

TAXATIERAPPORT

DR. J.W. PALTELAAN 103,
2712 PT, ZOETERMEER

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens.....	3
Opdrachtgever	
Taxateur	
Opdrachtbrief	
Inspectie	
2. Doel van de taxatie / te taxeren belang	4
Onderwerp van de taxatie	
Doel van de taxatie	
Getaxeerde waarde	
Uitgangspunten	
Bijzondere uitgangspunten	
3. Verklaringen taxateur	6
4. Juridische status van het object	8
Privaatrechtelijke aspecten	
Publiekrechtelijke aspecten	
Milieu aspecten	
Fiscale aspecten	
5. Omschrijving gebruik en omgeving	11
Object	
Locatie	
6. Huursituatie	13
7. Technische omschrijving object	13
Technische omschrijving	
Duurzaamheid van de getaxeerde zaak	
Onderhoudstoestand	
8. Onderbouwing van de waarde	16
Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken	
Backtesting	
Courantheid	
SWOT-analyse	
Toelichting	
Schattingssonauwkeurigheid	
9. Conceptrapportage	18
(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	
Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	

10. Geraadpleegde informatie.....	18
11. Overige mededelingen	19
12. Datering en ondertekening.....	20
13. Algemene uitgangspunten	21
14. Waardebegrippen en definities	26
15. Bijlage.....	31

Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	Gemeente Zoetermeer
Adres opdrachtgever	Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	mevrouw G.E. Berserik

Taxateur

Naam taxateur	C.S. Miedema MRE
Werkzaam bij en handelend namens	Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Thorbeckelaan 11 2805 CA Gouda
Lid van branchevereniging	Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (NVM)
vakgroep	Business
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister onder registratienummer in Kamer(s)	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) RT295365169 Bedrijfsmatig Vastgoed
Specialisatie	Taxateur heeft zich gespecialiseerd in bedrijfsmatig vastgoed.
Educatie	Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het vereiste niveau door onder meer het deelnemen aan de permanente educatie en hercertificering.

Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd op basis van de tussen opdrachtgever en Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs overeengekomen opdrachtvoorwaarden d.d. 14 september 2022. Tijdens de opdracht is er wel afgeweken van deze voorwaarden. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. In afwijking van de opdrachtvoorwaarden voert taxateur Peter Selhorst uitsluitend de plausibiliteitstoets uit en is niet uitvoerend taxateur.

Inspectie

Op 19 juli 2022 heeft de taxateur het object zowel uitwendig als inwendig feitelijk opgenomen.

Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving

Het opstalrecht, eindigende op 20 december 2025, van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Zoetermeer, met de rechten van de opstaller op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit een vergader/denksportcentrum met toebehoren.

Adres

Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een aankoopbeslissing.

Onder marktwaarde wordt verstaan:

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

Met als grondslag: vrij van huur en gebruik.

Type taxatie

Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Waardepeildatum

19 juli 2022

Getaxeerde waarde

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op een marktwaarde k.k. van € 745.000,-, zegge zevenhonderdvijfenveertig duizend euro

Uitgangspunten

Zie algemene uitgangspunten.

Er is aangenomen dat de bestaande huurovereenkomst voortijdig is beëindigd per de waardepeildatum.

Bijzondere uitgangspunten

Opdrachtgever heeft wel verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren, te weten dat het recht van opstal beëindigd is/wordt.

Dit bijzondere uitgangspunt wordt reëel geacht, aangezien de opdrachtgever ook voornemens is om het recht van opstal niet te verlengen. Bij het einde van het recht van opstal dient de 'waarde van de opstal' vergoed te worden aan de opstaller.

In afwijking van de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT wordt niet de marktwaarde bepaald zonder het bijzondere uitgangspunt.

Verklaringen taxateur

Taxateur verklaart dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- 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;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement Kamers, Reglement Gedrags- en Beroepsregels, Reglement Definities en de Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM en het NRVt;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVM;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

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

Roulatie

Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs erkent het belang van roulatie, aangezien het voor een lange tijd uitvoeren van taxatiediensten voor eenzelfde vastgoedobject of ten aanzien van dezelfde opdrachtgever, kan leiden tot een bedreiging van de onafhankelijkheid en zorgvuldigheid. De taxateur voert derhalve maximaal 6 jaar achtereenvolgend, met een maximum van 12 taxaties, taxatiediensten uit voor hetzelfde vastgoedobject. Na het verloop van de hiervoor vermelde periode zal een andere taxateur de taxatiedienst verzorgen, doch zal Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs maximaal 9 jaar verbonden zijn aan de taxatiedienst van hetzelfde object.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- akte van levering
- akte vestiging opstalrecht
- eigendomsinformatie
- uittreksel kadastrale kaart
- Basisregistratie Adressen en gebouwen

Kadastrale omschrijving object

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale grootte
Zegwaard	C	6337	982 m²

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Het recht van opstal is ingegaan op 20 december 1995 en is gevestigd voor de duur van 30 jaren, derhalve tot 20 december 2025

Voor het opstalrecht is opstaller aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd.

De opstaller mag de opstal uitsluitend gebruiken als denksportcentrum. In de opstal mogen alleen activiteiten in het kader van de denksport toelaten, zoals sportbijeenkomsten, -jubilea, -kampioenschappen en voor het houden van vergaderingen, tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend.

