

TAXATIERAPPORT



Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum

Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.

Dennis van Dalen MSRE RT
Arena 300, 1213NW te Hilversum
Tel: 035-6460050 | Email: dennis@castanea.nl

Dossier:

Opdrachtgever

Gemeente Hilversum
Aarnout van Gilst
Dudokpark 1
1217JE Hilversum

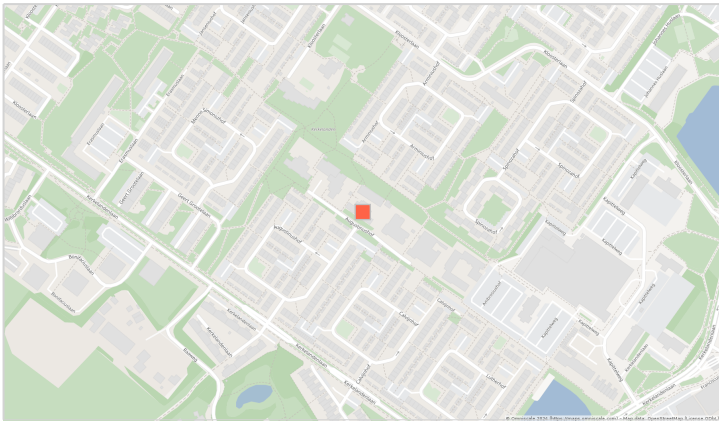
Waardepeildatum
20 april 2023

Rapportdatum
7 mei 2024



Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	83066903
Complex:	Kopie_Update Augustinushof 63, 1216LD Hilversum - hertaxatie 'as is' - COPY
Adres:	Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum
Eigenaar:	gemeente Hilversum
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.450 m²
Energielabel:	G



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1968
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	950
Totaal VVO m² of stuks:	808
Verhouding VVO / BVO:	1:1,18
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaarde per m² excl. overige waarde:	€ 1.235



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Contactpersoon:	Aarnout van Gilst
Doel taxatie:	Verkoop
Uitvoerend taxateur:	Dennis van Dalen MSRE RT
Waardepeildatum:	donderdag 20 april 2023
Marktwaarde ex overige waarde:	€ 997.485
Overige waarden:	€ 375.000
Marktwaarde kosten koper:	€ 1.372.485
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	10,28 % 9,7
BAR Kap. contractuur kk:	8,25 % 12,1

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 102.503
Netto markt/herz. huur:	€ 85.559
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 15.993
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	16,53 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 16.944
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 16.944
Contractuur:	€ 82.333
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	0,8

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

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Redelijk
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 20-04-2023 getaxeerd op:

EUR 1.370.000

Marktwaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Hilversum
Ter attentie van: Aarnout van Gilst
Adres: Dudokpark 1, 1217JE te Hilversum
Telefoonnummer: 0356292000
E-mailadres opdrachtgever: a.vangilst@hilversum.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.
Uitvoerend taxateur: Dennis van Dalen MSRE RT
Adres: Arena 300, 1213NW te Hilversum
Telefoonnummer: 035-6460050
E-mailadres: dennis@castanea.nl
Lid van / aangesloten bij: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Ingeschreven in het register onder nummer: RT861896246

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.
Controlerend taxateur: Niels Bunt RM/RT
Adres: Arena 300, 1213NW te Hilversum
Telefoonnummer: 035-6460050
E-mailadres: niels@castanea.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM Business, VastgoedCert en NRVT.
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven in het register onder nummer: V 269656938 en RT 973678008.
En de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), vakgroep NVM Business, lidmaatschapsnummer 06299
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Specialisatie / deskundigheid & educatie: Bedrijfsmakelaar in het Gooi- en omstreken.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 6 maart 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de opdracht met de opdrachtgever en Castanea Bedrijfsmakelaars B.V. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. Dit is een vervolg van een eerder gegeven taxatieopdracht d.d. 17 april 2023. Deze taxatie is een vervolg op de eerste taxatie maar dan met een ander uitgangspunt.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

De taxateur heeft, als opdrachtnemer, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheid van Q-benefits, gevestigd in Loosdrecht wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 5.000.000,-- per geval en per jaar. De opdrachtgever erkent, dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som, voor eigen rekening is.

Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening rapportage door de taxateur.

Opdrachtvoorwaarden

De algemene voorwaarden van Castanea Bedrijfsmakelaars B.V. zoals vermeld in de opdrachtbevestiging zijn van toepassing. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.

Dossiervorming

In het taxatiedossier zijn de volgende zaken vastgelegd:

- de (digitaal) voor akkoord gegeven opdracht,
- alle relevante correspondentie, broninformatie,
- verzonden conceptrapportages
- alle andere voor de taxatie relevante informatie.

Interne kwaliteitsborging

Taxateur heeft voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd en heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Roulatie

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen) en dat niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst heeft verricht met betrekking tot dit object.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart, dat bij de uitvoering van de taxatie, is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze worden gewaarborgd door naleving van de "Algemene gedrags- en beroepsregels", opgesteld door de NRVt. De taxateur verklaart geheel onafhankelijk te zijn van de opdrachtgever, waarbij geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken, dat deze in twijfel moet worden getrokken. De taxateur verklaart niet recentelijk betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd betrokken te worden bij de te waarderen onroerende zaken, zodat er geen sprake is van het risico op belangenverstrengeling.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht, zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets, door een controlerend taxateur. Deze taxateur is eveneens onverkort gehouden aan de beginselen van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteit betreft een toets op de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd. De verklaring, dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit de door de tweede taxateur gezette handtekening onder deze verklaring.

De beoordeling van de controlerend taxateur is weergegeven in het hoofdstuk 'Taxatie', paragraaf 'Plausibiliteitsverklaring'.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

Het reglement gedrags- en beroepsregels, het reglement definities, het reglement kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van 21 juni 2018 met ingang van 1 jan 2020, Vastgesteld op 10 oktober 2019.

Indien van toepassing: de meest recente Taxatierichtlijnen en -instructie van de in de taxatie vermelde (mede) opdrachtgever.

Op deze taxatie zijn de meest recente EVS en/of IVS van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Een kadastraal nog te vormen perceel grond van circa 2.892 m2 (definitief oppervlak na kadastrale inmeting) met daarop een voormalig schoolgebouw, thans in gebruik als revalidatiecentrum alsmede enkele tijdelijke bijgebouwen welke bij deze waardering buiten beschouwing blijven. Verder te noemen 'het getaxeerde object'.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)
- begane grond: circa 484 m2
- eerste verdieping: circa 324 m2
totaal VVO: circa 808 m2
Totaal bruto vloeroppervlakte BVO: circa 991 m2 (obv meetstaat)

Metrage gebaseerd op een meetstaat waarbij de metrages door taxateur tijdens de inspectie marginaal zijn getoetst.

Adres: Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum
VMS-taxatienummer: 83066903
Type eigendom: Eigendom
Waardepeildatum: donderdag 20 april 2023
Type taxatie: Volledige taxatie
Keuze waardering: NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Verkoop
Toelichting doel van de taxatie
Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een verkoopbeslissing met betrekking tot het getaxeerde vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

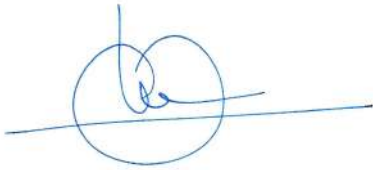
Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 20 APRIL 2023 GETAXEERD OP	
Marktwaaarde exclusief overige waarde k.k.	EUR 997.485
Overige waarde k.k.*	EUR 375.000
Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)	EUR 1.370.000
Zegge: een miljoen driehonderd zeventig duizend euro	
Met bijzondere uitgangspunten	

* Zie voor de toelichting van de 'Overige waarde' hoofdstuk H. Onderbouwing.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Dennis van Dalen MSRE RT

Datum en plaats: **7 mei 2024** | Hilversum

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	donderdag 20 april 2023
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Dennis van Dalen MSRE RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Dennis van Dalen MSRE RT. De taxateur heeft het object inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen. De buitenzijde van het object is vanaf het maaiveld opgenomen. Het dak is niet geïnspecteerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Algemeen als good practice aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing:

- Huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.
- Oppervlaktmeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580 of volgens de branche brede meetinstructie.
- Geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd.

De taxatie is voorts mede gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever, dan wel overhandigd door derden namens de opdrachtgever. Van deze ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen en waar mogelijk is deze op juistheid getoetst. Heeft de taxateur een vermoeden van onjuistheid, dan zal hiervan in het rapport melding worden gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard, indien mocht blijken, dat de informatie onvolledig is geweest.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Niet van toepassing.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Deze taxatie is voorzien van een duidelijke onderbouwing in de vorm van in de rapportage weergegeven referentie-objecten, gebaseerd op een rekenmodel en/of op basis van vergelijking met in het rapport opgenomen referentie-objecten.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er zijn naar aanleiding van de conceptrapportage geen ingrijpende wijzigingen geweest aan het rapport.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid

Schattingonzekerheid kan een gevolg zijn van de volgende omstandigheden:

- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Indien er sprake is van dergelijke omstandigheden, dan worden deze in het rapport vermeld, zodat het de lezer van het rapport inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Deze taxatie is een vervolg van de op 17 april 2023 verstrekte opdracht waarbij toen het bijzonder uitgangspunt gold dat het object getaxeerd diende te worden als ware het een schoolgebouw zoals opgeleverd aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst (ingangsdatum 1997) waarbij taxatie geen rekening heeft gehouden met de door huurder gedane investeringen. Ook diende geen rekening te worden gehouden met de aanwezige tijdelijke opstallen zijnde de portacabins welke door huurder waren neergezet. Taxateur heeft gemeend te begrijpen dat eventuele ongebonden grond ook buiten de taxatie diende te blijven hetgeen een onjuiste aanname bleek te zijn.

Deze rapportage is een tweede versie van een hertaxatie, nu van het gebouw 'as is' met alle aanhorigheden die in het pand aanwezig zijn, inclusief eventuele ongebonden grond.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	Ja	20-04-2023	Bron: opdrachtgever
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	20-04-2023	Bijlage. Bron: kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	20-04-2023	Bijlage. Bron: kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	20-04-2023	Bijlage. Bron: bodemloket
Milieuvergunning	N.v.t.		
Bestemmingsplan	Ja	20-04-2023	Bijlage. Bron: ruimtelijke plannen
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	20-04-2023	Bijlage. Bron: opdrachtgever
Meetcertificaat	Nee		Niet voorhanden.
Bouwkosten	Ja	20-04-2023	Koeter e.a.
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Ja	20-04-2023	Koeter e.a.
Onderhoudsprognose	Nee		Niet voorhanden.
Inspectierapporten	Nee		Niet voorhanden.
Asbestonderzoek	Nee		Niet voorhanden.
Bodemonderzoek	Nee		Niet voorhanden.
Energie label	Nee		Niet voorhanden.
Overige gegevens			

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

De taxatie is gebaseerd op:

- Inkomstenbenadering, i.c. de Netto Aanvangsrendement (NAR) -methode: mede ter vaststelling van de waarde in verhuurde staat.
- Comparatieve methode : als hulpmiddel bij het vaststellen van de leegwaarde en van de markthuur.

Er is gekozen voor bovenstaande methoden vanwege:
De NAR methode berekent de waarde van een vastgoedobject op basis van een netto huuropbrengst.
Waarderingsgrondslag in de NAR berekening is de huurwaarde, tenzij anders omschreven.
Een eventueel verschil tussen huurwaarde en feitelijke huuropbrengst (contracthuur) wordt, indien taxateur daar een aanleiding voor heeft, als kapitaalcorrectie verrekend.

De feitelijke contracthuur wordt vermeld onder G - gebruik / huurbijzonderheden.

De leegwaarde bepaalt (indien dit in de onderhavige taxatie van toepassing is in geval van verhuurde woningen) de maximale waarde van het getaxeerde object en is daardoor een belangrijke parameter bij de indicatie van de marktwaarde in verhuurde staat.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende (controleerend taxateur) verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op waarde en onderbouwing.
- 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 en de onderbouwing in het taxatierapport plausibel is.
- Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen verdere opmerkingen.

