Van de Loosdrecht makelaars

Taxatierapport

Rapportdatum 26-03-2025



GaiaZOO

Gaiaboulevard 1, 6468 PH Kerkrade

DÉ RECREATIE BEDRIJFSMAKELAAR

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een exemplaar daarvan zenden wij u op verzoek toe.

INHOUDSOPGAVE

1 Samenvatting 3
2 Algemene gegevens 5
2.1 Opdrachtgever 5
2.2 Taxatiebedrijf en betrokken (Controlerend) Register-Taxateur 5
2.3 Waardepeildatum, relevante data en scope of work 7
3 Doel van de taxatie, getaxeerde belang en uitgangspunten 8
3.1 Onderwerp van de taxatie 8
3.2 Doel van de taxatie 8
3.3 Getaxeerde belang 8
3.4 Waardegrondslag (basis van waarde) 9
3.5 (Bijzondere) uitgangspunten 10
3.6 Gehanteerde begrippen 14
4 Verklaringen van de Register-Taxateur 16
4.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit 16
4.2 Overige verklaringen van de Register-Taxateur 18
4.3 Gehanteerde valuta 20
4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie 20
4.5 Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur 20
4.6 Schattingsonzekerheid 21
4.7 Marktrisico 22
4.8 Inspectie 22
4.9 Copyright en bijlagen 23
5 Juridische status van het vastgoedobject 24
5.1 Privaatrechtelijke aspecten 24
5.2 Publiekrechtelijke aspecten 33
5.3 Vergunningen en overige relevante zaken 43
5.4 Natuurbeschermingsrichtlijnen 46
6 Verontreiniging en milieu 48
7 Ligging, vastgoedobject, gebruik en classificatie 51
7.1 Ligging 51
7.2 Algemene informatie 51

7.3 Nadere omschrijving van terrein en opstallen 52
7.3.1 Exploitabele eenheden 52
7.3.2 Kantoren, 53
7.3.3 Bedrijfswoning 55
7.3.4 Horecagelegenheden 56
7.3.5 Entreegebouw 56
7.3.6 Hof van Gaia en Dino Dome 57
7.3.7 Gorillaverblijf 57
7.4 Gedeelte van de overige verblijven en gebieden 58
7.5 Gebruikssituatie 62
7.6 Onderhoudstoestand 62
8 Duurzaamheid 63
8.1 Energielabel 63
8.2 Aspecten van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 64
8.3 Energiebesparingsplicht en informatieplicht 64
8.4 Laadpalen 66
8.5 Overige bekende energiebesparende maatregelen 66
9 Waardering 67
9.1 Gehanteerde benaderingen en methoden 67
9.1.1 Inkomstenbenadering 67
9.1.2 DCF–methode 67
9.1.3 Comparatieve benadering met toepassing vergelijkingsmethode 68
9.2 Onderbouwing van de waardering op basis van de DCF-methode 68
9.3 Marktomstandigheden 76
9.4 Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid 77
9.5 Referenties 78
9.6 Back-testing en eerdere betrokkenheid 78
9.7 Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU) 80
10 Bestudeerde bescheiden 81
11 Ondertekening 82
12 Bijlagen 83

1 SAMENVATTING

Voor u ligt het taxatierapport van GaiaZOO, plaatselijk bekend: Gaiaboulevard 1, 6468 PH Kerkrade. Nader te noemen het 'vastgoedobject'.

Verwijzingen

Uitgangspunten	: Paragraaf 3.5
Bijzonder uitgangspunt (Paragraaf 3.5)	: Nee
Onderbouwing van de marktwaarde	: Hoofdstuk 9

Type vastgoedobject en grondslag

Type vastgoedobject: Dierentuin.

Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik, met uitzondering van de bedrijfsmatige exploitatie. De bedrijfswoning is verhuurd aan een medewerker, maar uitgegaan wordt van een situatie vrij van huur en gebruik.

Getaxeerde waarde

Marktwaarde[1]: € 14.210.000 k.k.

Allocatie onroerende zaken: € 10.580.000

Allocatie roerende zaken: € 3.630.000

Van belang is dat bij een eventuele overdracht van het bedrijf, het bedrijf in goede orde exploitabel moet zijn en in de waardering zijn dan ook niet nader genoemde, maar voor een goede exploitatie noodzakelijke roerende goederen en overige bedrijfsmiddelen betrokken. Het waarderen van roerende zaken behoort niet tot de expertise van de Register-Taxateur en derhalve kan alleen verwezen worden naar de bedrijfsinventaris zoals vermeld op de meest recent ter beschikking gestelde concept balans per 31-12-2024.

[1] Met de huidige exploitatie en inclusief bedrijfsmiddelen (roerende zaken) als een complete operationele entiteit.

Kwalificaties vastgoedobject[2]

Locatie	: Goed
Vastgoedobject	: Goed
Onderhoud opstallen en terrein	: Redelijk
Verkoopbaarheid	: Matig
Verhuurbaarheid	: Slecht[3]
Courantheid	: Matig

SWOT-Analyse

Sterkten	**Zwakten**
• Goede locatie; • Nieuw entreegebouw met shop en Toren van Gaia en nieuw dienstencentrum; • GaiaZOO betaalt, in overleg met Gemeente Kerkrade, vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Voorheen was de hoogte van de retributie gebaseerd op 2,5% van de dagkaartverkopen; • Er is geen resterend leningdeel meer. Dat zag voorheen op de lening ter financiering van de afkoopsom inzake aan de Gemeente Kerkrade verschuldigde erfpachtcanon.	• Grond niet in eigendom maar in erfpacht; • Incourant vastgoed.
Kansen	**Bedreigingen**
• Uitbreidingsgebied van circa 3 hectare; • Afbouwen van het nieuwe kantoorgebouw en amoveren van de oude kantoorunits; • Zolang de erfpachter de eigenaar niet verzocht heeft het blooteigendom van de onroerende zaak aan hem over te dragen, heeft erfpachter bij voorgenomen overdracht van het blooteigendom door de eigenaar een voorkeursrecht tot koop. De eigenaar is verplicht de erfpachter alsdan het blooteigendom van de onroerende zaak te koop aan te bieden voor de prijs van € 1.	• Hoge vervangings-investeringen en regulier onderhoud; • Hoge gas- en elektriciteitsprijzen; • Gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van NNN wat mogelijk invloed kan hebben op bouwontwikkelingen in het park.

[2] Bandbreedte kwalificaties: slecht - matig - redelijk - goed – zeer goed.
[3] De taxatie gaat uit van het huidige (eigen) gebruik en de exploitatie zonder rekening te houden met verhuurbaarheid van het gehele vastgoedobject aan één huurder. De verhuurbaarheid van bijvoorbeeld de horeca is goed. Een dierentuin in Nederland die volledig is verhuurd is Register-Taxateur niet bekend dus daarom is slecht ingevuld.

2 ALGEMENE GEGEVENS

2.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	: Moraco N.V.
Adres, postcode en plaats	: Grote Gracht 18, 6211 SW Maastricht
Opdracht verstrekt door	: Mevrouw J. Huijnen
E-mailadres	: judith.huijnen@mourmansgroep.nl
Telefoonnummer	: 06 – 53 78 67 83
Extra contactpersoon	: De heer H. Jagers
E-mailadres	: h.jagers@gaiazoo.nl
Telefoonnummer	: 06 – 19 93 26 88
Datum taxatieopdracht akkoord	: 21-03-2025

De taxatieopdracht met opdrachtnummer 25020 is opgenomen in de bijlage. In afwijking van de taxatieopdracht maakt perceel 6437 geen onderdeel uit van het getaxeerde.

2.2 Taxatiebedrijf en betrokken (Controlerend) Register-Taxateur

Taxatiebedrijf

Taxatiebedrijf	: **Van de Loosdrecht RBM B.V.**
KvK	: 58974202
Post- en bezoekadres	: F.A. Molijnlaan 28, 8071 AG Nunspeet
Telefoonnummer	: 0341 – 25 23 63

Het Taxatiebedrijf is een Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS): Regulated Firm, Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.): NVM U.A.-kantoor, Kennispartner van de Vereniging van Recreatie Ondernemers Nederland (Recron) en Supplier van de Vereniging Hiswa.

Kwalificaties (Controlerend) Register-Taxateur

T.A.C. Lunenburg REV RT	**: Register-Taxateur**
Contactgegevens	: 06 – 51 92 37 60 thijs@vandeloosdrechtrbm.nl
Ingeschreven in register	: **Recognised European Valuer (REV)**
Stichting	: TEGoVA Netherlands

Certificaatnummer	:	REV-NL-NVM-2024-4
Ingangsdatum	:	01-12-2019
Einddatum	:	30-11-2029
Specialisatie	:	AV-K-B-W-OIV-R
Ingeschreven in register	:	**Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**
Registratienummer	:	RT815152239
Kamer	:	Bedrijfsmatig Vastgoed
Aantekening	:	Grootzakelijk Vastgoed
Ingangsdatum	:	01-01-2016, geen expiratiedatum
Lid van	:	**NVM U.A. als Business Taxateur**

A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT	**:**	**Controlerend Register-Taxateur**
Contactgegevens	:	06 – 51 13 43 17 adri@vandeloosdrechtrbm.nl
Professional Member of	:	**RICS**
RICS membership number	:	6497328
Ingeschreven in register	:	**Recognised European Valuer (REV)**
Stichting	:	TEGoVA Netherlands
Certificaatnummer	:	REV-NL/NVM/2024/1
Ingangsdatum	:	01-12-2019
Einddatum	:	30-11-2029
Specialisatie	:	R
Ingeschreven in register	:	**NRVT**
Registratienummer	:	RT738013462
Kamer	:	Wonen
Ingangsdatum	:	01-01-2017, geen expiratiedatum
Kamer	:	Bedrijfsmatig Vastgoed
Aantekening	:	Grootzakelijk Vastgoed
Ingangsdatum	:	01-01-2016, geen expiratiedatum
Lid van	:	**NVM U.A. als Business en Wonen Makelaar en Taxateur**

De (Controlerend) Register-Taxateur is gespecialiseerd in het waarderen van exploitatiegebonden onroerend goed in de Leisure branche. Verblijfsrecreatie: zoals campings, bungalowparken, vakantieparken en groepsaccommodaties. Dagrecreatie: zoals golfbanen, dierentuinen, pretparken, wellnesscomplexen en sportaccommodaties. Watersportgebonden bedrijven: zoals jachthavens en zeilscholen al of niet in combinatie met horeca.

2.3 Waardepeildatum, relevante data en scope of work

Waardepeildatum	: 01-01-2025
Inspectiedatum	: 12-03-2025
Inspectie door	: T.A.C. Lunenburg REV RT

Ten tijde van de waardepeildatum is het kantoorgebouw in aanbouw, gewaardeerd is naar de situatie per waardepeildatum. Ten tijde van de inspectiedatum is het kantoorgebouw nog steeds in aanbouw.

Het onderhavige taxatierapport betreft een	: Definitieve versie.
Rapportdatum 1e concept versie	: 21-03-2025
Rapportdatum definitieve versie	: 26-03-2025
Aantal verstrekte concept versies	: 1
Afwijking in % en € t.o.v. 1e concept versie	: 0%, € 0,00

<u>Scope of work: Volledige taxatie</u>

a. De Professionele Taxatiedienst (PTD) in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm;
b. De Register-Taxateur heeft de volledige taxatie voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel;
c. Bij de volledige taxatie heeft de Register-Taxateur zelf het vastgoedobject beoordeeld, de mate van diepgang is verwoord in paragraaf 4.8.

3 DOEL VAN DE TAXATIE, GETAXEERDE BELANG EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Onderwerp van de taxatie

Het vastgoedobject: GaiaZOO.
Adres, postcode en plaats: Gaiaboulevard 1, 6468 PH Kerkrade.

Beknopte omschrijving vastgoedobject:
GaiaZOO is opgedeeld in 4 gebieden, te weten: Limburg, Taiga, Rainforest en Savanna. In GaiaZOO kan de bezoeker meer dan 150 verschillende diersoorten ontmoeten.

Bij GaiaZOO is gekozen voor de implementatie van Dynamic Pricing Online, een variabel entreeprijzensysteem op basis van vroegboekkorting. De gedachte achter deze keuze is meervoudig: het spreiden van bezoekers over alle dagen van de week.

GaiaZOO wordt geëxploiteerd door GaiaPark B.V. GaiaZOO richt zich met name op dag gasten en abonnementhouders in de regio Zuid- en Midden-Limburg en de aangrenzende gebieden in België en Duitsland.

3.2 Doel van de taxatie

Het bepalen van de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van een voorgenomen overdracht van de aandelen van de gemeente Kerkrade aan Moraco N.V. De huidige verdeling van de aandelen van GaiaPark B.V. is als volgt: Moraco N.V. 59,9% en Gemeente Kerkrade 40,1%.

3.3 Getaxeerde belang

Het getaxeerde belang omvat 251.244 m² grond in eigendom bij Gemeente Kerkrade, volledig uitgegeven in erfpacht bij Gaiapark B.V.

Specialistisch vastgoedobject: Exploitatiegebonden onroerend goed.
Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik, met uitzondering van de bedrijfsmatige exploitatie. De bedrijfswoning is verhuurd aan een medewerker, maar uitgegaan wordt van een situatie vrij van huur en gebruik.

3.4 Waardegrondslag (basis van waarde)

Waardebegrip marktwaarde (IVS 104, paragraaf 30)

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief[4] of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Transactiekosten (IVS 104, paragraaf 210.1)

De waardegrondslag vertegenwoordigt de geschatte transactieprijs van een actief zonder rekening te houden met de verkoopkosten van de verkoper of de aankoopkosten van de koper en zonder correcties voor belastingen die de koper of de verkoper verschuldigd is en die rechtstreeks verband houden met de transactie.

Het vastgoedobject is per waardepeildatum getaxeerd op

Marktwaarde[5]: € 14.210.000 k.k.

Zegge: VEERTIENMILJOEN TWEEHONDERDTIENDUIZEND EURO

Allocatie onroerende zaken: € 10.580.000

Zegge: TIENMILJOEN VIJFHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO

Allocatie roerende zaken: € 3.630.000

Zegge: DRIEMILJOEN ZESHONDERDDERTIGDUIZEND EURO

Van belang is dat bij een eventuele overdracht van het bedrijf, het bedrijf in goede orde exploitabel moet zijn en in de waardering zijn dan ook niet nader genoemde, maar voor een goede exploitatie noodzakelijke roerende goederen en overige bedrijfsmiddelen betrokken. Het waarderen van roerende zaken behoort niet tot de expertise van de

[4] Een vastgoedobject, zoals het onderhavige, is exploitatiegebonden en wordt altijd samen met de bedrijfsinventaris die nodig is voor de exploitatie van de onderneming getaxeerd.
[5] Met de huidige exploitatie en inclusief bedrijfsmiddelen (roerende zaken) als een complete operationele entiteit.

Register-Taxateur en derhalve kan alleen verwezen worden naar de bedrijfsinventaris zoals vermeld op de meest recent ter beschikking gestelde concept balans per 31-12-2024.

3.5 (Bijzondere) uitgangspunten

In verband met de taxatie is de Register-Taxateur uitgegaan van zowel algemene uitgangspunten in verband met de taxatie van onroerend goed als van specifieke uitgangspunten in verband met de taxatie van bedrijfsmatig recreatief vastgoed. Ten aanzien van enkele aspecten is dan ook afgeweken van het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed.

Uitgangspunt

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht.

Algemene uitgangspunten

Voor de taxatie is de Register-Taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan:

- GaiaZOO betaalt, in overleg met Gemeente Kerkrade, vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Voorheen was de hoogte van de retributie gebaseerd op 2,5% van de dagkaartverkopen. Deze afspraak is nog niet contractueel vastgelegd, maar bij de taxatie is het uitgangspunt gehanteerd dat dit nog wel gedaan zal worden en is er dus vanuit gegaan dat er vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer verschuldigd is door GaiaZOO aan Gemeente Kerkrade;
- De Register-Taxateur merkt op dat de navolgende perceelnummers niet tot het erfpachtrecht behoren maar wel als parkeerterrein zijn ingericht en ook zo in gebruik zijn: 6218 (groot 42 m²), 6256 (groot 562 m²) overgegaan in 6433 en 6434, 6259 (groot 1.274 m²), 6266 (groot 14.708 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is), 6273 (groot 53 m²), 6324 (groot 1.650 m²), 6327 (groot 16.233 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is) overgegaan in 6431

en 6432, 6410 (groot 4.447 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is). De benoemde percelen, met uitzondering van percelen 6266 en 6272 die in eigendom zijn van Provincie Limburg, zijn in eigendom van de Gemeente Kerkrade en niet in erfpacht uitgegeven maar worden dus feitelijk wel gebruikt door GaiaZOO waarvoor GaiaZOO geen retributie betaalt. Uitgangspunt bij de taxatie is de feitelijke gebruikssituatie;

- Dat op het vastgoedobject op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing zijn, behoudens die vermeld zijn in het taxatierapport en van invloed zijn op de waarde. Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale eigendomsinformatie actueel en volledig zijn;
- Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle heeft in het kader van de taxatie niet plaatsgevonden. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat:
    - Alle benodigde vergunningen voor de exploitatie verleend zijn en dat het geëxploiteerd wordt conform de door de overheid gestelde eisen;
    - Ter preventie van legionellabesmetting een beheersplan opgesteld is, risicoanalyse uitgevoerd wordt en dat men periodieke metingen verricht;
    - De horecavoorzieningen over een hygiënecode beschikken en dat er conform deze code gewerkt wordt (HACCP);
    - De Speel- en attractietoestellen aan de veiligheidseisen van het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS) voldoen.
- In het kader van de taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, grondwater en oppervlaktewater. Uitgegaan is van de door opdrachtgever en/of uit openbare bronnen verstrekte informatie. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, grondwater, oppervlaktewater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Alle in dit taxatierapport genoemde oppervlakten zijn ter indicatie. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever.