Bij het eindigen van het opstarecht is de grondeigenaar verplicht om de waarde van de opstal te betalen aan de opstaller.

Publiekrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Kadaster
- Ruimtelijke plannen

- Bodemloket

Vigerend bestemmingsplan



Figuur 1 verbeelding Dr. J.W. Paltelaan 103. Bron: ruimtelijkeplannen.nl d.d. 21 juli 2022

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de enkelbestemming 'Sport' met de aanduiding 'horeca toegestaan'.

Plannaam	Dorp IV
Planstatus	vastgesteld
Vaststellingsdatum	01-10-2009
Naam Overheid	Gemeente Zoetermeer
IMRO versie	NL.IMRO.06370000BP0289dorpIV-

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Op basis van de geraadpleegde informatie en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

De op de plankaart voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportterreinen;
- gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, waaronder begrepen Scouting, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;

met de daarbij behorende:

- g. terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De op de plankaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven, als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van horeca-inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. terreinen;
- f. bouwwerken.

Gebruik

Er is aangenomen dat het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met de bepalingen uit het opstalrecht en het vigerende bestemmingsplan.

Vestigingseisen

Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend (gemaakt).

Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen

Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Toekomstige planologische ontwikkelingen

Er zijn bij taxateur geen ontwikkelingen bekend (geworden), die van substantiële invloed is op de taxatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe).

Monument

Volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster is sprake van een (adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- | | |
|--|-----|
| • Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 | nee |
| • Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (monumentenwet) | nee |
| • Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument | nee |

Milieu aspecten

Verwerkte materialen

Tijdens de opname van het getaxeerde is alleen visueel onderzocht of dat er tijdens de (ver)bouw bouwmaterialen zijn toegepast welke naar de huidige maatstaven een risico zouden kunnen vormen voor het milieu en/of voor de gezondheid van mensen en dieren. Tenzij anders vermeld is bij het getaxeerde onroerend goed geen gebruik van dergelijke materialen geconstateerd.

Bodemverontreiniging

De eigenaar is niet in het bezit van een rapport inzake een bodemonderzoek. Bij het Bodemloket is de volgende informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering: "Er moet op de locatie een aanvullend oriënterend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Oriënterend Onderzoek' (Sdu, 1993). Vervolg: uitvoeren aanvullend OO."

In het kader van deze taxatieopdracht is geen verder onderzoek verricht naar verontreiniging van de grond of het grondwater behorende bij het getaxeerde. Bij deze taxatie wordt er dan ook vanuit gegaan dat er geen sprake van verontreiniging is welke een nadelige invloed op de getaxeerde waarde(n) zou kunnen hebben.

Tanks

Volgens opgave van opdrachtgever bevinden zich in of op de bodem van het getaxeerde niet één of meerdere onder- of bovengrondse tanks, welke dienen of hebben gediend voor de opslag van brandstof of andere materialen.

Fiscale aspecten

Bijzondere fiscale aspecten:

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kosten koper wordt verstaan: de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Omschrijving gebruik en omgeving

Object

Ruimte type	BVO (*)	VVO (**)
Bedrijfsruimte begane grond	Ca. 975 m ²	Ca. 940 m ²
Bedrijfsruimte eerste verdieping (incl. technische ruimte)	Ca. 114 m ²	Ca. 110 m ²
Totaal	Ca. 1.089 m²	Ca. 1.050 m²

(*) bepaald aan de hand van een vormfactor.

(**) ingeschat op basis van een door eigenaar aangeleverde plattegrondtekening en de eerste verdieping door inmeting ter plaatse.

Indeling

Begane grond: entree/hal met garderobe, magazijn, toiletgroep (inclusief miva), ontvangstruimte met bar, keuken en 5 zalen. De zalen zijn middels schuifwanden nader in te delen.

Eerste verdieping: balkon en technische ruimte v.v. onder andere luchtbehandelingskasten en CV-ketels.

Huidig gebruik

Het object is ten tijde van de inspectiedatum niet (meer) in gebruik. Het object was als laatst in gebruik als evenementencentrum.

Voorgenomen gebruik

Niet bekend.

Gebruiksmogelijkheden

In de akte van vestiging opstalrecht is hierover bepaald: De opstaller mag de opstal uitsluitend gebruiken als denksportcentrum. In de opstal mogen alleen activiteiten in het kader van de denksport toelaten, zoals sportbijeenkomsten, -jubilea, -kampioenschappen en voor het houden van vergaderingen, tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend.

Locatie

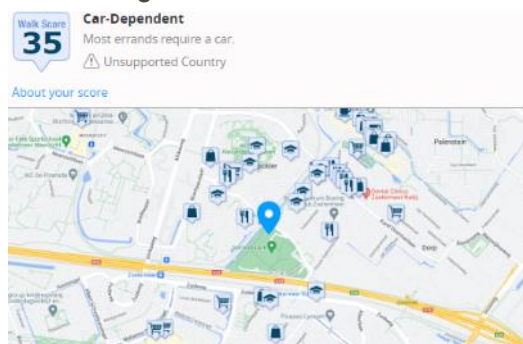
Wijk, stand, aard van de belendingen

Gelegen in het Dorp (wijk: centrum). De stand is goed. De omgeving bestaat uit een (sport)verenigingsgebouwen met sportvelden, zwembad en woningen.

