten :	Opdrachtgever		✓	✓	
Analyse plattegrondtekeningen :	Opdrachtgever			✓	
NEN 2580 meetstaat :	Opdrachtgever		✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan :	Ruimtelijke plannen.nl		✓	✓	
Onderzoek milieusituatie :	Bodemloket.nl		✓	✓	
Referenties :	C&W Research, NVM, funda.nl		✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.

Schattingonzekerheid

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

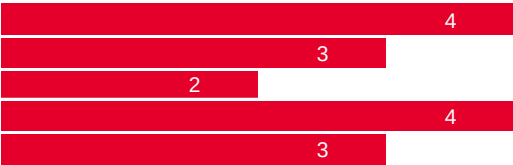
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is onder gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie



	Voorgaande taxatie		Huidige taxatie
Soort taxatie	Volledige taxatie		Hertaxatie
Dossier nummer	-		T198011
Uitgebracht d.d.			29-3-2022
Waardepeildatum	31-3-2022		10-2-2022
	delta		
Peildatum	31-3-2022		10-2-2022
Aantal vhe's (excl. parkeren)	4		4
Aantal vhe's totaal	4		4
Gem. gebruiksoppervlak per vhe	47		47
Theoretische huurinkomsten	60.960		60.960
Markthuur	61.200		61.200
Markthuur leegstand jaar 1	-		-
Marktwaaarde	1.230.000	1%	1.240.000
Leegwaarde	1.160.000		1.160.000
Instelling DCF 1	Uitponden		Uitponden
Waarde DCF 1	180.000		180.000
Instelling DCF 2	Doorverhuren		Doorverhuren
Waarde DCF 2	1.230.000	1%	1.240.000
Hoogste scenario	-		Doorverhuren
NAR op THI	4,12%	2%	4,20%
BAR v.o.n. op THI	4,57%	-1%	4,54%
BAR k.k. op THI	4,96%	-1%	4,92%
Huur-/leegwaarde verhouding	5,26%		5,26%
Leegwaarderatio	106,0%	1%	106,9%

Rapportage - Huursituatie, e.d.