Voor de taxatie zijn deze normen van ondergeschikt belang vanwege het exploitatiegebonden karakter van het vastgoedobject;

- De Register-Taxateur kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De Register-Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- In het taxatierapport is een nadere omschrijving van het vastgoedobject opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden, water en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het vastgoedobject. De genoemde aantallen, capaciteiten et cetera zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt door opdrachtgever. Er heeft geen exacte telling of controle ter plaatse plaatsgevonden;
- Het vastgoedobject vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd;
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, voor zover er sprake is van een belaste levering. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd. In de Wet op de Omzetbelasting (1968) is opgenomen dat geen BTW is verschuldigd bij de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen (overdracht van een onderneming), al dan niet tegen vergoeding of in de vorm van inbreng in een vennootschap (artikel 37d). Degene op wie de goederen overgaan, treedt in de plaats van de overdrager. De Register-Taxateur is ervan uitgegaan dat bij overdracht van het vastgoedobject dit artikel van toepassing is (hetgeen gebruikelijk is).

<u>Uitgangspunten taxeren bedrijfsmatig recreatief vastgoed</u>

Voor de taxatie van een bedrijfsmatig recreatief vastgoed is Register-Taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan:

- De taxatie van exploitatiegebonden vastgoedobject veronderstelt noodzakelijkerwijs dat de transactie het belang in het vastgoedobject betreft tezamen met alle apparatuur en vergunningen die vereist zijn om het voort te zetten. Verondersteld wordt dat het vastgoedobject “volledig uitgerust” is. In deze context omvat apparatuur zowel installaties en apparatuur als inrichting en (overige) bedrijfsinventaris. Het betreft een vastgoedobject met

handelspotentieel (European Valuation Standards (EVS) 2025, EVGN 2 onder 3.5);

- De marktwaarde is een schatting van het bedrag waarvan in redelijkheid kan worden verwacht dat het betaald wordt; de meest waarschijnlijke prijs onder de marktomstandigheden op de waardepeildatum, gebaseerd op neutrale aannames. Dit type vastgoed is getaxeerd op basis van een beoordeling van de kasstroom, zoals deze wordt afgeleid uit de jaarrekeningen en meerjarenprognose (handelspotentieel). Hieronder valt geen goodwill op grond van een exploitant met bovengemiddelde managementvaardigheden (persoonlijke goodwill). Er is uitgegaan van een redelijk efficiënte exploitant (REO). De inkomstenbenadering is gebaseerd op een reële haalbare omzet (FMT) en een reële haalbare bedrijfswinst (FMOP);
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er een verrekening van opbrengsten en kosten plaats zal vinden op de datum van de feitelijke levering, of indien anders overeengekomen, op die nader tussen partijen overeengekomen datum. Dit van de voorraden, bedrijfsinkomsten en bedrijfsuitgaven;
- De bedrijfswoning is bewoond door een medewerker eventueel met gezin. Bij de waardering is er toch van uitgegaan dat de bedrijfswoning vrij van huur en gebruik, leeg, ontruimd en vrij van rechten van derden geleverd kan worden. De Register-Taxateur gaat er vanuit dat het gaat om een interne huurovereenkomst welke zonder huurbescherming kan worden opgezegd. Dit omdat het vastgoedobject complexgewijs is gewaardeerd en een potentiële koper gebruik wenst te kunnen maken van de bedrijfswoning.

De Register-Taxateur acht de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie. Mochten de feiten afwijken van de gehanteerde uitgangspunten dan kan dit van invloed zijn op de taxatie.

<u>Bijzonder uitgangspunt</u>

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de

waardepeildatum. Een bijzonder uitgangspunt kan uitsluitend worden gehanteerd indien deze redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kan worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de PTD en de Register-Taxateur is gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen. De opdrachtgever heeft niet verzocht om een bijzonder uitgangspunt te hanteren.

3.6 Gehanteerde begrippen

Bedrijfsgerelateerd vastgoedobject: Elk type vastgoed dat ontworpen is voor een specifiek bedrijfstype waarbij de marktwaarde van het vastgoedobject het handelspotentieel van dat bedrijf weerspiegelt.

Handelspotentieel: De toekomstige winst die een redelijk efficiënte exploitant in de context van een taxatie van het vastgoedobject zou verwachten te behalen met het gebruik van het vastgoedobject. Het handelspotentieel kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het vastgoedobject. Het omvat een reeks factoren (zoals de locatie, het ontwerp en het karakter, de mate van aanpassing en de handelsgeschiedenis van het vastgoedobject in de heersende marktomstandigheden) die inherent zijn aan het vastgoedactief. Voorbeelden van dit type vastgoedobjecten zijn dag- en verblijfsrecreatieve objecten, watersportbedrijven, hotels, restaurants en andere soorten horeca.

Redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator): Een concept waarbij de Register-Taxateur ervan uitgaat dat de marktpartijen competente exploitanten zijn van een bedrijf dat op of in het vastgoedobject wordt uitgeoefend en dat ze op een efficiënte manier handelen. Er is een schatting gemaakt van het handelspotentieel in plaats van uit te gaan van het werkelijke niveau van de handel onder de bestaande eigenaar, en persoonlijke goodwill is buiten beschouwing gelaten.

Inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA: Earnings Before Interest Taxes Depreciation en Amortization): Deze term heeft betrekking op de werkelijke operationele entiteit en kan verschillen van de door de Register-Taxateur geschatte reële haalbare bedrijfswinst (FMOP ook wel bekend als gecorrigeerde EBITDA).

Reële haalbare omzet (FMT: Fair Maintainable Turnover): Het niveau van handel dat een redelijk efficiënte exploitant zou verwachten te behalen op basis van het uitgangspunt dat het vastgoedobject volledig uitgerust en ingericht is en in goede staat van onderhoud verkeert.

Reële haalbare bedrijfswinst (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit): De winst vóór afschrijvingen en financieringskosten met betrekking tot het actief zelf die een redelijk efficiënte exploitant van de reële haalbare omzet zou verwachten op basis van een beoordeling van de visie van de markt op de potentiële inkomsten van het vastgoedobject. In dit cijfer moeten alle kosten en uitgaven van de redelijk efficiënte exploitant tot uitdrukking komen, evenals een redelijke jaarlijkse opslag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

Operationele entiteit: Een operationele entiteit omvat gewoonlijk:

- Het juridisch belang in de grond, water en gebouwen;
- De handelsinventaris, wat gewoonlijk de bedrijfsinrichting, inventaris, meubilair en apparatuur omvat;
- De marktperceptie van het handelspotentieel, tezamen met een veronderstelde mogelijkheid om licenties, instemmingsbewijzen, certificaten en vergunningen te verkrijgen en te verlengen.

Verbruiksgoederen en voorraden worden normaal gesproken uitgesloten.

Goodwill: Elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of uit het gebruik van een groep activa die niet gescheiden kan worden.

Persoonlijke goodwill (van de huidige exploitant): De waarde van de winst die boven de verwachtingen van de markt ligt en bij verkoop van het bedrijfsgerelateerde vastgoedobject verloren zou gaan, evenals financiële factoren die specifiek verband houden met de huidige exploitant van het bedrijf, zoals belastingen, het afschrijvingsbeleid, financieringskosten en het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal.

Winstmethode (ook wel bekend als de inkomstenbenadering): Een benadering die een indicatie van de marktwaarde geeft door toekomstige kasstromen om te zetten naar één enkele actuele kapitaalwaarde.

Winstgevendheid: Het niveau van winstgevendheid, voor waardevermindering en financieringskosten die met het vastgoedobject zelf te maken hebben, dat een redelijk efficiënte exploitant kan verwachten van de redelijk haalbare omzet gebaseerd op een beoordeling vanuit het oogpunt van de markt over de potentiële inkomsten van het vastgoedobject. Het omvat alle kosten en uitgaven die een redelijk efficiënte exploitant zou hebben en een redelijk jaarlijks bedrag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

4 VERKLARINGEN VAN DE REGISTER-TAXATEUR

PTD

De door de Register-Taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een PTD. Hieronder wordt verstaan het door de Register-Taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de marktwaarde van het vastgoedobject, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit

- De Register-Taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- De Register-Taxateur hanteert te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit;
- De Register-Taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de taxatieopdracht.

De Register-Taxateur valt ook onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl

4.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

De Register-Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of gelieerde vennootschap(pen).

De Register-Taxateur hanteert het Normblad[6] taxatierapport commercieel vastgoed, opgesteld door de NVM U.A. en heeft deze opgenomen in de bijlage.

De verstrekte gegevens zijn zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website: www.vandeloosdrecht.nl/recreatie.

Bij een PTD ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de Register-Taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een Controlerend Register-Taxateur[7].

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de PTD, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethoden in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van het NRVT, EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

De Controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat diegene de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring als bijlage bij het taxatierapport is gevoegd[8]. De plausibiliteitsverklaring is verstrekt door een op het vakgebied gespecialiseerde, van deze opdracht onafhankelijke Register-Taxateur, met dezelfde specialisatie en deskundigheid.

[6] Ten aanzien van enkele aspecten is afgeweken van het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed. Dit betreft de Algemene uitgangspunten taxeren bedrijfsmatig recreatief vastgoed.
[7] Tenzij de PTD is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en deze het taxatierapport ondertekenen, maar daar is hier geen sprake van.
[8] De Controlerend Register-Taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

4.2 Overige verklaringen van de Register-Taxateur

De Register-Taxateur verklaart dat (hij):

- De taxatie verder heeft uitgevoerd in overeenstemming met:
  - Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, vastgesteld d.d. 10-10-2019;
  - Het Reglement Definities NRVT, vastgesteld d.d. 17-06-2021;
  - Het Reglement Kamers NRVT[9], vastgesteld d.d. 09-12-2024;
  - Het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 21-06-2018;
  - Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 01-01-2025.
- Kennis heeft genomen van de richtlijn VGPA 4 van RICS. Hierin is bepaald dat een Register-Taxateur die een taxatie van een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject verricht, gewoonlijk in deze specifieke markt gespecialiseerd is. Kennis van de operationele aspecten van de taxatie en van de bedrijfstak als geheel is essentieel voor het inzicht in de markttransacties en de vereiste analyse. De Register-Taxateur is gekwalificeerd en competent om de taxatie uit te voeren;
- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, juridisch of op enkele andere wijze is gebonden aan de opdrachtgever, het vastgoedobject, de (bloot) eigenaar of eventueel andere belanghebbende bij het vastgoedobject;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het vastgoedobject. De vergoeding die het Taxatiebedrijf ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden niet afhankelijk is van de hoogte van de uitkomst van de taxatie;
- Werkzaamheden verricht voor het Taxatiebedrijf;
- Eerdere betrokkenheid van het Taxatiebedrijf heeft verwoord in hoofdstuk 9;

[9] Als ingeschrevene van het NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed dient elke Register-Taxateur minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed per jaar met de daarvoor geldende eisen te verrichten. De Register-Taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan NRVT. De Register-Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permante Educatie NRVT worden gesteld.

- Dit taxatierapport is het 4e taxatierapport dat door het Taxatiebedrijf is uitgebracht van het vastgoedobject. Gerekend vanaf 01-01-2016 (oprichting NRVT) is dit het 3e taxatierapport. Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:
  - Verklaart de Register-Taxateur dat hij gedurende een aaneengesloten periode (de verrichtingsperiode) van ten hoogste 6 jaar een PTD van dit vastgoedobject heeft verricht;
  - Verklaart de Register-Taxateur dat het Taxatiebedrijf, waaraan de Register-Taxateur verbonden is, gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste 9 jaar een PTD van dit vastgoedobject heeft verricht;
  - De taxatie valt voor zowel het Taxatiebedrijf als de Register-Taxateur binnen de gestelde criteria.
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- De jaarlijkse omzet van de Register-Taxateur, danwel het Taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is, verkregen met de PTD aan één opdrachtgever, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% (artikel 11.6 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT) van de totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland;
- Kennis heeft van de EVS en IVS, voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van IVS 2025 en/of EVS 2025. De Reglementen NRVT zijn leidend en waar de richtlijnen van IVS en EVS niet met elkaar in overeenstemming zijn, prevaleren de richtlijnen van IVS omdat het Taxatiebedrijf een “Regulated Firm by RICS” betreft;

- Voldoet aan de hercertificeringsvereisten van NVM, NRVT, RICS[10] en TEGoVA.
- Ten behoeve van doorlopend toezicht het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT, TEGoVA en RICS zal overleggen, dan wel anderszins ter inzage te geven, zodat beoordeeld kan worden of de PTD in overeenstemming met de vereisten is verricht;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM U.A., NRVT en RICS[11]. TEGoVA Netherlands heeft geen eigen tuchtrechtspraak;
- Iedere pagina heeft voorzien van een paraaf, waarbij een handtekening gezet is door de tekst bij de waarden. Dit alles in de kleur blauw.

4.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het vastgoedobject kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie in de vorm van een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update.

4.5 Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur

De Register-Taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze PTD uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De Register-Taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoedobject.

[10] Geldt enkel voor de heer A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT.
[11] Geldt enkel voor de heer A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT.

4.6 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de PTD is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. In onderhavige taxatie is sprake van schattingsonzekerheid als gevolg van:

- De grond is in erfpacht en daarom is er sprake geweest van een retributie die opdrachtgever jaarlijks betaalde aan de Gemeente Kerkrade. GaiaZOO betaalt, in overleg met Gemeente Kerkrade, vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Voorheen was de hoogte van de retributie gebaseerd op 2,5% van de dagkaartverkopen. Deze afspraak is nog niet contractueel vastgelegd, maar bij de taxatie is het uitgangspunt gehanteerd dat dit nog wel gedaan zal worden en is er dus vanuit gegaan dat er vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer verschuldigd is door GaiaZOO aan Gemeente Kerkrade;
- De Register-Taxateur merkt op dat de navolgende perceelnummers niet tot het erfpachtrecht behoren maar wel als parkeerterrein zijn ingericht en ook zo in gebruik zijn: 6218 (groot 42 m²), 6256 (groot 562 m²) overgegaan in 6433 en 6434, 6259 (groot 1.274 m²), 6266 (groot 14.708 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is), 6273 (groot 53 m²), 6324 (groot 1.650 m²), 6327 (groot 16.233 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is) overgegaan in 6431 en 6432, 6410 (groot 4.447 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is). De benoemde percelen, met uitzondering van percelen 6266 en 6272 die in eigendom zijn van Provincie Limburg, zijn in eigendom van de Gemeente Kerkrade en niet in erfpacht uitgegeven maar worden dus feitelijk wel gebruikt door GaiaZOO waarvoor GaiaZOO geen retributie betaalt. Uitgangspunt bij de taxatie is de feitelijke gebruikssituatie;
- De jaarrekening 2024 is een concept versie. Indien de definitieve cijfers zullen afwijken dan kan dat invloed hebben op de waardering. Tevens is er een post van € 1.973.75 opgenomen op de balans als zijnde 'vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering'. Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat dit een overloop van vaste activa betreft dat te maken heeft met het kantoorgebouw en werk in uitvoering

Rainforest biotoop (bongo's en nijlpaarden stallen/ doorloop). Als aanname is in overleg met opdrachtgever gehanteerd dat dit geen roerende zaken betreffen. Dit is van belang voor de berekening van de overdrachtsbelasting omdat over roerende zaken geen overdrachtsbelasting verschuldigd is;

- Er zijn geen toepasbare referentietransacties van dierentuinen waardoor de gehanteerde (Exit-)Yield daarmee niet vergeleken kan worden;
- Algemene taxatieonnauwkeurigheid.

4.7 Marktrisico

Schattingsonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen. Risico kan het gevolg zijn van verschillende factoren die van invloed zijn op het actief zelf of op de markt waarop het wordt verhandeld.

De waardering van het exploitatiegebonden vastgoedobject is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen van de kasstromen (EBITDA) in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. Een significante toename (afname) van de geschatte omzet zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de (bedrijfs-)kosten zal resulteren in een significant lagere (hogere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de hoogte van de (Exit-)Yield zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significante hogere (lagere) reële waarde.

4.8 Inspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het vastgoedobject is een inspectie uitgevoerd. Daarbij zijn het dienstencentrum, kantoorgebouw, oude kantoorunits, de dierentuin, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de marktwaarde van het vastgoedobject. In verband met de hoeveelheid dierenverblijven en de verhuurde staat van de bedrijfswoning was het niet mogelijk om alle objectonderdelen inpandig op te nemen. Als gevolg van de uitgangspunten voor de waardering en gehanteerde methoden is een

uitvoerige inspectie niet in alle gevallen noodzakelijk. Dakvlakken zijn voor zover zichtbaar globaal beoordeeld.

4.9 Copyright en bijlagen

Ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport wordt door de Register-Taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Elke aansprakelijkheid van het Taxatiebedrijf en onze medewerkers is uitdrukkelijk beperkt tot het bedrag van het in het kader van de taxatieopdracht in rekening gebrachte honorering zonder verschotten, behoudens opzet of grove schuld van de directie. Door het Taxatiebedrijf wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. De Register-Taxateur verklaart dat hij TEGoVA vrijwaart van aansprakelijkheid tijdens de werkzaamheden.