Handtekening controlerend taxateur:



Niels Bunt RM/RT

Datum en plaats: 7 mei 2024 | Hilversum

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- object geschikt voor diverse (zorg) functies
- parkeren op eigen terrein
- fors grondperceel (o.b.v. tekening)
- onderhoudsniveau buitenzijde
- object leent zich goed voor herontwikkelen naar wonen

Zwaktes

- door opzet en indeling minder functioneel
- energielabel G
- beperkte bestemming

Kansen

- stabiliseren inflatie en rentetarieven
- investeren in verduurzaming en modernisering van het object
- wijzigen bestemming naar wonen waardoor transformatie mogelijk word

Bedreigingen

- algemene bedreigingen zoals rentestijging, inflatie, en waardedaling van het vastgoed.
- wijzigingen op het gebied van wetgeving (strengere eisen aan gebouw en omgeving) of beperken van de financiering van de zorg kan leiden tot dalende inkomsten, dalende markthuren, wegvallende vraag en waardedaling.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Redelijk

Verhuurbaarheid

Een object, geschikt voor meerdere (zorg)functies maar ook voor kinderopvang (i.v.m. buitenterrein) of kantoorgebruik t.b.v. maatschappelijke ondernemingen. Het object heeft relatief veel loze ruimtes (gangen en overige verkeersruimtes). De verhuurbaarheid van het object kan, gegeven de specifieke maatschappelijke bestemming als redelijk worden beoordeeld. De tijdelijke bebouwing op het achterterrein blijft bij deze beoordeling buiten beschouwing.

Verhuurtijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

Een voormalig schoolgebouw op een fors perceel grond (bijna 3.000 m²) met een maatschappelijke bestemming, geschikt voor diverse functies. Meest gerede koper is een eigenaar gebruiker (zorgaanbieder, kinderopvanglocatie, onderwijsinstelling). Het aanbod van dit soort gebouwen is beperkt en de vraag naar zorg en de daarbij behorende huisvesting lijkt niet kleiner te worden.

Indien verhuurd is de doelgroep in beginsel beperkt tot beleggers. In verband met de onzekere economische vooruitzichten, de gestegen rentetarieven alsmede de fiscale wijzigingen zoals bijvoorbeeld op het gebied van box 3 beleggingen en de gestegen overdrachtsbelasting, zijn beleggers nog steeds zeer terughoudend.

Ten slotte lijkt het complex zich goed te lenen voor transformatie naar wonen, ook al door het grote perceeloppervlak. Hiervoor leent de vigerende bestemming zich niet echter, mogelijk zal een koper rekening houden met eventuele kansen op het gebied van herontwikkelen.

Overall kan de verkoopbaarheid van het object in de huidige opzet als redelijk worden beoordeeld.

Verkooptijd (maanden):

6 maand(en)

Courantheid algemeen:

Redelijk

D

JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: gemeente Hilversum
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Hilversum	HVS00	H	4487	1.450	gedeeltelijk perceel, gemeente Hilversum
Totaal				1.450	

Aantekeningen kadastraal object
Geen bijzonderheden.

Toelichting eigendom perceel
Het grondperceel moet nog kadastraal uitgemeten en afgesplitst worden, exacte afmeting bekend na kadastrale uitmeting.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Geen bijzonderheden.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering
functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering
Niet van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan
Het object valt in bestemmingsplan Kerkelanden en heeft als bestemmingsomschrijving Maatschappelijk.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke activiteiten. Het huidige gebruik valt binnen de vigerende bestemming.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Niet van toepassing.

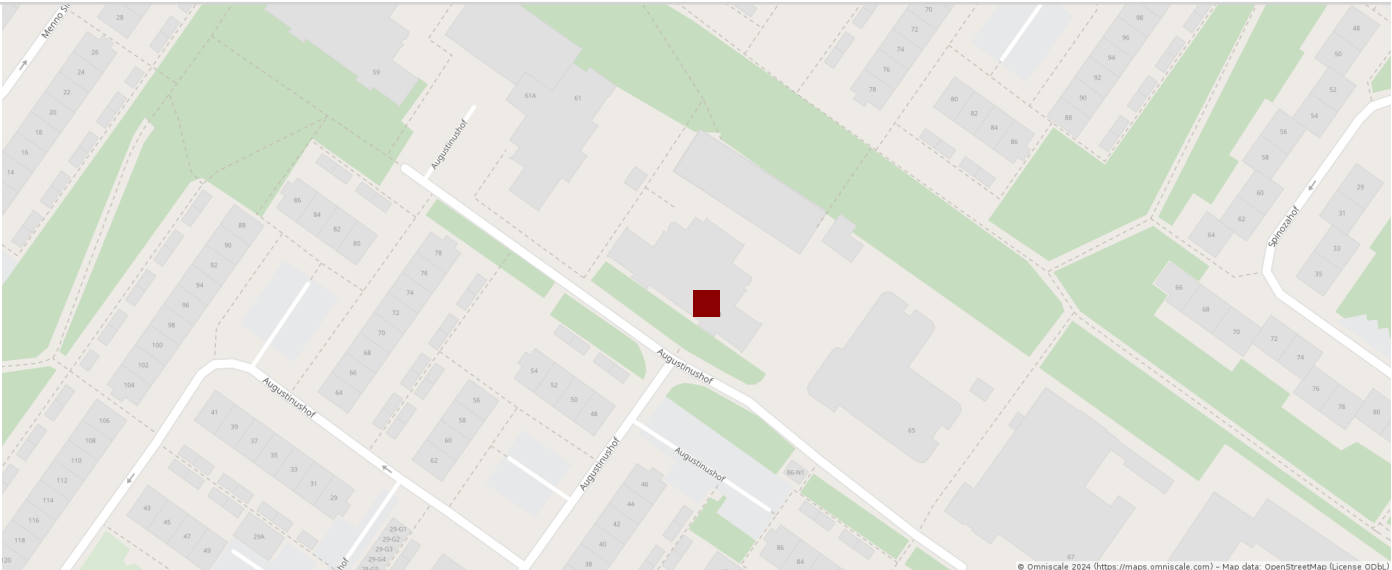
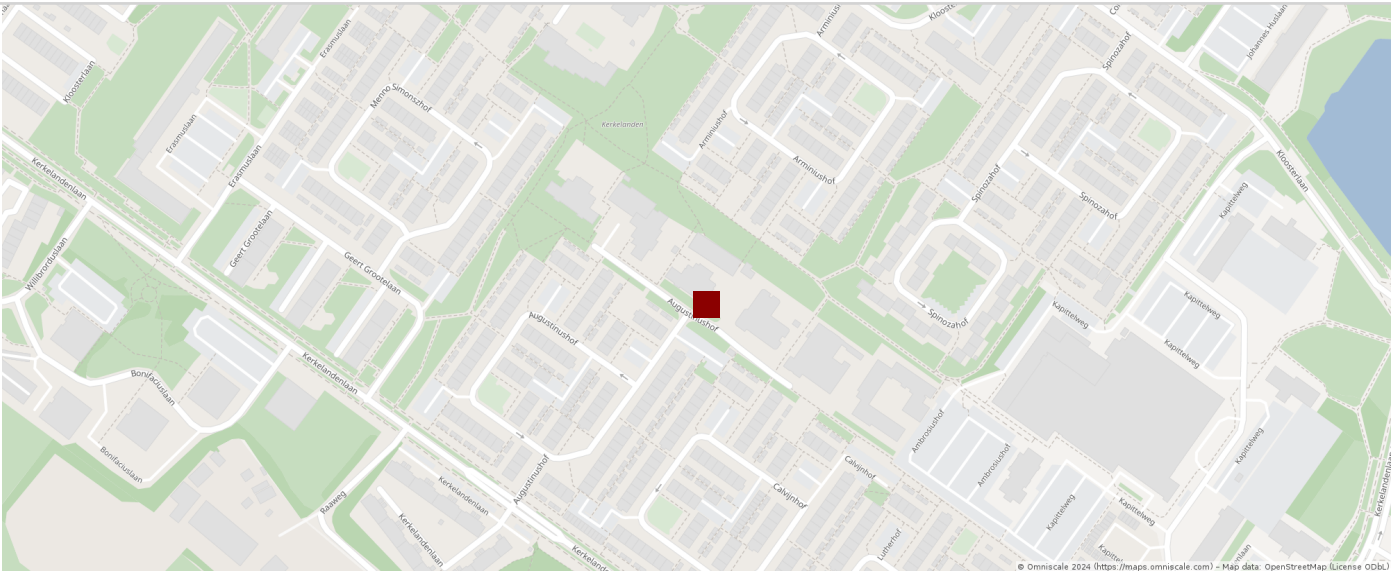
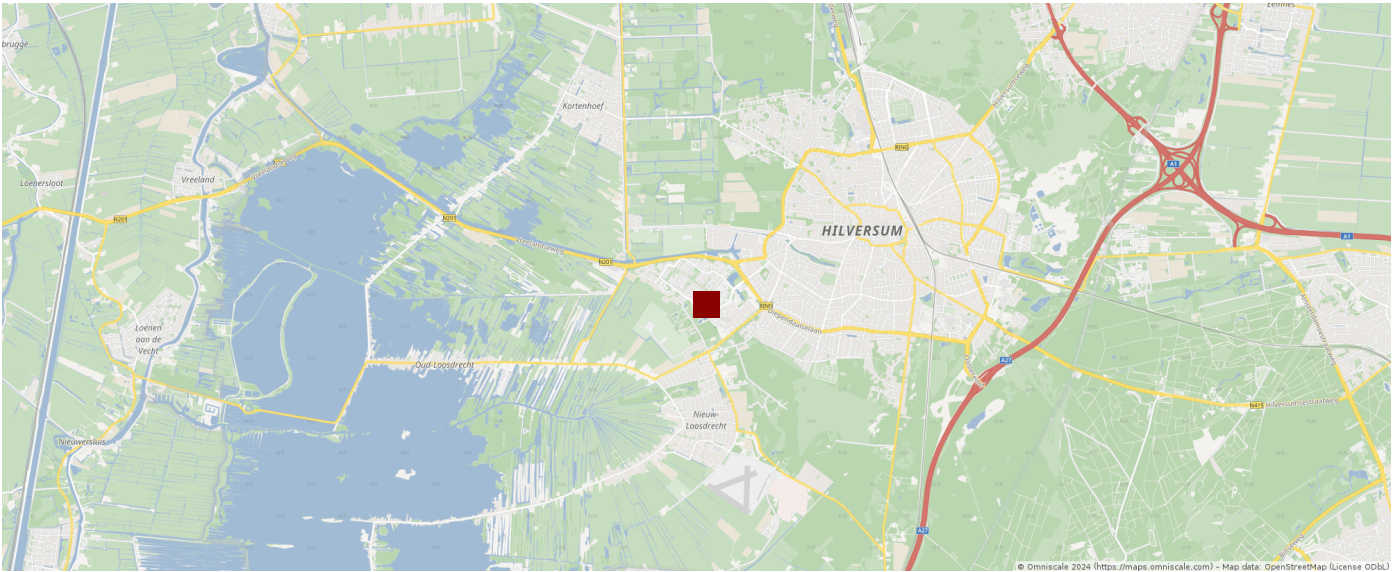
Vestigingseisen
Niet van toepassing.

Fiscale aspecten
Indien van toepassing zijn de huurbedragen exclusief btw.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Niet van toepassing.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE**Locatie omschrijving, stand en ligging:****Redelijk**

Omschrijving: het object ligt in de wijk Kerkelanden, gelegen aan de Zuidwestzijde van Hilversum en onderdeel uitmakend van Hilversum Zuid. Kerkelanden is een van de uitbreidingswijken van Hilversum en is gebouwd vanaf 1966. De wijk bestaat uit een bedrijvenpark, een woonwijk met afwisselend eengezinswoningen en flatgebouwen (deels eigen bezit en deels corporatiebezit) met her en der enige maatschappelijke objecten alsmede een winkelcentrum.

Het getaxeerde object staat wat achteraf, aan het einde van een hof (doodlopend) en maakt onderdeel uit van een solitaire strip objecten met maatschappelijke functies zoals een gymzaal, een kinderopvanglocatie en dergelijke.

Stand: redelijke stand voor een zorgobject.

Ligging: het object ligt aan een doodlopende weg met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

Omgeving en belendingen

Omgeving: woonomgeving, voornamelijk laagbouw in de vorm van eengezinswoningen alsmede gebouwen met een maatschappelijke functie waaronder een gymzaal en een kinderopvanglocatie.