Bereikbaarheid

Per personenauto is het object goed bereikbaar. Per openbaar vervoer is het object eveneens goed bereikbaar: het station Zoetermeer-Oost ligt op circa 10 minuten loopafstand.

Voorzieningen



Figuur 2 walkscore Dr. J.W. Paltelaan 103. Bron: walkscore.com d.d. 22 juli 2022

De locatie scoort 35 van de 100 punten in de walkscore (bron: walkscore.com). Dat wil zeggen dat er een matig aantal voorzieningen op loopafstand is gelegen. Men is afhankelijk van (gemotoriseerd) vervoer om de meeste voorzieningen te kunnen bereiken.

Parkeermogelijkheden

Parkeren is mogelijk direct naast/bij het object (onbetaald).

Overige omgevingsfactoren

Bij taxateur zijn geen bijzondere omgevingsfactoren bekend (geworden), die de (toekomstige) waarde substantieel zouden kunnen beïnvloeden.

Huursituatie

Volgens opgave van de eigenaar wordt het object thans verhuurd.

Huurder	Metrage	Actuele huur	Ingang	Einde	Optie	BTW vrij
Bridgehome Horeca BV	Ca. .1050 m ²	€ 128.485,44	28-04-2006	30 april 2026	5 jaar	Nee

Incentives, bijzonderheden uit allonges en bijlagen en andere noemenswaardige zaken:

Er is een voorkeursrecht van koop overeengekomen tussen verhuurder en huurder. Er is aangenomen dat dit niet van invloed is op de taxatie(-waarde). In het kader van deze taxatie (-opdracht) is geen rekening gehouden met deze huurovereenkomst.

Technische omschrijving object

Technische omschrijving

Bouwjaar/bouwperiode

1980 (bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Vermoedelijk is dit niet juist. Er is uitgegaan van 1995, gelet op de vestiging van het opstalrecht.

Bouwaard, materialen en constructie

Constructie	staalconstructie
Fundering	aanname: betonnen paalfundering
Vloerconstructie	beton
Gevels	metselwerk / gevelbeplating / tegels
Puien en kozijnen	hout
Dakconstructie	'plat' dak
Dakbedekking	niet geheel waargenomen, aanname bitumineuze dakbedekking

Installaties

Verwarmingsinstallatie (4 x Nefit Topline HR 45 II, bouwjaar 2014)
Luchtbehandeling
Warmwatervoorziening
Elektra installatie
Brandpreventie middelen
Brandbeveiligingsinstallatie

Inbraakbeveiliging
Airco-units

Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwingen

Er zijn bij taxateur geen recente renovaties bekend (geworden).

Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Energielabel

Het getaxeerde object beschikt niet over een energielabel.

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er vanuit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Duurzaamheid

De opvatting van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw zal een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven:

- gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Ten aanzien van het getaxeerde is in het kader van duurzaamheid het volgende vermeldenswaardig:
onder meer 99 PV-panelen op het dak.

Onderhoudstoestand

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object worden omschreven als redelijk tot goed. Wel geldt dat alle installaties – i.v.m. de corona lockdowns - vanaf 2020 geen onderhoudsbeurten hebben gehad.

Indicatie onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend	zo goed als nieuw
Goed	op peil
Redelijk	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	onderhoud op korte termijn is noodzakelijk
Slecht	achterstallig onderhoud
Niet waargenomen	niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Onderdeel	Oordeel
Dakbedekking	Niet waargenomen, aanname goed
Gevels	Goed
Kozijnen	Goed
Schilderwerk inwendig	Redelijk
Schilderwerk uitwendig	Redelijk
Vloeren	Goed
Plafonds	Goed
Afwerking	Goed
Verwarming	Redelijk
Luchtbehandeling	Redelijk
Elektra-installaties	Goed
Overige installaties	Redelijk

Vaste lasten en onderhoud

Voor het berekenen van de vaste lasten en de preventieve onderhoudskosten per €/m² BVO heeft taxateur voor dit type object en voor de betreffende gemeente en Waterschap de 'Vastgoed Exploitatiewijzer 2019' (uitgever BIM Media B.V.) en het 'Taxatieboekje [Her]bouwkosten bedrijfspanden 2019' (uitgever BIM Media B.V.) geraadpleegd. De kosten voor preventief onderhoud zijn de jaarlijkse reserveringskosten voor onderhoud om toekomstige gebreken te voorkomen en het gebouw voor gebruik geschikt te houden. De in de waarde berekening genoemde vaste lasten en onderhoudskosten zijn slechts indicatief en mede afhankelijk van de exacte herbouwwaarde van het object, het type object, de bouwconstructie en het bouwjaar.

Achterstallig onderhoud

Ten tijde van de inspectie is geen achterstallig onderhoud geconstateerd. Er is derhalve aangenomen dat er geen achterstallig onderhoud is.

De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:
Neen.

De volgende van belang zijnde gebreken zijn door de taxateur waargenomen

Ten tijde van de inspectie zijn er geen (zichtbare) gebreken geconstateerd.

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)

Niet van toepassing.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen

Niet van toepassing.

Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

Door taxateur gehanteerde waarderingsstandaard

de meest recente versie van de European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door TEGoVA.

Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op

Vervangingswaardemethode (kostenbenadering)

Deze methode veronderstelt dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de verwerving van grond met dezelfde locatiekwaliteiten, waarop een voor de eigenaar in economische opzicht vergelijkbaar gebouw wordt gesticht.