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde taxatiedoel bestemd voor opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het taxatierapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de Gemeente Kerkrade en adviseurs van opdrachtgever).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

5 JURIDISCHE STATUS VAN HET VASTGOEDOBJECT

5.1 Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de Register-Taxateur is het Kadaster en NVM U.A. Geografische Informatie geraadpleegd.



Zie onderstaand de percelen die tot het erfpachtrecht behoren:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		Omschrijving
Kerkrade	A	5943	23.328	m^2	Brughofweg 25, 27 en 29
Kerkrade	A	5944	102.761	m^2	Brughofweg 15 en 25
Kerkrade	A	5947	401	m^2	Kerkradersteenweg
Kerkrade	A	5948	123	m^2	Kaalheidersteenweg
Kerkrade	A	6273	53	m^2	Dentgenbachweg
Kerkrade	A	6279	15.293	m^2	Kerkradersteenweg
Kerkrade	A	6323	5.218	m^2	Parkeerterrein oostzijde terrein
Kerkrade	A	6325	1.435	m^2	Parkeerterrein oostzijde terrein
Kerkrade	A	6328	980	m^2	Parkeerterrein oostzijde terrein
Kerkrade	A	6370	210	m^2	Parkeerterrein oostzijde terrein
Kerkrade	A	6371	4.532	m^2	Brughofweg 31 met bosgrond
Kerkrade	A	6438	96.910	m^2	Dentgenbachweg 103, 105, 105 TR en Kerkradersteenweg 6
Totaal			**251.244**	**m^2**	

Bron: de openbare registers van Kadaster Nederland d.d. 20-03-2025; welke per die datum volledig is bijgewerkt tot en met 19-03-2025 en volledig gesignaleerd tot en met 19-03-2025.

Ten tijde van de vorige PTD per 05-06-2023 was perceel 6267 groot 93.709 m² op basis van een voorlopige grens een grootte. Nadien is het perceel overgegaan in 6437 en 6438 en is de grens en grootte vastgesteld op respectievelijk 1.242 m² en 96.190 m² waarvan alleen perceel 6438 tot het erfpachtrecht behoort volgens opgaaf opdrachtgever. Dat verklaart het verschil in totale oppervlakte van 248.043 m² destijds en 251.244 m² nu. Op beide Eigendomsinformatie van de percelen 6437 en 6438 staat dat Gaiapark B.V. het erfpachtrecht heeft maar dat is volgens opdrachtgever onjuist dus is ervan uitgegaan dat dit alleen ziet op perceel 6438. Register-Taxateur merkt op dat er door de inmeting nu meer grond betrokken is bij het erfpachtrecht terwijl het gebruik niet is veranderd want het was op eenzelfde wijze destijds ook al in gebruik.

Eigendom (recht van) percelen	**: Alle percelen**
Gerechtigde	: Gemeente Kerkrade
Adres, postcode en plaats	: Markt 33, 6461 EC Kerkrade

Erfpacht (recht van) percelen	**: Alle percelen**
Gerechtigde	: Gaiapark B.V.
Adres, postcode en plaats	: Brughofweg 25, 6468 PB Kerkrade

Beperkingen, zakelijke rechten en opstalrechten

Volgens de Eigendomsinformatie zijn er geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 5943 en 6371 is er een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW. Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 5943, 5948 en 6438 zijn er zakelijke rechten bekend als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gemeente Kerkrade.

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 5943, 5948, 6371, 6437 en 6438 zijn er zakelijke rechten bekend als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Waterschap Limburg.

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 6371 en 6438 zijn er zakelijke rechten bekend als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.

Volgens de Eigendomsinformatie van perceel 6371 is er een zakelijk recht bekend als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van TenneT TSO B.V.

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 5948 en 6438 is er een opstalrecht bekend ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.

De Register-Taxateur merkt op dat de navolgende perceelnummers aan de westzijde, die niet oranje zijn gearceerd, niet tot het erfpachtrecht behoren maar wel als parkeerterrein zijn ingericht en ook zo in gebruik zijn (tevens betaald parkeren):

- 6218 (groot 42 m²);

- 6256 (groot 562 m²) overgegaan in 6433 en 6434;
- 6259 (groot 1.274 m²);
- 6266 (groot 14.708 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is).

De Register-Taxateur merkt op dat de navolgende perceelnummers aan de oostzijde, die niet oranje zijn gearceerd, niet tot het erfpachtrecht behoren maar wel als parkeerterrein zijn ingericht en ook zo in gebruik zijn (voor personeel):

- 6273 (groot 53 m²);
- 6324 (groot 1.650 m²);
- 6327 (groot 16.233 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is). Het perceel is overgegaan in 6431 en 6432;
- 6410 (groot 4.447 m² maar daarvan slechts een gedeelte wat als parkeerterrein is ingericht en in gebruik is).

De benoemde percelen, met uitzondering van percelen 6266 en 6272 die in eigendom zijn van Provincie Limburg, zijn in eigendom van de Gemeente Kerkrade en niet in erfpacht uitgegeven maar worden dus feitelijk wel gebruikt door GaiaZOO waarvoor GaiaZOO geen retributie betaalt.

Opdrachtgever heeft een concept akte uitgifte in eeuwigdurend erfpacht d.d. 25-06-2018 verstrekt met daarin vermeld perceel Kerkrade, A, 5949 groot 1.459 m². De erfpachter is GaiaPark B.V. Register-Taxateur heeft het Kadaster geraadpleegd en daaruit blijkt dat dit perceel is overgegaan in 6325 en 6326. Het perceel 6325 (groot 1.435 m²) valt onder het erfpachtrecht. Het perceel 6326 is overgegaan in 6369 en 6370. Het perceel 6370 valt onder het erfpachtrecht. Het perceel 6369 is overgegaan in 6409 (groot 24 m²) en 6410 (groot 4.447 m²) en deze beide nummers vallen dus niet onder het erfpachtrecht. In beginsel is dus uitgegaan van 1.459 m² en uiteindelijk is alleen perceel 6325 tot het erfpachtrecht gaan behoren en dat is 1.435 m². Het verschil is klein en dat gebeurt vaker als oude percelen overgaan in nieuwe percelen.

In dezelfde concept akte uitgifte in eeuwigdurend erfpacht d.d. 25-06-2018 staat ook perceel Kerkrade, A, 5952 groot 978 m² vermeld. Register-Taxateur heeft het Kadaster geraadpleegd en daaruit blijkt dat dit perceel is overgegaan in 6327 en 6328. Het perceel

6328 (groot 980 m²) valt onder het erfpachtrecht. Het perceel 6327 (groot 16.233 m²) valt dus niet onder het erfpachtrecht en is overgegaan in 6431 en 6432. In beginsel is dus uitgegaan van 978 m² en uiteindelijk is alleen perceel 6328 tot het erfpachtrecht gaan behoren en dat is 980 m². Het verschil is klein en dat gebeurd vaker als er oude percelen overgaan in nieuwe percelen.

Opdrachtgever heeft een concept akte gedeeltelijke afstand erfpachtrecht in d.d. 25-06-2018 verstrekt met daarin vermeld perceel Kerkrade, A, 5942 groot 6.868 waarvan de beperkt gerechtigde verklaart (gedeeltelijk) afstand te doen van het erfpachtrecht rustende op een gedeelte van perceel 5942 groot ongeveer 1.687 m². De erfpachter is GaiaPark B.V. Register-Taxateur heeft het Kadaster geraadpleegd en daaruit blijkt dat dit perceel is overgegaan in 6323 en 6324. Het perceel 6323 (groot 5.218 m²) valt onder het erfpachtrecht. Het perceel 6324 (groot 1.650 m²) valt dus niet onder het erfpachtrecht. In beginsel is dus uitgegaan van 1.678 m² en uiteindelijk is alleen perceel 6324 niet tot het erfpachtrecht gaan behoren en dat is 1.650 m². Het verschil is klein en dat gebeurd vaker als er oude percelen overgaan in nieuwe percelen.

Bijzondere private bepalingen

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het vastgoedobject. Eventuele bijzonderheden die blijken uit de akten zijn hieronder weergegeven.

Erfpacht percelen : 6325 en 6328
Afkomstig uit : Hyp4 74027/121
Ingeschreven op : 18-10-2018
Erfpachtgegevens zijn overeenkomstig de hieronder beschreven erfpachtgegevens. De levering uit 2018 is een aanvulling op de reeds bestaande overeenkomst.

Erfpacht percelen : 6370 en 6371
Afkomstig uit : Hyp4 82625/152
Ingeschreven op : 14-02-2022

Erfpachtgegevens zijn overeenkomstig de hieronder beschreven erfpachtgegevens. Deze nieuwe levering is een aanvulling op de reeds bestaande overeenkomst.

Erfpacht percelen	**:**	**Alle percelen, behoudens 6325, 6328, 6370 en 6371**
Afkomstig uit	:	Hyp4 15205/86 Roermond
Ingeschreven op	:	27-04-2004
Vorm	:	Eeuwigdurende erfpacht
Uitgifte door	:	Gemeente Kerkrade
Het erfpachtrecht	:	Gaiapark B.V.
Ingangsdatum	:	02-07-2002
Duur	:	Eeuwigdurend
Canon bij aanvang	:	€ 907.560 voor gehele duur

Bijzonderheden

Het huidige erfpachtrecht: Ten tijde van de taxatie in 2014 werd er 257.568 m² gepacht van de gemeente. In verband met de aanleg van de Buitenring wordt er thans 15.028 m² minder gepacht. In verband met aanleg van de Buitenring en de parkeerplaatsen die daarbij komen te vervallen heeft GaiaZOO een overeenkomst gesloten met de Provincie. De stand van zaken wordt toegelicht onder 5.2. Thans worden de percelen die tot het getaxeerde behoren gepacht.

Bouwplicht: Erfpachter is verplicht op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een dierenpark te realiseren.

Voorkeursrechten: Zolang de erfpachter de eigenaar niet verzocht heeft het blooteigendom van de onroerende zaak aan hem over te dragen, heeft erfpachter bij voorgenomen overdracht van het blooteigendom door de eigenaar een voorkeursrecht tot koop. De eigenaar is verplicht de erfpachter alsdan het blooteigendom van de onroerende zaak te koop aan te bieden voor de prijs van € 1. Voor overdracht of toedeling van het geheel of een gedeelte van het erfpachtrecht is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de eigenaar vereist. Indien en voorzover erfpachter de erfpacht wenst te vervreemden, is de erfpachter verplicht de erfpacht eerst aan te bieden aan de eigenaar.

Ketting-boetebeding: Indien erfpachter vervreemd, is erfpachter verplicht van zijn rechtsopvolgers ten behoeve van de eigenaar te bedingen dat die rechtsopvolger de in

artikel II, onderdeel 4 van de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 02-07-2002 genoemde verplicht tot betaling van retributie van erfpachter overneemt, zolang op de onroerende zaak een publiektrekkenede activiteit wordt geëxploiteerd. Het bepaalde in dit artikel zal door erfpachter aan zijn rechtsopvolger als ketting-boetebeding ten behoeve van de eigenaar worden opgelegd.

Opzeggen erfpacht: De erfpacht kan eindigen door opzegging door de eigenaar indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen of door vermenging van de blooteigendom en het erfpachtrecht, in het geval dat de erfpachter het blooteigendom verkrijgt. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen.

Vergoeding bij einde erfpacht: Als gevolg van opzegging door de eigenaar heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken, en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in deze akte of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch al worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van alle activiteiten die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in deze akte of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak worden uitgeoefend, tenzij de eigenaar daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend.

Bezwaren met rechten: De erfpachter is bevoegd het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak met een recht van hypotheek of andere beperkte rechten te bezwaren, het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak in ondererfpacht uit te geven, te verhuren, in gebruik te geven, te splitsen, te splitsen in appartementsrechten of samen te voegen. De erfpachter zal de eigenaar op de hoogte stellen.

Wijzigingen: Na realisatie van het dierenpark is de erfpachter bevoegd de opstallen, werken en beplantingen zonder voorafgaande goedkeuring of medewerking van de eigenaar te wijzigen, te verwijderen, dan wel af te breken, dan wel andere opstallen en/of werken en/of beplanting te bouwen dan wel aan te leggen. De erfpachter dient de eigenaar dan wel op de hoogte te stellen.

Infrastructuur: Uit de erfpacht akte blijkt dat de eigenaar voor eigen rekening en risico op en nabij de onroerende zaak parkeerplaatsen en andere infrastructuur zal aanleggen, waarvoor eigenaar een beschikking o.g.v. de zogenoemde EFRO-subsidieregeling heeft ontvangen.

Erfdienstbaarheden: Voor perceel 4919 (thans overgegaan in o.a. perceel 6279) en voor zover dit perceel afkomstig is uit het inmiddels vervallen perceel 2648 geldt de erfdienstbaarheid inhoudende het recht in perceel 2648 rioleringsbuizen te leggen en te houden tot afvoer naar de riolering in de Kerkradestuwing zodra deze riolering aldaar gelegd is en wel tot afvoer van vuilniswater en fecaliën komende alle schade ten lasten van de aanlegger van de riolering. Voor de percelen 5356 (thans o.a. overgegaan in perceel 5943 en 6267 en dat laatste perceel is weer overgegaan in 6437 en 6438), 3358 (thans o.a. overgegaan in perceel 5947) en 4921 (thans overgegaan in o.a. perceel 5944) en voorzover afkomstig uit het inmiddels vervallen perceel 1029 geldt dat het volgende: "Beide partijen zijn verplicht de bestaande waterlopen in stand te houden" en "het recht van weg".

Op 02-07-2002 is een Samenwerkingsovereenkomst GaiaPark B.V. aangegaan door de gemeente Kerkrade, GaiaPark B.V., stichting Apenheul, Moraco N.V. en N.V. Industriebank LIOF. In onderdeel II van deze Samenwerkingsovereenkomst wordt overeengekomen dat de gemeente Kerkrade de grond, zoals aangeduid op onderstaande afbeelding en hierna genoemd, in eeuwigdurende erfpacht aan GaiaPark B.V. zal uitgegeven voor het realiseren van een dierentuin, tegen een nadere omschreven tegenprestatie. De samenwerkingsovereenkomst is bijgevoegd in de bijlagen bij dit taxatierapport. In deze overeenkomst wordt onder andere de hierna te noemen geldlening uitgebreid beschreven. GaiaZOO moet voor het ter beschikking stellen van de grond door de gemeente retributie betalen. De gemeente zal de retributie, in overleg met GaiaPark, aanwenden ter verbetering en/of uitbreiding van de toeristische infrastructuur in de omgeving van het door GaiaPark geëxploiteerde dierenpark en andere toeristische attracties, onder welke bestemming in principe niet zullen worden gerekend kosten voor regulier onderhoud en/of personeelskosten. In 2014 is deze verplichting eenmalig vervallen vanwege het ontbreken van overleg met Gaia over herinvestering van retributiegelden. Nadien zijn nieuwe afspraken gemaakt en vind er op regelmatige basis overleg plaats. Als vergoeding voor het gebruik van de uitgegeven grond zal GaiaPark B.V. jaarlijks 2,5% van de omzet van de dagkaartverkopen vergoeden aan de Gemeente Kerkrade. Over het jaar 2023 werd er € 109.072 aan retributie betaald en in 2024 voor een half jaar € 50.467. Met ingang van 01-01-2035 zal de canon € 1 per jaar bedragen. Tussen 01-01-2015 en 01-01-2035 kan het

blooteigendom van de onroerende zaak worden overgedragen voor € 1 aan erfpachter, mits deze aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. **GaiaZOO betaalt, in overleg met Gemeente Kerkrade, vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Deze afspraak is nog niet contractueel vastgelegd, maar bij de taxatie is het uitgangspunt gehanteerd dat dit nog wel gedaan zal worden en is er dus vanuit gegaan dat er vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer verschuldigd is door GaiaZOO aan Gemeente Kerkrade. Het blooteigendom is nog niet overgedragen en er is dus nog sprake van een erfpachtrecht.**

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Alle gemeenten zorgen ervoor dat een kopie van deze gegevens naar het Kadaster wordt gestuurd. Elke wijziging die de gemeente doet in de BAG wordt automatisch naar het Kadaster gestuurd. Het Kadaster verzamelt alle gegevens van alle gemeenten in één zogenaamde Landelijke Voorziening. Het Kadaster zorgt er ook voor dat afnemers gegevens vanuit deze Landelijke Voorziening kunnen raadplegen. Het vastgoedobject staat volgens de BAG bekend als:

Adres	Bouwjaar	Gebruiksdoel	Oppervlakte	Status
Gaiaboulevard 1	2022	winkelfunctie	271 m²	In gebruik
Gaiaboulevard 1	2005	kantoorfunctie	79 m²	In gebruik
Brughofweg 23	2022	bijeenkomst- en industriefunctie (dienstencentrum)	1.354 m²	Object gevormd
Brughofweg 23 TR	1971	Overige gebruiksfunctie (trafo)	16 m²	In gebruik
Brughofweg 25	1970	Kantoorfunctie (is men aan het verbouwen en uitbreiden)	549 m²	Object gevormd
Brughofweg 25	2005	Kantoorfunctie (oude kantoorunits)	396 m²	In gebruik
Brughofweg 27	1969	woon- en kantoorfunctie (bedrijfswoning)	265 m²	In gebruik
Brughofweg 29	1950	kantoorfunctie	101 ²	In gebruik
Brughofweg 31	1978	bijeenkomstfunctie	352 m²	In gebruik

5.2 Publiekrechtelijke aspecten

Planologie

Sinds 01-01-2024 is de Omgevingswet in werking getreden ter vervanging van 26 wetten die de fysieke leefomgeving regelden. Het driekoppig bevoegd gezag (Rijk, provincie en gemeente) decentraliseert de regelgeving hiermee. Het Rijk zorgt er met het Invoeringsbesluit voor dat de regels voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'. De regels voor de waterschappen komen terecht in de waterschapsverordening.