Belendingen: laagbouw met maatschappelijke functies, vergelijkbare bouwstijl.

Toelichting bereikbaarheid:**Goed**

Goed bereikbaar met alle middelen van eigen vervoer. Het object ligt op korte afstand van de Diependaalselaan via welke de A27 goed is aan te rijden.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Redelijk. Er ligt een bushalte op op circa 450 meter aan de Kerkelandenlaan. Het dichtstbijzijnde NS station Hilversum Sportpark ligt op circa 4 kilometer afstand.

Voorzieningen

Buurtvoorzieningen en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften zijn

Parkeren op openbare weg:**Goed**

Gratis straatparkeren. Voldoende parkeergelegenheid.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

geen bijzonderheden.

Locatiescore:**Goed**

De locatie wordt vanwege bovenstaande overwegend als goed beoordeeld.

F

OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Een kadastraal nog te vormen perceel grond van circa 2.892 m2 (definitief oppervlak na kadastrale inmeting) met daarop een voormalig schoolgebouw, thans in gebruik als revalidatiecentrum alsmede enkele tijdelijke bijgebouwen welke bij deze waardering buiten beschouwing blijven. Verder te noemen 'het getaxeerde object'.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)
- begane grond: circa 484 m2
- eerste verdieping: circa 324 m2
totaal VVO: circa 808 m2
Totaal bruto vloeroppervlakte BVO: circa 991 m2 (obv meetstaat)

Metrage gebaseerd op een meetstaat waarbij de metrages door taxateur tijdens de inspectie marginaal zijn getoetst.

Indeling

Entree, hal, gang met trappenhuis en kantoorruimtes, recreatieruimte, hal met slaapkamers, fysioruimte, sanitaire ruimtes, tweede trappenhuis, verdieping met gang over de gehele breedte, diverse slaapzalen, sanitaire ruimtes, technische ruimtes.

Terrein

Het terrein is ingericht als tuin en parkeer- en rangeerterrein en er zijn enige tijdelijke portacabins op het terrein geplaatst welke op termijn weer zullen worden verwijderd. De portacabins maken geen deel uit van het getaxeerde.

Bouwjaar: 1968

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwaard en materialen: fundering vermoedelijk op staal, betonnen vloeren, gemetselde gevels (spouw) met houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing, houten platdak constructie met bitumen gedekt.

Installaties: 2 cascade geschakelde CV ketels. Warm water via 2 boilers.

Opleveringsniveau: functionele voorzieningen met keukeninstallatie en enigszins gedateerde sanitaire voorzieningen. Goed functioneel voor het huidige gebruik.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Het object is overwegend goed onderhouden en wordt netjes gebruikt.

Vastgoed Taxatiewijzer:

Normonderhoud type:

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden.

Functionaliteit: Redelijk

Toelichting functionaliteit

Het object heeft relatief veel algemene ruimtes zoals gangen, trappenhuisen en dergelijke echter is mede door de opzet met twee ingangen redelijk functioneel voor het huidige gebruik.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Bedrijfsruimte	Zorgcomplex (revalidatiecentrum)	Verhuurd	950,00	808,00
	Subtotaal		950,00	808,00
Totaal			950,00	808,00

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Geen bijzonderheden. De tussen 1997 en heden uitgevoerde renovaties en verbeteringen zijn uitgevoerd waaronder twee nieuwe CV ketels.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Bodem: volgens geraadpleegde bron zijn er met betrekking tot het getaxeerde object geen gegevens bekend. Taxateur acht locatie onverdacht.

Asbest: op basis van het bouwjaar is het gebruik van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten. Tijdens de inspectie zijn geen verdachte materialen waargenomen, volgens de huurder zit er enige asbest in een rookgasafvoer. Het advies is om het asbest professioneel te laten verwijderen dan wel te isoleren.

Object beoordeling

Het object wordt op grond van bovenstaande overall als goed beoordeeld.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object is momenteel in gebruik als revalidatie- wooncentrum voor senioren met een maximum capaciteit van circa 20 bewoners.

Voorgenomen gebruik
Voortzetten van het huidige gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: Redelijk

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Stichting	Huur	31-01-2024		12	31-01-2023	808	0	€ 82.333	€ 102.503
Totaal						808	0	€ 82.333	€ 102.503

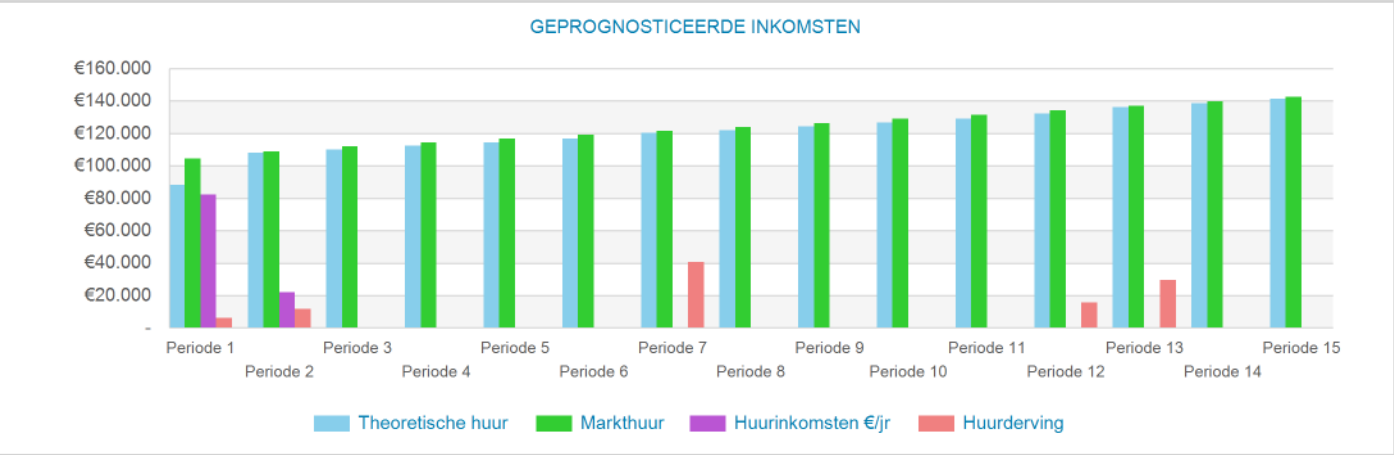
Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

Huurbijzonderheden
Het object is momenteel verhuurd aan de Stichting Reactiveringscentrum en dagverzorging 't Gooi (Hilverszorg). De huurovereenkomst is voor bepaalde tijd met een ingangsdatum 16-8-1997 en een expiratedatum 15-8-2007 en wordt steeds stilzwijgend verlengd. De huurovereenkomst kent de volgende aanvullende afspraken:
- huurder en verhuurde hebben beiden te allen tijde het recht de huurovereenkomst te ontbinden, zulks met een opzegtermijn van 3 maanden.
- na afloop van de sub 3.1 vermelde termijn (einddatum 15-8-2002) is koop van het pand door huurder bespreekbaar. Indien de verhuurder alsdan besluit tot verkoop heeft huurder het eerste recht van koop onder de alsdan overeen te komen voorwaarden en koopprijs.

De actuele huuropbrengst bedraagt € 82.332,72 op jaarbasis (opgave huurder).

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	6
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	16,0%

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

De optimale aanwending van het object betreft maatschappelijk gebruik waarbij gedacht kan worden aan een onderwijsfunctie, zorg, kinderopvang of maatschappelijke kantoorfuncties.

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Ondanks de uitdagingen in de vastgoedmarkt was 2022 wederom een sterk jaar voor de assetclass zorgvastgoed. In totaal werd er in dit segment ruim 1,3 miljard euro geïnvesteerd. Hiermee bereikt de zorgvastgoedbeleggingsmarkt een nieuw record. Dit blijkt uit onderzoek van vastgoedadviseur Capital Value. Dat het transactievolume voor het vierde achtereenvolgende jaar boven de 1 miljard uitkomt onderschrijft de stabiliteit van de markt, ook in economisch minder gunstige tijden. Veruit het grootste deel van het transactievolume betreft zorgwoningen (88%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed beslaan het overige deel. Het aandeel nieuwbouwtransacties is stabiel gebleven. Dit is een punt van aandacht gezien de enorme nieuwbouwopgave waar de markt voor staat.

Institutionele beleggers dominant
Nederlandse beleggers namen met 71% het leeuwendeel van het transactievolume voor hun rekening. Institutionele beleggers zagen in 2022 kans om diverse grootschalige transacties te bewerkstelligen en investeerden 482 miljoen euro, 85% meer dan in 2021. Een opvallende transactie betrof de LUXOR-I portefeuille, bestaande uit 32 particuliere woonzorgcomplexen van Dagelijks Leven verspreid over Nederland. Syntrus Achmea verwierf de portefeuille namens het Achmea Dutch Healthcare Property Fund van het internationale beursgenoteerde zorgbedrijf Orpea. Orpea besloot door financiële omstandigheden een deel van de portefeuille middels een sale & lease back transactie te verkopen. Een andere omvangrijke transactie betrof de aankoop van 144 intramurale zorgeenheden en 149 zorgwoningen voor het Bouwinvest Healthcare Fund in Den Haag.

Rentestijging voelbaar in tweede half jaar
Nederlandse beleggers sprongen hiermee in het gat dat ontstond door de stijgende rente op (bancaire) financieringen. Als gevolg hiervan waren de beleggers die afhankelijk zijn van vreemd vermogen en internationale beleggers in het tweede half jaar minder actief op de zorgvastgoedmarkt. Zo werden ook beursgenoteerde beleggers in zorgvastgoed geremd in hun acquisitie door de lage beursstanden. De rentestijging vertaalde zich in het laatste kwartaal van 2022 in oplopende (prime) rendementen. Naar verwachting zullen er vanwege de huidige (onzekere) marktomstandigheden de komende periode minder nieuwe beleggers toetreden. De strategie van diverse gevestigde zorgvastgoedbeleggers richt zich juist op kwalitatief hoogwaardig en duurzaam vastgoed, sterke exploitanten en goede locaties.

Ondanks het stabiele transactievolume over de laatste jaren is het aantal transacties de afgelopen twee jaar gedaald met 20%. Dit was voornamelijk tegen het einde van 2022 zichtbaar; in het vierde kwartaal van 2022 werden in totaal 20 transacties gerealiseerd ten opzichte van 40 in 2021 en 71 in 2020. Het gemiddelde transactievolume laat daarentegen een stijging zien. In 2022 werd per transactie gemiddeld 10,9 miljoen euro geïnvesteerd. In 2020 was dit nog 8 miljoen euro per transactie. In 2022 vond bijna 90% van het aantal transacties plaats binnen een bandbreedte tot 20 miljoen euro, gezamenlijk goed voor ongeveer de helft van het totale transactievolume. Daarnaast is ieder jaar sprake van diverse omvangrijke portefeuilletransacties. In 2022 waren er negen transacties groter dan 30 miljoen euro die gezamenlijk ruim 43% van het totale transactievolume vormen.

De behoefte aan zorgwoningen blijft onverminderd groot. Uit de cijfers van het Zorginstituut Nederland blijkt dat het aantal ouderen dat op een wachtlijst staat voor een acute opname in een verpleeghuis in 2022 met 70% is toegenomen naar 4.737 personen. In de transactiecijfers is de noodzakelijke toename van nieuwbouw en transformatie nog niet terug te zien. Er heeft zelfs een lichte daling plaatsgevonden van het aantal nieuwbouwtransacties in de zorgvastgoedmarkt. Het transactievolume laat daarnaast slechts een lichte stijging van 2% zien ten opzichte van 2021. De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten in zorgvastgoed kwam verder onder druk te staan door de samenloop van verschillende marktontwikkelingen. Een belangrijk element zijn de bouwkosten, die in 2022 wederom stegen. Daarbij kwam een einde aan de dalende aanvangsrendementen als gevolg van de rentestijging. Met de aangekondigde tariefdaling van NHC neemt daarnaast de druk op de huisvestingsinkomsten toe. Diverse nieuwbouwprojecten van zorgvastgoed zijn daardoor momenteel van de baan of staan on-hold.