Toegepaste rekentechniek

vervangingswaarde berekening

Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)

Keuze vervangingswaardemethode: Aangezien in het opstalrecht is bepaald dat bij het einde van het opstalrecht 'de waarde van de opstal' aan de opstaller wordt vergoed, is er voor deze methode gekozen. De grond wordt hierin buiten beschouwing gelaten. Deze methode is gangbaar om in dergelijke gevallen de waarde te bepalen.

Backtesting

Er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd voor het getaxeerde.

Courantheid

Voor ondergenoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

Locatie: Goed: gelegen in het 'dorp', in een omgeving met meer sport bestemmingen. De bereikbaarheid is goed. Er zijn een matig aantal voorzieningen op loopafstand gelegen.

Onroerende zaak: Redelijk tot goed: de onderhoudsstaat is beoordeeld als redelijk tot goed: vanaf 2020 zijn de installaties niet meer onderhouden. In het opstalrecht is de bestemming beperkt, ten opzichte van wat vanuit het bestemmingsplan zou kunnen.

courantheid voor verhuur en/of verkoop: De courantheid hangt nauw samen met de looptijd van het recht van opstal. Indien het eindigt in 2025 is de doelgroep klein(er).

Alternatieve aanwendbaarheid: Zie hiervoor ook 'onroerende zaak': In het opstalrecht is de bestemming beperkt, ten opzichte van wat vanuit het bestemmingsplan zou kunnen.

SWOT-analyse

Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse: hieronder zijn de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde onroerende zaak weergegeven.

Intern	Sterkte - vrijstaande ligging - in het bestemmingsplan is horeca toegestaan - 99 pv panelen	Zwakte - beperkte bestemming in opstalrecht - opstalrecht eindigt in 2025 - vanaf 2020 zijn installaties niet meer onderhouden
Extern	Kansen - verruiming bestemming opstalrecht	Bedreigingen - locaties met betere 'voorwaarden'

Toelichting

In afwijking van de praktijkhandreiking zijn er geen referenties vermeld. Dit in verband met de gekozen benadering c.q. methode.

In de berekening van de marktwaaarde is rekening gehouden met

- fysieke slijtage van de opstal: dit is de slijtage die het gevolg is van verval door de tand des tijds en het gebrek aan noodzakelijk onderhoud;
- technische/functionele veroudering: dit wordt veroorzaakt door vooruitgang in de technologie die nieuwe activa hebben voortgebracht welke de capaciteit hebben om goederen en diensten efficiënter te leveren
- economische/externe veroudering: die wordt veroorzaakt door externe invloeden en welke de waarde beïnvloeden.

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

Schattingsonnauwkeurigheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Conceptrapportage

(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering. Onderhavig rapport betreft de 1e versie.

Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich, voor zover bij taxateur bekend, geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Geraadpleegde informatie

Soort informatie	Geraadpleegd			Datum	Bron / opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	04-05-2022	Kadaster
Koopovereenkomst	☐	☐	☒		
Leveringsakte	☒	☐	☐	04-05-2022	Kadaster
Splitsingsakte	☐	☐	☒		
Erfpachtake	☐	☐	☒		
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒		

Huuroverzicht	☐	☐	☒		
Huurovereenkomst(en)	☒	☐	☐		Opstaller
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒		
Bouwtekening(en)	☒	☐	☐		Opstaller
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒		Beschikken partijen niet over
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	21-07-2022	Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒		Beschikken partijen niet over
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒		Beschikken partijen niet over
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒		Beschikken partijen niet over
Energielabel	☐	☐	☒		Beschikken partijen niet over
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	21-07-2022	Ruimtelijkeplannen.nl
WOZ-beschikking	☐	☒	☐		
VVE-stukken	☐	☐	☒		
WWS-punten	☐	☐	☒		
Vergunningen	☐	☒	☐		

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Datering en ondertekening

Gouda, 17 januari 2023

Cornelis Miedema MRE RT

Algemene uitgangspunten

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

Bouwkundige en technische staat

1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.

2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.

3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.

4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.

5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.

7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.

8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.

9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatieinstituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.

10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.

2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.

4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet

altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf 'Milieu' onverminderd van toepassing.

5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.

2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.

3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we er vanuit gegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.

2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de

huurder en de verhuurder bestaan.

3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.

5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.

6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.

7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.

8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.

9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.

10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.

11 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist.

Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.

2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld of wooncomplexen en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting

van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

3 De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of

anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.

4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.

6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn

7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie.

Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.

2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop

Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze Standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de Executiewaarde niet als waardebegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt.

Er is géén sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing en er is vaak wél sprake van (enige vorm van) dwang.

Het begrip executiewaarde maakt echter onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Bij een executieveiling met toestemming van de voorzieningenrechter, dient ook altijd een recent taxatierapport te worden overlegd, waarin de marktwaarde en executiewaarde moet zijn vermeld.

Op basis van de huidige taxatiestandaarden kunnen wij dus slechts (nadat eerst de Marktwaaarde is bepaald) een opinie geven over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop, voorheen in de markt bekend als “executiewaarde”.

