# Taxatierapport

**Dr. J.W. Paltelaan 103, 2712PT te Zoetermeer.**



**Geoffrey Tetro RT | ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V.**
Röntgenlaan 31, 2719 DX te Zoetermeer
**Telefoon:** 0793513111 **| Email:** gtetro@rob-swart.nl

**Opdrachtgever**
2B-Home Vastgoed BV
de heer P.T.J. Englebert
Meerweg 95
2651LA Berkel en Rodenrijs

**Referentienummer opdrachtgever**
**BH2326511**

**Dossiernummer taxateur**
**20166552**

**Waardepeildatum**
27 mei 2022

**Rapportdatum**
10 juni 2022

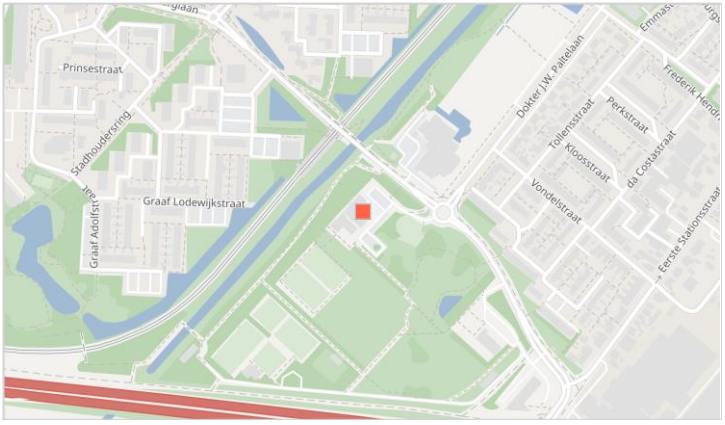
ROBSWART
BEDRIJFSHUISVESTING

tmi taxatie management instituut

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.
TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

| | |
|---|---|
| Dossiernummer: | BH2326511 |
| VMS taxatienummer: | 20166552 |
| Complex: | Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer |
| Adres: | Dr. J.W. Paltelaan 103, 2712PT te Zoetermeer. |
| Eigenaar: | Gemeente Zoetermeer (belast met recht van opstal), 2B-Home Vastgoed B.V. (recht van opstal) |
| Type eigendom: | Recht van opstal |
| Te taxeren belang: | Recht van opstal |
| Perceeloppervlakte: | 982 m2 |




## Object

| | |
|---|---|
| Type object: | Eigen gebruik |
| Oorspronkelijk bouwjaar: | 1980 |
| Monument: | Nee |
| Totaal BVO m2 of stuks: | 1.105 |
| Totaal VVO m2 of stuks: | 975 |
| Verhouding VVO / BVO: | 1:1,13 |
| Parkeerplaatsen binnen: | - |
| Parkeerplaatsen buiten: | - |



## Waardering

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | 2B-Home Vastgoed BV |
| Contactpersoon: | de heer P.T.J. Englebert |
| Doel taxatie: | Verkoop |
| Taxateur: | Geoffrey Tetro RT |
| Waardepeildatum: | woensdag 27 mei 2022 |
| Marktwaarde kosten koper: | € 1.260.000 |
| Marktwaarde per m2: | € 1.293 |

## Kengetallen

| | |
|---|---|
| Markt/herz.huur: | € 145.625 |
| Theoretische huur: | € 145.625 |
| Netto markt/herz. huur: | € 100.957 |
| Exploitatielasten % markt/herz. huur: | 30,7 % |
| BAR markt/herz. huur kk: | 11,5 % |
| BAR contracthuur kk: | 0,0 % |

| Object beoordeling | Score |
|---|---|
| Bouwkundige staat: | Goed |
| Onderhoud buiten: | Goed |
| Onderhoud binnen: | Goed |
| Parkeren (op eigen terrein): | Niet van toepassing |
| Functionaliteit: | Goed |
| Object score: | Goed |

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

| Gebruik beoordeling | Score |
|---|---|
| Huidige verhuursituatie: | Niet van toepassing |
| Alternatieve aanwendbaarheid: | Niet van toepassing |

| Markt beoordeling | Score |
|---|---|
| Courantheid verkoop: | Goed |
| Courantheid verhuur: | Goed |

Het object is per **27-05-2022** getaxeerd op:

# EUR 1.260.000

**Marktwaarde kosten koper**

Printdatum | **10-06-2022**

## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

### Sterktes

Representatief en goede staat van onderhoud;
Vrijstaand;
Ruime parkeervoorzieningen op openbaar terrein (gratis);
Goede bereikbaarheid.

### Zwaktes

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden;
Beperkte daglicht toetreding.

### Kansen

Betrekkelijk weinig concurrerend aanbod;
Zeer lage financieringsrente.

### Bedreigingen

Wijziging overheidsbeleid;
Stijging rente kapitaalsmarkt.

**Algemene uitgangspunten**
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:
· Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
· De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. 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 hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
· In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
· Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
· Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
· Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
· De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
· Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
· De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
· Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
Bijzondere uitgangspunten

**Bijzondere uitgangspunten**
Uitgangspunt bij onderhavige taxatie is dat de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal, welke thans eindigt op 20-12-2025, onder dezelfde condities met 30 jaar wordt verlengd tot 20-12-2025. Tevens heeft de taxateur als bijzonder uitgangspunt in de bepaling van de marktwaarde opgenomen dat hij er expliciet van uitgaat dat het huidige gebruik met toestemming van de grondeigenaar (de gemeente Zoetermeer) plaatsvindt en derhalve de huidige bestemming zoals verwoord onder D.2 volledig en zonder beperkingen op het object van toepassing is.

**Toelichting op de waardering**
De bandbreedte voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten in de omgeving hebben bandbreedte tussen de € 100,- en € 150,- per m2 per jaar. De getaxeerde waarde van de het object valt binnen onderhavige bandbreedte. Bedrijfspanden in de directe omgeving, op vergelijkbare stand worden al dan niet verhuurd en leeg, verkocht binnen een bandbreedte van een NAR 7% tot 8%. Voor de NAR methodiek is het NAR geschat op 7,5%, welke binnen de bandbreedte van de referenties ligt.

**Opmerkingen / Afwijkingen tov taxatiestandaarden**
Geen.
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/ mogen het taxatierapport uitsluiten gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doe val de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

# INHOUD TAXATIERAPPORT


| | |
|---|---|
| I | Rapport samenvatting |
| A | Opdracht |
| B | Taxatie |
| C | Beoordeling en SWOT-analyse |
| D | Juridisch |
| E | Object |
| F | Locatie |
| G | Gebruik |
| H | Onderbouwing |
| I | Waarde zonder rekening te houden met bijzonder uitgangspunt |
| J | Duurzaamheid |
| K | Algemene uitgangspunten |
| L | Waardebegrippen en definities |

# A OPDRACHT

## A.1 Opdrachtgever

| | |
|---|---|
| **Opdrachtgever:** | 2B-Home Vastgoed BV |
| **Verstrekt namens:** | de heer P.T.J. Englebert |
| **Adres:** | Meerweg 95, 2651LA Berkel en Rodenrijs |
| **Telefoonnummer:** | 010-5117606 |
| **Emailadres opdrachtgever:** | **peterenglebert@ziggo.nl** |

## A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

| | |
|---|---|
| **Naam organisatie:** | ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V. |
| **Uitvoerend taxateur:** | Geoffrey Tetro RT |
| **Adres:** | Röntgenlaan 31, 2719 DX te Zoetermeer |
| **Telefoonnummer:** | 0793513111 |
| **Email:** | gtetro@rob-swart.nl |
| **Lid van / aangesloten bij:** | NVM<br>NRVT<br>Vastgoedcert |
| **Ingeschreven in het register onder nummer:** | RT423863846 |
| **Specialisatie / deskundigheid & educatie:** | Bedrijfsmatig Vastgoed |