Zorginstellingen zien hun capaciteit afnemen door uitstel van nieuwbouwprojecten en personeelstekorten, terwijl de wachtlijsten verder toenemen. Nieuw zorgvastgoed en slimme gebouwen bieden een kans voor het doorvoeren van meer efficiëntie in de zorg. Het gaat onder meer om aanpassingen in de plattegronden, hybride gebouwen en nieuwe technieken op het gebied van domotica. Duurzaamheid wordt daarnaast een belangrijk aandachtspunt in de zorgsector. Dat geldt ook voor beleggers en corporaties bij acquisities. Er zijn dan ook steeds meer raakvlakken tussen zorginstellingen en marktpartijen om gezamenlijk aan de slag te gaan met een toekomstbestendige voorraad.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	5,12%	4,88%	2,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

De regio Gooi en Vechtstreek, waar Hilversum deel van uitmaakt, volgt in grote lijnen het landelijke beeld. De vraag naar geschikte locaties en gebouwen die zowel wat betreft soort gebouw en de bestemming geschikt zijn voor zorg of maatschappelijke functies is groter dan het beschikbare aanbod. Tevens is de vraag naar zorg groot en er zijn op meerdere gebieden wachtlijsten.

Door onder meer stijgende rentetarieven, wijzigende fiscale maatregelen en onzekerheid op economisch gebied, beleggers momenteel zeer afwachtend. Eigenaar gebruikers daarentegen zijn nog wel in de markt voor het aankopen van de eigen locatie echter met het stijgen van de rentetarieven stijgen ook de financieringslasten.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De geselecteerde referentie-objecten betreffen maatschappelijke objecten in het Gooi en zijn bruikbaar bij het indiceren van de huurwaarde van het getaxeerde object. De kwalificatie van de vergelijkbaarheid betreft met name het opleveringsniveau. De bandbreedte ligt tussen 130 per m2 voor een slechter object tot 167 per m2 voor een onderwijsobject wat fors groter is dan het getaxeerde object. Hoe kleiner het object hoe hoger de gemiddelde huurprijs per vierkante meter kan uitpakken. De markthuur is binnen de bandbreedte vastgesteld.

Huurreferenties zijn over het algemeen wat minder betrouwbaar, het is niet altijd duidelijk of de vermelde huurprijs tevens een aantal incentives (zoals huurvrije periodes, ingroei huur of investeringen vanuit de verhuurder) omvat.

Taxateur maakt op basis van de beschikbare informatie een eigen afweging en hanteert voor het getaxeerde object een markthuur van € 125 per m2 per jaar, € 102.000 per jaar.

De door taxateur gehanteerde huurwaarde is gebaseerd op de in deze rapportage opgenomen huurreferenties, alsmede op algemeen inzicht van taxateur op de huurprijsniveau's, welke in de regio momenteel gangbaar zijn.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Aanvangshuur p/j/m² of stuk
1-1-2023	Graaf Wichmanlaan 46	Bussum	Overig	2.615	€ 407.380	€ 156
29-6-2021	Plein 1945 27	Laren	Overig	1.200	€ 200.000	€ 167
1-11-2022	Kleine Drift 63	Hilversum	Kantoor	652	€ 85.000	€ 130

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Graaf Wichmanlaan 46 - 1404HB Bussum

Transactiedatum:	01-01-2023	Aanvangshuur:	€ 407.380	
Straat:	Graaf Wichmanlaan 46	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 155,79	
Plaats:	Bussum	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Overig	Energielabel:	- / Geen	
Sub IPD Type:	Maatschappelijk vastgoed			
Bouwjaar:	1910			
Parkeerplaatsen:				
Totaal m² of stuks:	2.615			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Plein 1945 27 - 1251MA Laren

Transactiedatum:	29-06-2021	Aanvangshuur:	€ 200.000	
Straat:	Plein 1945 27	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 166,67	
Plaats:	Laren	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Overig	Energielabel:	A	
Sub IPD Type:	Maatschappelijk vastgoed			
Parkeerplaatsen:	12			
Totaal m² of stuks:	1.200			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Kleine Drift 63 - 1221JZ Hilversum

Transactiedatum:	01-11-2022	Aanvangshuur:	€ 85.000	
Straat:	Kleine Drift 63	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 130,37	
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	- / Geen	
Sub IPD Type:	Kantoorruimte			
Bouwjaar:	1950			
Parkeerplaatsen:				
Totaal m² of stuks:	652			

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Zorgcomplex (revalidatiecentrum)	950	808	€ 126,86	€ 102.503	100,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	950	808	€ 126,86	€ 102.503	100,0 %
Totaal		950	808		€ 102.503	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De door taxateur gehanteerde huurwaarde is gebaseerd op de in deze rapportage opgenomen huurreferenties alsmede op eigen inzicht van taxateur op basis van de huurprijzen welke in voor zorggerelateerd en maatschappelijk vastgoed worden betaald. Om de markthuur te kunnen realiseren zijn nog wel wat investeringen nodig zoals het updaten van het gebouw (schilderen, vloerbedekking, hier en daar moderniseren van het sanitair en dergelijke). Hiervoor is een correctie opgenomen van ca € 80.000.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Er zijn nauwelijks recente referenties voorhanden van objecten met een maatschappelijke bestemming, welke marktconform verhuurd zijn. De meeste objecten zijn leeg en kleiner ten opzichte van het getaxeerde object. De hier getoonde referenties zijn gelegen in Hilversum, Groenekan en Maartensdijk en stammen allen uit 2021, 2022 en 2023. Sindsdien zijn de marktomstandigheden ingrijpend gewijzigd. Sinds het begin van 2023 is het aantal beleggingstransacties fors gedaald en zijn beleggers zeer terughoudend geworden. De fors gestegen rente maar ook fiscale maatregelen die een vastgoedbelegger treffen met de daarbij behorende onzekerheden zijn daarvan de oorzaak. Eigenaar gebruikers zijn nog wel in de markt ondanks dat de betaalbaarheid van het vastgoed door de hoge rente onder druk staat.

De referentietransacties liggen binnen een bandbreedte van € 1.000 tot € 2.600 per vierkante meter. De marktwaarde is aan de onderkant van de bandbreedte vastgesteld.

Taxateur maakt op basis van de beschikbare informatie een eigen afweging en hanteert voor het getaxeerde object een marktaarde van €1.115.000 kosten koper, gemiddeld circa € 1.360 per vierkante meter.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
15-2-2023	Rigelstraat 53	Hilversum	Overig	201	8.25%	€ 400.000	€ 1.990,05
01-9-2021	Van Musschenbroekstraat 31A	Hilversum	Overig	165	-	€ 437.500	€ 2.651,52
30-6-2021	Groenekanseweg 21	Groenekan	Overig	778	-	€ 775.000	€ 996,14
25-3-2022	Molenweg 23	Maartensdijk	Overig	248	-	€ 550.000	€ 2.217,74

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: **Rigelstraat 53 - 1223AR Hilversum**

Transactiedatum:	15-02-2023	Koopsom kk:	€ 400.000
Adres:	Rigelstraat 53	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.990,05
Plaats:	Hilversum	BAR:	8.25%
IPD type:	Overig	Eigendom:	
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1955		
VVO (m²) / stuks:	201		



Referentie type: **koop** | Adres: **Van Musschenbroekstraat 31A - 1223LP Hilversum**

Transactiedatum:	01-09-2021	Koopsom kk:	€ 437.500
Adres:	Van Musschenbroekstraat 31A	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.651,52
Plaats:	Hilversum	Eigendom:	
IPD type:	Overig	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1985		
VVO (m²) / stuks:	165		



Referentie type: **koop** | Adres: **Groenekanseweg 21 - 3737AA Groenekan**

Transactiedatum:	30-06-2021	Koopsom kk:	€ 775.000
Adres:	Groenekanseweg 21	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 996,14
Plaats:	Groenekan	Eigendom:	
IPD type:	Overig	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1935		
VVO (m²) / stuks:	778		



Referentie type: **koop** | Adres: **Molenweg 23 - 3738DC Maartensdijk**

Transactiedatum:	25-03-2022	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Molenweg 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.217,74
Plaats:	Maartensdijk	Eigendom:	
IPD type:	Overig	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1980		
VVO (m²) / stuks:	248		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,25 %
NAR vrij op naam	6,25 %
Exit yield	7,75 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	8,25 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	10,28 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	6,00 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	7,47 %
BAR contracthuur kk	8,25 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Het gehanteerde rendement is gebaseerd op de in deze rapportage opgenomen kooppreferenties alsmede op eigen inzicht van taxateur op basis van de transactieprizen welke in Hilversum worden betaald.
Op basis van een markthuur van € 102.000 is het huurrendement gesteld op 6,25% hetgeen overeenkomt met een bruto aanvangsrendement k.k. van 8,25% op de huuropbrengst. Taxateur acht bovenstaande uitkomsten marktconform.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Taxateur heeft twee correcties opgenomen, een correctie om het gebouw te updaten ten behoeve van verhuur. Taxateur heeft hiervoor een bedrag geïndiceerd van € 50.000,-. Denk hierbij aan de volgende elementen:

- updaten sanitaire voorzieningen (toiletten en douches)
- updaten keukeninstallatie
- vloer- en wandafwerking alsmede schilderwerk binnen en buiten

Tevens is er een correctie opgenomen om het gebouw te verduurzamen naar minimaal een energielabel C. Taxateur heeft hiervoor een bedrag geïndiceerd van € 75.000,-. Denk hierbij aan de volgende elementen:

- het na-isoleren van het dak, wanden en beglazing,
- het verduurzamen van de installaties met onder andere warmtepompen en overige maatregelen.
- zonnepanelen

Overzicht overige waarden

Overige waarde	Omschrijving	Perceel oppervlak	Aantal (m² of stuks)	€ / m² of € / stuk kk	Marktwaarde kk
Ongebonden grond	meerwaarde ongebonden grond gelegen aan de achterzijde	1.450 m²	--	p/m²	€ 375.000
<i>Opmerking: gebaseerd op een eenvoudige residuele berekening</i>					
Totaal					€ 375.000

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

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

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
HR++ ketel	Radiatoren	Electrische boiler	Geen luchtbehandeling aanwezig

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

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

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw						
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur	
algehele verduurzaming object	Overig			€ 75.000	totale investering om tenminste label C te verkrijgen	
Totaal				€ 75.000		

Investeringen	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 75.000

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
Denk aan warmtepompen en of warmte terugwin installaties (ca € 15.000), na-isoleren van vloeren, daken en wanden (ca € 40.000), ledverlichting, zonnepanelen (ca € 20.000 etcetera. Let op: deze bedragen zijn indicatief. Het advies is om een maatwerkadvies te laten maken door een deskundige die haalbare maatregelen kan voorstellen op basis waarvan zinvolle verduurzaming kan worden gerealiseerd.

Toekomstbestendigheid object
In de huidige staat redelijk toekomstbestendig.

Energielabel: **G** **EPC of EI**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel

Het energielabel is gemaakt op 23-12-2021 en is redelijk recent. Niet bekend is of er ook een maatwerkadvis is gemaakt.

Verwacht energielabel na investeringen: **C**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Geen bijzonderheden.

J onderbouwing meerwaarde ongebonden grond**onderbouwing meerwaarde ongebonden grond**

Het te vormen kadastrale perceel bedraagt blijkens informatie verstrekt door opdrachtgever circa 2.892 m². Op grond van het bestemmingsplan is het toegestane bebouwingspercentage 50% met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het aanwezige gebouw heeft een footprint van circa 595 m² BVO. De ongebonden grond, meest gelegen aan de zijkant en achterkant van het huidige gebouw, zou dan bedragen:

50% te bebouwen oppervlak: circa 1.445 m² BVO (totaal perceeloppervlak afgerond 2.890 m²)
bestaande bebouwing circa 595 m² BVO (toe te kennen aan bestaande bebouwing circa 1.190 m² grond)
nog te bebouwen afgerond circa 850 m² BVO (toe te kennen aan ongebonden grond circa 1.700 m² grond)

Stel dat een nieuw bijgebouw met een maatschappelijke functie op die locatie een marktwaarde vertegenwoordigd van ca € 2.250 per m² BVO, gebaseerd op de in deze taxatie opgenomen referentie-objecten en rekening houdend met nieuwbouwkwaliteit. Taxateur schat in dat de realisatiekosten van een dergelijk object in totaliteit circa € 1.650 zou bedragen. Dat zijn bouwkosten, overige kosten zoals leges, architect, constructeur, onvoorziene kosten, renteverlies tijdens de bouwperiode en dergelijke. Gecorrigeerd voor kosten koper zou de extra waarde van de ongebonden grond afgerond circa € 375.000 kosten koper, omgerekend circa € 220 per m² ongebonden perceel. Dit bedrag is als extra waarde toegevoegd aan de oorspronkelijke marktwaarde van het gebouw van ca € 995.000 kosten koper.