Uitgangspunten:

- Beperkte marketing (periode).
- Openbare verkoop naar plaatselijke gewoonten en gebruikelijke voorwaarden (Minimaal 30 dagen voor de veiling een advertentie, aanplakking en object bij veiling aangemeld).
- Koper krijgt geen garanties en heeft geen ontbindende voorwaarden.
- Beperkte informatievoorziening aan potentiële kopers
- Voldoende aantal partijen aanwezig om marktwerking te waarborgen.
- Indien verhuurd aanvaardt de koper de zaak onder gestanddoening van lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m², en een dragende (binnen)wand.

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = $\text{bruto huuropbrengst} / \text{marktwaarde} \times 100\%$

B.V.O.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

Disconteringsvoet

Yield waarmee de netto kasstromen van kapitaalscorrecties in de BAR/NAR en alle kasstromen behalve de erfpacht correctie in de DCF waarde berekening contant worden gemaakt.

Disconteringsvoet erfpacht

Yield waarmee de erfpachtcorrectie in de BAR/NAR en DCF contant worden gemaakt

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

Internal Rate of Return (IRR)

Het verwachte rendement op basis van de geschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

V.V.O.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzings de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Bijlage

- Plausibiliteitsverklaring
- Fotobladen
- Berekening
- Opdrachtbrief
- Eigendomsinformatie
- Uittreksel kadastrale kaart

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Peter Selhorst RT, werkzaam voor

Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs
Thorbeckelaan 11
2805 CA Gouda,
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT807027116

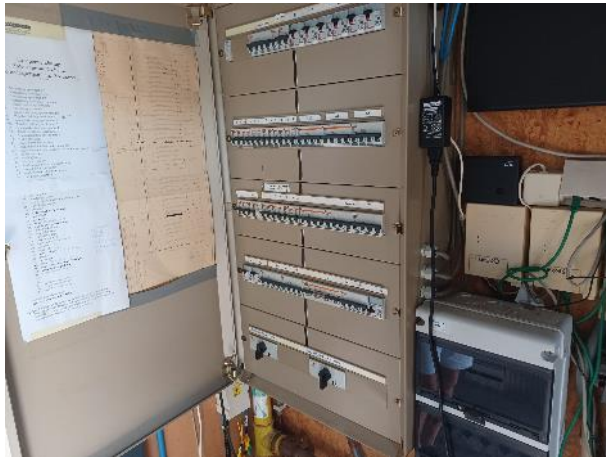
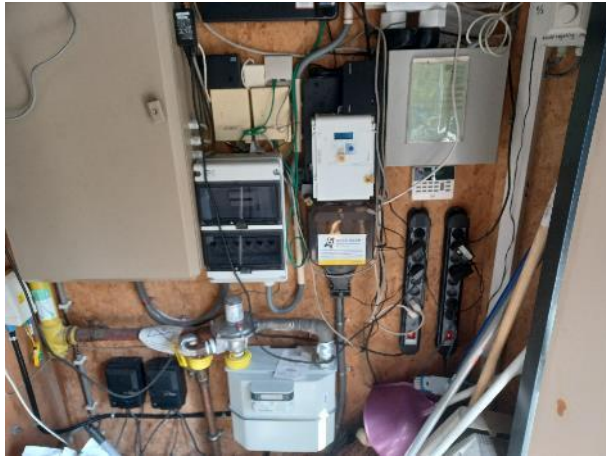
Verklaart:

1. het taxatierapport d.d.19 juli 2022, van het vastgoedobject Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer 6337, getaxeerd door Cornelis Miedema RT, verbonden aan Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs, gevestigd te Thorbeckelaan 11, 2805 CA Gouda, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Gouda, 17 januari 2023

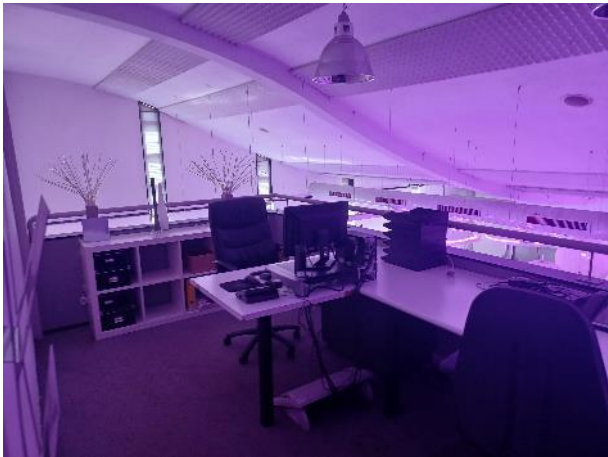
Peter Selhorst MRICS/RT VRT

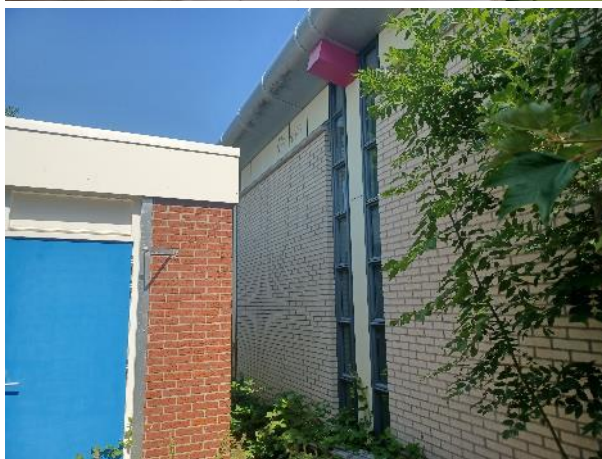
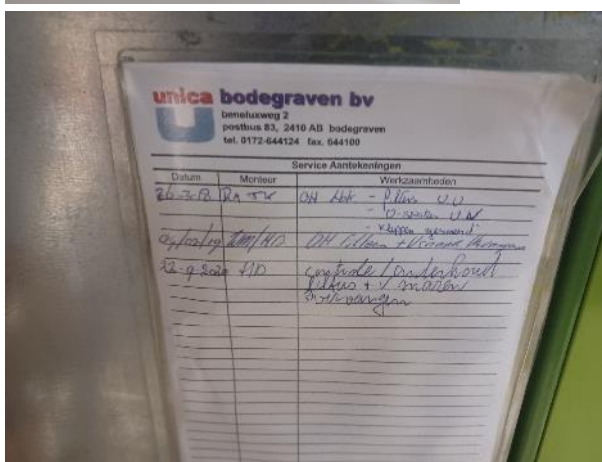
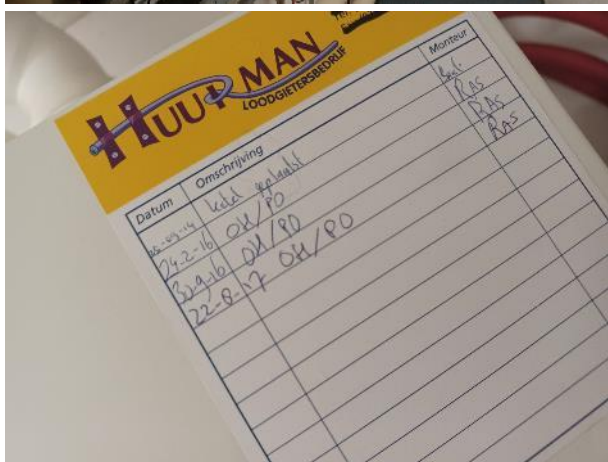














Naam	Gemeente Zoetermeer					 bedrijfsmakelaars & taxateurs Powered by Cornelis Miedema	
Adres	Dr. J.W. Paltelaan 103						
Plaats	2712 PT Zoetermeer						
Taxateurs	C.S. Miedema MRE RT						
Datum	19-7-2022						
Grond oppervlak	982 m2						
A. Gecorrigeerde vervangingswaarde:							
entree, hal, bar, toiletten, keuken, zalen, begane grc	975 m²	x	€ 1.838,56	=	€	1.792.599	
trappenhuis, verblijfsruimte, technische ruimte, 1e v.	114 m²	x	€ 1.708,44	=	€	194.762	
99 PV panelen	1 m²	x	€ 67.920,93	=	€	67.921	
Vervangingswaarde van de opstal					€	2.055.282	
Vervangingswaarde van de terreinvoorzieningen					€	-	
Vervangingswaarde totaal					€	2.055.282	
Correctie wegens technische veroudering:							
	Bouwjaar	Ouderdom	Afschrijvings termijn	Rest Waarde			
entree, hal, bar, toiletten, keuken, zalen, begane grc	1995	27	40	20	€	968.004	
trappenhuis, verblijfsruimte, technische ruimte, 1e v.	1995	27	50	20	€	84.137	
99 PV panelen	2016	6	50	20	€	6.520	
terreinvoorzieningen	1995	27	25	5	€	-	
Afschrijving					€	1.058.661	
Technisch gecorrigeerde vervangingswaarde (gebouwen en terreinvoorzieningen)					€	996.621	
Restwaarde					€	411.056	
Residuele waarde voor correctie functionele veroudering					€	585.565	
Correctie wegens technische veroudering:							
	Excessieve gebruikskosten	Economische veroudering	Veranderende Bouwwijze	Ondoor matigheid	factor		
entree, hal, bar, toiletten, keuken, zalen, begane grc	10%	20%	10%	10%	0,41680	€	194.260
trappenhuis, verblijfsruimte, technische ruimte, 1e v.	15%	25%	10%	10%	0,48363	€	34.663
99 PV panelen	15%	25%	10%	10%	0,48363	€	23.125
Functionele veroudering						€	252.048
Gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal en terreinvoorzieningen						€	744.573
Grondwaarde	982 m²		à	-	/m²	=	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde						€	744.573
Afgerond wordt de marktwaarde op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde vastgesteld op:						€	745.000

Gemeente Zoetermeer
T.a.v. mevrouw G.E. Berserik
Stadhuisplein 1
2711 EC ZOETERMEER

Ref: CM/cm

Datum: 14 september 2022

Betreft: Offerte professionele taxatiedienst van het object Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer

Geachte mevrouw Berserik,

Naar aanleiding van uw verzoek, ontvangt u hierbij de offerte voor de taxatie. In deze offerte wordt weergegeven op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever : *Naam: Gemeente Zoetermeer
Contactpersoon: mevrouw G.E. Berserik
Straat: Stadhuisplein 1
Postcode en plaats: 2711 EC Zoetermeer
Telefoonnummer(s): 079 34 69 881 / 06 343 252 85
E-mailadres: g.e.berserik@zoetermeer.nl*

De bovengenoemde gegevens worden in het taxatierapport vermeld en eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.

Opdrachtnemer : *Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs
Thorbeckelaan 11
2805 CA Gouda
088-8520133
bmt@vanthof.nl
KvK 74297805*

Taxateur : De taxatie zal worden uitgevoerd door de volgende taxateur, welke verbonden is aan opdrachtnemer:

*Cornelis Miedema
RT295365169 (NRVT), ingeschreven in de kamer Wonen en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
&
Peter Selhorst
RT807027116 (NRVT), ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed*

Hierna samen te noemen "(de) taxateur"

Verklaringen
taxateur : De taxateur verklaart in het bijzonder dat taxateur c.q. Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs:



- *niet* recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object, welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling;
- de taxateur niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties kan verrichten voor het te taxeren object en dat de taxateurs van Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties heeft verricht voor het te taxeren object;
- in staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie;
- niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever;
- bekwaam en gekwalificeerd is om de taxatie uit te voeren;

Te taxeren object : *Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer*
Kadastraal bekend: Gemeente Zegwaard, sectie C, nummer 6337.

Type eigendom: *recht van opstal*
Type object: *Bedrijfsruimte*
Type gebruik: *eigen gebruik bij opstaller*

Doel taxatie : De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met: een *aankoopbeslissing*.

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

De waarde wordt weergegeven in euro's (€).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.

Taxatietype : Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een *volledige taxatie* uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Voor de (minimale) werkzaamheden voor het gekozen taxatietype wordt verwezen naar de Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl)

Waardepeildatum : *Inspectiedatum*

Uitgangspunten : Voor de uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 1 van deze opdracht.

Bijzondere uitgangspunten : *De waardering vindt plaats op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten: dat het recht van opstal beëindigd is/wordt.*

paraaf opdrachtgever

Blad 2, opdracht tot dienstverlening Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer

Dit bijzondere uitgangspunt wordt reëel geacht, aangezien de opdrachtgever ook voornemens is om het recht van opstal niet te verlengen. Bij het einde van het recht van opstal dient de 'waarde van de opstal' vergoed te worden aan de opstaller.

In afwijking van de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt wordt niet de marktwaarde bepaald zonder het bijzondere uitgangspunt.

- Methodiek** : De waardering zal (mede) worden gebaseerd op: vervangingswaardemethode (kostenbenadering)
- Hiermee wordt de vervangingswaarde berekend, waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van het vastgoedobject. Tevens houdt de taxateur rekening met de sinds de stichting van het vastgoedobject opgetreden fysieke slijtage (technische veroudering), functionele en externe veroudering.
- De vervangingswaarde van de grond wordt niet bepaald (i.v.m. het recht van opstal).
- Voorwaarden** : De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt in overeenstemming met de volgende richtlijnen:
- reglement Kaders NRVt, vastgesteld op 9 december 2021
 - reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld op 10 oktober 2019
 - reglement Definities NRVt, vastgesteld op 17 juni 2021
 - praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022
 - de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011.
 - European valuation standards (EVS), 2020
- In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief.
- Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.
- Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.
- Plausibiliteitsverklaring** : Niet van toepassing.
- Concept rapportage:** Per e-mail wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.
- Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS of IVS zal de taxateur in het definitieve rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.
- Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

paraaf opdrachtgever

Blad 3, opdracht tot dienstverlening Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer

Definitieve
rapportage:

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs behoudt zich het eigendom voor van het geleverde rapport, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorering

: Voor de opdracht geldt een vast bedrag van € 1.750,- exclusief B.T.W. en verschotten.

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Informatie

: Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbrief erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleent en verantwoordelijkheid draagt voor het:

- verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie wij vinden dat het nodig is informatie te verkrijgen.

Voor de minimaal te verstrekken informatie per object wordt verwezen naar bijlage 2.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of volledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Overige
bepalingen

: Wwft
Makelaar/taxateur dient te voldoen aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van deze opdrachtbevestiging dat hij op geen enkele wijze betrokken is of betrokken is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wwft.

Opdrachtgever zal zich tevens onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft gedurende de duur van deze opdracht. Verder is opdrachtgever gehouden

paraaf opdrachtgever

Blad 4, opdracht tot dienstverlening Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer

om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die makelaar/taxateur redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen die voortvloeien uit de Wwft.

Gezien het voorgaande zal makelaar/taxateur de werkzaamheden pas aanvangen na ontvangst van een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) van opdrachtgever, indien opdrachtgever een natuurlijk persoon is.

Indien opdrachtgever een rechtspersoon is, dan dient er een uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd, alsmede een volledig ingevuld UBO-formulier (Ultimate Beneficial Owner(s)). Degene die op het UBO-formulier vermeld staat is de eindverantwoordelijke. Van deze persoon dient derhalve ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) bijgevoegd te zijn.

Indien de opdrachtgever zich laat vertegenwoordigen dan dient er een machtiging te worden bijgevoegd. Van deze persoon dient derhalve ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) bijgevoegd te zijn.

Toestemming controle NRVt

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Aansprakelijkheid

Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van opdrachtnemer wordt uitgekeerd en iedere aanspraak op de opdrachtnemer wegens schadevergoeding vervalt na verloop van een jaar na beëindiging van de opdracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Deze offerte is tot een half jaar na dagtekening geldig.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact op.

Met vriendelijke groeten,
Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs



Cornelis Miedema MRE
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord:
Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling en
Vastgoedbedrijf,



M.G.R. (Ronald) van de Worp

paraaf opdrachtgever

Blad 5, opdracht tot dienstverlening Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer



BETREFT	
Zegwaard C 6337	
UW REFERENTIE	
CSM	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
04-05-2022 - 15:24	S11126539196
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-05-2022 - 14:59	03-05-2022 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zegwaard C 6337		
Kadastrale objectidentificatie : 025310633770000			
Locatie	Dr. J. W. Paltelaan 103 2712 PT Zoetermeer		
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0637010000252051			
Kadastrale grootte	982 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	93306 - 451684		
Omschrijving	Recreatie - sport		
Koopsom	€ 1.000.000	Koopjaar	2006
Ontstaan uit	Zegwaard C 5317		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Zoetermeer		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79469/00043	Ingeschreven op	29-10-2020 om 11:50
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)			

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 ZWD01/11115 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Zoetermeer
Adres	Stadhuisplein 1 2711 EC ZOETERMEER
Postadres	Postbus 15 2700 AA ZOETERMEER
Statutaire zetel	ZOETERMEER
KvK-nummer	27376002 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Zegwaard C 6337

UW REFERENTIE

CSM

GELEVERD OP

04-05-2022 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11126539196

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-05-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-05-2022 - 14:59

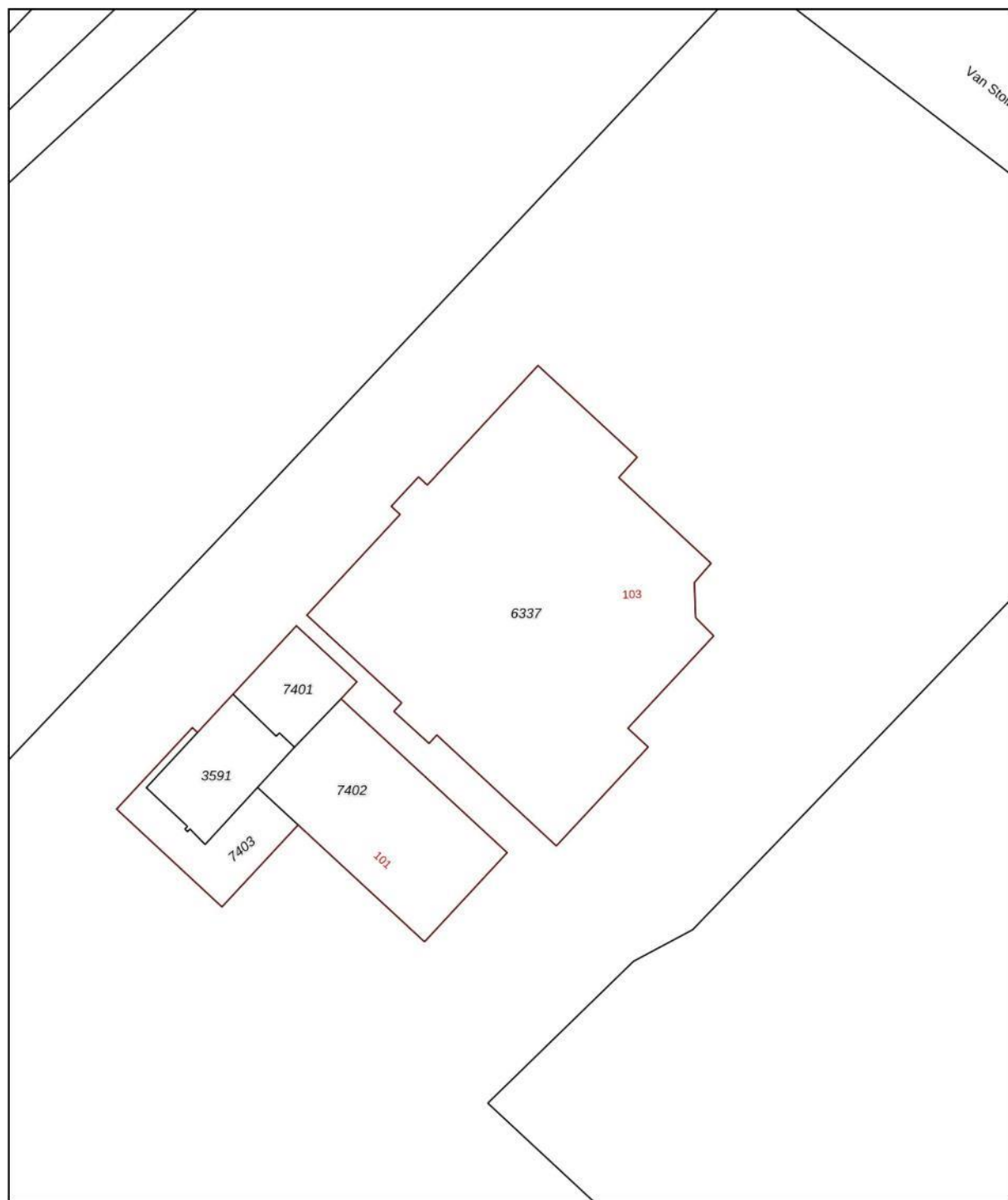
BLAD

2 van 2

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40793/8 Zoetermeer	Ingeschreven op	28-04-2006 om 09:43
Naam gerechtigde	2b-home vastgoed bv		
Adres	Ponyweide 122 2727 HM ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	27286445 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	20-12-2025		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40793/8 Zoetermeer	Ingeschreven op	28-04-2006 om 09:43

Voor een eensluitend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zegwaard

C

6337

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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