## A.3 Controlerend of tweede taxateur

| | |
|---|---|
| **Naam organisatie:** | Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting |
| **Controlerende / tweede taxateur:** | P.A.W. Wientjens RT MRICS |
| **Adres:** | Stevinstraat 157, 2587 ED te Den Haag |
| **Telefoonnummer:** | 070 - 331 97 99 |
| **Email:** | peter@reibestein.nl |
| **Lid van / aangesloten bij:** | NVM<br>RICS<br>NRVT<br>VastgoedCert<br>LRGD |
| **Ingeschreven in het register onder nummer:** | RICS: 6501941<br>NRVT: RT873093426<br>- kamer Bedrijfsmatig Vastgoed<br>- kamer WOZ |
| **Specialisatie / deskundigheid & educatie:** | RICS Registered Valuer<br>Gerechtelijk deskundige<br>RICS Accredited Mediator |

## A.4 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

**Opdrachtdatum: donderdag 26 mei 2022**

**Toelichting opdrachtverstrekking:**
Op 26 mei 2022 is door taxateur een offerte c.q. opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door opdrachtgever aan taxateur is bevestigd. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht.

Voor de getekende opdrachtbevestiging verwijzen wij naar opdrachtgever.
Wij zijn er vanuit gegaan dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid, indien mocht blijken dat de verstrekte informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

**Opdracht voorwaarden:**
Op de taxatieopdracht zijn de Voorwaarden van toepassing, zoals die zijn weergegeven door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in het boekje "Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011".
De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.
Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2017 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2013) en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever(s). Het rapport mag uitsluitend gebruikt worden voor het 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. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.
Zonder voorafgaande toestemming van taxateur mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking van derden worden gesteld.

**Interne kwaliteitsborging**
De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. Naast onze interne klachtenprocedure is de klachtenprocedure van toepassing van de NRVT: http://www.nrvt.nl/klacht-entuchtrecht/tuchtrecht/. Als NVM-lid conformeert ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V. zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing (www.nvmtuchtrechtspraak.nl).

**Roulatie**
Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten. Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V., en de daar werkzame taxateurs, meer dan negen jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties, de professionele taxatiedienst heeft verricht.

**Onafhankelijkheid**
Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en IVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V., verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

**Educatie en routine**
Als ingeschrevene van bovenstaande registers dient elke professionele taxateur eens in de 5 jaar een hercertificering af te leggen. Voor hercertificatie is vereist dat de certificaathouder gedurende vier jaar in de voorafgaande certificatieperiode aantoonbaar zijn of haar vakkennis heeft onderhouden. Dit kan door het volgen van cursussen of het afleggen van toetsen over de overeenkomstige lesstof. Taxateur de heer G Tetro heeft sinds de laatste hercertificering de jaarlijkse cursussen gevolgd om voor hercertificering in aanmerking te komen.

**Plausibiliteit**
Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door de heer P.A.W. Wientjens RT MRICS, waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

**Taxatie standaarden**
Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS of IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova. org) of the International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

**Tuchtrecht**
NRVT: http://www.nrvt.nl/klacht-entuchtrecht/tuchtrecht/.
Als NVM-lid conformeert taxateur zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing (www.nvmtuchtrechtspraak.nl).

# B TAXATIE

## B.1 Algemeen

**Objectomschrijving**

Het betreft een opstalrecht, eindigende op 20-12-2025, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, met daarop een vrijstaand bedrijfspand ter grootte van circa 975m2 verdeeld over de begane grond (circa 950m2) en verdieping (circa 25m2).

| | |
|---|---|
| **Adres:** | **Dr. J.W. Paltelaan 103, 2712PT te Zoetermeer.** |
| **VMS taxatienummer:** | **20166552** |
| **Type eigendom:** | **Recht van opstal** |
| **Waardepeildatum:** | **vrijdag 27 mei 2022** |
| **Type taxatie:** | **Volledige taxatie** |
| **Keuze waardering:** | **NAR waarde** |

## B.2 Doel van de taxatie

| | |
|---|---|
| **Doel:** | **Verkoop** |
| **Toelichting doel van de taxatie:** | **Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van de verkoop.** |

## B.3 Waardering & basis van de waarde

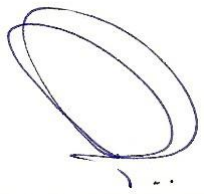
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet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

| | |
|---|---|
| **Valuta:** | **Alle genoemde bedragen zijn in euro's (€).** |

**Het object is per 27 mei 2022 getaxeerd op:**

| | |
|---|---|
| **Marktwaarde kosten koper:** | **EUR 1.260.000** |
| ***Zegge:*** | ***een miljoen tweehonderd zestig duizend euro*** |

**Handtekening taxateur:**



**Geoffrey Tetro RT**
Datum en plaats: **10 juni 2022** | **Zoetermeer**

## B.4 Inspectie

| | |
|---|---|
| **Datum opname en inspectie:** | **vrijdag 27 mei 2022** |
| **Mate van inspectie:** | **Deels inpandig, deels extern** |
| **Inspectie uitgevoerd door:** | **Geoffrey Tetro RT** |

**Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Geoffrey Tetro RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

## B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

**Algemene uitgangspunten**
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:
· Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
· De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. 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 hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
· In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
· Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
· Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
· Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
· De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
· Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
· De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
· Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
Bijzondere uitgangspunten

**Bijzondere uitgangspunten**
Uitgangspunt bij onderhavige taxatie is dat de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal, welke thans eindigt op 20-12-2025, onder dezelfde condities met 30 jaar wordt verlengd tot 20-12-2025. Tevens heeft de taxateur als bijzonder uitgangspunt in de bepaling van de marktwaarde opgenomen dat hij er expliciet van uitgaat dat het huidige gebruik met toestemming van de grondeigenaar (de gemeente Zoetermeer) plaatsvindt en derhalve de huidige bestemming zoals verwoord onder D.2 volledig en zonder beperkingen op het object van toepassing is.

**Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**
Geen.
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtegever(s) mag/ mogen het taxatierapport uitsluiten gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doe val de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

## B.6 Nadere toelichting op de waardering

**Toelichting op de waardering**
De bandbreedte voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten in de omgeving hebben bandbreedte tussen de € 100,- en € 150,- per m2 per jaar. De getaxeerde waarde van de het object valt binnen onderhavige bandbreedte. Bedrijfspanden in de directe omgeving, op vergelijkbare stand worden al dan niet verhuurd en leeg, verkocht binnen een bandbreedte van een NAR 7% tot 8%. Voor de NAR methodiek is het NAR geschat op 7,5%, welke binnen de bandbreedte van de referenties ligt.

**Aanpassingen op conceptrapportage**
Geen.

**Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum**
Er zijn geen wezenlijke veranderingen na taxatiedatum bekend.

**Taxatie onnauwkeurigheid**
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.

Per peildatum is de impact van een Corona crisis niet te overzien. De uitbraak van het Novel Coronavirus (COVID-19), door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot een "Wereldwijde pandemie" op 11 maart 2020, heeft gevolgen voor de wereldwijde financiële markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd. In veel sectoren worden hierdoor de marktactiviteiten beïnvloed. Thans zijn we van mening dat we voor vergelijkingsdoeleinden minder gewicht kunnen hechten aan eerder marktbewijs, om onze mening over de waarde te vormen. De huidige reactie op COVID-19 betekent immers dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Daarom moet er minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van dit onroerend goed regelmatig te herzien.