Voorheen werd in de Wet ruimtelijke ordening geregeld hoe gronden bestemd waren en werd er bijvoorbeeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregeld welke vergunningen benodigd waren om bijvoorbeeld af te mogen wijken van regels uit de Wro. De Omgevingswet moet al deze zaken centraal regelen, voor één hele gemeente. Vanaf 01-01-2024 zijn de bestemmingsplannen van alle gemeente van rechtswege omgezet naar tijdelijke omgevingsplannen. Het overgangsrecht van de Omgevingswet regelt de overgang van het huidige naar het nieuwe recht. Andere zaken met betrekking tot de fysieke leefomgeving die voorheen werden gereguleerd door het Rijk zijn ook komen te vervallen, maar om te voorkomen dat er een gebrek aan wetgeving ontstaat zijn deze opgenomen in de 'bruidsschat'. Alle omgevingsplannen die thans online in te zien zijn beschikken over een Hoofdstuk 22, waarin al deze regels staan weergegeven.

Alle gemeenten hebben tot 01-01-2032 om al hun bestemmingsplannen volledig over te zetten tot een omgevingsplan. Tot die tijd zullen Taxatiebedrijven zich moeten baseren op zowel informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl (bestemmingsplannen/tijdelijke omgevingsplannen) en op de informatie die al in de omgevingsplannen staat via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Onder de Omgevingswet zijn er in het omgevingsplan geen bestemmingen meer opgenomen. De bestemmingen zoals we die kennen van het bestemmingsplan heten in de nieuwe situatie ''hoofdfunctie – gebruiksdoel''. De dubbelbestemmingen heten in de nieuwe situatie ''nevenfuncties – status''. Totdat alle bestemmingsplannen zijn omgezet in nieuwe definitieve omgevingsplannen worden de termen van oudsher gebruikt:

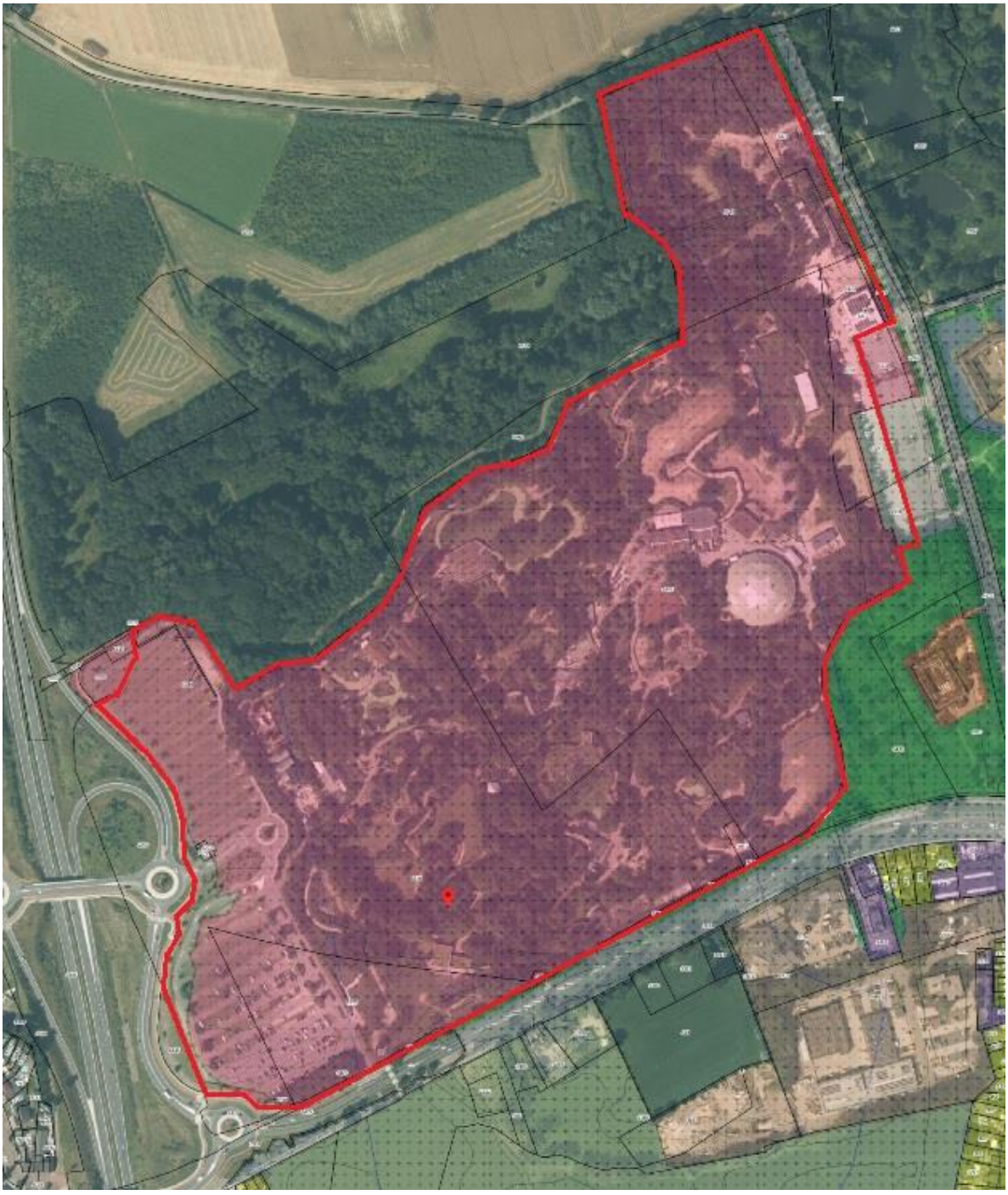
enkelbestemmingen, dubbelbestemming, functieaanduidingen, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen, maatvoeringen, bouwaanduidingen, etc.

Het vastgoedobject is juridisch-planologisch geregeld in **Omgevingsplan gemeente Kerkdrade,** in werking vanaf 10-07-2024. Onder het omgevingsplan valt het **deelplan Buitengebied**.

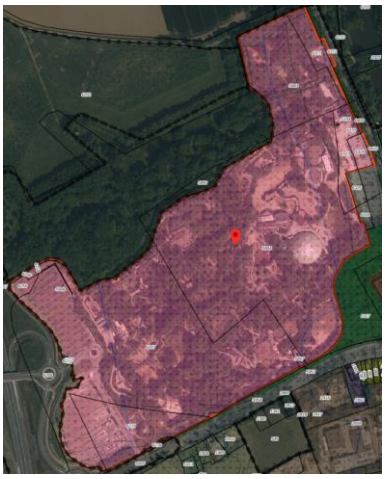
Ten aanzien van het vastgoedobject is het onderstaande van toepassing:

Plannaam	Buitengebied
Vaststellingsdatum	23-11-2017
Planstatus	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0928.BPBuitengebied-Vg01
Type plan	Deelplan omgevingsplan
Naam overheid	Gemeente Kerkrade
Bronnen	www.ruimtelijkeplannen.nl / www.omgevingswet.overheid.nl

Impressie plankaart



Op grond van de bestemmingsplanverbeelding heeft het vastgoedobject de Enkelbestemming: Cultuur en ontspanning – Dierentuin



Enkelbestemming: Verkeer



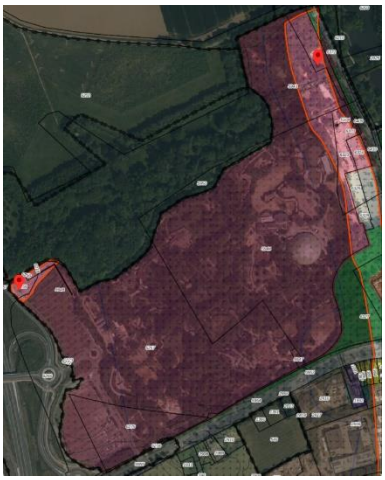
Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1



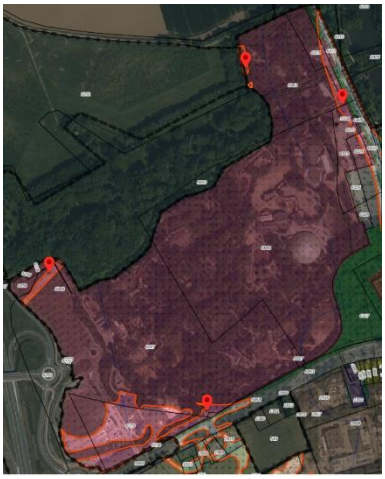
Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2



Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3



Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4



Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5



Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterlopen



Gebiedsaanduiding: Geluidzone – industrie



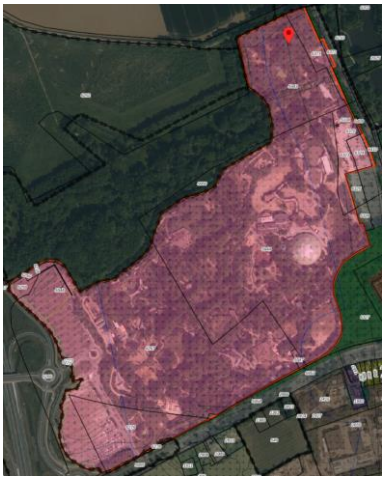
Gebiedsaanduiding: Veiligheidszone – leiding



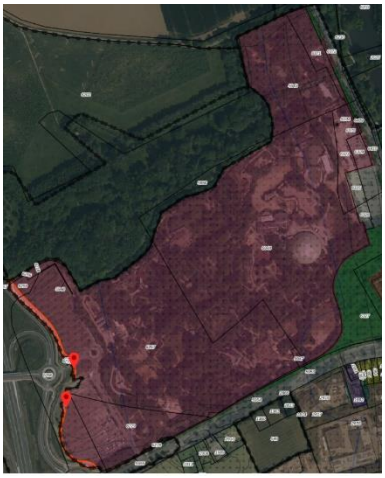
Gebiedsaanduiding: Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen



Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – wijzigingsgebied 5



Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone – weg



<u>Op grond van artikel 8 zijn de gronden met de bestemming "Cultuur en ontspanning – Dierentuin" bestemd voor:</u>

a. dierentuin;
b. activiteiten gericht op Cultuur & Ontspanning, waaronder in elk geval begrepen een binnenspeeltuin;
c. horeca tot en met categorie 3; ondergeschikt, ondersteunend aan de hoofdfunctie (dierentuin);
d. educatieve doeleinden;

e. wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan twee en dat de bedrijfswoningen door een functioneel met het bedrijf verbonden persoon bewoond dient te worden;
f. behoud, beheer en (her)ontwikkeling van aanwezige natuurlijke-, ecologische en hydrologische waarden;
g. kantoren, deel uitmakend van, ondersteunend aan, c.q. ten dienste van maar ondergeschikt aan de dierentuin genoemd onder a.,

Met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

h. verhardingen en (overdekte) parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

<u>Bouwregels</u>

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen en gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het bestemmingsvlak;
b. het bestemmingsvlak mag maximaal 10% worden bebouwd;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15m;
d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot alle bouwperceelsgrenzen dient minimaal 5m te bedragen.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. binnen het bestemmingsvlak van de bestemming ‘Cultuur en ontspanning - Dierentuin’ mogen maximaal twee bedrijfswoningen worden gebouwd.
b. de bedrijfswoning dient goed ontsloten te worden aan interne structuur van wegen.
c. bedrijfswoningen mogen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen.
d. voor de bedrijfswoning geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee mag bedragen.

e. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 12m vanaf de voorgevel.
f. woningsplitsing en/of woningomzetting en/of kamerverhuur en/of kamerbewoning zijn niet toegestaan.
g. met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

Bedrijfswoningklasse	*Minimale breedte bedrijfswoning*	*Maximale breedte bedrijfswoning*
grondgebonden, vrijstaand	6m	10m

h. mogelijkheden bedrijfswoningbouw:

Bouwlocatie	*Bouwtitel*	*Voorwaarden: o.a.:*
sloop met herbouw bedrijfswoning	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het aantal bedrijfswoningen per saldo niet mag toenemen en met inachtneming van de overige bouwregels.

*Op de plankaart is geen "bouwvlak" opgenomen voor de getaxeerde locatie.

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 29 t/m 33 (Waarde - Archeologie 1 t/m 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 5' de bestemming 'Cultuur - en ontspanning - Dierentuin' te wijzigen in die zin dat kleinschalige hoogwaardige verblijfsrecreatie mogelijk wordt door middel van toevoeging van de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie', indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

a. de exacte locatie, afmetingen en kenmerken van de verblijfsrecreatie zal door de initiatiefnemer nader onderzocht moeten worden in overleg met betrokken instanties, waaronder de provincie Limburg.
b. er is regionale afstemming in geval het initiatief bedoeld is voor meer dan 30 personen, anders vindt melding plaats.

c. de ladder voor duurzame verstedelijking dient toegepast te worden.
d. er dient een goede ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief aangeleverd te worden.

Gebruik overeenkomstig het omgevingsplan

Het huidig gebruik is in overeenstemming met het vigerend omgevingsplan. Opgemerkt dient te worden dat er geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden naar bouwoppervlakten, bouwhoogten en dergelijke. Percelen 6214, 6218, 6256 en 6259 hebben ook (gedeeltelijk) de bestemming 'Cultuur en ontspanning- Dierentuin' echter behoren deze percelen niet tot het getaxeerde. Perceel 6214 is o.a. ingericht met een kantoorpand en een weg. Percelen 6218, 6256 en 6259 zijn ingericht als weg/ parkeerplaats/ grond Buitenring.

Een kopie van de geldende plankaart, alsmede van de -voorschriften is opgenomen in de bijlage.

Monumenten

Volgens de Eigendomsinformatie van percelen 5943 en 6371 is er een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW. Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

Landgoedstatus

Het is Register-Taxateur niet bekend dat het vastgoedobject over de Landgoedstatus in het kader van de Natuurschoonwet (NSW) beschikt. Het vastgoedobject komt niet voor in de lijst met opengestelde landgoederen.

5.3 Vergunningen en overige relevante zaken

Vergunningen

De invoering van de Omgevingswet is meerdere malen uitgesteld maar is sinds 01-01-2024 dan toch ingegaan. De Wet bundelt bijvoorbeeld 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De voormalige

omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld bouwen, wijzigen van een monument en afwijken van bestemmingsplan heet tegenwoordig anders. Het gaat nu om een BOPA[12] of een OPA[13], zoals eerder in §5.2 gedefinieerd. Een dergelijke buitenplanse of binnenplanse vergunningsplichtige activiteit kan gelden voor de volgende acties:

- Bouwwerkzaamheden, verbouwingen of renovaties;
- Sloopwerkzaamheden;
- Werkzaamheden in gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarde;
- Werkzaamheden in beschermde natuurgebieden;
- Bevestiging alarm aan bedrijfspand;
- Werkzaamheden met invloed op flora- en fauna;
- Maatregelen brandveiligheid in gebouwen;
- Aanleg inrit of uitrit;
- Bomenkap;
- Milieubelasting van uw bedrijf;
- Verbouwing of sloop van beschermde monumenten;
- Plaatsing tijdelijke voorwerpen op openbare weg;
- Bevestiging reclamebord of lichtbak bij bedrijfspand.

Volgens opgave van opdrachtgever is een omgevings-/gebruiksvergunning voor aanvang van de bouw (Dome) afgegeven.

Op 17-03-2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw entreegebouw op de locatie Brughofweg 25.

Op 08-03-2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een dienstencentrum.

[12] Vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
[13] Vergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op 18-04-2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand utiliteitsgebouw tot nieuw kantoor voor het personeel van de dierentuin en het aanleggen van een uitrit op de locatie Brughofweg 25.

Dierentuinvergunning

De dierentuinvergunning dateert van 04-03-2015 en is opgenomen als bijlage bij dit taxatierapport.

Besluit activiteiten leefomgeving

Wanneer een bedrijf het milieu belast, kan het zijn dat er een vergunningplicht geldt in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Exploitatievergunning

Bij de start of overname van een horecaonderneming is in een aantal gemeenten een exploitatievergunning horecabedrijf nodig. In de exploitatievergunning staan voorwaarden, deze hebben te maken met openbare orde, veiligheid en zedelijkheid in de omgeving van openbare inrichtingen. Deze voorwaarden staan in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente.

Alcoholwetvergunning

Als in een horecabedrijf alcoholische dranken verstrekt en genuttigd worden, moet men een alcoholvergunning van de gemeente hebben. Het horecapand moet aan een aantal inrichtingseisen voldoen. Ook worden er eisen aan het personeel gesteld. Zo moeten leidinggevenden minimaal 21 jaar zijn en een Stichting Vakbekwaamheid Horeca (SVH) Verklaring, Verklaring Sociale hygiëne of Verklaring Vakbekwaamheid hebben.

Er is een Alcoholwetvergunning verleend op 16-02-2022 en op 05-12-2023 een aanhangsel (opgenomen in bijlage) in verband met de toevoeging van de leidinggevenden Houben, Kreijen, Van de Laar, Servais en schrappen van leidinggevenden De la Haye, Dahlmans en Beuskens.

