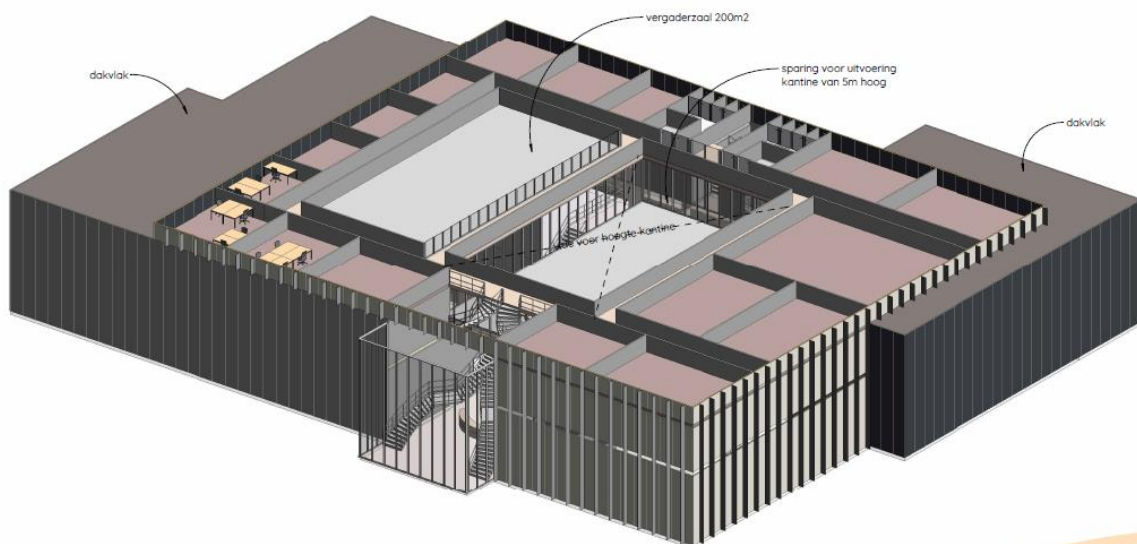


WAARDEADVIES

Opleidingsgebouw BTO

19 november 2024



van Middendorp
ontwerpers & engineers

Wencopperweg ong. te Barneveld

Gemeente Barneveld
T.a.v. de heer F. op de Haar
Raadhuisplein 2
3772 ER Barneveld

Barneveld : 19 november 2024
Kenmerk : JH.2024.51
E-mail : taxatie@mn.nl

Betreft : Waardeadvies Opleidingsgebouw BTO

Geachte heer Op de Haar,

Bijgaand treft u aan het waardeadvies inzake het te realiseren opleidingscomplex BTO aan de Wencopperweg ong. te Barneveld.

Indien u nog vragen heeft of een toelichting wenst, kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Midden Nederland Taxaties B.V.



drs. J.Z. van 't Hul MRICS RT – HypZert MLV
Partner, Register-Taxateur (GZV), RICS Registered Valuer, Gerechtigd Deskundige

Midden Nederland Taxaties B.V.
Kampstraat 32
3771 AV Barneveld
Telefoon 0342-729016
Mobiel 06-51412199
E-mail j.z.vanthul@mn.nl
Website www.mn.nl

Inhoudsopgave:

1. Inleiding/doel	pagina 4
2. Opzet	pagina 4
3. Uitgangspunten	pagina 4
4. SWOT-analyse	pagina 5
5. Indicatie marktwaarde	pagina 5
6. Tenslotte	pagina 5

Bijlage: rekenmodel Opleidingsgebouw BTO inclusief specificatie markthuur

1. Inleiding/doel

In verband met garantstelling vanuit de Gemeente Barneveld voor een deel van de financiering van het nieuw te realiseren opleidingsgebouw BTO wenst opdrachtgever inzicht in de indicatieve Marktwaaarde.

2. Opzet

De waarderingsbasis omvat de indicatieve Marktwaaarde met de navolgende definitie:

- 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.

Teneinde de genoemde indicatieve waarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd:

De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van onderhavig advies.

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR-methode:

De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier is overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering gebracht.

3. Uitgangspunten

Algemeen:

1. Onderhavige opdracht betreft een waardeadvies, niet zijnde een professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van de brancheorganisatie NRVt en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Het betreft een indicatieve vaststelling van de Marktwaaarde. Gezien het stadium waarin de planvorming en uitwerking van het bouwplan (zijnde een massastudie) zich bevinden is uitwerking van een reguliere taxatie überhaupt niet aan de orde.
2. De Marktwaaarde wordt geïndiceerd onder het bijzonder uitgangspunt dat het object op peildatum is gerealiseerd conform de verstrekte gegevens.
3. Gezien het globale karakter van de beschikbare informatie is de schattingsonzekerheid bij onderhavige casus bovengemiddeld.
4. Als peildatum voor onderhavig waardeadvies geldt 14 november 2024.
5. Bij de vaststelling van de indicatieve Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunt is, hoewel sprake van nieuwbouw, verder rekening gehouden met de overdrachtsbelasting van

10,4% en overige transactiekosten. Immers, gezien het doel van onderhavige opdracht betreft het een langere periode waarin het object wordt 'gevolgd' door de gemeente.

Projectspecifiek (conform verstrekte informatie):

1. Onderhavig advies is gebaseerd op de Massa studie nieuwbouw opleidingsgebouw BTO, werknummer 24221, d.d. 25-10-2024, uitgevoerd door Van Middendorp ontwerpers & engineers. Het gehanteerde metrage is afgeleid van de verstrekte plattegrondtekeningen onderdeel van de Massa studie.
2. Er is kennis genomen van PvE-FE (programma van eisen – functionele eisen) BTO, opgesteld door Casalt Bouwmanagement (Hans van der Velde), d.d. 22-7-2024.
3. Voor wat betreft het opleveringsniveau is uitgegaan van een bedrijfsklare toestand echter exclusief inventaris.
4. Er wordt voorzien in een parkeergarage met 80 plaatsen evenals 25 parkeerplaatsen op maaiveld.
5. Er geldt een eigen grondoppervlakte van 4.600 m² (perceel Voorthuizen G 5457 ged.) met bestemming bedrijfsterrein (categorie 3.1.).

4. SWOT-analyse

Sterktes: • Nieuwbouw • Multifunctionele bedrijfsbestemming • Vrije hoogte bedrijfsruimte • Duurzaam gebouw	Zwaktes: • Verhouding kantoor versus bedrijfsruimte minder courant • Geen zichtlocatie
Kansen: • Sale & leaseback • Gebruik door meerdere partijen	Bedreigingen: • Geopolitieke omstandigheden • Wijziging in financieringsbeleid financiële instellingen

5. Indicatie Marktwaaarde

Met inachtneming van alle in dit schrijven genoemde uitgangspunten en informatie is een Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt (na realisatie) geïndiceerd van (afgerond) EUR 7.300.000,- kosten koper.

Het als bijlage toegevoegde rekenmodel geeft inzicht in de gehanteerde parameters. Expliciet wordt hierbij vermeld dat daar waar Marktwaaarde is vermeld het hier slechts een indicatieve Marktwaaarde betreft.

6. Ten slotte

Met het bovengenoemde is getracht een indicatieve Marktwaaarde te verstrekken. Onderhavig advies is uitsluitend bestemd voor genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.