## B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

**Eerdere taxaties**
Het pand is niet eerder door ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V. getaxeerd.

## B.8 Overzicht inzage documenten

| Soort informatie | Ingezien | Datum | Bron / opmerking |
|---|---|---|---|
| **Asbestonderzoek** | Nee | | |
| **Bestemmingsplan** | Ja | 27-5-2022 | |
| **Bodemonderzoek** | Nee | | |
| **Eigendomsbewijs** | Ja | 27-5-2022 | |
| **Energielabel** | Nee | | |
| **Erfpacht gegevens** | NVT | | |
| **Gebruiksvergunning** | Nee | | |
| **Huurlijst** | NVT | | |
| **Huurovereenkomsten** | NVT | | |
| **Inspectie rapporten** | NVT | | |
| **Kadastrale gegevens** | Ja | 27-5-2022 | |
| **Meetcertificaat** | Nee | | |
| **Milieu-informatie overheid** | NVT | | |
| **Milieuvergunning** | NVT | | |
| **Onderhoudsprognose** | Nee | | |
| **Omgevingsvergunning** | NVT | | |
| **Overige gegevens** | Ja | 27-5-2022 | Overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal |
| **Plattegronden** | Ja | 27-5-2022 | |
| **Sideletters / allonges** | NVT | | |
| **Splitsingsakte** | NVT | | |

## B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

**Gehanteerde taxatiemethodiek**
Gehanteerde taxatiemethodiek
De gehanteerde methoden zijn:
1. de Bruto Aanvangs Rendementsmethode (hierna te noemen: BAR);
2. de Netto Aanvangs Rendementsmethode (hierna te noemen: NAR);
3. de Discounted Cashflow methode (hierna te noemen: DCF).

Bij de benaderingen ad 1 en 2 wordt van de veronderstelling uitgegaan, dat de onroerende zaak min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Deze inkomsten kunnen vervolgens worden omgezet in een kapitaalbedrag, met andere woorden: welk kapitaal mag geïnvesteerd worden om een bepaald percentage aan rendement te verkrijgen.

Ad 1.
De BAR-methode wordt bij de waardering van onroerende zaken in de markt zeer veel gebruikt bij het vaststellen van de marktwaarde in verhuurde staat. Ook de marktwaarde vrij van huur en/of gebruik kan op deze wijze bepaald worden. In deze methode wordt de markthuur gekapitaliseerd met een yield (het bruto aanvangs-rendement). Deze uitkomst wordt in deze taxatie nog gecorrigeerd met het kosten koper gedeelte, bestaande uit 6% overdrachtsbelasting en circa 0,5% kosten voor de akte van levering.
De yield is onder andere geanalyseerd aan de hand van de transacties in de regio, alsmede aan de hand van de rendementen gerelateerd aan de ROZ/IPD - index. Deze index brengt 80% van het totaal aan beleggingen in direct vastgoed tot uitdrukking en is hiermee de belangrijkste graadmeter voor het benchmarken van direct belegd vastgoed. In deze index zijn de verschillende categorieën vastgoed uitgesplitst.

Ad 2
De NAR-methode berekent het rendement dat ook werkelijk als vergoeding voor het ter beschikking stellen van het kapitaal in het eerste exploitatiejaar wordt ontvangen. De NAR-methode is in deze zin een verbeterde BAR-methode, omdat de exploitatiekosten in deze methode meewegen. Welke kosten dit zijn, hangt onder andere af van de huurovereenkomst, de wettelijke bepalingen en de bouwkundige en functionele aard van het gebouw en de exploitatiekosten.

De NAR-methode is vergelijkbaar met de BAR-methode met dien verstande dat de NAR-methode uitgebreider is. De exploitatiekosten van het object worden betrokken bij de waardeberekening. Dientengevolge wordt bij de NAR-methode gerekend met de netto-markthuur in plaats van de bruto markthuur. Hierbij worden op de bruto-markthuur de exploitatiekosten welke voor rekening van de eigenaar komen in mindering gebracht. Dit wordt ook wel het bruto-netto traject genoemd. De exploitatiekosten zijn onder te verdelen in een aantal categorieën. Elk van die categorieën zijn weer onder te verdelen in een aantal specifieke kosten.

Hierbij gaat het om uitgaven voor:
- Vaste kosten
Het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting;
Waterschapslasten;
Rioolrecht;
Precario;
Verzekeringen;
Eventueel erfpachtcanon.
- Variabele kosten
Beheerskosten;
Instandhoudingsonderhoud.
- Verhuur en mutatiekosten
Huurdersmutatiekosten (mutatie onderhoud);
Verhuurcourtage/marketing.
- Overige kosten
Servicekosten voor eigen rekening;
Niet verrekenbare Omzetbelasting;
Overige kosten;
Huurdervingskosten.
- Structurele mutatie- en frictieleegstand.

Ad 3
De DCF - methode berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De toekomstige positieve en negatieve kasstromen worden contant gemaakt tegen het gewenste rendement (disconteringsvoet c.q. I.R.R.) De methode geeft een goed inzicht in het verloop van kosten en opbrengsten in de tijd gezien, geeft toetsbare resultaten en sluit "verborgen" aannames uit. Commerciële partijen in de markt stellen de waarde van een object vast volgens de contante waarde methode: de waarde van een object is gelijk aan de contante waarde van de netto kasstromen en de contante waarde van de eindwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode of aan de hand van een uitpondscenario waarbij gedurende de exploitatieperiode (delen van) het vastgoed worden verkocht.

Deze methode berekent het feitelijk rendement over de looptijd, zodat deze vergeleken zou kunnen worden met het rendement van alternatieve beleggingsvormen, bijvoorbeeld staatsleningen, obligaties, enz.

De DCF-methode heeft ten opzichte van de eerder hiervoor besproken methode als voordeel dat de transparantie hoog is. Immers vele parameters dienen te worden benoemd en sluiten verborgen aannames uit. Over de invulling van de parameters kan goed worden gecommuniceerd en men wordt gedwongen zich een mening te vormen over de eindwaarde.

## B.10 Plausibiliteit taxatie

### Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteit controlerend taxateur:
- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

**Handtekening controlerend taxateur:**



**P.A.W. Wientjens RT MRICS**
Datum en plaats: **10 juni 2022** | **Den Haag**

# C BEOORDELING EN SWOT ANALYSE

## C.1 Beoordeling

| Object | Score |
|---|---|
| Bouwkundige staat: | **Goed** |
| Onderhoud buiten: | **Goed** |
| Onderhoud binnen: | **Goed** |
| Parkeren (op eigen terrein): | **Niet van toepassing** |
| Functionaliteit: | **Goed** |
| Object score: | **Goed** |

| Locatie | Score |
|---|---|
| Ligging: | **Goed** |
| Bereikbaarheid: | **Goed** |
| Parkeren op openbare weg: | **Zeer goed** |
| Locatie score: | **Goed** |

| Gebruik | Score |
|---|---|
| Huidige verhuursituatie: | **Niet van toepassing** |
| Alternatieve aanwendbaarheid: | **Niet van toepassing** |

| Markt | Score |
|---|---|
| Courantheid verkoop: | **Goed** |
| Courantheid verhuur: | **Goed** |

## C.2 SWOT-analyse

### Sterktes

Representatief en goede staat van onderhoud;
Vrijstaand;
Ruime parkeervoorzieningen op openbaar terrein (gratis);
Goede bereikbaarheid.

### Zwaktes

Beperkte uitbreidingsmogelijkheden;
Beperkte daglicht toetreding.

### Kansen

Betrekkelijk weinig concurrerend aanbod;
Zeer lage financieringsrente.

### Bedreigingen

Wijziging overheidsbeleid;
Stijging rente kapitaalsmarkt.