Conclusie

De Register-Taxateur is inhoudelijk geen deskundige op het gebied van deze wet- en regelgeving en kan derhalve niet inhoudelijk beoordelen of het bedrijf voldoet aan de regelgeving of gestelde voorwaarden in de vergunningen of wettelijke eisen. Er is geen onderzoek gedaan aangaande de verklaringen van de opdrachtgever. Bij de taxatie is de Register-Taxateur ervan uitgegaan dat het bedrijf conform de gestelde eisen wordt geëxploiteerd.

5.4 Natuurbeschermingsrichtlijnen[14]

Natuurnetwerk Nederland (NNN): is sinds 2013 de naam van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Het is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Het vormt een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid. Streven is de biodiversiteit in Nederland ten minste te stabiliseren, en dus verdere achteruitgang tegen te gaan: het door de EU aanvaarde "standstillbeginsel". Het vastgoedobject is d.d. 21-03-2025 gedeeltelijk gelegen (percelen 5943 en 6371 beide gedeeltelijk) binnen de grenzen van NNN.



[14] Bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

Natura 2000: is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan opgesteld. Daarin staat welke natuurwaarden in het gebied behouden of hersteld moeten worden – de zogenaamde instandhoudingsdoelen van het gebied – en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Het vastgoedobject is d.d. 21-03-2025 niet gelegen binnen de grenzen van de natura 2000.

Nationale parken: 21 bijzondere natuurgebieden in Nederland zijn aangewezen als nationaal park. Het vastgoedobject is d.d. 21-03-2025 niet gelegen binnen de grenzen van een nationaal park.

6 VERONTREINIGING EN MILIEU

Eigendomsinformatie en laatste akten

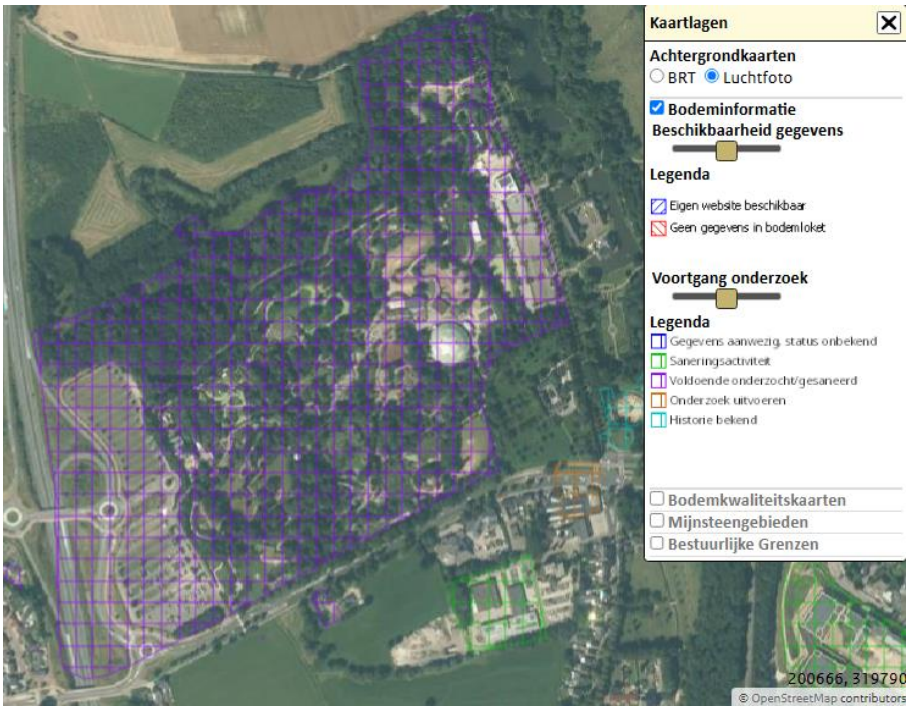
Op de kadastrale eigendomsinformatie en in de laatste akten zijn geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van (bodem)verontreiniging en overige milieuaspecten van het vastgoedobject.

Website overheid

Door de Register-Taxateur is d.d. 29-06-2023 de website www.bodemloket.nl geraadpleegd. Op deze website staan de bij de overheid bekende gegevens vermeld en is ook te zien waar vroeger (bedrijfs-)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Indien er geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet automatisch dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn.

Kaart Bodemloket



Conclusie

Er is ten aanzien van het vastgoedobject geen informatie bekend in het Bodemloket. Het vastgoedobject heeft in het Bodemloket de status "Voldoende onderzocht/gesaneerd" met de navolgende omschrijving: "De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming". Er zijn meerdere verontreinigende activiteiten onderzocht:

Omschrijving	Start	Eind
gasdrukregel- en meetstation (400015)	onbekend	huidig
ophooglaag met kolengruis en/of sintels (900073)	onbekend	huidig
benzine-service-station (5050)	onbekend	huidig
ophooglaag met slakken (900071)	onbekend	huidig
motorfietsenreparatiebedrijf (504022)	onbekend	2002
ophooglaag met puin en/of bouw- en sloopafval (900077)	onbekend	huidig
erfverharding (niet gespecificeerd) (900080)	1900	onbekend

Er zijn ook meerdere onderzoeken uitgevoerd en gerapporteerd:

Type	Auteur	Nummer	Datum
Saneringsevaluatie	Oranjewoud	145874	2004-11-23
Saneringsplan	Oranjewoud	3379-137362	2003-11-25
Nader onderzoek	Oranjewoud	3379-134230	2003-04-22
Verkennend onderzoek NEN 5740	Royal Haskoning	9M1716.01	2002-09-07
Nader onderzoek	Royal Haskoning	M1716.02	2002-04-09
Verkennend onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	3379-119667	2002-01-12
Historisch onderzoek	Gemeente Kerkrade	geen kenmerk	1999-09-03

De beoordeling van de milieutoestand is gebaseerd op visuele inspectie en de door de Register-Taxateur geraadpleegde informatiebronnen en geschiedt in het kader van de taxatie en beoogt niet te zijn een milieuonderzoek. Met betrekking tot de milieutoestand wordt dan ook geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond en (grond)water geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er geen sprake van verontreiniging is welke een nadelige invloed

op de waarde zou kunnen hebben. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze veronderstelling niet realistisch is.

Het Bodemloketrapport is opgenomen in de bijlage.

Tenslotte

Door de Register-Taxateur wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie, hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Tevens dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.

Asbest

De kern van de Nederlandse asbestregelgeving bestaat uit het verbod op het bewerken, verwerken of in voorraad houden van asbesthoudende producten. Een en ander als uitgewerkt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Er heeft geen asbestinventarisatie plaats gevonden van het vastgoedobject in het kader van de taxatieopdracht. Bij de inspectie van de gebouwen zijn geen signalen naar voren gekomen dat er sprake is van asbesthoudende materialen. De Register-Taxateur is echter geen asbestdeskundige. Bij gebouwen welke gebouwd zijn vóór 1994 bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens de bouw of bij latere verbouwing voor deze datum, asbesthoudende materialen zijn toegepast.

Een voorgenomen verbod op asbestdaken is sinds 04-06-2019 van de baan doordat het voorstel niet door de Eerste Kamer kwam. Eerder was het verbod nog wel door de Tweede Kamer gekomen.

Er geldt een plicht om gebouwen die zijn gebouwd voor 1994 te inventariseren op asbest, voorafgaand aan een verbouwing of sloop.

7 LIGGING, VASTGOEDOBJECT, GEBRUIK EN CLASSIFICATIE

7.1 Ligging

Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Het vastgoedobject is gelegen in Zuid-Limburg nabij de Nederlands-Duitse grens. Het ligt tussen de plaatsen Kerkrade en Terwinselen in. Rondom liggen een aantal agrarische percelen en een paar percelen bos. De locatie wordt gekenmerkt als goed.

Bereikbaarheid

Het vastgoedobject is op ongeveer 2 minuten van een snelwegafrit gelegen. Er is een bushalte gelegen op ongeveer 500 meter en een treinstation op circa 900 meter. Bereikbaarheid is voor een dagrecreatief object zeer belangrijk. Onderhavig vastgoedobject kent een zeer goede bereikbaarheid en is ook gunstig gelegen voor gasten uit België en Duitsland. GaiaZOO is goed bereikbaar via o.a. de A79 en de E314. De E314 gaat over in Autobahn 4. Door aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg is GaiaZOO optimaal bereikbaar geworden.

7.2 Algemene informatie

GaiaZOO is jaarrond geopend en heeft de navolgende classificaties:

- beoordeeld met 4,5 sterren o.b.v. 17.236 Google-reviews;
- beoordeeld met 4,4 sterren o.b.v. 1.425 beoordelingen op TripAdvisor;
- beoordeeld met 4,6 sterren o.b.v. 3.731 stemmen via Facebook.



7.3 Nadere omschrijving van terrein en opstallen

7.3.1 Exploitabele eenheden

GaiaZOO is opgedeeld in 4 gebieden, te weten: Limburg, Taiga, Rainforest en Savanna. In GaiaZOO kan de bezoeker meer dan 150 verschillende diersoorten ontmoeten.

Bij GaiaZOO is gekozen voor de implementatie van Dynamic Pricing Online, een variabel entreeprijzensysteem op basis van vroegboekkorting. De gedachte achter deze keuze is meervoudig: het spreiden van bezoekers over alle dagen van de week.

GaiaZOO wordt geëxploiteerd door GaiaPark B.V. GaiaZOO richt zich met name op dag gasten en abonnementhouders in de regio Zuid- en Midden-Limburg en de aangrenzende gebieden in België en Duitsland.

Limburg (geel): Limburg is de thuisbasis van GaiaZOO. Op een authentiek boerenerf met een fruitboomgaard en vakwerkhuisjes leven allerlei huisdierrassen. Op de Kinderboerderij kunnen de dieren worden geaaid en in het elektrospel wordt ontdekt welke dieren de kaas, vlees, melk en honing maken. Daarnaast zijn nog aanwezig een hooispringhuis, een speeltuin en een JungleTour. Vanuit Limburg kunnen er drie ontdekkingstochten over de wereld worden gemaakt via Savanna, Taiga en Rainforest.
Taiga (blauw): In Taiga maakt men kennis met bijzondere niet alledaagse dieren. In het hoge Noorden ontmoet men de hedendaagse dieren die goed tegen de kou bestand zijn. Men ontdekt hoe de geweien van de rendieren elk jaar groter groeien. En men ziet met eigen ogen hoe alle stoere en robuuste dieren weten te overleven in de dichte naaldbossen, op de ijzige toendra en de uitgestrekte steppe.
Rainforest (groen): Men ontdekt in de tropische regenwouden van GaiaZOO véél verschillende soorten vogels, apen en andere bijzondere dieren. Bij het Rainforest memoryspel leert men spelenderwijs wie zich allemaal tussen het bladerdak verstoppen. Men kan ook 300 miljoen jaar terug in de tijd, toen Limburg op de evenaar lag. De oeroude wouden van toen vormden de basis voor de steenkool in de Limburgse bodem.
Savanna (bruin): Men beleeft de uitgestrekte savanne van Afrika waar de grootste landdieren ter wereld leven. Op de savanne van GaiaZOO leeft een grote veelzijdigheid aan dieren samen. De grote roofdieren in dit gebied maken de circle of life compleet.

GaiaZOO beschikt over diverse speelmogelijkheden.
Hierna is een korte impressie weergegeven van de dierentuin. Vanwege het grote aantal opstallen/dierenverblijven zijn de meest omvattende hieronder nader omschreven.

7.3.2 Kantoren,

De kantoorruimten bevinden zich boven het gebied ‘Savanna’. Het betreft zeer verouderde kantoorunits. Daarnaast is er nog een personeelskantine. GaiaZOO heeft in 2024 een dienstencentrum gerealiseerd en is op de waardepeildatum bezig met de

verbouw van het bestaande stenen kantoordeel wat ook flink wordt uitgebreid. Dit is op de inspectiedatum nog niet gereed.

Oude kantoorunits






Oude kantine (linker lage deel van het gebouw, rechterdeel is de bedrijfswoning)



Dienstencentrum



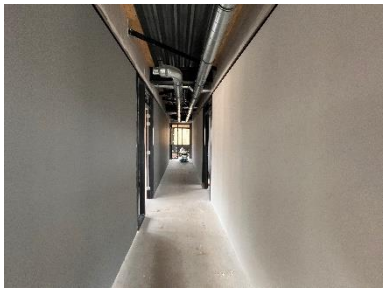








Kantoorgebouw



7.3.3 Bedrijfswoning

Op het terrein bevindt zich nabij de kantoorunits één bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is opgetrokken uit steen. De bedrijfswoning bevindt zich op de eerste verdieping. Op de begane grond is eveneens kantoorruimte.



7.3.4 Horecagelegenheden

GaiaZOO beschikt over 4 restaurants, waarvan 2 altijd open (Acacia en Savanna Lodge). Locatie Sequoia en Pampa Lodge zijn in laagseizoen beperkt open (vakanties, weekenden, verwachte drukke dagen).





7.3.5 Entreegebouw

In 2022 is een nieuw gebouw gerealiseerd met entree en shop. In de shop zijn diverse souvenirs verkrijgbaar. Het gebouw beschikt over 2 bouwlagen in het middendeel en beide zijkanten hebben 1 bouwlaag. Het beschikt over platte daken, gedekt met een sedumdak.





7.3.6 Hof van Gaia en Dino Dome

Hof van Gaia is gelegen in de 'Dino Dome'. De opstal is rond van vorm en bestaat uit 2 lagen (begane grond en verdieping). Het betreft hoofdzakelijk een betonnen constructie met houten spanten en kunststof dak. Aan de binnenkant zijn de wanden afgewerkt met leem. In het Hof van Gaia bevinden zich een congreszaal, ruimten voor vergaderingen en voor feesten, kantoorruimte en een keuken met koel- en vriescel. Daarnaast is in de 'Dino Dome' Europa's grootste indoor Dino Speelpark gevestigd. Er kan onder andere worden geklommen en gepeeld in een nettenwoud, de ballenbak en een hoge takeltoren. In de 'Dino Dome' bevindt zich ook een kleine horecagelegenheid: 'het Dinocafé'. In de opstal zijn voldoende sanitaire voorzieningen aanwezig.







7.3.7 Gorillaverblijf

Het gorilla verblijf is een bijzonder (langwerpig) gebouw. De verblijven bevinden zich op de begane grond. Het gaat om een achttal verblijven waarvan 5 verblijven geschikt zijn voor de gorilla's en 3 verblijven voor andere apensoorten. Daarnaast zijn er voor de verzorging nog een aantal ruimten aanwezig. Het dak is opgebouwd in verschillende niveaus en bekleed met begroeiing, dit worden ook wel groene daken of vegetatiedaken genoemd.



7.4 Gedeelte van de overige verblijven en gebieden

Naam object	Functie	Bouwjaar
Limburghuis	Educatief centrum  	2018
Savanna Lodge en Flamingoverblijf	Savanna Lodge functie is horeca 	2019

		
Puna volière	Infiltratiebekken, bos, milieustraat	2020
Bergingsvijver		2021
Speeljungle Puna volière		2021
Entreegebouw met shop		2022
Taiga volière	 	2022

Toren van Gaia		2022
Verblijf Siesels (grondeekhoorns)		2023
Rainforestgebied aanpassingen		2023
Limburg Volière	In januari 2023 is op het entreeplein gestart met de bouw van de Limburg Volière voor de oehoe's, raven en zwarte ooievaars	2023
Groene Hart van GaiaZOO		2023
Tuiny Zoo	Op 25-09-2023 werd in de entree van GaiaZOO de eerste Tuiny Zoo van Europa geopend	2023
Inheemse amfibieën	In het najaar van 2023 werden 2 bestaande, maar leegstaande, dierverblijven omgebouwd voor de gladde slang en de geelbuikvuurpad	2023
Nijlpaarden en Bongo's	Nieuwe binnen- en buitenverblijven en aangepaste routing voor de bezoekers. Vanaf een hooggelegen terras kan men de dieren bekijken	2024

Overige dierenverblijven (slechts een paar foto's van gemaakt)







Speeltuin



Parkeren



Koffie en ijs



7.5 Gebruikssituatie

Het recreatiebedrijf wordt geëxploiteerd in eigen beheer behoudens. De bedrijfswoning is verhuurd aan een medewerker voor circa € 300 per maand. Hier is geen huurovereenkomst van verstrekt aan Register-Taxateur.

7.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering heeft de Register-Taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject gevormd. Dit is gebeurd op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken waren. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties en er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege zonder investeringen kunnen worden verkregen. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De dierentuin beschikt volgens opdrachtgever over alle roerende zaken c.q. bedrijfs-inventaris om het normaal te kunnen exploiteren. Er is sprake van periodiek- en groot onderhoud en vervangingsinvesteringen, hierover meer informatie in hoofdstuk 9.

De onderhoudstoestand van het terrein, opstallen en dierenverblijven is in zijn algemeenheid redelijk.

8 DUURZAAMHEID

8.1 Energielabel

Bij de waardering is rekening gehouden met het duurzame karakter van het vastgoedobject. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is sinds 01-01-2008 een geldig energielabel verplicht. In de Wet is een maximale hoogte voor een bestuurlijke boete opgenomen als niet is voldaan aan deze verplichting. Deze boete is voor rechtspersonen € 20.250 en voor natuurlijke personen € 405. De handhaving is in handen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Wat is het energielabel?