- te bouwen 2.250 m² BVO (3 lagen van ieder 850 m²)
- omvorming naar VVO 0,8: circa 2.040 m² VVO
- waarde gemiddeld € 2.250 per m² VVO (lager dan volledige nieuwbouw)
- waarde bijgebouw na realisatie: 4.590.000 kosten koper
- totale realisatiekosten ca € 1.650/m² BVO inclusief bijkomend, renteverlies, sloopkosten en dergelijke
- totale realisatiekosten ca € 4.170.000 inclusief btw
- blijft voor de ongebonden grond afgerond ca € 375.000 kosten koper, omgerekend ca € 220 per m² ongebonden grond

De totale marktwaarde is dan opgebouwd als volgt:

- waarde bestaande bebouwing: € 995.000 kosten koper
 - waarde ongebonden grond: € 375.000 kosten koper
- marktwaarde gehele object: € 1.370.000 kosten koper

Alternatieve berekening op basis van volledige nieuwbouw, maximaal bebouwingspercentage.

- te bouwen: 4335 m² BVO (3 lagen van ieder 1.445 m²)
- omvorming naar VVO: 0,8: circa 3.470 m² VVO
- waarde gemiddeld € 2.500 per m² VVO (hoger dan gedeeltelijke nieuwbouw)
- waarde gebouw na realisatie ca € 8.670.000
- totale realisatiekosten ca € 1.650/m² BVO inclusief bijkomend, renteverlies, sloopkosten en dergelijke
- totale realisatiekosten ca € 7.170.000 inclusief btw
- blijft voor de grond afgerond ca € 1.350.000 kosten koper, omgerekend ca 465 per m² grond

Het verschil tussen de waarde van de ongebonden grond en de waarde van het totale perceel is verklaarbaar omdat bij volledige sloop en nieuwbouw er gekozen kan worden voor een integrale oplossing met een geheel nieuw object wat voldoet aan de moderne eisen. De ongebonden grond kan worden bebouwd met een onzelfstandig bijgebouw waarbij het huidige object blijft bestaan hetgeen resulteert in een lagere marktwaarde voor de extra ongebonden grond.

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

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 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 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan 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 aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

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.

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



BIJLAGEN FOTO'S



voorzijde



voorzijde straatbeeld



voorzijde



zijkant met parkeerruimte



achterzijde hoofdingang



achterzijde



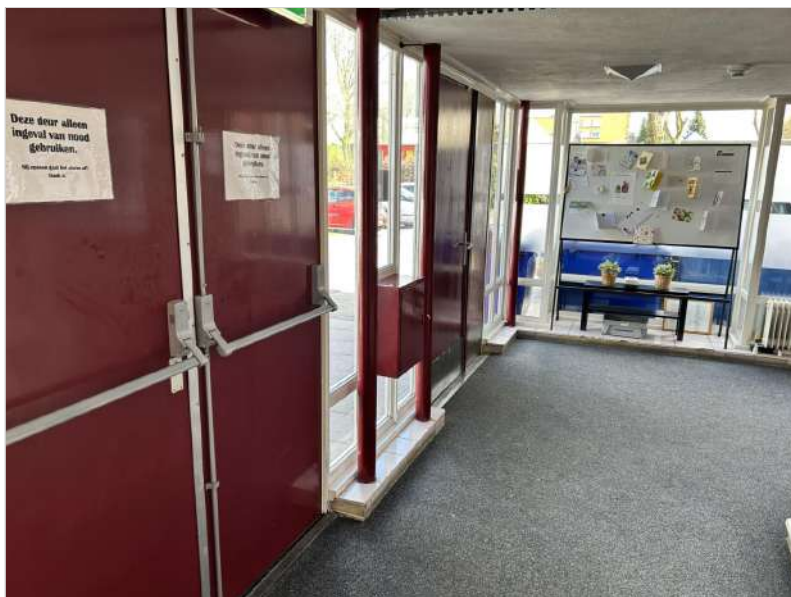
achterzijde tweede ingang



voormalige gymzaal



achterzijde overzicht



entree



hal



woonkamer (voormalige gymzaal)