# D JURIDISCH

## D.1 Privaatrechtelijke aspecten

**Eigenaar:** Gemeente Zoetermeer (belast met recht van opstal), 2B-Home Vastgoed B.V. (recht van opstal)

**Type eigendom:** Recht van opstal

**Te taxeren belang:** Recht van opstal

**Kadastrale omschrijving commercieel**

| Gemeente | Gemeente code kadaster | Sectie | Perceelnummer | Index | Oppervlakte m2 | Eigenaar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zegwaard | ZWD01 | C | 6337 | | 982 | Gemeente Zoetermeer (belast met recht van opsta |
| **Totaal** | | | | | **982** | |

**Aantekeningen kadastraal object**
Het opstalrecht, eindigende met twintig december tweeduizend vijfentwintig (20-12-2025), van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer 6337 , groot negen are twee en tachtig centiare, met de rechten van de opsteller op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit een vergader/denksportcentrum met toebehoren.

Eigendom belast met Opstal, naam gerechtigde gemeente Zoetermeer
Recht van opstal, naam gerechtigde 2B-Home Vastgoed BV

**Beschrijving erfpacht**
Niet van toepassing.

**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**
In de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal is in artikel 8.1 opgenomen dat de opstaller het opstal uitsluitend mag gebruiken als denksportcentrum. Dit gebruik mag niet tot gevolg hebben, dat jegens de omgeving hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt; de beoordeling hiervan berust uitsluitend bij de gemeente. In artikel 8.2 is bepaald dat de opstaller in het opstal alleen activiteiten in het kader van de denksport mag toelaten, zoals sportbijeenkomsten, -jubilea, -kampioenschappen en voor het houden van vergaderingen tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend. Aangezien het huidige gebruik niet meer voldoet aan het gestelde in artikel 8.1 en 8.2 is de taxateur in de bepaling van de marktwaarde er expliciet van uitgegaan dat dit huidige gebruik met toestemming van de grondeigenaar (de gemeente Zoetermeer) plaatsvindt en derhalve de huidige bestemming zoals verwoord onder D.2 volledig en zonder beperkingen op het object van toepassing is.

In artikel 9. is tevens bepaald dat de opstaller het recht van opstal en het opstal zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet mag vervreemden, noch met hypotheek of enig ander beperkt recht mag bezwaren. De grond eigenaar kan deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Op het perceel grond, waarop het recht van opstal wordt verleend, zullen door de opstaller geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd.

**VVE en invloed op de waardering**
Geen, niet van toepassing.

## D.2 Publiekrechtelijke aspecten

**Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja

**Bestemmingsplan**
Plan: Dorp IV
Status: vastgesteld (1-10-2009)
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.06370000BP0289dorpIV

Artikel 10 Horeca
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.

Bij het vaststellen van de marktwaarde is taxateur van onderhavige bestemmingsmogelijkheden uitgegaan.

**Monument:** Nee

**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee

**Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten**
Geen, niet van toepassing.

**Vestigingseisen**
Behoudens het bepaalde in het bestemmingsplan, geen bijzonderheden bekend.

**Fiscale aspecten**
De opstal is ouder dan 10 jaar oud, derhalve valt het pand niet meer in de herzieningstermijn.

**Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen**
Behoudens het bepaalde in het bestemmingsplan, geen bijzonderheden bekend.

# E OBJECT

## E.1 Objectinformatie

**Objectomschrijving**
Het betreft een opstalrecht, eindigende op 20-12-2025, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, met daarop een vrijstaand bedrijfspand ter grootte van circa 975m2 verdeeld over de begane grond (circa 950m2) en verdieping (circa 25m2).

**Bouwjaar: 1980**

**Bouwaard materialen en constructie**
Traditioneel gebouwd met deels metselwerk, deels kolommen, houten kozijnen v.v. isolatieglas en gedeeltelijk plat dak.

Compleet opleveringsniveau met onder andere conform opgave huidige gebruiker:
- entree (tochtsluis);
- alarminstallatie-/ videobeveiliging;
- deels PVC vloer;
- vloerverwarming;
- mechanische ventilatie;
- airconditioning;
- gedeeltelijk 6m hoog;
- vouwwanden waardoor er grotere zalen gecreëerd kunnen worden;
- geluidsinstallatie;
- glasvezel;
- garderobe;
- dames-/ herentoiletgroep;
- MIVA toilet;
- complete keukeninrichting;
- ontruimingsinstallatie;
- rookmelders;
- temperatuurregeling per zaal (max. 3 gr.);
- 4- tal c.v. ketels.

**Bouwkundige staat:** **Goed**

**Onderhoud buiten:** **Goed**

**Onderhoud binnen:** **Goed**

**Toelichting onderhoud**
Goed.

Geen opmerkingen, het object verkeert in goede staat van onderhoud.

**Parkeren (op eigen terrein):** **Niet van toepassing**

**Functionaliteit:** **Goed**

## E.2 Oppervlakte

**Overzicht ruimtetypes commercieel**

| Ruimtetypes | IPD type | VEX type | BVO m2 | VVO m2 | Oorspronkelijk bouwjaar |
|---|---|---|---|---|---|
| Zalencentrum begane grond | Overig | wint 8 - Solitaire supermarkt, 1970-1990 | 980 | 950 | 1980 |
| Kantoor-/ opslag verdieping | Overig | wint 8 - Solitaire supermarkt, 1970-1990 | 125 | 25 | 1980 |
| **Totaal** | | | **1.105** | **975** | |

## E.3 Renovatie

**Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen**
Conform opgave huidige gebruiker zijn in 2018 99 zonnepanelen aangebracht.

## E.4 Milieuaspecten en beoordeling

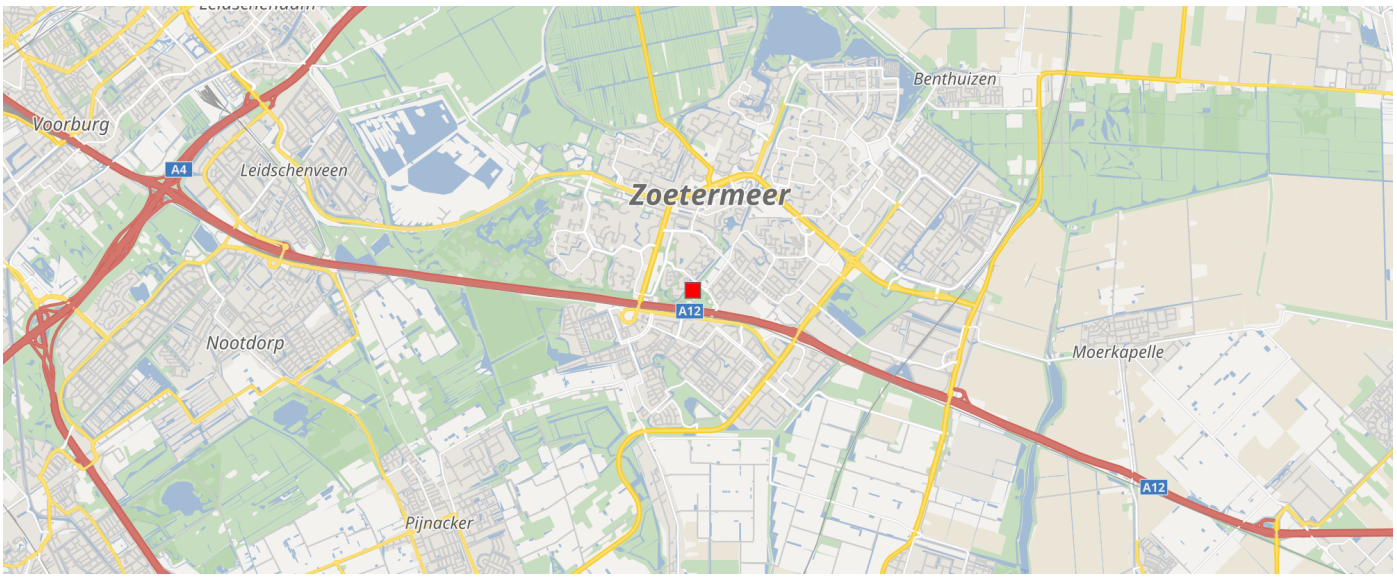
**Omschrijving milieuaspecten**
Geen bijzonderheden bekend.