- Het Energielabel is een maat voor de energetische kwaliteit van een gebouw;
- De kwaliteit wordt uitgedrukt in een energie index die uitgerekend wordt. Deze wordt weer vertaald naar energieklassen. Van G tot A++++ (zeer energiezuinig);
- De kwaliteit hangt af van de mate van isolatie, de installatie voor verwarming, koeling, warmwatervoorziening, ventilatie en eventueel aanwezige zonne-energiesystemen.

Welke gebouwen dienen er gelabeld te worden in een dierentuin?

- De bedrijfsgebouwen met de gebruiksfuncties
  - ✓ kantoor > b.v. entreegebouw met receptiefunctie en kantoorgebouw;
  - ✓ bijeenkomst > horeca, vergaderruimte, dienstencentrum;
  - ✓ winkelfunctie > souvenirshop.
- Bedrijfswoning.

Een energielabel is niet voor alle gebouwen nodig, bijvoorbeeld niet voor:

- Vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m²;
- (Agrarische)bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking (fabriekshallen);
- Tijdelijke bouwwerken;

- Gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen (zoals schuren, garages).

Een energielabel bestaat alleen als het is afgemeld bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De Register-Taxateur heeft daarom d.d. 30-06-2023 http://www.RVO.nl geraadpleegd. Het vastgoedobject beschikt voor wat betreft Brughofweg 31 te Kerkrade over een energielabel G. Echter, dit label is afgegeven in 2015. Dit betreft de oude kantine. Het pand zal men gaan slopen binnen afzienbare tijd.

6468PB 31

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0928010000012650
BAG pand id	-
Provisional id	-
Labelklasse	G
EI	2,17
EI forfaitair	2,17
Registratiedatum	30-12-2015
Opnamedatum	10-11-2015
Geldig tot	10-11-2025
Ingetrokken	-

8.2 Aspecten van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

In GaiaZOO vindt geen productie plaats, en er is dus in dat opzicht geen belasting voor het milieu. Afvalstromen met betrekking tot dierlijke bijproducten (mest en dergelijke), (horeca-)verpakkingen en dergelijke worden tot een minimum beperkt en volgens de geldende normen afgevoerd. In de horeca wordt steeds meer 'gezond' eten verkocht en gebruik van niet-duurzaam geproduceerd vlees en vis wordt tot een minimum beperkt. GaiaZOO gebruikt uitsluitend FSC-hout en papier. Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening gebruiken ze "groene stroom en gas". Nieuwe gebouwen zijn voorzien van zonne-energie. Het lukt niet om alle nieuwe verblijven gasloos te realiseren, dit in verband met netcongestie en max capaciteit piekvermogen.

8.3 Energiebesparingsplicht en informatieplicht

Bedrijven met een jaarlijks energieverbruik boven de 50.000 kWh of 25.000 m3 gas hebben een energiebesparingsplicht op basis van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer (artikel 2.15). Hoe of door wie de energie is opgewekt (duurzaam of niet,

zelf of een ander), doet niet ter zake. Zelf opgewekte energie mag dus niet van het verbruik worden afgetrokken. Circa 125.000 ondernemingen in Nederland vallen hieronder, waaronder ook veel recreatieondernemingen. De Tweede Kamer is eind 2018 akkoord gegaan met het toevoegen van een informatieplicht. Dit betekent dat een ondernemer naast haar energiebesparingsplicht ook een informatieplicht heeft. Vóór 01-07-2019[15] moest de ondernemer via het zogenaamde eLoket van RVO melden of het bedrijf valt onder het activiteitenbesluit en welke maatregelen er zijn uitgevoerd.

Om een praktische invulling te geven aan de wettelijke plicht zijn per branche erkende maatregellijsten opgesteld. Dit zijn energiebesparingsmaatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen. Door de maatregelen op deze lijst door te voeren - uiteraard voor zover relevant voor de type onderneming – wordt voldaan aan de wet.

De lijst voor Sport en Recreatie (lijst 11), waartoe al vakantie- en recreatieparken, campings en zwembaden behoorden, is per 01-04-2019 uitgebreid voor jachthavens.
Naast de lijsten van Sport en Recreatie kunnen ook andere lijsten deels van toepassing zijn op een recreatie inrichting, zoals die van Horeca of Kantoren (lijst 4), Hotels en Restaurants (lijst 12) en Detailhandel (lijst 19).

Met de Wetchecker energiebesparing[16] kan de ondernemer checken of er een informatieplicht is en of aan andere energiebesparingsverplichtingen moet worden voldaan.

Vanaf 01-07-2019 leidt het Rijk de meldingen door naar de regionale omgevingsdiensten die bevoegd gezag zijn bij de handhaving. Het bevoegd gezag moet handhavend optreden als "een drijver" zich na een hercontrole nog steeds niet aan de Wet houdt. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. De hoogte van de

[15] EED-ondernemingen (Europese Energie Efficiency-richtlijn) (dit zijn bedrijven/concerns met meer dan 50 miljoen euro jaaromzet en meer dan 250 fte) moesten vóór 05-12-2019 een rapportage over de informatieplicht hebben ingediend. Voor hen geldt dat zij elke vier jaar een energieaudit moeten doen.
[16] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/wetchecker-energiebesparing

dwangsom is afhankelijk van de grootte van het bedrijf. Veelal gaat het om een bedrag vanaf € 1.000 per overtreding.

Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat het verbruik boven de 50.000 kWh elektra en 25.000 m³ gas ligt en dat er aan de informatieplicht en energiebesparingsplicht op basis van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer wordt voldaan.

8.4 Laadpalen

Met de opkomst van het elektrisch rijden ontstaat er ook meer vraag naar laadpalen. Niet alleen in steden, maar ook bij dierentuinen. Per 01-01-2025 is het verplicht om bij utiliteitsgebouwen (gebouwen zonder woonbestemming), laadpalen aan te leggen. De verplichting is vastgelegd in het Bouwbesluit. Er moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening mee worden gehouden. Deze wijziging komt voort uit een herziening van het Europese Energy Performance of Building Directive (EPBD III). Voor nieuwe en te renoveren gebouwen met meer dan 10 parkeerplekken geldt vanaf maart 2020 dat er één of meer laadpalen moeten worden geïnstalleerd. Bij bestaande utiliteitsgebouwen met meer dan 20 parkeervakken op hetzelfde terrein moet vanaf 2025 minimaal 1 oplaadpunt zijn aangelegd. Het onderhavig vastgoedobject beschikt over diverse laadpalen.

8.5 Overige bekende energiebesparende maatregelen

De taxatie is geen bouwkundig oordeel of onderzoeksrapport van de complexiteit van meerdere aanwezige opstallen. In het kader van de taxatieopdracht is op basis van objectieve waarneming door de Register-Taxateur geen advies uitgebracht ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen of het verduurzamen van het vastgoedobject. Voor zover bekend en relevant voor het waardeoordeel heeft de Register-Taxateur de aanwezigheid van energiebesparende maatregelen, isolatie en duurzame maatregelen in het taxatierapport weergegeven.

9 WAARDERING

9.1 Gehanteerde benaderingen en methoden

De waardering is gebaseerd op de Inkomstenbenadering met toepassing van de Discounted cash flow-methode (DCF). Het vastgoedobject is beoordeeld binnen het kader van de richtlijnen (IVS 400, sectie 60.2 en EVS 2025, EVGN 2 onder 3.5). Het betreft een vastgoedobject met handelspotentieel, dat gewaardeerd is op basis van de Inkomstenbenadering.

De waardering is vervolgens aan de markt getoetst door middel van de Comparatieve benadering met toepassing van de Vergelijkingsmethode.

De waarde van een exploitatiegebonden vastgoedobject komt over het algemeen tot stand op basis van de behaalde kasstromen in het verleden en de te verwachten kasstromen. De waarde is benaderd vanuit het oogpunt: "wat is er in het verleden verdiend en wat kan er in de toekomst verdiend worden?". De waardering is derhalve gebaseerd op basis van de gecorrigeerde EBITDA, die aan de onderneming kan worden toegekend. Bij de waardering is ervan uit gegaan dat de exploitatie op eenzelfde wijze en door een soortgelijke exploitant wordt voortgezet.

9.1.1 Inkomstenbenadering

IVS 105, paragraaf 40. Inkomstenbenadering. De waarde van een actief is bepaald door de door het actief gegenereerde inkomsten, kasstromen en kostenbesparingen.

9.1.2 DCF–methode

De berekening gaat uit van het volgende principe: iedere recreatieonderneming heeft vanuit zijn exploitatie een bepaalde ruimte waaruit de kapitaalslasten gedekt kunnen worden, de zogenaamde EBITDA. Aan de hand van de EBITDA, gecorrigeerd (FMOP), is de marktwaarde van het vastgoedobject berekend op basis van de DCF-methode, rekening houdende met de extra vervangingsinvesteringen (de zogenaamde vrije kasstroom c.q. free cash flow).

De DCF-methode, die ook wel netto-contantewaardemethode wordt genoemd, komt in essentie neer op het contant maken van de cashflows die uit de exploitatie en uit de verkoop van het vastgoedobject komen.

De toekomstige kasstromen zijn over een periode van 10 jaar contant gemaakt naar heden, gebaseerd op een Yield (kapitalisatiefactor). De Yield is de reciproque van het rendement en is gebaseerd op de WACC (Weighted Average Cost of Capital).

Een aanname voor de restwaarde in het laatste jaar, is gebaseerd op een Exit Yield. Hierbij is de opbrengst uit desinvestering aan het eind van die periode, gekapitaliseerd tegen een daartoe aan de hand van rente en risico geconstrueerde disconteringsvoet.

9.1.3 Comparatieve benadering met toepassing vergelijkingsmethode

Een werkwijze die een indicatie van de marktwaarde geeft door het vastgoedobject te vergelijken met identieke of vergelijkbare vastgoedobjecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

9.2 Onderbouwing van de waardering op basis van de DCF-methode

GaiaPark B.V. heeft als statutaire doelstelling:

a. Het ontwikkelen en exploiteren van een dierenpark, alsmede educatie en natuurbehoud;
b. Het verrichten van alle handelingen, welke hiermee verband houden en/of bevorderlijk zijn;
c. Het exploiteren van horecabedrijven, een souvenirshop en het faciliteren van bijeenkomsten.

GaiaPark B.V. exploiteert het dierenpark GaiaZOO, gericht op dagbezoekers en abonnementhouders in de regio Limburg en Zuid-Nederland en aangrenzende gebieden in België en Duitsland. Overige doelgroepen betreffen zakelijke bezoekers en gezelschappen voor feestelijke bijeenkomsten en school- en busreizen.

De verdeling van de aandelen van GaiaPark B.V. is als volgt: Moraco N.V. 59,9% en Gemeente Kerkrade 40,1%.

In het kader van de taxatie heeft opdrachtgever de jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024(concept) verstrekt en tevens een intern financieel overzicht met uitgebreidere informatie op het gebied van de omzet en kosten splitsing. Uiteindelijk is Register-Taxateur uitgegaan van de opzet uit het intern financieel overzicht omdat deze meer specificatie geeft en qua bedrijfsresultaat overeenkomt met de jaarrekeningen. Tevens is verstrekt een terugblik en doorkijk tot en met 2030 voor wat betreft bezoekersaantallen, abonnementen, gemiddelde prijzen per bezoeker per omzet component. Ook is de meerjarenprognose tot en met 2030 verstrekt.

Het onderstaande overzicht is een overzicht van de winst- en verliescijfers van de afgelopen 3 jaar uit de verstrekte informatie. Het is een weergave van de opbrengsten en kosten, waarbij de afschrijvingen en financieringslasten buiten beschouwing zijn gebleven.

Historische exploitatie	2022	%	2023	%	2024 concept	%
Dierenpark entree gelden	€ 6.167.121		€ 5.579.634		€ 5.620.930	
Dierenpark abonnementen	€ 1.561.534		€ 1.692.378		€ 1.869.689	
Horeca	€ 3.332.834		€ 3.597.907		€ 3.559.316	
Shop	€ 522.939		€ 610.280		€ 625.202	
Omzet	**€ 11.584.428**		**€ 11.480.199**		**€ 11.675.137**	
Horeca	€ 968.874	8,4%	€ 1.078.863	9,4%	€ 1.073.276	9,2%
Shop	€ 207.857	1,8%	€ 240.314	2,1%	€ 249.804	2,1%
Inkopen	**€ 1.176.731**	*10,2%*	**€ 1.319.177**	*11,5%*	**€ 1.323.080**	*11,3%*
Brutomarge	**€ 10.407.697**	*100,0%*	**€ 10.161.022**	*100,0%*	**€ 10.352.057**	*100,0%*
Personeelskosten vast dierenpark	€ 3.002.733	28,9%	€ 2.930.363	28,8%	€ 3.275.478	31,6%
Personeelskosten vast horeca	€ 412.241	4,0%	€ 491.705	4,8%	€ 547.113	5,3%
Personeelskosten vast shop	€ 54.096	0,5%	€ 63.292	0,6%	€ 77.814	0,8%
Uitzendkrachten dierenpark	€ 485.640	4,7%	€ 568.625	5,6%	€ 683.806	6,6%
Uitzendkrachten horeca	€ 668.946	6,4%	€ 489.849	4,8%	€ 608.133	5,9%
Uitzendkrachten shop	€ 54.040	0,5%	€ 50.841	0,5%	€ 55.115	0,5%
Personeelskosten	**€ 4.677.696**	***44,9%***	**€ 4.594.675**	***45,2%***	**€ 5.247.459**	***50,7%***
Dierverzorging	€ 381.498	3,7%	€ 389.832	3,8%	€ 391.364	3,8%
Huisvestingskosten (excl. onderhoud)	€ 686.718	6,6%	€ 821.675	8,1%	€ 873.932	8,4%
Onderhoudskosten (huisvestingskosten)	€ 458.042	4,4%	€ 416.039	4,1%	€ 455.072	4,4%
Algemene / pr & markering kosten	€ 824.984	7,9%	€ 744.940	7,3%	€ 770.066	7,4%
Beheerskosten (excl. retributie gemeente Kerkrade	€ 468.898	4,5%	€ 488.940	4,8%	€ 492.629	4,8%
Retributie gemeente Kerkrade (beheerskosten)	€ 100.429	1,0%	€ 109.072	1,1%	€ 50.467	0,5%
Algemeen / overige kosten	€ 215.039	2,1%	€ 195.332	1,9%	€ 116.389	1,1%
Overige bedrijfskosten	**€ 3.135.608**	***30,1%***	**€ 3.165.830**	***31,2%***	**€ 3.149.919**	***30,4%***
Kosten	**€ 7.813.304**	***75,1%***	**€ 7.760.505**	***76,4%***	**€ 8.397.378**	***81,1%***
EBITDA	**€ 2.594.393**	***24,9%***	**€ 2.400.517**	***23,6%***	**€ 1.954.679**	***18,9%***

Zie onderstaand het onderscheidt in bezoeken en de bijbehorende prijzen. Te zien valt dat de bezoekersaantallen tijdens Corona logischerwijs flink lager zijn geweest.

Aantallen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
aantal dagbezoekers	256.436	287.299	182.749	190.861	295.331	304.210	288.033
aantal gratis bezoeken incl. abo-houders	178.224	195.142	121.646	108.046	167.084	163.922	174.719
arrangement bezoeken B&E		12.006			7.399	6.581	9.000
totaal aantal bezoeken	**434.660**	**494.447**	**304.395**	**298.907**	**469.814**	**474.713**	**471.752**
aantal reguliere abo's	35.745	40.679	10.833	9.128	37.000	37.453	42.478
totaal aantal abonnementen	**35.745**	**40.679**	**41.510**	**31.975**	**37.000**	**37.453**	**42.478**

Prijzen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gemiddelde prijs entree	€ 12,27	€ 12,69	€ 13,39	€ 13,68	€ 15,07	€ 14,90	€ 16,05
gemiddelde prijs abonnement	€ 39,92	€ 39,50	€ 38,52	€ 39,58	€ 42,20	€ 45,19	€ 44,02
horeca omzet per bezoeker	€ 4,80	€ 5,12	€ 5,24	€ 5,99	€ 5,82	€ 6,25	€ 6,30
shop omzet per bezoeker	€ 0,76	€ 0,89	€ 0,93	€ 1,14	€ 1,13	€ 1,30	€ 1,35

De omzet over de 3 jaren is redelijk stabiel, echter zijn het aantal dagbezoekers in 2024 wel lager geweest en dat heeft te maken met de vele regenval in dat kalenderjaar. Als dat niet het geval was geweest dan was de omzet hoger uitgevallen.
De inkopen waren in 2022 10,2% ten opzichte van de totale omzet en in 2023 (11,5%) en 2024 (11,3%) en dat komt omdat de horecaomzet en shopomzet is toegenomen en daar de inkoopkosten op zien. De entree en abonnementen gelden, waar geen inkoop tegenover staat, zijn over 2022 en 2023 stabiel en in 2024 dus lager vanwege de vele regenval.
Een dierentuin beschikt over veel vrijwilligers. Zo waren er in 2023 zo'n 80 vrijwilligers actief. Toch zijn er ook veel medewerkers in dienst. De personeelskosten zijn in 2024 flink gestegen en dat komt door CAO 12% + 2% beoordeling + stijging WML.
De toename in huisvestingskosten in 2023 en 2024 is volledig toe te rekenen aan hogere energietarieven/kosten. Desalniettemin zijn de overige bedrijfskosten overall gezien stabiel.