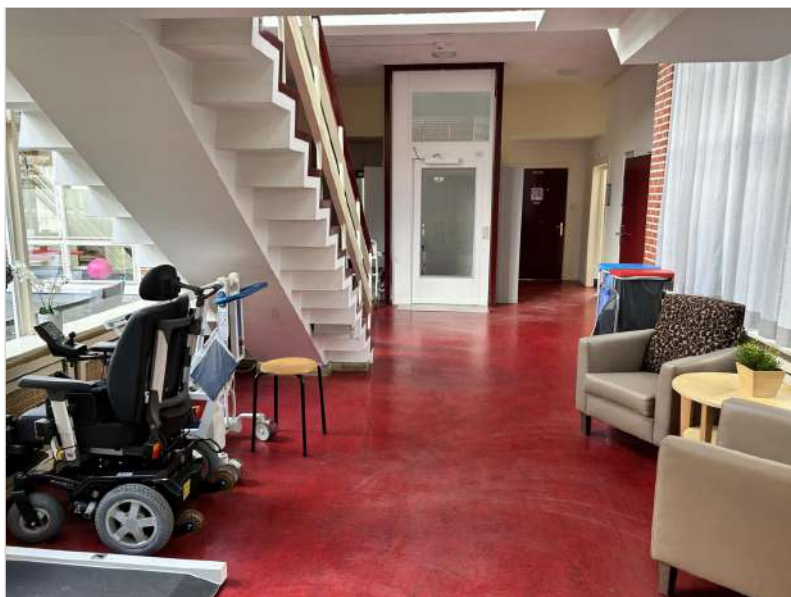
hal



binnentuin



keuken



hal met lift en trappenhuis



kamer



kamer



sanitair



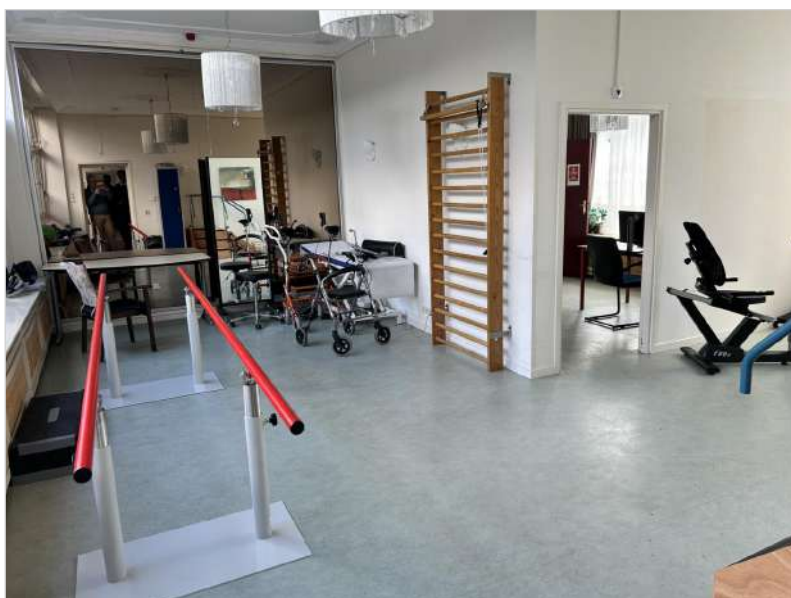
sanitair



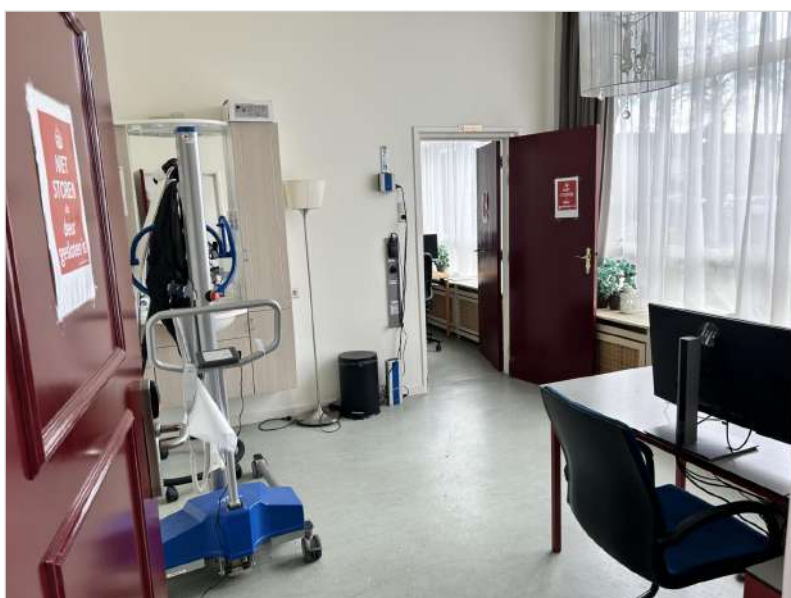
sanitair



sanitair



fysioruimte



kantoor



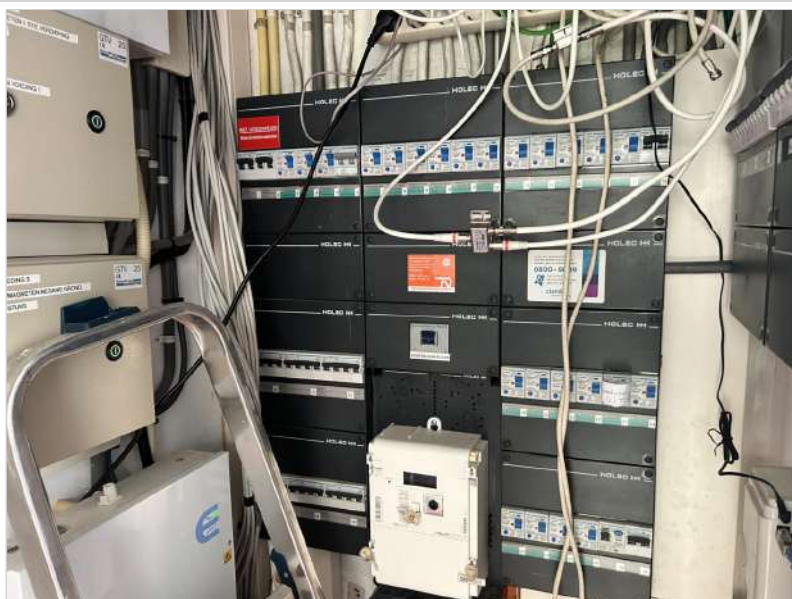
kantoor



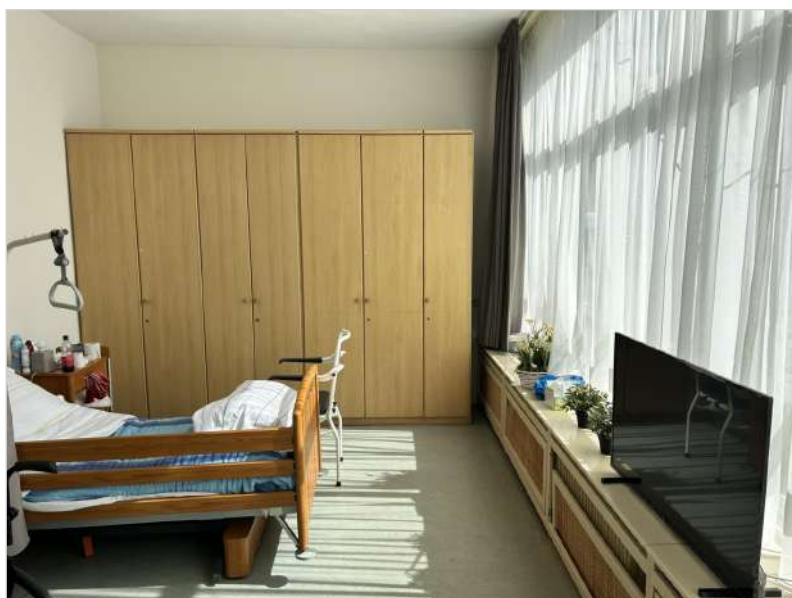
kantoor



trap naar verdieping



meterkast



kamer verdieping



kamer verdieping



trappenhuis



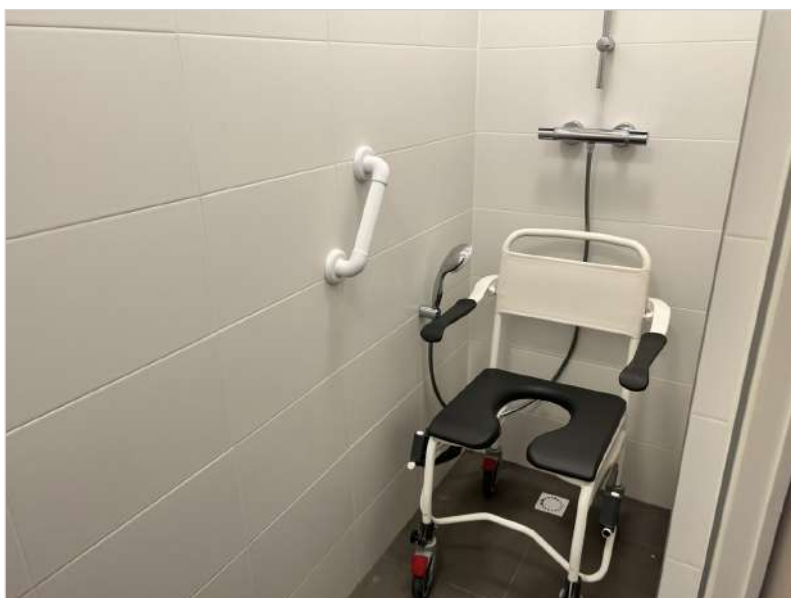
kamer verdieping



kamer verdieping



wasruimte



sanitair



gang verdieping



kamer verdieping



boilers



CV ketels



buitenberging

**BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES****Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4**

Er zijn nauwelijks recente referenties voorhanden van objecten met een maatschappelijke bestemming, welke marktconform verhuurd zijn. De meeste objecten zijn leeg en kleiner ten opzichte van het getaxeerde object. De hier getoonde referenties zijn gelegen in Hilversum, Groenekan en Maartensdijk en stammen allen uit 2021, 2022 en 2023. Sindsdien zijn de marktomstandigheden ingrijpend gewijzigd. Sinds het begin van 2023 is het aantal beleggingstransacties fors gedaald en zijn beleggers zeer terughoudend geworden. De fors gestegen rente maar ook fiscale maatregelen die een vastgoedbelegger treffen met de daarbij behorende onzekerheden zijn daarvan de oorzaak. Eigenaar gebruikers zijn nog wel in de markt ondanks dat de betaalbaarheid van het vastgoed door de hoge rente onder druk staat.

De referentietransacties liggen binnen een bandbreedte van € 1.000 tot € 2.600 per vierkante meter. De marktwaarde is aan de onderkant van de bandbreedte vastgesteld.

Taxateur maakt op basis van de beschikbare informatie een eigen afweging en hanteert voor het getaxeerde object een marktaarde van €1.115.000 kosten koper, gemiddeld circa € 1.360 per vierkante meter.

Referentie type: **koop** | Adres: **Rigelstraat 53 - 1223AR Hilversum**

Transactiedatum:	15-02-2023	Koopsom kk:	€ 400.000
Adres:	Rigelstraat 53	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.990,05
Plaats:	Hilversum	BAR:	8.25%
IPD type:	Overig	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1955		
VVO (m²) / stuks:	201		



Toelichting op deze referentie

Een bedrijfsobject in gebruik als kinderdagverblijf en deel uitmakend van een groter geheel. Het object is gekocht door de zittende huurder die de meest gereede koper is van dit object. De koper was al eigenaar van het andere deel van het gebouw welk gebouw feitelijk als 1 geheel in gebruik is. Hierdoor loopt een 1 op 1 vergelijk met andere objecten enigszins mank. Door het kleine oppervlak komt de transactieprijs per vierkante meter wat hoger uit dan bij het getaxeerde object, verder kan de locatie van de Rigelstraat als beter worden gekwalificeerd.

Referentie type: **koop** | Adres: **Van Musschenbroekstraat 31A - 1223LP Hilversum**

Transactiedatum:	01-09-2021	Koopsom kk:	€ 437.500
Adres:	Van Musschenbroekstraat 31A	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.651,52
Plaats:	Hilversum	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1985		
VVO (m²) / stuks:	165		



Toelichting op deze referentie

Een voormalig schoolgebouw met een maatschappelijke bestemming en met een fors grondoppervlak van 840 m2. Het object is geschikt voor kinderopvang maar ook voor overige zorgfuncties.

Referentie type: **koop** | Adres: **Groenekanseweg 21 - 3737AA Groenekan**

Transactiedatum:	30-06-2021	Koopsom kk:	€ 775.000
Adres:	Groenekanseweg 21	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 996,14
Plaats:	Groenekan	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1935		
VVO (m²) / stuks:	778		



Toelichting op deze referentie

Een voormalig schoolgebouw in Groenekan bestaande uit een begane grond en een verdieping. Het betreft een object met een maatschappelijke bestemming. Het buitenterrein bedraagt circa 1.810 m2 en het object wordt leeg en vrij van huur en gebruiksrechten opgeleverd. Het object ligt op een moeilijk te vergelijkbare locatie in Groenekan (Kerkelanden is ondanks de nadelen wel een betere locatie voor een dergelijke object). Het object is tot voor kort als basisschool in gebruik geweest en heeft een opleveringsniveau, overeenkomstig het bijzonder uitgangspunt van de onderhavige taxatie.

Referentie type: **koop** | Adres: **Molenweg 23 - 3738DC Maartensdijk**

Transactiedatum:	25-03-2022	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Molenweg 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.217,74
Plaats:	Maartensdijk	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1980		
VVO (m²) / stuks:	248		



Toelichting op deze referentie

Een object met een maatschappelijke bestemming, gelegen in Maartensdijk op een mindere locatie dan het getaxeerde. Het object is ook kleiner waardoor de gemiddelde meterprijs wat hoger ligt dan de overige referentie-objecten. De bestemming is "maatschappelijk - 1" en heeft geen aanduiding wonen waardoor een woonfunctie op basis van de huidige bestemming niet is toegestaan. Het object is leeg en vrij van huur verkocht.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

De geselecteerde referentie-objecten betreffen maatschappelijke objecten in het Gooi en zijn bruikbaar bij het indiceren van de huurwaarde van het getaxeerde object. De kwalificatie van de vergelijkbaarheid betreft met name het opleveringsniveau. De bandbreedte ligt tussen 130 per m2 voor een slechter object tot 167 per m2 voor een onderwijsobject wat fors groter is dan het getaxeerde object. Hoe kleiner het object hoe hoger de gemiddelde huurprijs per vierkante meter kan uitpakken. De markthuur is binnen de bandbreedte vastgesteld.

Huurreferenties zijn over het algemeen wat minder betrouwbaar, het is niet altijd duidelijk of de vermelde huurprijs tevens een aantal incentives (zoals huurvrije periodes, ingroei uur of investeringen vanuit de verhuurder) omvat.

Taxateur maakt op basis van de beschikbare informatie een eigen afweging en hanteert voor het getaxeerde object een markthuur van € 125 per m2 per jaar, € 102.000 per jaar.

De door taxateur gehanteerde huurwaarde is gebaseerd op de in deze rapportage opgenomen huurreferenties, alsmede op algemeen inzicht van taxateur op de huurprijsniveau's, welke in de regio momenteel gangbaar zijn.

Referentie type: **huurtransactie** | Plein 1945 27 - 1251MA Laren

Transactiedatum:	29-06-2021	Aanvangshuur:	€ 200.000
Straat:	Plein 1945 27	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 166,67
Plaats:	Laren	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig	Energielabel:	A
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Parkeerplaatsen:	12		
Totaal m² of stuks:	1.200		



Toelichting op deze referentie

Een bedrijfsverzamelobject met kantoorruimte en een onderwijsruimte. Een school (HIP Laren) heeft 1.200 meter en 12 parkeerplaatsen gehuurd voor een huurprijs van € 167 per vierkante meter per jaar inclusief parkeren. Het object heeft een maatschappelijke bestemming.

Referentie type: **huurtransactie** | Graaf Wichmanlaan 46 - 1404HB Bussum

Transactiedatum:	01-01-2023	Aanvangshuur:	€ 407.380
Straat:	Graaf Wichmanlaan 46	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 155,79
Plaats:	Bussum	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1910		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	2.615		

Geen Foto
beschikbaar

Toelichting op deze referentie

Een monumentale villa met maatschappelijke functie (kinderdagverblijf Koningskinderen) en een theater met muziekschool Een object met veel algemene ruimtes en verkeersruimtes en met name het theater is lastig te verhuren. Het object is langjarig verhuurd en per 1 januari is de huurovereenkomst opnieuw verlengd.

Referentie type: **huurtransactie** | Kleine Drift 63 - 1221JZ Hilversum

Transactiedatum:	01-11-2022	Aanvangshuur:	€ 85.000
Straat:	Kleine Drift 63	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 130,37
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD type:	Kantoorruimte		
Bouwjaar:	1950		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	652		



Toelichting op deze referentie

Een voormalig kerkgebouw met een maatschappelijke bestemming, verhuurd aan een kinderdagverblijf waarbij huurder en verhuurder samen nog circa € 1.500.000 investeren op het object geschikt te maken als KDV. De transactiehuur is in huidige staat.



Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.
Arena 300 | Hilversum
Email: dennis@castanea.nl | Tel: 035-6460050

Taxatierapport samenvatting

Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum

Waarde op: 20-4-2023 | Taxateur: Dennis van Dalen MSRE RT

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	83066903
Complex:	Kopie_Update Augustinushof 63, 1216LD Hilversum - hertaxatie 'as is' - COPY
Adres:	Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum
Eigenaar:	gemeente Hilversum
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.450 m²
Energielabel:	G

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1968
Monument:	Nee
Totaal BVO:	950 m²
VVO (m²):	808 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,18

Waardering

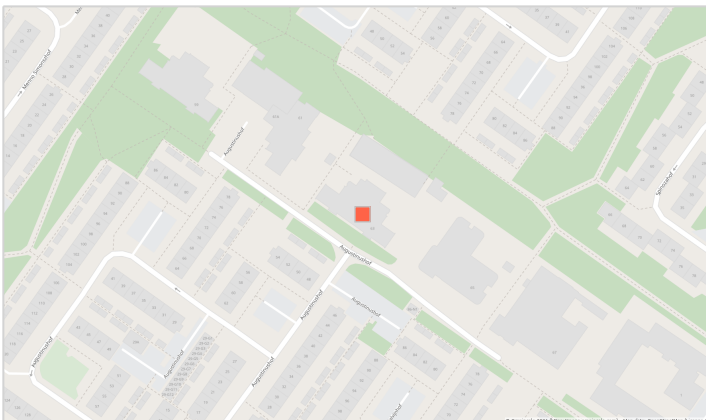
Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Contactpersoon:	Aarnout van Gilst
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	Dennis van Dalen MSRE RT
Waardepeildatum:	donderdag 20 april 2023
Marktwaaarde per m²:	€ 1.235

Het object is per 20-04-2023 getaxeerd op:

EUR 1.370.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

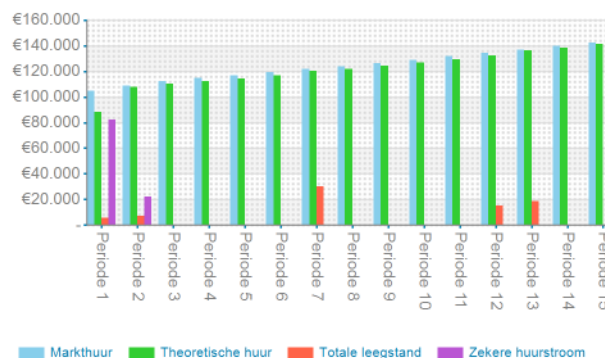
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