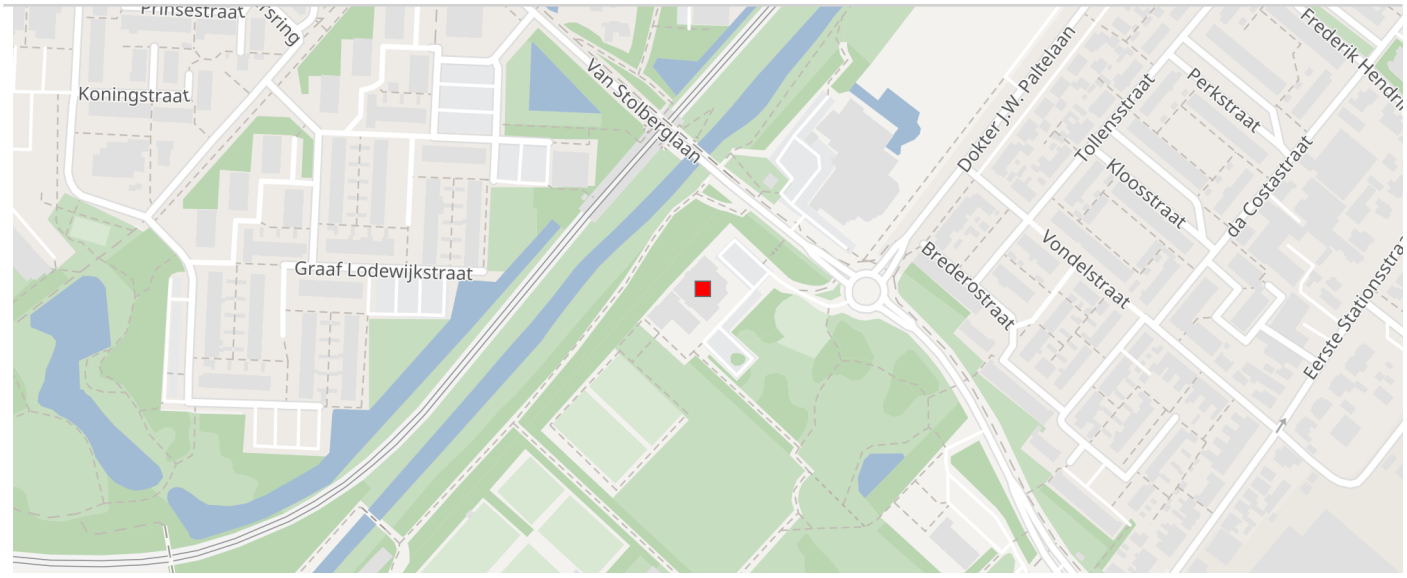
**Object beoordeling**
Gezien de aard, ligging en het opleveringsniveau van het object wordt deze als goed beschouwd.

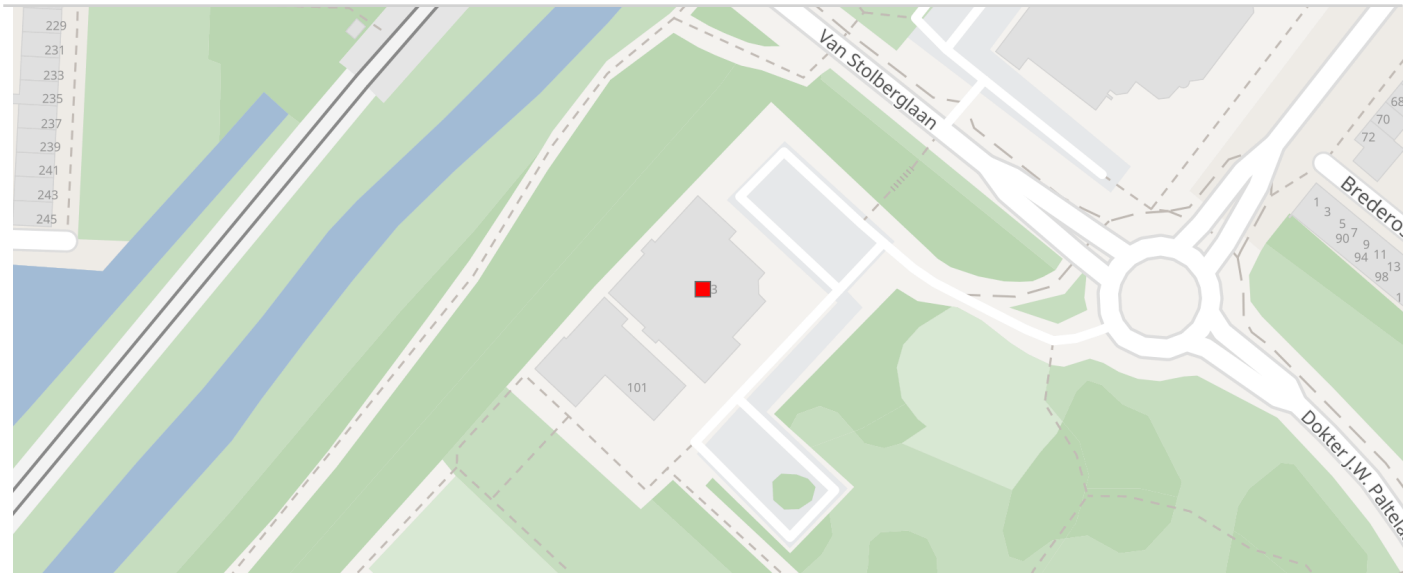
**Object score:** **Goed**

# F LOCATIE

## F.1 Locatieoverzicht



## F.2 Locatie informatie

**Ligging:** **Goed**

Het object is gelegen in het Burg. Vernede park aan de rand van de oude Dorpskern van Zoetermeer. In de directe omgeving zijn een aantal sportclubs gesitueerd (ALTV tennisvereniging, Zoetermeerse Korfbalvereniging De Meervogels, Jeu de Boules club Zoetermeer, Kynologenclub Zoetermeer en omstreken)

**Toelichting bereikbaarheid:** **Goed**

Het object is zowel per auto als openbaar vervoer goed bereikbaar.

**Voorzieningen**

In de directe omgeving zijn winkelvoorzieningen aanwezig (Oranjelaan en Dorpsstraat).

**Parkeren op openbare weg:** **Zeer goed**

Op openbaar terrein (gratis) zijn ruim voldoende parkeervoorzieningen (ca. 110 parkeerplaatsen) aanwezig.

**Verwachte ontwikkelingen in de omgeving**

Geen ontwikkelingen in de directe omgeving te verwachten.

**Locatiescore:** **Goed**

De locatie wordt door de taxateur als goed beoordeeld.