De EBITDA is gecorrigeerd op de navolgende punten:

- In 2024 is gecorrigeerd op legeskosten omdat deze eenmalig zijn en niet tot een going-concern exploitatie behoren. Volgens opdrachtgever betreft dit circa € 30.000 en had dat betrekking op klimaatfonds inhuur om grootschalige zonneparken te realiseren bij het parkeerterrein maar dit gaan ze niet uitvoeren;
- De grond is in erfpacht en daarom is er sprake geweest van een retributie die opdrachtgever jaarlijks betaalde aan de Gemeente Kerkrade. GaiaZOO betaalt, in

overleg met Gemeente Kerkrade, vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Voorheen was de hoogte van de retributie gebaseerd op 2,5% van de dagkaartverkopen. Deze afspraak is nog niet contractueel vastgelegd, maar bij de taxatie is het uitgangspunt gehanteerd dat dit nog wel gedaan zal worden en is er dus vanuit gegaan dat er vanaf medio 2024 geen jaarlijkse retributie meer verschuldigd is door GaiaZOO aan Gemeente Kerkrade;

- Advieskosten 2022 zijn hoog vanwege afronden diverse corona gerelateerde subsidieaanvragen, ontslagaanvragen en het updaten van het functiehuis (circa € 30.000). Advieskosten 2023 zijn hoog vanwege duurzaamheidsonderzoeken (circa € 22.000) en dubbele taxatie (inventaris en waardering marktwaarde) (circa € 6.000). Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat € 25.000 reëel is en daar is naar gecorrigeerd bij de 3 jaren.

Correcties	2022	%	2023	%	2024 concept	%
	€ -		€ -		€ -	
Gecorrigeerde omzet	**€ 11.584.428**		**€ 11.480.199**		**€ 11.675.137**	
	€ -		€ -		€ -	
Gecorrigeerde inkopen	**€ 1.176.731**		**€ 1.319.177**		**€ 1.323.080**	
Gecorrigeerde brutomarge	**€ 10.407.697**	***100,0%***	**€ 10.161.022**	***100,0%***	**€ 10.352.057**	***100,0%***
	€ -		€ -		€ -	
Gecorrigeerde personeelskosten	**€ 4.677.696**	***44,9%***	**€ 4.594.675**	***45,2%***	**€ 5.247.459**	***50,7%***
Legeskosten (beheerskosten)	€ -		€ -		€ -30.000	
Retributie gemeente Kerkrade (beheerskosten)	€ -100.429		€ -109.072		€ -50.467	
Normalisatie advieskosten (beheerskosten)	€ -44.959		€ -19.870		€ 5.931	
Gecorrigeerde overige bedrijfskosten	**€ 2.990.220**	***28,7%***	**€ 3.036.888**	***29,9%***	**€ 3.075.383**	***29,7%***
Gecorrigeerde kosten	**€ 7.667.916**	***73,7%***	**€ 7.631.563**	***75,1%***	**€ 8.322.842**	***80,4%***
Gecorrigeerde EBITDA	**€ 2.739.781**	***26,3%***	**€ 2.529.459**	***24,9%***	**€ 2.029.215**	***19,6%***

De gecorrigeerde EBITDA ligt in 2024 dus veel lager dan 2022 en 2023 en dat komt voornamelijk door de gestegen personeelskosten.

Opdrachtgever heeft een meerjarenprognose 2025 tot en met 2030 aangeleverd. Deze is door Register-Taxateur beoordeeld en aangepast op onderdelen waar Register-Taxateur dat nodig acht en dat zijn onder andere de bezoekersaantallen en dus ook de daarmee gepaard gaande omzet en inkoop, de beheerskosten en de algemeen/overige kosten. Dit omdat in de meerjarenprognose volgens de Register-Taxateur inzicht is

gegeven hoe de liquiditeitspositie blijft als er ook sprake is van schommelingen in de projectieperiode. Echter gaat het hier om een vastgoedwaardering op basis van de exploitatie en niet om de liquiditeitspositie. De kasstromen zijn vanaf jaar 7 geïndexeerd op basis van het Inflatiescenario Vastgoedindex NRVT.

Bij de DCF-methode zijn de toekomstige kasstromen contant gemaakt naar heden. Bij de bepaling van de kasstromen is de Register-Taxateur uitgegaan van de exploitatieresultaten vóór afschrijvingen, rentelasten en belastingen. Er is niet afzonderlijk rekening gehouden met belastingen, omdat die afhankelijk zijn van de rechtsvorm, wijze van financiering en dergelijke. Het rendement is afgeleid van vergelijkbare transacties. Als zodanig is bij de bepaling van het rendement rekening gehouden met belastingen. De Register-Taxateur gaat daarbij uit van een redelijk efficiënte exploitant, die de waardering baseert op basis van een reële haalbare omzet en een reële haalbare bedrijfswinst.

De periodieke onderhoudskosten, toebehorende aan de huisvestingskosten, zijn in 2024 € 455.072 en in de begroting lopen deze gestaag op. Behoudens het periodieke onderhoud zullen er ook investeringen plaats moeten vinden om het vastgoedobject in stand en op peil te houden. Deze investeringen kunnen onder andere bestaan uit:

- Vervangingsinvesteringen in diverse bedrijfsmiddelen;
- Groot onderhoud van terrein, infrastructuur en gebouwen;
- Vervanging van inventarissen.

Het gaat dus expliciet niet om investeringen die zorgen voor een betere cashflow.
Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat dit naar verwachting circa € 600.000 exclusief btw is op jaarbasis en dat is in de waardering opgenomen, behoudens jaar 10 omdat dit anders ook over de exit-waarde doorrekend.

Omdat het een inschatting is kunnen de momenten waarop de investering(en) worden gedaan en de hoogte ervan afwijken. Investeringen worden vaak ook als kosten geboekt, omdat dat fiscaal interessanter is. Dit kan van invloed zijn op het beeld.

De berekende vrije kasstromen zijn aan de hand van het rendement (reciproque van de Yield, die tot stand is gekomen door de WACC) contant gemaakt naar heden. De

berekening strekt zich uit over een beschouwingsperiode van 10 jaar. Zie onderstaand de opbouw van de WACC. Bij het bepalen van het rendement is rekening gehouden met onder andere de rente, risico, alternatieve mogelijkheden, marktsituatie, kwaliteit en ouderdom van de opstallen, infrastructuur, dierenverblijven, ligging, uitstraling van het bedrijf, op het bedrijf aanwezige voorzieningen (en de kwaliteit en ouderdom daarvan), eigendomsverhouding en uitbreidingsmogelijkheden.

Elementen opbouw WACC					
Verhoudingen eigen en vreemd vermogen			**Berekening WACC**		
Eigen vermogen	40,00%		Kostenvoet eigen vermogen		
Vreemd vermogen	60,00%		Risicovrije interestvoet	2,59%	
Totaal		100,00%	Totaal opslagen eigen vermogen	20,50%	
			Totaal rendement eigen vermogen		23,09%
Risicovrije interestvoet					
Risicovrije interestvoet	2,59%		Kostenvoet vreemd vermogen		
			Risicovrije interestvoet	2,59%	
Opslagen eigen vermogen			Totaal opslagen vreemd vermogen	4,50%	
Marktrisicopremie op beleggingen vastgoed in de branche	8,00%		Totaal rendement vreemd vermogen		7,09%
Risico-opslag branche	12,50%				
Totaal opslagen eigen vermogen		20,50%	Opbouw WACC		
			Rendement eigen vermogen levered	9,24%	
Opslagen vreemd vermogen			Rendement vreemd vermogen levered	4,25%	
Opslag risico en winstmarge bank	4,50%		**WACC (reciproque van Yield)**		**13,49%**
Totaal opslagen vreemd vermogen		4,50%	**Yield**		**7,41**

Bij exploitatiegebonden vastgoed in de recreatie sector kijken potentiële kopers naar de historische kasstromen en de verwachting hoe deze zich ontwikkelen. Uiteindelijk baseren zij de aankoopprijs op kapitalisatie van de gecorrigeerde EBITDA. De WACC is gehanteerd om inzicht te geven in de verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen die voor dit type vastgoed aan de orde is. Uiteindelijk is de kapitalisatiefactor (Yield) de belangrijkste graadmeter die onderbouwd kan worden middels referenties. Echter is dit voor dierentuinen niet mogelijk omdat die niet tot nauwelijks verhandeld worden en is deze gebaseerd op de ervaring die de Register-Taxateur heeft in de dagrecreatieve sector hoe daar exploitatiegebonden vastgoed wordt verhandeld tegen kapitalisatiefactoren.

De Register-Taxateur baseert de restwaarde (ook wel bekend als eindwaarde) op de FMOP in het laatste jaar, omdat het uitgangspunt is dat per het einde van het laatste projectiejaar het bedrijf wordt overgedragen en de kasstroom op dat moment derhalve gerealiseerd wordt. Zie onderstaand de opbouw van de Exit Yield. De Exit Yield is lager dan de Yield vanwege het risico op het rendement. Dit omdat de toekomstige kasstromen nog bewezen moeten worden.

Opbouw Exit-Yield		
WACC (reciproque van Yield)	13,49%	
Inflatie na 10 jaar	-2,00%	
Reservering voor vervanging	1,00%	
Effecten verwachte hogere eind Yield	0,75%	
Totaal (v.o.n.)		13,24%
Aankoopkosten	10,50%	
WACC (reciproque van Exit-Yield)		**14,63%**
Exit-Yield		**6,84**

De berekening is deels gebaseerd op de verstrekte meerjarenprognose rekening houdende met de vermelde correcties. Er is uitgegaan van gehele boekjaren. Omdat het een waardering van activa betreft, is rekening gehouden met aankoopkosten. Deze kosten hebben betrekking op uitsluitend de onroerende zaken. De maximale investering is dus eerst verminderd met de geschatte waarde van de roerende zaken (bedrijfsinventaris) alvorens de correctie op aankoopkosten is toegepast. De inschatting van de waarde van de roerende zaken is geen taxatie ervan, maar afkomstig uit de meest recent ter beschikking gestelde concept balans per 31-12-2024 om de hoogte van de aankoopkosten te kunnen berekenen. Na de correctie zijn de roerende zaken weer toegevoegd aan het resultaat.

De bedrijfswoning is bewoond door een medewerker eventueel met gezin. Bij de waardering is er toch van uitgegaan dat de bedrijfswoning vrij van huur en gebruik, leeg, ontruimd en vrij van rechten van derden geleverd kan worden. De Register-Taxateur gaat er vanuit dat het gaat om een interne huurovereenkomst welke zonder huurbescherming kan worden opgezegd. Dit omdat het vastgoedobject complexgewijs is gewaardeerd en een potentiële koper gebruik wenst te kunnen maken van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is gewaardeerd op € 200.000 k.k.

Het omgevingsplan geeft de mogelijkheid voor 2 bedrijfswoningen, hetgeen ruimtelijk gezien ook mogelijk is, en daarom is de potentie (bouwblok) voor een 2e bedrijfswoning separaat gewaardeerd op € 100.000 k.k.

Correcties												
Lening ter financiering van de afkoopsom inzake aan de Gemeente Kerkrade verschuldigde erfpachtcanon												
Jaarlijkse aflossing voor het eerst op 15-12-2015 (20 jaartermijnen)								€ 45.378 =		€ 907.560		
Lening onroerend goed Gemeente Kerkrade 2004								€ 907.560				
Jaarlijkse rente 01-01-2005 t/m 31-12-2009								€ 11.000 =		€ 55.000		
Jaarlijkse rente 01-01-2010 t/m 31-12-2014								€ 36.000 =		€ 180.000		
Over al hetgeen de vennootschap vanaf 01-01-2015 aan de Gemeente Kerkrade is verschuldigd uit hoofde van de lening is jaarlijks rente verschuldigd, gebaseerd op de geldende rente voor staatsobligaties met een looptijd van 10 jaar, verhoogd met een opslag van 2%												
Resterend leningdeel per 31-12-2024								€ -				
Bedrijfsinventaris concept balans per 31-12-2024								€ 3.626.636				
Bedrijfswoning k.k. (bovenwoning)								€ 200.000				
Bouwpotentie voor een 2e bedrijfswoning								€ 100.000				
Aankoopkosten								10,50%				
Vervangingen en groot onderhoud		**Jaar 1 = 2025**	**Jaar 2 = 2026**	**Jaar 3 = 2027**	**Jaar 4 = 2028**	**Jaar 5 = 2029**	**Jaar 6 = 2030**	**Jaar 7 = 2031**	**Jaar 8 = 2032**	**Jaar 9 = 2033**	**Jaar 10 = 2034**	
Extra jaarlijkse vervangingen en onderhoud boven exploitatie	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ -	
Incidentele vervangingen en groot onderhoud		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Investeringen totaal		€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ -	
Inflatiescenario		**Jaar 1 = 2025**	**Jaar 2 = 2026**	**Jaar 3 = 2027**	**Jaar 4 = 2028**	**Jaar 5 = 2029**	**Jaar 6 = 2030**	**Jaar 7 = 2031**	**Jaar 8 = 2032**	**Jaar 9 = 2033**	**Jaar 10 = 2034**	
Inflatiescenario Vastgoedindex NRVT		2,80%	2,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Groeivoet omzet		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
Groeivoet inkopen		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
Groeivoet personeelskosten		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
Groeivoet overige bedrijfskosten		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
Groeivoet extra vervangingen en/of groot onderhoud		2,80%	2,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet		1,0280	1,0578	1,0790	1,1005	1,1226	1,1450	1,1679	1,1913	1,2151	1,2394	
Kasstroomberekening	**Basis = 2024**	**Jaar 1 = 2025**	**Jaar 2 = 2026**	**Jaar 3 = 2027**	**Jaar 4 = 2028**	**Jaar 5 = 2029**	**Jaar 6 = 2030**	**Jaar 7 = 2031**	**Jaar 8 = 2032**	**Jaar 9 = 2033**	**Jaar 10 = 2034**	
Aantal dagbezoekers	288.033	305.000	310.000	315.000	320.000	325.000	330.000					
Aantal bezoeken abo-houders	174.719	185.000	190.000	195.000	200.000	205.000	205.000					
Arrangement bezoeken B&E	10.683	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000					
Totaal aantal bezoeken	**473.435**	**500.000**	**510.000**	**520.000**	**530.000**	**540.000**	**545.000**					
Aantal reguliere abo's	**42.478**	**38.000**	**40.000**	**40.000**	**41.500**	**40.000**	**41.500**					
Gemiddele opbrengst entree	€ 16,05	€ 15,90	€ 16,00	€ 16,25	€ 16,75	€ 16,85	€ 17,00					
Gemiddelde opbrengst overig	€ 2,15	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05					
Gemiddelde opbrengst abonnement	€ 44,02	€ 48,70	€ 49,00	€ 49,50	€ 51,50	€ 51,50	€ 52,00					
Horeca omzet per dagbezoeker/abo-houders	€ 6,30	€ 6,50	€ 6,65	€ 6,75	€ 6,85	€ 7,00	€ 7,00					
Shop omzet per bezoeker	€ 1,35	€ 1,40	€ 1,50	€ 1,50	€ 1,75	€ 1,75	€ 1,80					
Dierenpark entree gelden	€ 4.624.115	€ 4.850.784	€ 4.960.000	€ 5.118.750	€ 5.360.000	€ 5.476.250	€ 5.610.000	€ 5.722.200	€ 5.836.644	€ 5.953.377	€ 6.072.444	
Dierenpark omzet overig	€ 996.815	€ 1.005.000	€ 1.025.510	€ 1.046.020	€ 1.066.531	€ 1.087.041	€ 1.097.296	€ 1.119.242	€ 1.141.627	€ 1.164.459	€ 1.187.748	
Dierenpark omzet abonnementen	€ 1.869.689	€ 1.850.525	€ 1.960.000	€ 1.980.000	€ 2.137.250	€ 2.060.000	€ 2.158.000	€ 2.201.160	€ 2.245.183	€ 2.290.087	€ 2.335.889	
Horeca dagbezoekers en abo-houders	€ 2.913.435	€ 3.183.561	€ 3.325.000	€ 3.442.500	€ 3.562.000	€ 3.710.000	€ 3.745.000	€ 3.819.900	€ 3.896.298	€ 3.974.224	€ 4.053.708	
Horeca arrangement bezoeken	€ 645.881	€ 731.000	€ 749.275	€ 768.007	€ 787.207	€ 806.887	€ 827.059	€ 843.600	€ 860.472	€ 877.682	€ 895.235	
Shop dagbezoekers en abo-houders	€ 625.202	€ 684.575	€ 750.000	€ 765.000	€ 910.000	€ 927.500	€ 963.000	€ 982.260	€ 1.001.905	€ 1.021.943	€ 1.042.382	
Omzet	**€ 11.675.137**	**€ 12.305.445**	**€ 12.769.785**	**€ 13.120.277**	**€ 13.822.988**	**€ 14.067.678**	**€ 14.400.355**	**€ 14.688.362**	**€ 14.982.129**	**€ 15.281.772**	**€ 15.587.407**	
Horeca	€ 1.073.276	€ 1.186.112	€ 1.234.505	€ 1.275.784	€ 1.317.810	€ 1.368.617	€ 1.385.334	€ 1.413.041	€ 1.441.301	€ 1.470.127	€ 1.499.530	
% t.o.v. omzet horeca	30,15%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	30,30%	
Shop	€ 249.804	€ 280.676	€ 307.500	€ 313.650	€ 373.100	€ 380.275	€ 394.830	€ 402.727	€ 410.781	€ 418.997	€ 427.377	
% t.o.v. omzet shop	39,96%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%	
Inkopen	**€ 1.323.080**	**€ 1.466.788**	**€ 1.542.005**	**€ 1.589.434**	**€ 1.690.910**	**€ 1.748.892**	**€ 1.780.164**	**€ 1.815.767**	**€ 1.852.082**	**€ 1.889.124**	**€ 1.926.907**	
Brutomarge	**€ 10.352.057**	**€ 10.838.657**	**€ 11.227.780**	**€ 11.530.844**	**€ 12.132.078**	**€ 12.318.786**	**€ 12.620.191**	**€ 12.872.595**	**€ 13.130.047**	**€ 13.392.648**	**€ 13.660.501**	
Personeelskosten	**€ 5.247.459**	**€ 5.486.102**	**€ 5.754.495**	**€ 5.980.497**	**€ 6.288.992**	**€ 6.461.718**	**€ 6.691.218**	**€ 6.825.042**	**€ 6.961.543**	**€ 7.100.774**	**€ 7.242.790**	
Personeelskosten % t.o.v. omzet	44,95%	44,58%	45,06%	45,58%	45,50%	45,93%	46,47%	46,47%	46,47%	46,47%	46,47%	
Personeelskosten % t.o.v. brutomarge	50,69%	50,62%	51,25%	51,87%	51,84%	52,45%	53,02%	53,02%	53,02%	53,02%	53,02%	
Dierverzorging	€ 391.364	€ 385.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 455.000	€ 464.100	€ 473.382	€ 482.850	€ 492.507	
Huisvestingskosten (excl. onderhoud)	€ 873.932	€ 858.805	€ 887.739	€ 904.178	€ 937.057	€ 937.057	€ 937.057	€ 955.799	€ 974.915	€ 994.413	€ 1.014.301	
Onderhoudskosten (huisvestingskosten)	€ 455.072	€ 447.195	€ 462.261	€ 470.822	€ 487.943	€ 487.943	€ 487.943	€ 497.701	€ 507.655	€ 517.809	€ 528.165	
Algemene / pr & markering kosten	€ 770.066	€ 800.000	€ 825.000	€ 825.000	€ 875.000	€ 875.000	€ 875.000	€ 892.500	€ 910.350	€ 928.557	€ 947.128	
Beheerskosten (excl. retributie gemeente Kerkrade)	€ 468.560	€ 475.000	€ 480.000	€ 485.000	€ 490.000	€ 495.000	€ 500.000	€ 510.000	€ 520.200	€ 530.604	€ 541.216	
Algemeen / overige kosten	€ 116.389	€ 107.750	€ 125.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 132.600	€ 135.252	€ 137.957	€ 140.716	
Overige bedrijfskosten	**€ 3.075.383**	**€ 3.073.750**	**€ 3.205.000**	**€ 3.240.000**	**€ 3.370.000**	**€ 3.375.000**	**€ 3.385.000**	**€ 3.452.700**	**€ 3.521.754**	**€ 3.592.189**	**€ 3.664.033**	
Overige bedrijfskosten % t.o.v. brutomarge	29,71%	28,36%	28,55%	28,10%	27,78%	27,40%	26,82%	26,82%	26,82%	26,82%	26,82%	
Kosten totaal	**€ 8.322.842**	**€ 8.559.852**	**€ 8.959.495**	**€ 9.220.497**	**€ 9.658.992**	**€ 9.836.718**	**€ 10.076.218**	**€ 10.277.742**	**€ 10.483.297**	**€ 10.692.963**	**€ 10.906.822**	
Kosten % t.o.v. brutomarge	80,40%	78,98%	79,80%	79,96%	79,62%	79,85%	79,84%	79,84%	79,84%	79,84%	79,84%	
EBITDA	**€ 2.029.215**	**€ 2.278.805**	**€ 2.268.285**	**€ 2.310.347**	**€ 2.473.086**	**€ 2.482.068**	**€ 2.543.973**	**€ 2.594.852**	**€ 2.646.750**	**€ 2.699.685**	**€ 2.753.678**	
EBITDA % t.o.v. brutomarge	19,60%	21,02%	20,20%	20,04%	20,38%	20,15%	20,16%	20,16%	20,16%	20,16%	20,16%	
Jaarlijkse vervangingen		€ 616.800	€ 634.687	€ 647.381	€ 660.329	€ 673.535	€ 687.006	€ 700.746	€ 714.761	€ 729.056	€ -	
Incidentele vervangingen en groot onderhoud		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Vervangingen en groot onderhoud		**€ 616.800**	**€ 634.687**	**€ 647.381**	**€ 660.329**	**€ 673.535**	**€ 687.006**	**€ 700.746**	**€ 714.761**	**€ 729.056**	**€ -**	
Vrije kasstroom (Free cash flow)		**€ 1.662.005**	**€ 1.633.598**	**€ 1.662.966**	**€ 1.812.757**	**€ 1.808.533**	**€ 1.856.967**	**€ 1.894.107**	**€ 1.931.989**	**€ 1.970.628**	**€ 2.753.678**	
Restwaarde											**€ 18.821.877**	
Disconteringsvoet vrije kasstroom		0,8811	0,7764	0,6841	0,6028	0,5311	0,4680	0,4124	0,3634	0,3202	0,2821	
Contante waarde vrije kasstroom		€ 1.464.451	€ 1.268.323	€ 1.137.655	€ 1.092.721	€ 960.591	€ 869.078	€ 781.090	€ 702.011	€ 630.938	€ 776.850	
Contante waarde vrije kasstromen totaal											**€ 9.683.707**	
Contante waarde restwaarde											**€ 5.309.908**	