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Referenties									Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde					Toelichting referenties	
Huurtransacties														Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Kleiburg 1002	1104EA	AMSTERDAM	bovenwoning	2014	59	1.350	22,88	okt-21	-	-	-	+	-		
Kleiburg 735	1104EA	AMSTERDAM	appartement	2015	70	1.350	19,29	sep-21	-	-	-	+	-		
Kleiburg 525	1104EA	AMSTERDAM	bovenwoning	2014	68	1.450	21,32	okt-21	-	-	-	+	-		
Kooptransacties														'Er hebben voldoende vergelijkbare recente referentietransacties in de directe omgeving plaatsgevonden. De opgenomen referenties betreffen slechts een selectie.	
Adres	Postcode	Plaats	Type	Bouwjaar	oppervlakte (m² g.o.)	Transactieprijs	Transactieprijs / m² g.o.	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid	Totaal		
Eef Kamerbeekstraat 378	1095MP	AMSTERDAM	appartement	2021	49	391.000	7.980	nov-21	+	-	-	-	+		
Binnendraaierij 8	1021PR	AMSTERDAM	appartement	1985	44	335.000	7.614	okt-21	-	-	-	-	+		
Jan Muschstraat 50	1065LZ	AMSTERDAM	bovenwoning	1984	44	318.000	7.227	okt-21	-	-	-	-	+		
Rendement														Het aantal beschikbare referenties is beperkt het afgelopen kwartaal, daarom is ook naar een groter gebied gekeken.	
Adres		Plaats	Type	Bouwjaar	BAR THI v.o.n.	Huur/leeg verhouding	LW ratio	Transactieprijs	Datum	Gebouw	Gebied	Markt	Duurzaamheid		Totaal
Amaliastraat 6-H		Amsterdam	multi-family home	1905	3,58%	2,90%	79%	1.350.000	dec-20	+	+	-	-		+
Eerste Sweelinckstraat 10B		Amsterdam	multi-family home	1931	3,86%	4,52%	115%	3.120.000	dec-20	+	+	-	-		+
Kraaipanstraat 54 A		Amsterdam	multi-family home	1989	3,95%	2,95%	73%	5.700.000	dec-20	+	+	-	-		+
Gebruikersmarkt									Sterkten					Zwakten	
In het vierde kwartaal van 2021 zijn er 23% minder woningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode in voorgaand jaar. Dit heeft grotendeels te maken met de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waardoor veel woningen in het laatste kwartaal van 2020 verkocht zijn. Hierdoor stonden er gedurende heel 2021 een beperkt aantal woningen te koop. Halverwege het vierde kwartaal van 2021 stonden er 15.600 woningen te koop, een nieuwe dieptepunt. Het aanbod ligt ongeveer 30% lager dan een jaar geleden. Het lage aanbod gecombineerd met een gelijkblijvende vraag zorgen voor een hogere druk op de vraagprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 ligt de gemiddelde transactieprijs op EUR 438.000, ongeveer 21% hoger dan een jaar eerder. Nog nooit werd er gemiddeld genomen zoveel betaald voor een woning in Nederland. Ook op de huurwoningmarkt is er sprake van krapte. In Q4 2021 ligt de gemiddelde vrije huurprijs op EUR 17,02 per vierkante meter per maand, de hoogste vierkante meter prijs ooit gemeten. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waar het lage aanbod en de hoge transactieprijsen ervoor zorgen dat koopwoningen grotendeels onbereikbaar zijn voor veel huishoudens. Hierdoor zijn deze huishoudens									● Goede bereikbaarheid per OV en auto					● Object is kadastraal niet gesplitst	
									● Erfpacht canon langdurig afgekocht					● Gelegen op erfpacht grond	
Beleggingsmarkt									Kansen					Bedreigingen	
In 2021 is er voor EUR 17,1 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar Corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 3,1% in vergelijking met voorgaand jaar. De woningmarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Dit is een daling ten opzichte van 2020 met een aandeel van 50% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,2 miljard in woningen geïnvesteerd. In 2021 kampte de woningbeleggingsmarkt met schaarste. In het laatste kwartaal van 2020 werden verkopen naar voren gehaald vanwege de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting. Hierdoor was er begin 2021 beperkt aanbod beschikbaar wat resulteerde in een verminderde dynamiek. Ondanks een tekort aan beleggingsproduct en yieldcompressie blijft de interesse van beleggers naar woningen groot. Door een beperkt beleggingsaanbod worden investeerders steeds creatiever om uiteindelijk product te kunnen kopen. Zo proberen investeerders zo vroeg mogelijk betrokken te worden bij het proces. Dit geldt voor zowel traditionele investeerders als nieuwe toetreders. Omdat nieuwbouw in Nederland projectgewijs en in relatief kleine volumes wordt aangeboden, hielden beleggers uit binnen- en buitenland zich afzijdig in het gevecht om nieuwbouw en werd vooral ingezet op de verwerving van bestaande bouw.									● Splitsen om uit te ponden					● Stijgende hypotheekrente	

Rapportage - Object

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022



Omschrijving / kadastrale informatie

Type object: meergezinswoningen
Gemeente / Sectie: Weesperkarspel, Sectie L
Nummer / Appartementsindex: 8941

Eigen grond / Erfpacht: erfpacht
Eigenaar: Stichting Berlage Bewaarder

Beschrijving / indeling

Aantal vhe	Woningen	4
	Parkeerplaatsen	-
	Overige eenheden	-
totaal aantal vhe		4
Toelichting:	Het getaxeerde omvat het recht van erfpacht op een object dat is gelegen in Amsterdam Zuidoost en gebouwd in 2004. Het object omvat 4 meergezinswoningen met een woonoppervlak variërend van 40 tot 52 vierkante meter.	

Kadaster - toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 77673/70 d.d. 17 maart 2020), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

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

Erfpachtvoorwaarden:
De algemene bepalingen voor voortdurend erfpacht 1994. Voortdurend erfpacht; canon afgekocht tot en met 15 augustus 2052.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Koningshoef / Kantershof
Datum vaststelling raadsbesluit	17-10-2006
Bestemming	Woningen
Uitbreidingsmogelijkheden:	Het aantal woningen is niet uitbreidbaar. Het metrage is niet uitbreidbaar.
Gebruiksmogelijkheden:	Huidige gebruik is meest gerede

Inspectie

Locatiebeoordeling	1	2	3	4	5	
Stand en ligging				4		goed
Bereikbaarheid auto				4		goed
Bereikbaarheid OV				4		goed

Objectbeoordeling	1	2	3	4	5	
Casco				4		goed
Geveldelen				4		goed
Inbouw en installaties						n.v.t.
Onderhoud				4		goed
Terreinen						n.v.t.