# G GEBRUIK

## G.1 Gebruik van het object

**Huidig gebruik**
Event center.

**Voorgenomen gebruik**
Congrescentrum (congressen, seminars, muzieklessen etc.).

## G.2 Alternatieve aanwendbaarheid

**Alternatieve aanwendbaarheid:** **Niet van toepassing**

**Optimale aanwending (scenario analyse)**
Niet van toepassing.

# H ONDERBOUWING

## H.1 Marktvisie

### Marktbeeld

De verkopen van maaltijden en drankjes bij restaurants, cafetaria's en cafés en het aantal overnachtingen in hotels blijven zich positief ontwikkelen. Voor 2022 voorzien we een volumegroei van 1,5% voor de sector. De uitbraak van het coronavirus vergroot echter de kans op een neerwaartse bijstelling in de komende maanden. Net als in voorgaande jaren is welvaartsgroei een stimulans. Doordat de koopkracht voor de meeste consumenten toeneemt, heeft de gast in de horeca wat meer te besteden. De totale werkgelegenheid in Nederland ontwikkelt zich nog licht positief maar de bestedingsimpuls die daarvan uitgaat is beduidend minder sterk dan in voorgaande jaren. Of ook het buitenlands toerisme in 2022 bij zal dragen aan de groei is momenteel hoogst onzeker.

De totale taart in de horeca wordt groter doordat de omzet groeit, maar de taart moet ook met steeds meer bedrijven gedeeld worden. In binnensteden en winkelcentra neemt horeca regelmatig de plaats in van winkels en ook het aanbod rondom vervoersknooppunten stijgt. Per 10.000 Nederlanders waren er in 2021 ruim 25 horecagelegenheden, 7 procent meer dan in 2011. Zeeland heeft van alle provincies het grootste aanbod per inwoner. De sterkste toename van horecagelegenheden vindt plaats in de Randstad en concentreert zich op plekken waar bevolkingsgroei en een stijging van het toerisme hand in hand gaan.

Gemiddeld genomen zijn ondernemers in de horeca positief gestemd. Er is echter een belemmering die ruim één op de vier dwarszit en dat is personeelstekort. Dit knelpunt blijft zich in 202 manifesteren want de behoefte aan personeel is groot en in het arbeidsaanbod zit weinig rek. Daarnaast stijgen de personeelskosten voor mensen die via een uitzend- of payroll contract werken door de invoering van de Wet Arbeidsmarkt in Balans. Dit kan de inzet van zzp'ers in de keuken en de bediening nog een extra impuls geven. Vanwege de heersende krapte en de kostenstijgingen voor andere vormen van flexwerk is het goed denkbaar dat ook de tarieven van zzp'ers in 2022 gaan stijgen.

Bron: ING Economisch Bureau

### Verwachtingen indexen commercieel

| Item | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Inflatie verwachting | 2,6% | 1,3% | 2,1% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Kosten verwachting | 3,3% | 1,6% | 2,6% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Markthuur verwachting | | | | | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% |

### Marktsituatie

In de regio Haaglanden in het algemeen en in Zoetermeer in het bijzonder zijn events- c.q. horecalocaties in combinatie met de ruime parkeerfaciliteiten schaars en de vraag groot.

## H.2 Markthuur en referenties

### Huurreferenties

| Transactiedatum | Adres | Plaats | IPD type | Totaal m2 of stuks | Huuropbrengst p/j | Huuropbrengst p/j/m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17-7-2019 | Prof. Schermerhornstraat 9 | Delft | Winkel | 540 | € 53.750 | € 100 |
| 1-3-2019 | Voorweg 133 | Zoetermeer | Winkel | 780 | € 95.570 | € 123 |
| 9-1-2019 | Burgwal 45 | Delft | Winkel | 650 | € 135.000 | € 208 |
| 1-6-2018 | Zocherweg 9 | Delft | Winkel | 892 | € 120.000 | € 135 |
| 1-4-2018 | Natuursteenlaan 157 | Zoetermeer | Winkel | 260 | € 79.500 | € 306 |
| 1-2-2017 | Raadhuisplein 1 | Pijnacker | Winkel | 690 | € 101.300 | € 147 |

### Algemene toelichting op de huurreferenties

### Verklaring gehanteerde markthuur

De vastgestelde markt(huur)waarde is deels gebaseerd op recente transacties van min of meer vergelijkbare objecten, op min of meer vergelijkbare locaties. De transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties.

De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van de in deze rapportage genoemde referentiepanden, aangevuld met de plaatselijke kennis van de taxateur en de afdeling makelaardij van ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V.

De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve (altijd) een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateur.

### Overzicht ruimtetypes

| Ruimtetypes | IPD type | BVO m2 | VVO m2 | Markt/herz. huur per m2 | Markt/herz. huur per jr | % van totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zalencentrum begane grond | Overig | 980 | 950 | € 150 | € 142.500 | 97,9 % |
| Kantoor-/ opslag verdieping | Overig | 125 | 25 | € 125 | € 3.125 | 2,1 % |
| **Totaal** | | **1.105** | **975** | | **€ 145.625** | **100,0 %** |

## H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

### Koopreferenties

| Transactiedatum | Adres | Plaats | IPD type | m2 / stuks | BAR | Koopsom kk | koopsom per stuks/m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24-4-2018 | Leidsewallen 36-37 | Zoetermeer | Winkel | 540 | 0% | € 560.000 | € 1.037 |
| 10-10-2018 | Akkerdreef 108 | Zoetermeer | Overig | 680 | 0% | € 690.000 | € 1.015 |
| 22-3-2019 | Dorpsstraat 106 | Zoetermeer | Winkel | 130 | 0% | € 325.000 | € 2.500 |
| 31-12-2019 | Denemarkenlaan 83 | Zoetermeer | Winkel | 970 | 0% | € 1.975.000 | € 2.036 |
| 11-6-2020 | Van der Hagestraat 7-9 | Zoetermeer | Winkel | 1.400 | 0% | € 1.000.000 | € 714 |

### Algemene toelichting op de belegging- of koopreferenties

De referentie objecten zijn allen gelegen op eigen grond. De marktwaarde van het getaxeerde object - in casu het recht van opstal - uitgaande van het bijzondere uitgangspunt komt op circa € 1.290,- p/m2. Rekening houdend met een grondprijs, op basis van de nota grondprijzen 2020 van de gemeente Zoetermeer, van tussen de € 200,- en € 600,- p/m2 en de huidige retributie dan betreft de grondwaarde circa € 400.000,-. De grond- en opstalwaarde komt dan in totaal neer op € 1.660.000,-, zijnde circa € 1.700,- p/m2. De gegevens van de referentie  Van der Hagestraat 7-9 te Zoetermeer zijn verkregen van de huidige eigenaar, die het recht van opstal heeft verkocht ultimo 2020 aan de huidige exploitant.

### Gebruikte input en berekende output yields

| Input yield | Yield |
|---|---|
| Disconteringsvoet | **7,50 %** |
| NAR % vrij op naam | **7,50 %** |
| Exityield | **7,50 %** |

| Output yield | Yield |
|---|---|
| BAR theoretische huur kk | **11,55 %** |
| BAR contracthuur kk | **-** |
| BAR markt/herz. huur kk | **11,55 %** |

### Verklaring gehanteerde rendementen

De gehanteerde rendementen zijn deels gebaseerd op recente transacties van min of meer vergelijkbare objecten, op min of meer vergelijkbare locaties.

## H.4 Onderbouwing correcties

Geen, niet van toepassing.