Berekende maximale investering	€ 14.993.615	
Correctie bedrijfsinventaris	€ 3.626.636	-
Maximale investering o.z.	€ 11.366.979	
Correctie aankoopkosten	€ 1.080.120-	
Correctie bedrijfsinventaris	€ 3.626.636	+
Marktwaarde k.k. activa onderneming	€ 13.913.495	
Bedrijfswoning k.k. (bovenwoning)	€ 200.000	+
Bouwpotentie voor een 2e bedrijfswoning	€ 100.000	+
Marktwaarde k.k. vastgoedobject	€ 14.210.000	
Marktwaarde k.k. onroerende zaak	€ 10.580.000	
Marktwaarde bedrijfsinventaris	€ 3.630.000	

9.3 Marktomstandigheden

Het aantal door het CBS getelde dierentuinen (SBI 91041) zijn er 145. Het CBS gebruikt daarvoor deze definitie: "Een voor het publiek toegankelijke dierenverzameling, vogelpark, reptielenzoo, aquarium, dolfinarium, safaripark, natuur(dieren)park e.d., echter niet een dierenopvangcentrum, kinderboerderij, hertenkamp of reizende menagerie." (CBS, Bedrijvendemografie, 2022)

Nederland heeft 59 parken met een dierentuinvergunning (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Overzicht dierentuinen met een vergunning, 2025) waarvan 13 grote dierentuinen die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Dierentuinen (Website NVD, 2025). GaiaZOO is 1 van die 13 dierentuinen.

De lijst met 13 grote dierentuinen, aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Dierentuinen volgt hieronder, waarbij ook de gehanteerde prijzen zichtbaar zijn. De prijzen betreffen *vanaf* prijzen in het laagseizoen (maart 2025). Wanneer tussen haakjes een getal staat, betreft dat een afwijkend leeftijdsbereik of de *vanaf* leeftijd.

Naam dierentuin	Prijzen		
	0-2 jaar	3-12 jaar	13+
Apenheul	Gratis	€ 22,50	€ 26,50
AquaZoo Leeuwarden	Gratis	€ 17,95	€ 17,95
Koninklijke Burgers' Zoo	Gratis (0-3)	€ 25,50 (4-9)	€ 28,00 (10+)

DierenPark Amersfoort	Gratis	€ 21,50	€ 24,50
Eindhoven Zoo	Gratis	€ 18,50	€ 18,50
WILDLANDS Adventure Zoo	Gratis	€ 21,00 (3-9)	€ 24,00 (10+)
Diergaarde Blijdorp	Gratis	€ 24,50	€ 29,50
GaiaZOO*	Gratis	€ 22,50 (3-9)	€ 24,50 (10+)
ARTIS	Gratis	€ 23,50	€ 27,50
Ouwehands Dierenpark	Gratis	€ 26,50 (3-9)	€ 29,50 (10+)
Safaripark Beekse Bergen	Gratis (0-3)	€ 21,75 (3-11)	€ 26,63 (12+)
Vogelpark Avifauna	Gratis	€ 10,50	€ 10,50
ZooParc Overloon	Gratis	€ 21,00	€ 21,00

*) Per 1 april wordt de entreeprijs bij GaiaZOO € 27,50 aan de kassa en als men x aantal dagen online vooruit boekt dan is de max korting € 4 (dit is wat nu te zien is als op 1 april gezocht wordt). Kinderprijs wordt dan € 22,50 met max korting van € 2.

De meeste attractieparken zijn van mening dat dynamic pricing de beste manier is om vroegboekingen te stimuleren. Deze manier van prijsbepaling had al zijn intrede gedaan bij GaiaZOO. Dit resulteert in het feit dat bezoekers vaak verder van tevoren hun kaartje al kopen. Al met al zijn er veel nieuwe technologische toepassingen die ervoor zorgen dat de attractieparken en dierentuinen beter in staat zijn om gepaste diensten te leveren aan hun klanten.

Uit onderzoek naar de toegangstarieven van 13 dierentuinen is gebleken dat het gros van de dierentuinen de toegangsprijzen heeft verhoogd met € 1 tot € 2. GaiaZOO hanteert toegangsprijzen in 2025 (vanaf 1 april) van € 20,50 voor kinderen tussen 3 en 9 jaar, € 23,50 voor personen vanaf 10 jaar. Kinderen jonger dan 3 jaar hebben gratis toegang. Deze tarieven zijn te bestempelen als gemiddeld.

9.4 Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid

De taxatie gaat uit van het huidige (eigen) gebruik en de exploitatie zonder rekening te houden met verhuurbaarheid van het gehele vastgoedobject aan één huurder. De verhuurbaarheid van bijvoorbeeld de horeca is goed. Een dierentuin in Nederland die volledig is verhuurd is Register-Taxateur niet bekend dus daarom is slecht ingevuld.

De verkoopbaarheid en courantheid van het vastgoedobject wordt gekenmerkt als matig omdat er geen markt voor vraag en aanbod is met betrekking tot transacties van dierentuinen in Nederland van deze omvang. Potentiële kopers voor dit vastgoedobject zijn liefhebbers, vermogende ondernemers, binnenlandse en buitenlandse concerns, overheden. De tijd die nodig zal zijn om het vastgoedobject tegen de marktwaarde te verkopen is ingeschat op 24 maanden.

9.5 Referenties

Er zijn geen toepasbare referentietransacties van dierentuinen. Van de 13 bij NVD aangesloten dierentuinen zijn ZooParc Overloon en AquaZoo Leeuwarden uit het faillissement van Zodiac Zoo's verkocht aan Libéma en heeft investeerder Marcel Boekhoorn Ouwehands Dierenpark Rhenen in 2000 gekocht. Transactieprijzen zijn niet transparant en zichtbaar in de openbare registers van het Kadaster. Meer recent is WILDLANDS Adventure Zoo in Emmen gerealiseerd, maar de investeringen hiervoor zijn niet exact bekend of bruikbaar als referentie voor een exploitatiewaarde. Dat betreft eveneens erfpachtgrond. Er is geen dierentuin in Nederland te koop voor zover Register-Taxateur kan achterhalen.

De inschatting is dat bij het ontbreken van referentietransacties bij voornoemde argumenten de Yield zich beweegt binnen een bandbreedte van 7 tot 10, welke factoren gebruikelijk zijn in de Leisure sector. Hierin schuilt een schattingsonzekerheid. Bij onderhavig vastgoedobject is een Yield van 7,41 en Exit-Yield van 6,84 gehanteerd omdat het, ondanks dat er geen retributie wordt betaald en er geen canon verschuldigd is, volledig in erfpacht is.

9.6 Back-testing en eerdere betrokkenheid

Zie onderstaand de verrichte PTD's.

Verwijzing eerdere volledige taxatie	: 05-06-2023 (waardepeildatum)
Uitvoerend Register-Taxateur	: T.A.C. Lunenburg REV RT
Controlerend Register-Taxateur	: R.M. Jansen-De Vries MRICS RM RT
Doel van eerdere taxatie	: Financieringsdoeleinden

Verwijzing eerdere volledige taxatie : 17-11-2017 (waardepeildatum)
Uitvoerend Register-Taxateur : H.J.W. Kruidenier MRICS REV RM RT
Controlerend Register-Taxateur : A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

Verwijzing eerdere volledige taxatie : 30-10-2014 (waardepeildatum)
Uitvoerend Register-Taxateur : H.J.W. Kruidenier MRICS REV RM RT
Controlerend Register-Taxateur : A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

Back-testing dient plaats te vinden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaren geleden is uitgevoerd, hetgeen in casu het geval is. In beide gevallen is de DCF-methode gehanteerd en is er een meerjarenprognose aangeleverd door opdrachtgever die is beoordeeld door de Register-Taxateur en (deels) is toegepast in een 10-jaarsprojectie. Er is thans geen rekening gehouden met retributie en dat was bij de vorige PTD wel het geval. De Yield ligt thans op een hoger niveau omdat het dienstencentrum is gerealiseerd en het kantoorgebouw deels. Dit heeft gezorgd voor het onderstaande vergelijk.

	1-1-2025	**5-6-2023**
Yield	7,41	7,04
Exit Yield	6,84	6,80
Berekende maximale investering	€ 14.993.615	€ 14.291.236
Correctie bedrijfsinventaris	€ 3.626.636	€ 3.794.753
Maximale investering o.z.	€ 11.366.979	€ 10.496.483
Correctie aankoopkosten	€ 1.080.120-	€ 1.040.192-
Correctie bedrijfsinventaris	€ 3.626.636	€ 3.794.753
Marktwaarde k.k. activa onderneming	€ 13.913.495	€ 13.251.044
Bedrijfswoning k.k. (bovenwoning)	€ 200.000	€ 200.000
Bouwpotentie voor een 2e bedrijfswoning	€ 100.000	€ 100.000
Marktwaarde k.k. vastgoedobject	€ 14.210.000	€ 13.550.000
Marktwaarde k.k. onroerende zaak	€ 10.580.000	€ 9.760.000
Marktwaarde bedrijfsinventaris	€ 3.630.000	€ 3.790.000

9.7 Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU)

HABU

In zijn algemeenheid zal de waarde van het vastgoedobject een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HABU). Het gebruik dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het vastgoedobject die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het vastgoedobject op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat vastgoedobject redelijkerwijze voor mogelijk houdt.

HABU is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoedobject wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoedobject, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoedobject als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HABU, dan is dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking gebracht. Bij de taxatie wordt dan geen rekening gehouden met de kosten van bedrijfssluiting of verstoring van het bedrijf of met enige andere kosten die gepaard gaan met het realiseren van deze waarde.

10 BESTUDEERDE BESCHEIDEN

De aard en de bron van enige relevante informatie wordt gebruikt als basis voor een taxatieproces en de omvang van de genomen stappen om te verifiëren dat informatie openbaar wordt gemaakt. Informatie uit de openbare registers en Publieke bestemming zijn via de openbare bronnen geverifieerd en indien van relevante invloed op de taxatie en de waarde opgevraagd bij opdrachtgever. Voor de getrouwheid van de voornamelijk mondeling verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar gedeeltelijk konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling van dit taxatierapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is. Ter beschikking gestelde gegevens welke als betrouwbare uitgangspunten zijn geaccepteerd:

Informatie	**Bron**	
	Opdracht-gever	Open-baar
Kadastrale gegevens en akten	☐	☒
Parkplattegrond en bouwtekeningen	☒	☐
Bodemloket rapport	☐	☒
Energielabel	☐	☒
Omgevingsplan en deelplan	☐	☒
Website m.b.t. het vastgoedobject	☐	☒
Vergunningen	☒	☐
Jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024(concept) van GaiaPark B.V. en intern financieel overzicht met uitgebreidere informatie op het gebied van omzet splitsing. Tevens in financieel overzicht een terugblik en begroting 2025 t/m 2030 voor wat betreft bezoekersaantallen, abonnementen, gemiddelde prijzen per bezoeker per omzet component. Voor 2025 t/m 2030 zijn in het financieel overzicht ook de verwachte winst- en verliescijfers inzichtelijk gemaakt.	☒	☐
Eerdere taxatiedossiers	Taxatie-bedrijf	

11 ONDERTEKENING

De Register-Taxateur vertrouwt erop met deze PTD te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de taxatieopdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige taxatierapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend

Nunspeet, 26-03-2025



T.A.C. Lunenburg REV RT



12 BIJLAGEN

1 Normblad taxatierapport commercieel vastgoed
2 Rapportagevereisten NRVT
3 Taxatieopdracht
4 Plausibiliteitsverklaring
5 Kadastrale luchtfoto en Eigendomsinformatie
6 Akten
7 Plankaart en regels
8 Samenwerkingsovereenkomst d.d. 02-07-2002 GaiaPark B.V. aangegaan door de gemeente Kerkrade, GaiaPark B.V., stichting Apenheul, Moraco N.V. en N.V. Industriebank LIOF
9 Omgevingsvergunningen
10 Dierentuinvergunning
11 Alcoholwetvergunning aanhangsel
12 Parkplattegrond
13 Plattegrondtekeningen/bouwtekeningen
14 Bodemloketrapport