Courantheid

Aspecten	1	2	3	4	5	
Verhuurbaarheid				4		goed
Verkoopbaarheid				4		goed

Toelichting: Wanneer bij de Technische inspectie en/of Locatiekwaliteit één van de aspecten niet is ingevuld, dan is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Milieu en duurzaamheid

Uit het bodemloket (d.d. 11-02-2022) blijkt dat geen informatie beschikbaar is omtrent bodemonderzoek. Bij deze taxatie is er zodoende van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel / energieprestatiecoëfficiënt.
Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC dan wel een energielabel te laten opstellen .

Samenvatting Complex, bouw- en subtypen

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting		Aantallen			g.o.		Huursituatie				Leegwaarde		Onderhoud	Totalen			
		verhuurd leeg totaal			gem. / vhe totaal		HI		Toe te passen MH		gem. / m² gem. / vhe		gem. / vhe (excl. BTW)	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR
							gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd							
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)		4	-	4	47	186	27,31	1.270	27,42	1.275	6.237	290.000	400	60.960	60.960	61.200	1.160.000
Woningen (excl. overige vhe's)		4	-	4	47		27,31	1.270	27,42	1.275	6.237	290.000	400	60.960	60.960	61.200	1.160.000
Parkeerplaatsen		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenheden		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Typen																	
Bouwtype	Subtype																
Appartement	_11_Appartement_2	4	-	4	47	186	27,31	1.270	27,42	1.275	6.237	290.000	400	60.960	60.960	61.200	1.160.000

Huurkapitalisatie model

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.
Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Complex samenvatting	Aantallen			g.o.		Huursituatie				Onderhoud	Leegwaarde		Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)				
	verhuurd	leeg	totaal	gem. / vhe	totaal	HI		Toe te passen MH		gem. / vhe (excl. BTW)	gem. / m²	gem. / vhe	Huurinkomsten EUR / jaar	Theoretische huurinkomsten EUR / jaar	Markthuur EUR / jaar	Leegwaarde EUR	
						gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd	gem. / m² (/vhe) /mnd	gem. /vhe /mnd								
Totalen (gem. per won, incl. overige vhe's)	4	-	4	47	186	27,31	1.270	27,42	1.275	400	6.237	290.000	60.960	60.960	61.200	1.160.000	
Woningen (excl. overige vhe's)	4	-	4	47		27,31	1.270	27,42	1.275	400	6.237	290.000	60.960	60.960	61.200	1.160.000	
Parkeerplaatsen	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Overige eenheden	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Onroerende zaakgebonden lasten			%	EUR / jaar		EUR / vhe / jr		Huurkapitalisatie				bar en factor			Netto THI		
Totale lasten			7,4%	4.539		1.135						HI	THI	MH	56.421		
onroerende zaak belasting			0,8%	470		117		NAR op netto THI							4,20%		
assurantiepremie in ‰			0,4%	214		53		Waarde vrij op naam				4,54%	4,54%	4,55%			
beheerkosten			2,0%	1.210		303		voor correcties				22,04	22,04	21,96	1.343.765		
onderhoudskosten			3,2%	1.936		484											
waterschapslasten			0,2%	133		33		CW additionele kasstromen							-		
rioolheffing			0,9%	576		144		CW afkoop toekomstige erfpacht							-		
erfpachtcanon			0,0%	-				- CW investeringen / renovaties				5,2%				-	
verhuurdersheffing			0,0%	-				- diversen				-	-				-
overige kosten			0,0%	-				- diversen				-	-				-
								Waarde vrij op naam (incl. eventueel gekap. canon) na correcties				4,54%	4,54%	4,55%			
												22,04	22,04	21,96	1.343.765		
								not.kosten/kad.recht vlg. tarief				0,31%				3.833-	
								overdrachtsbelasting				8,00%				99.254-	
								overdrachtsbelasting erfpacht				0	-	8,00%			-
								Waarde kosten koper				4,91%	4,91%	4,93%			
								voor correcties				20,35	20,35	20,27	1.240.678		
								extra grond k.k.				-	-				-
								diversen				-	-				-
								Waarde kosten koper				4,92%	4,92%	4,94%	1.240.678		
								Afgerond in EUR				20,34	20,34	20,26	1.240.000		
												HI / LW	THI / LW	MH / LW	MW / LW		
								Ratio's t.o.v. leegwaarde				5,26%	5,26%	5,28%	106,90%		