## H.6 Beoordeling

**Courantheid verhuur:** **Goed**

### Verhuurbaarheid

De courantheid voor de verhuur is goed.

| | |
|---|---|
| **Courantheid verkoop:** | **Goed** |

**Verkoopbaarheid**
De courantheid voor de verkoop is goed.

| | |
|---|---|
| **Verkooptijd (maanden):** | **12 maanden** |

# I Waarde zonder rekening te houden met bijzonder uitgangspunt

**Waarde zonder rekening te houden met bijzonder uitgangspunt**
De einddatum van het recht van opstal eindigt op 20 december 2025. Indien de gemeente Zoetermeer besluit het opstalrecht per die datum te beëindigen dan treedt conform artikel 12. van de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal de grondeigenaar (in casu dus de gemeente Zoetermeer) van rechtswege in de eigendom van het opstal, onder verplichting voor hem om binnen zes maanden daarna de alsdan gewezen opstaller de waarde van het opstal te betalen. Deze waarde wordt in onderling overleg vastgesteld; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen van wie binnen ten hoogste twee maanden na beëindiging van het opstalrecht er een wordt benoemd door burgemeester en wethouders, een door de opstaller en een door de twee aldus benoemden; bij niet-benoeming binnen de in dit artikel gestelde tijd van een of beide door partijen te benoemen deskundigen, zal (zullen) deze(n) worden aangewezen door de kantonrechter te Delft. Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door de Kantonrechter te Delft. Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden. Bij gebreke van overeenstemming tussen de drie deskundigen omtrent de vaststelling van de prijs zal het gemiddelde van hun waardering als prijs gelden.

Aangezien het getaxeerde object thans niet meer alleen als denksportcentrum in gebruik is, maar ook als eventcenter een en ander binnen de huidige bestemmingsvoorschriften, is de taxateur bij de vaststelling van de marktwaarde ervan uitgegaan dat onderhavige bestemming zoals verwoord onder D. Juridisch/ Bestemmingsplan op het object van toepassing is en hetgeen is verwoord in artikel 8.1 en 8.2 van de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal buiten beschouwing kan worden gelaten voor de bepaling van de waarde van het object.

Rekening houdend met bovenstaande wordt de marktwaarde - rekening houdend met de huidige einddatum van het recht van opstal van 20 december 2025 door de taxateur als volgt bepaald:
Netto markthuur ca. € 100.000,-
NAR 9,5%, d.w.z. kapitalisatiefactor van 10,52 = € 1.052.000,- v.o.n., zijnde € 985.000,- k.k.

De taxateur wil benadrukken dat indien thans nog onduidelijkheid bestaat omtrent het al dan niet verlengen van de overeenkomst van het recht van opstal met (minimaal) 30 jaar door de grondeigenaar (de gemeente Zoetermeer), de (markt)waarde van het recht van opstal vanwege deze onzekerheid aanzienlijk kan worden beïnvloed.

# J DUURZAAMHEID

## Duurzaamheidsparagraaf

| Oject | |
|---|---|
| Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort | Nee |
| Afval scheiding conform regels gemeente | Ja |
| Hergebruik water | Nee |
| Gebruikers kunnen ramen openen | Nee |
| Gebruikers kunnen de temperatuur aapassen | Ja |
| Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen | Ja |
| Overwegend LED verlichting | Ja |
| Overwegend lichaamsdetectie | Nee |
| Voorzieningen voor bedreigde soorten | Nee |

| Certificaten / contracten | |
|---|---|
| LEED | None |
| BREEAM | Unclassified |
| WELL Certificaat | Unclassified |
| Energie Prestatie Contract (EPC) | Nee |

| Fiscale en wettelijke regelingen | |
|---|---|
| Gebruik Energie Investeringsaftrek (EIA) | Nee |
| Gebruik Milieu Investeringaftrek (MIA) | Nee |
| Gebruik Vervroegde Afschrijving Milieu Investeringen (VAMIL) | Nee |
| Gebruik Stimulering Duurzame Energie regeling (SDE) | Nee |

| Verwarming | |
|---|---|
| **Soort verwarming** | **Vloerverwarming** |
| **Soort bron** | **Gas** |
| **Warm water** | **CV - combiketel** |
| **Luchtbehandeling** | **Airconditioning** |

| Isolatie | | Groen |
|---|---|---|
| **Dak** | Onbekend | Nee |
| **Gevels** | Onbekend | Nee |
| **Vloer** | Onbekend | |
| **Glas** | Onbekend | |

| Duurzame energiebronnen | Type / aanwezig | Nominale opbrengst KwH per jaar |
|---|---|---|
| **Zonnepanelen** | Ja | |
| **Overig** | Geen | |

**Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw**

| Omschrijving | Voorzieningen | Aantal | Prijs per eenheid | Bedrag | Kosten-besparing | Toelichting taxateur |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal** | | | | | | |

**Verbuik gas, water en energie:** **Onbekend**

**Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming**
Geen, niet van toepassing.

**Duurzaamheid gebouw**
Het gebouw is in 2016 voorzien van zonnepanelen, welke zijn gesitueerd op het dak van het object.

**Energielabel:** **- / Geen**

**Uitleg energielabel**
Er is geen energielabel aanwezig.

**Verwacht energielabel na investeringen:** **- / Geen**

# K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

## Bouwkundige en technische staat

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

## Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten 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 van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

### Publiekrechtelijk

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

### Huurrecht

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-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. Niet van toepassing voor woningen.
11. De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingsstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

### Voordelen

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

### Plaatselijke voorschriften

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

### Fiscale wetgeving

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

### Toekomstige wetgeving

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

### Rechten van derden

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

### Tijd

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

### Aansprakelijkheid

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

### Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan 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 ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

### Overige waarde bepalende factoren

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

### Copyright

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

# L 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

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

## Uitgangspunten:

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

## Markthuur

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

## Uitgangspunten:

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

## Theoretische huur

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

## Overige definities

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse 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.

## 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 weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

| Energieklasse | Energielabel | Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen |
|---|---|---|
| A++ | A++ | Kleiner of gelijk aan 0,50 |
| A+ | A+ | 0,51 - 0,70 |
| A | A | 0,71 - 1,05 |
| B | B | 1,06 - 1,15 |
| C | C | 1,16 - 1,30 |
| D | D | 1,31 - 1,45 |
| E | E | 1,46 - 1,60 |
| F | F | 1,61 - 1,75 |
| G | G | Groter dan 1,75 |

## 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

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### Inspectie

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

### Inspectiedatum

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

### Professionele taxatiedienst

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

### Uitgangspunten

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

### Vastgoedobject

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

### Waardepeildatum

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

## Afkortingen

**Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.**

**BAR**
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

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

**DCF**
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

**EVS**
European Valuation Standards 2016

**GBO**
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 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m2
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m2, en een dragende (binnen)wand.