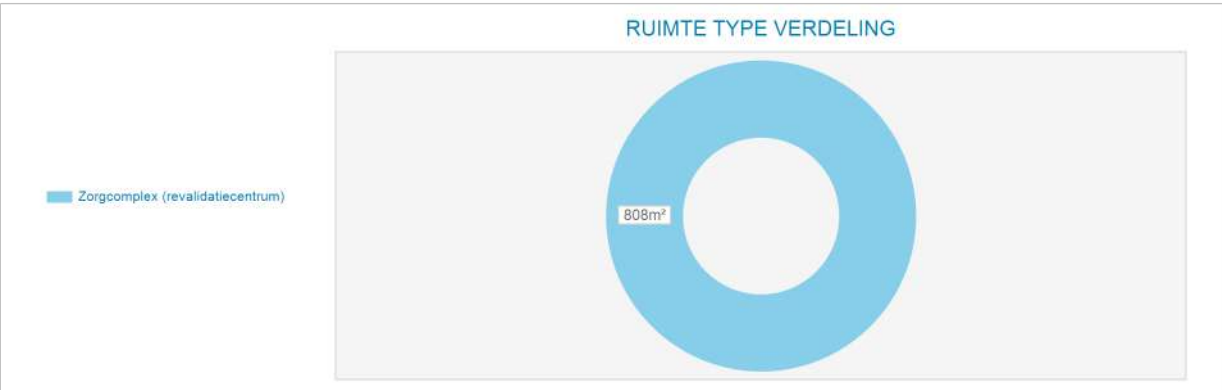
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 102.503
Theoretische huur:	€ 82.333
Netto markt/herz. huur:	€ 85.559
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 15.993
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	16,5 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	10,3 %

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Zorgcomplex (revalidatiecentrum)	808	-	€ 127	100%	€ 102.503
Totaal	808	-		100%	€ 102.503

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,41	4,3%	€ 4.369
Onderhoud	€ 11,76	9,3%	€ 9.500
Beheerkosten	€ 3,81	3,0%	€ 3.075
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 20,97	16,5%	€ 16.944
Netto huurwaarde			€ 85.559
NAR % von			6,25%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 1.368.947

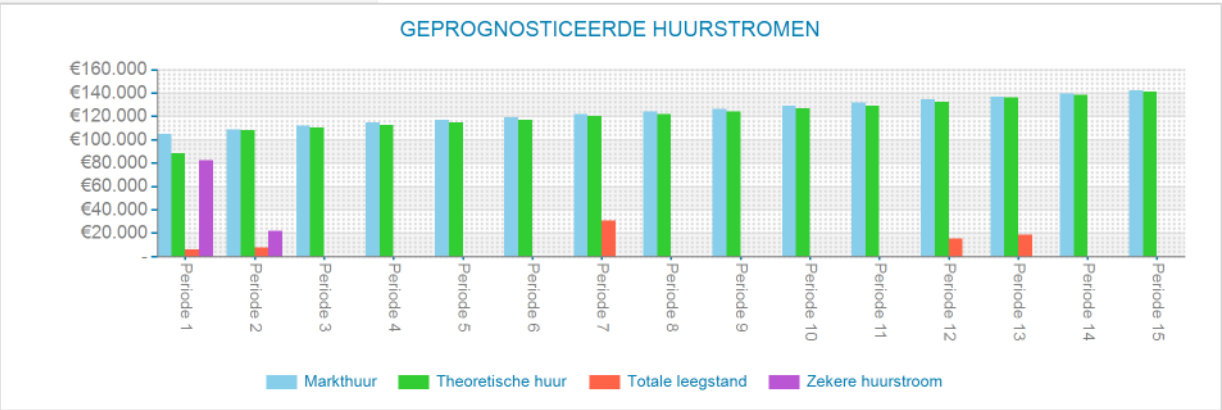
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 15.993
Mutatieleegstand	-€ 88.201
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 29.802
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 49.501
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-€ 74.252
Netto huur	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 257.749
Marktwaaarde von	€ 1.111.198
Verwervingskosten	€ 113.713
Marktwaaarde kk ex overige waarden	€ 997.485
Overige waarden kk	€ 375.000
Marktwaaarde kk	€ 1.372.485
Marktwaaarde kk afgerond	€ 1.370.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 102.503	€ 85.559	9,22%	7,70%	10,8
Huurinkomsten incl. leeg	€ 82.333	€ 65.389	7,41%	5,88%	13,5
Leegstand	-				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 82.333				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,28%
BAR theoretische huurinkomsten kk	8,25%
IRR	7,65%
Gem. gewogen duur contracthuur	0,8
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,8
Marktwaaarde kk per m²	€ 1.235

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,25%



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	88.311	107.868	110.035	112.236	114.481	116.770	120.337	121.759	124.194	126.678	129.212	132.042	136.078	138.490	141.259
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-5.922	-7.329	-	-	-	-	-30.474	-	-	-	-	-15.035	-18.606	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	82.389	100.540	110.035	112.236	114.481	116.770	89.863	121.759	124.194	126.678	129.212	117.007	117.473	138.490	141.259
OZB	-2.960	-3.078	-3.173	-3.242	-3.306	-3.373	-3.440	-3.509	-3.579	-3.651	-3.724	-3.798	-3.874	-3.952	-4.031
Rioolbelasting	-194	-201	-208	-212	-216	-221	-225	-230	-234	-239	-244	-249	-254	-259	-264
Waterschapslasten	-131	-136	-140	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-161	-164	-167	-171	-174	-178
Verzekering (incl. belasting)	-1.179	-1.238	-1.286	-1.321	-1.354	-1.387	-1.422	-1.458	-1.494	-1.531	-1.570	-1.609	-1.649	-1.690	-1.733
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-4.463	-4.653	-4.807	-4.917	-5.022	-5.130	-5.239	-5.351	-5.465	-5.582	-5.701	-5.823	-5.948	-6.075	-6.205
Verhuurcourtage	-	-4.351	-	-	-	-	-9.725	-	-	-	-	-	-10.951	-	-
Promotiekosten	-261	-	-	-	-	-	-608	-	-	-	-	-671	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-261	-4.351	-	-	-	-	-10.332	-	-	-	-	-671	-10.951	-	-
Onderhoud	-9.740	-10.227	-10.623	-10.909	-11.182	-11.462	-11.748	-12.042	-12.343	-12.651	-12.968	-13.292	-13.624	-13.965	-14.314
Beheerkosten	-3.137	-3.263	-3.364	-3.436	-3.505	-3.575	-3.647	-3.720	-3.794	-3.870	-3.947	-4.026	-4.107	-4.189	-4.273
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-12.878	-13.490	-13.988	-14.346	-14.687	-15.037	-15.395	-15.761	-16.137	-16.521	-16.915	-17.318	-17.731	-18.154	-18.587
Renovaties	-51.264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-76.896	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-128.160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-63.373	78.045	91.241	92.973	94.771	96.604	58.897	100.647	102.592	104.575	106.596	93.195	82.843	114.261	116.468
NCW Kasstromen	-61.193	70.267	76.594	72.772	69.165	65.737	37.369	59.542	56.590	53.784	51.117	41.670	34.537	44.415	42.213

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 1.145.575	Disconteringsvoet	7,25 %	Exit Yield	7,75 %
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 1.403.343	NCW Kasstroom	€ 714.580	NCW Eindwaarde	€ 430.995
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 1.405.000	Overige waarde KK	€ 375.000		

Huurdersoverzicht rapportage

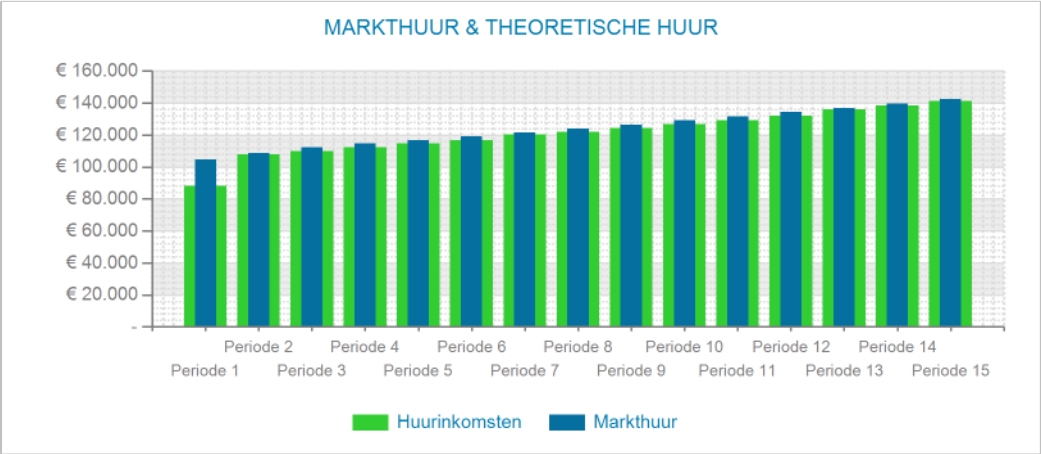
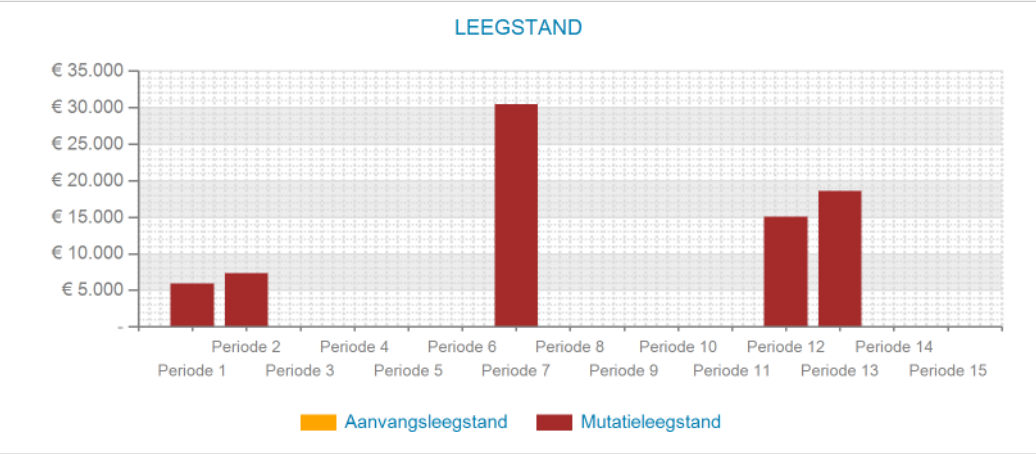
Augustinushof 63, 1216LD te Hilversum
Waarde op: 20-4-2023 | Taxateur: Dennis van Dalen MSRE RT

Expiratie	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd	
Expiratie jaar 2024	1 - Stichting	Augustinushof 63	16-8-1997	31-1-2024	€ 127	€ 102.503	€ 82.333	Ja	25%	-	-		0,8	
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	# eenheden	Markthuur per eenheid						
		Zorgcomplex (revalidatiecentrum)	Bedrijfsruimte	950	808	€ 102.503	-	€ 127						
		Subtotaal		950	808	€ 102.503	-							
Subtotaal					950	808	€ 102.503	€ 82.333						-
Totaal					950	808	€ 102.503	€ 82.333						-

Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	5.922	7.329	-	-	-	-	30.474	-	-	-	-	15.035	18.606	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	-	4.351	-	-	-	-	9.725	-	-	-	-	-	10.951	-	-
Promotiekosten	261	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-	671	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	88.311	107.868	110.035	112.236	114.481	116.770	120.337	121.759	124.194	126.678	129.212	132.042	136.078	138.490	141.259
Markthuur	104.583	108.766	112.135	114.546	116.836	119.173	121.557	123.988	126.467	128.997	131.577	134.208	136.892	139.630	142.423
Meer- /minderhuur excl default risico	-16.563	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder	Correctie
1 - Stichting	-15.993
Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico	-15.993

Opnamedatum 2 november 2021

Certificaatnummer BGM28189

NEN2580 METING

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Augustinushof 63 1216LD te Hilversum