Discounted Cashflow model

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Scenario

Doorverhuren

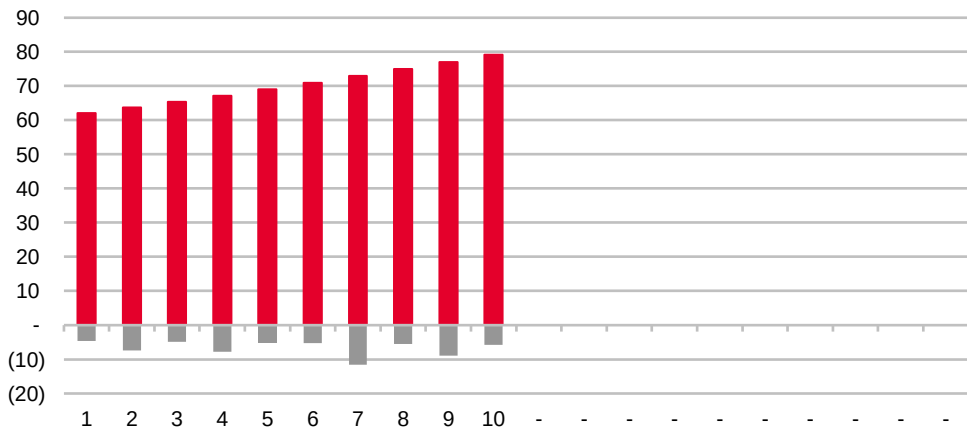
Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

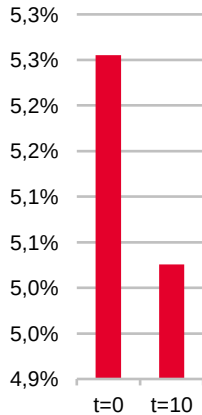
Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Netto cash flow	56.061	54.887	59.047	57.869	62.380	64.108	59.872	67.780	66.473	1.406.323
CW herleide cash flows	56.061	52.198	53.405	49.776	51.028	49.873	44.297	47.691	44.481	894.956
Complexsamenstelling	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Aantal originele contracten	4	4	3	3	2	2	2	1	1	1
Aantal gemuteerde contracten begin jaar	-	-	1	1	2	2	2	3	3	3
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije woningen	-	1	-	1	-	-	2	-	1	-
Totaal aantal woningen dat verkocht wordt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen dat verhuurd wordt	-	1	-	1	-	-	2	-	1	-
Indices										
Jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,65%	2,55%	2,55%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse leegwaardestijging	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Netto huuropbrengst	57.486	56.282	60.548	59.341	63.966	65.738	61.395	69.503	68.164	73.406
Huurinkomsten	62.082	63.720	65.377	67.158	69.038	70.937	72.924	74.966	77.027	79.146
Exploitatiekosten / investeringen en renovaties	(4.595)	(7.437)	(4.828)	(7.817)	(5.073)	(5.199)	(11.529)	(5.463)	(8.864)	(5.739)
netto verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.476
Verkoopopbrengst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.476
Verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto exit yield (bruto THI / marktwaarde v.o.n.)										5,25%

Cashflow

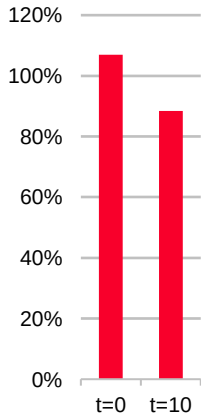
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



THI / LW



MW / LW



Discounted Cash Flow

Contante waarde van alle cashflows	1.343.765
Gewenste disconteringsvoet	5,15%
CW afkoop toekomstige erfpacht	-
diverse	-
diverse	-
Gecorrigeerde waarde vrij op naam	1.343.765
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	0,31% 3.833-
overdrachtsbelasting	8,00% 99.254-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht	8,00% -
Waarde kosten koper voor correcties	1.240.678
Extra grond k.k.	-
diverse	-
Waarde k.k.	1.240.678
afgerond in EUR	1.240.000

Totaaloverzicht HIKAP en DCF

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

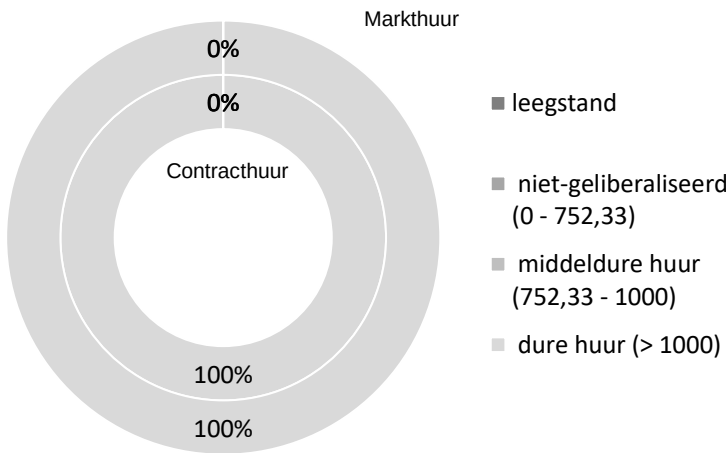
Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Algemeen			HI Kapitalisatie		Discounted cashflow	
			methode		methode	
Type woningcomplex	meergezinswoningen		NAR	4,20%	geëiste disconteringsvoet	5,15%
Aantal woningen	4		CW additionalen kasstromen	-	looptijd DCF in jaren	10
Waarvan aanvangsleegstand	-		CW afkoop toekomstige erfpacht	-	huurmutatiegraad (langjarig)	15,00%
Totaal aantal niet-woningen	-		CW investeringen / renovaties	-	gem. jaarlijkse huurinkomstenstijging bestaande contracten	2,70%
Totale gebruiksoppervlakte	186		diversen	-	gem. jaarlijkse markthuurstijging gemuteerde contracten	2,70%
grondsituatie	erfpacht		diversen	-	gem. jaarlijkse leegwaardestijging	3,20%
bruto HI per jaar	60.960				gem. jaarlijkse lastenstijging	2,50%
(toe te passen) MH per jaar	61.200				gem. inflatiepercentage	1,95%
MH leegstand	-				bruto exit yield v.o.n.	5,25%
THI per jaar	60.960				meest gereede scenario: scenario 2	Doorverhuren
leegwaarde	1.160.000					
leegw. v/d leegstand	-					
THI / LW	5,26%					
MH / LW	5,28%					
Waarden			Waarde vrij op naam		Waarde vrij op naam	
per methode			1.343.765		1.343.765	
			Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
			afgerond in EUR		afgerond in EUR	
			1.240.000		1.240.000	

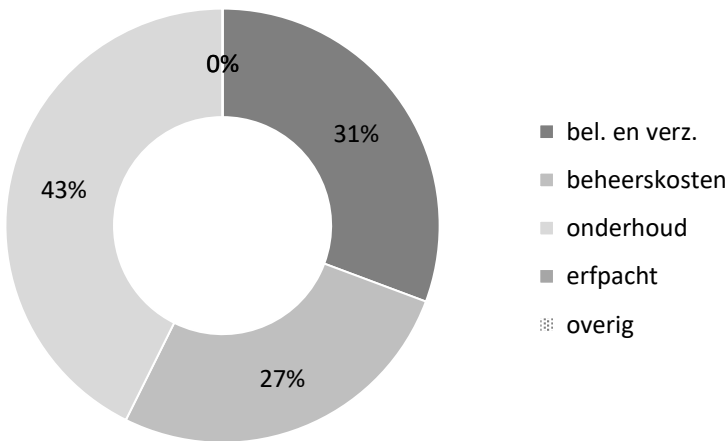
Huursituatie

in % van totaal



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal



Totaal overzicht	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam HIKap			1.343.765
waarde vrij op naam DCF			1.343.765
Gemiddelde waarde vrij op naam	4,55%	4,54%	
na correcties	21,96	22,04	1.343.765
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,31%	3.833-
overdrachtsbelasting		8,00%	99.254-
overdrachtsbelasting erfpachtrecht		8,00%	-
Waarde kosten koper	4,93%	4,91%	
voor correcties	20,27	20,35	1.240.678
extra grond k.k.			-
diversen			-
Waarde kosten koper	4,94%	4,92%	1.240.678
afgerond in EUR	20,26	20,34	1.240.000



Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

Disclaimer

Clientref : 11 / C&Wref : T198011_Hertaxatie / RM_WON_VAL3.2_20211026

Coöperatieve Rabobank u.a.

Peildatum: 10-2-2022 / Datum definitief: 29-3-2022

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Cushman & Wakefield heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Cushman & Wakefield aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).