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

**HABU**
Highest And Best Use

**IVS**
International Valuation Standards 2017

**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

## BIJLAGEN FOTO'S





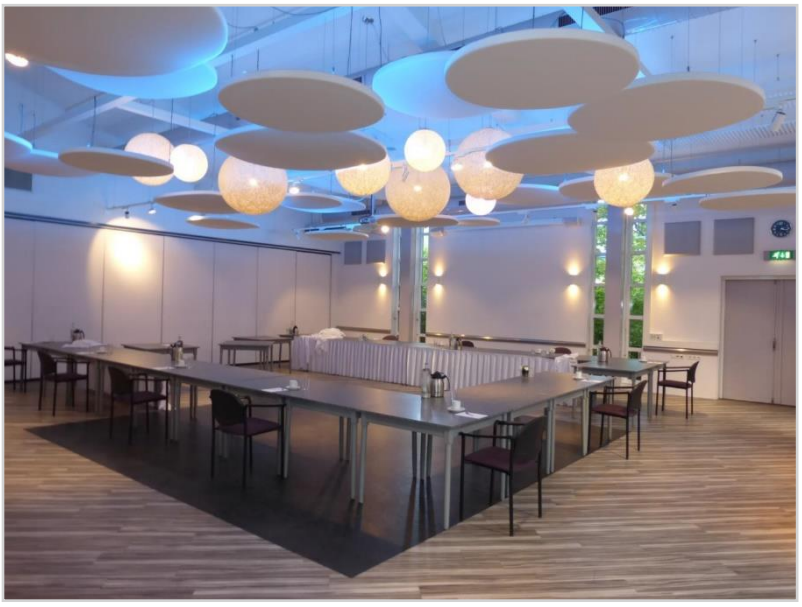














# BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

## Algemene toelichting op de belegging- of koopreferenties | aantal referenties: **5**

De referentie objecten zijn allen gelegen op eigen grond. De marktwaarde van het getaxeerde object - in casu het recht van opstal - uitgaande van het bijzondere uitgangspunt komt op circa € 1.290,- p/m2. Rekening houdend met een grondprijs, op basis van de nota grondprijzen 2020 van de gemeente Zoetermeer, van tussen de € 200,- en € 600,- p/m2 en de huidige retributie dan betreft de grondwaarde circa € 400.000,-. De grond- en opstalwaarde komt dan in totaal neer op € 1.660.000,-, zijnde circa € 1.700,- p/m2. De gegevens van de referentie Van der Hagestraat 7-9 te Zoetermeer zijn verkregen van de huidige eigenaar, die het recht van opstal heeft verkocht ultimo 2020 aan de huidige exploitant.

### Referentie type: **koop** | Akkerdreef 108, 2723 XK Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **10-10-2018** | Koopsom kk: | **€ 690.000** |
| Adres: | **Akkerdreef 108** | Koopsom p/m2: | **€ 1.015** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Veel slechter** |
| IPD type: | **Overig** | | |
| Bouwjaar: | **1987** | | |
| m2 / stuks: | **680** | | |
| Bron: | **Tiara Business** | | |



**Toelichting op deze referentie**
Algemeen: Het kleinschalige solitaire en multifunctionele bedrijfsgebouw met dienstwoning is gelegen direct aan de doorgaande weg in de woonwijk 'Seghwaert', nabij het wijkwinkelcentrum Petuniatuin met diverse winkels, openbare voorzieningen en het RandstadRail station.
Bouwjaar: 1987.

Metrage: Het totale metrage betreft ca. 680m2, waarvan thans ca. 110m2 in gebruik is als dienstwoning.

Parkeren: In de directe omgeving zijn ruim voldoende openbare (gratis) parkeerplaatsen aanwezig.

Opleveringsniveau: Het bedrijfspand wordt opgeleverd in huidige staat en is onder andere voorzien van:
* deels marmoleum/ deels parket (esdoorn);
* c.v. installatie middels radiatoren v.v. kranen (begane grond en woning aparte ketels);
* houten kozijnen v.v. dubbel glas (deels vernieuwd);
* bitumineuze dakbedekking met grind (ca. 10 jaar oud);
* heren- en damestoiletgroep op de begane grond;
* vrije hoogte danszaal ca. 3,4m (tot en met betonnen dak);
* gedeeltelijk systeemplafond v.v. inbouwverlichting;
* 3 x 35 ampère aansluiting (mogelijk);
* airco units verwijderd (kanalen nog aanwezig).

### Referentie type: **koop** | Van der Hagestraat 7-9, 2722NT Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **11-6-2020** | Koopsom kk: | **€ 1.000.000** |
| Adres: | **Van der Hagestraat 7-9** | Koopsom p/m2: | **€ 714** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Veel slechter** |
| IPD type: | **Winkel** | | |
| Bouwjaar: | **1972** | | |
| m2 / stuks: | **1.400** | | |

Geen Foto beschikbaar

### Referentie type: **koop** | Dorpsstraat 106, 2712AN Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **22-3-2019** | Koopsom kk: | **€ 325.000** |
| Adres: | **Dorpsstraat 106** | Koopsom p/m2: | **€ 2.500** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Beter** |
| IPD type: | **Winkel** | | |
| Bouwjaar: | **1988** | | |
| m2 / stuks: | **130** | | |

Geen Foto beschikbaar

## Referentie type: **koop** | Leidsewallen 36-37, 2712BW Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **24-4-2018** | Koopsom kk: | **€ 560.000** |
| Adres: | **Leidsewallen 36-37** | Koopsom p/m2: | **€ 1.037** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Veel slechter** |
| IPD type: | **Winkel** | | |
| Bouwjaar: | **1835** | | |
| m2 / stuks: | **540** | | |




## Referentie type: **koop** | Denemarkenlaan 83, 2711EN Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **31-12-2019** | Koopsom kk: | **€ 1.975.000** |
| Adres: | **Denemarkenlaan 83** | Koopsom p/m2: | **€ 2.036** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Beter** |
| IPD type: | **Winkel** | | |
| Bouwjaar: | **1995** | | |
| m2 / stuks: | **970** | | |



# BIJLAGEN HUURREFERENTIES

## Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 6

### Referentie type: **huurtransactie** | Raadhuisplein 1, 2641DR Pijnacker

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **1-2-2017** | Huur opbrengst: | **€ 101.300** |
| Straat: | **Raadhuisplein 1** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Pijnacker** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 146,81** |
| IPD type: | **Winkel** | Einddatum contract: | **1-2-2027** |
| Bouwjaar: | **1950** | Looptijd contract in jr: | **10** |
| Totaal m2 of stuks: | **690** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Slechter** |




### Referentie type: **huurtransactie** | Voorweg 133, 2716NH Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **1-3-2019** | Huur opbrengst: | **€ 95.570** |
| Straat: | **Voorweg 133** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 122,53** |
| IPD type: | **Winkel** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Vergelijkbaar** |
| Bouwjaar: | **1880** | | |
| Totaal m2 of stuks: | **780** | | |




### Referentie type: **huurtransactie** | Prof. Schermerhornstraat 9, 2628PZ Delft

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **17-7-2019** | Huur opbrengst: | **€ 53.750** |
| Straat: | **Prof. Schermerhornstraat 9** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Delft** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 99,54** |
| IPD type: | **Winkel** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Slechter** |
| Bouwjaar: | **2017** | | |
| Totaal m2 of stuks: | **540** | | |




### Referentie type: **huurtransactie** | Burgwal 45, 2611GG Delft

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **9-1-2019** | Huur opbrengst: | **€ 135.000** |
| Straat: | **Burgwal 45** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Delft** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 207,69** |
| IPD type: | **Winkel** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Beter** |
| Bouwjaar: | **1769** | | |
| Totaal m2 of stuks: | **650** | | |




### Referentie type: **huurtransactie** | Zocherweg 9, 2613ZT Delft

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **1-6-2018** | Huur opbrengst: | **€ 120.000** |
| Straat: | **Zocherweg 9** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Delft** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 134,53** |
| IPD type: | **Winkel** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Vergelijkbaar** |
| Bouwjaar: | **1905** | | |
| Totaal m2 of stuks: | **892** | | |



Referentie type: **huurtransactie** | Natuursteenlaan 157, 2719TB Zoetermeer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Transactiedatum: | **1-4-2018** | Huur opbrengst: | **€ 79.500** |
| Straat: | **Natuursteenlaan 157** | Aanvangshuur per jaar/m2: | **-** |
| Plaats: | **Zoetermeer** | Huuropbrengst per jaar/m2: | **€ 305,77** |
| IPD type: | **Winkel** | Kwaliteit t.o.v. getaxeerde: | **Veel beter** |
| Bouwjaar: | **2000** | | |
| Totaal m2 of stuks: | **260** | | |




ROBSWART BEDRIJFSHUISVESTING
**ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V.**
Röntgenlaan 31 | Zoetermeer
Email: **gtetro@rob-swart.nl** | Tel: **0793513111**

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.