Meetgegevens: VVO NEN 2580

Augustinushof 63

1216LD

Hilversum

2 november 2021



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Kantoor	307,17	204,16			511,33
VVO Verkeersruimte	125,42	139,43			264,85
Correctie Schachten/Draagwanden	-11,76	-10,58			-22,34
Vide en trapgat overige correcties	-4,40	-43,91			-48,31
1: Totaal VVO gebruikseenheid**	416,43	289,10			705,53
Berging/Magazijn/ed.	1,10	5,87			6,97
Sanitaire/Pantry/ed.	70,89	30,36			101,25
Correctie	-3,97	-1,65			-5,62
2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)	68,02	34,58			102,60
Technische ruimtes/ed.	12,44				12,44
Correctie	-0,63				-0,63
3: Totaal technische ruimte(n)					11,81
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

****exclusief** overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM28189

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Augustinushof 63 1216LD te Hilversum naar een meting opgenomen op 2-11-2021.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform NEN 2580. Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):

VVO Begane grond	484,45	m2	1756,73	m3
VVO Verdieping	323,68	m2	1059,71	m3

Totaal	808,13	m2	2816,44	m3
---------------	---------------	-----------	----------------	-----------

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	11,81	m2	38,73	m3
--------------------------	-------	----	-------	----

4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
------------------------------------	------	----	--	--

5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
---------------------------	------	----	------	----

6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
--	------	----	------	----

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling	808,13	m2	2855,17	m3
--	---------------	-----------	----------------	-----------

Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	992,09	m2	3773,02	m3
--	---------------	-----------	----------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat

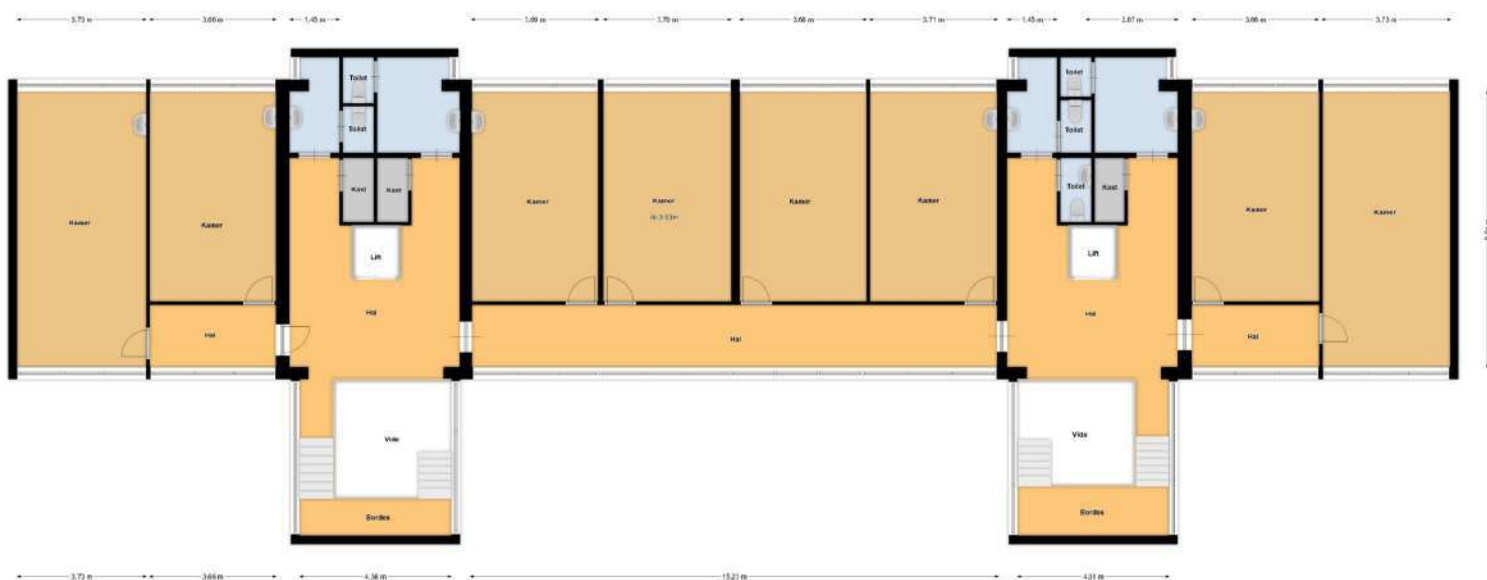
1 december 2021

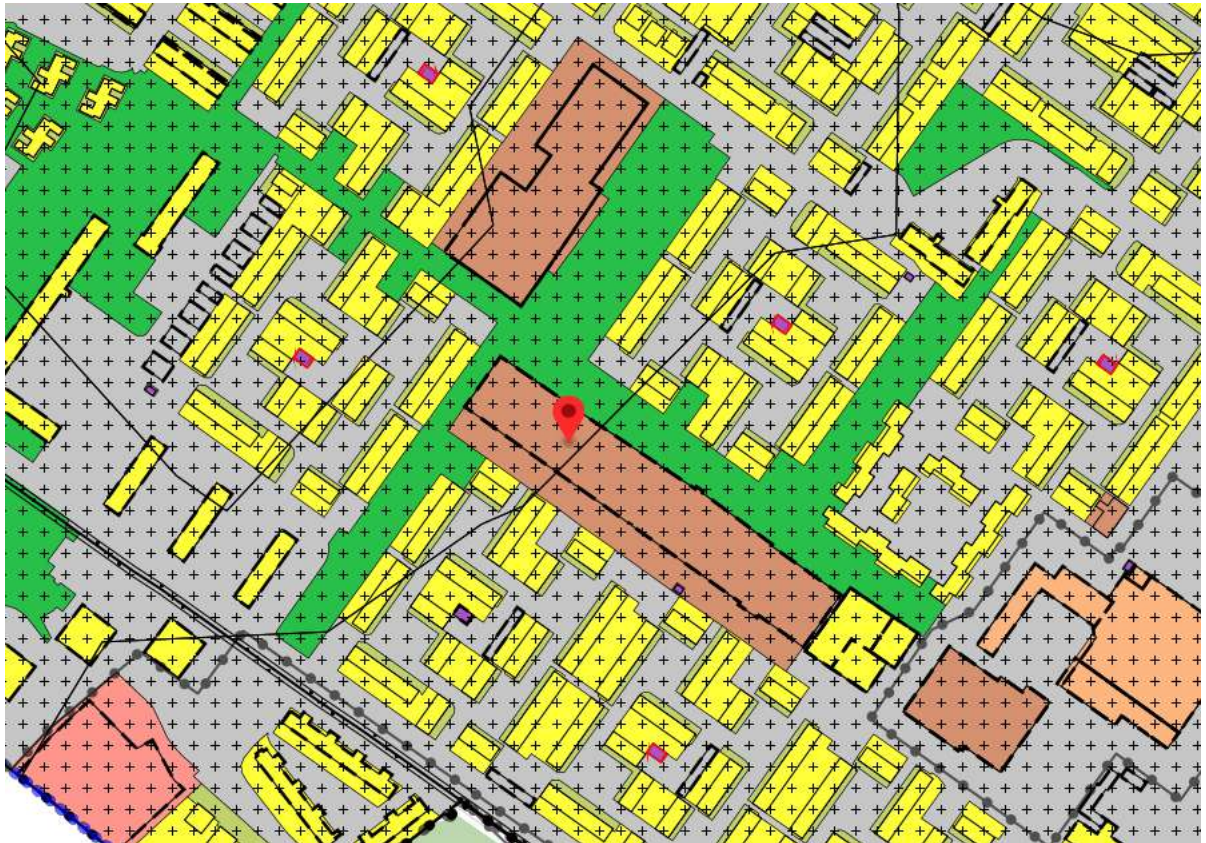


Schröder & Schröder B.V.









 Enkelbestemming
Maatschappelijk

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke activiteiten;
- met de daarbij behorende voorzieningen.



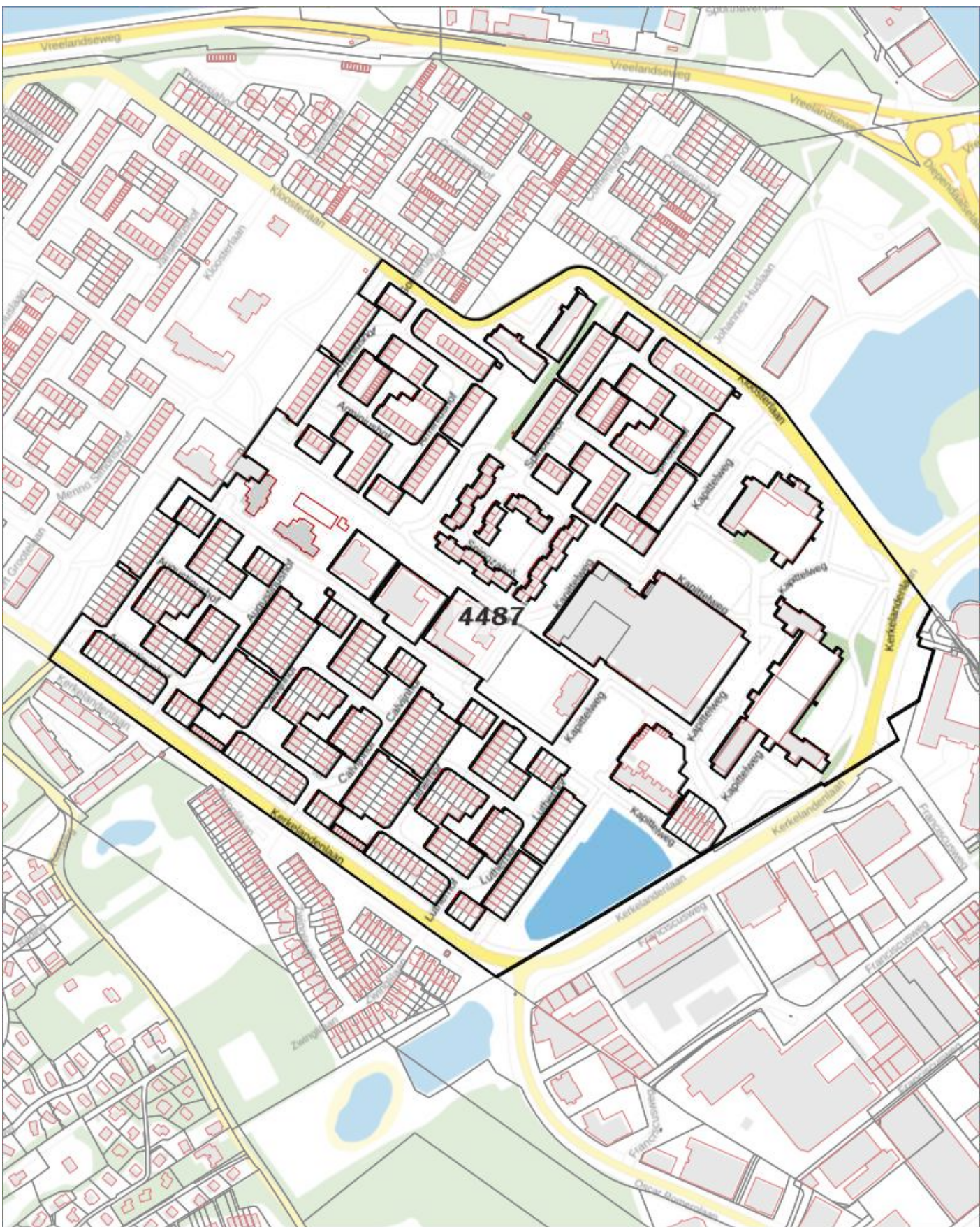
Augustinushof 63 1216 LD Hilversum



Samenvatting

Adres Augustinushof 63 1216LD Hilversum	Gebruiksdoel Onderwijsfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1968
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 1075 m ²	Gemeente Hilversum

Status van het energielabel:		DEFINITIEF	
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0402010001535168		
BAG pand id	0402100001496753		
Provisional id	-		
Labelklasse	G		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	23-12-2021		
Opnamedatum	02-11-2021		
Geldig tot	02-11-2031		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2020		
Gebr. opp. thermische zone	808,13 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	665,87	- kWh/m²·jr	
Prim. fossiel energiegebruik	953,52	- kWh/m²·jr	
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	953,52	kWh/m²·jr	
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %	
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	589,01	kWh/m²·jr	





	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit