



TAXATIERAPPORT

van Dongenstraat 10, 8107AG Broekland

ten Hag Makelaarsgroep

Rico J.B. ten Hag RT

Boulevard 1945 20, 7511 AE te Enschede

Telefoon: 06-53835777 | **E-mail:** r.tenhag@tenhag.nl

OPDRACHTGEVER

RK Parochie Heilig Kruis

B. Wanders-Koerhuis

Kerkstraat 8

8102EA Raalte

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	61769032
VMS taxatienummer:	
Complex:	Van Dongenstraat 10 Broekland
Adres:	van Dongenstraat 10, 8107AG Broekland
Eigenaar:	Rooms Katholieke Parochie Heilig Kruis
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	5.095 m ²
Energie label:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1912
Monument:	Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument
Totaal BVO m ² of stuks:	657
Totaal VVO m ² of stuks:	600
Verhouding VVO / BVO:	1:1,09
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m ² :	€ 278



Waardering

Opdrachtgever:	RK Parochie Heilig Kruis
Contactpersoon:	B. Wanders-Koerhuis
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	Rico J.B. ten Hag RT
Waardepeildatum:	vrijdag 21 oktober 2022
Marktwaaarde kosten koper:	€ 166.603
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	18,6 % 5,4

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 31.050
Netto markt/herz. huur:	€ 22.509
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	27,5 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 8.541
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Slecht

Het object is per 21-10-2022 getaxeerd op:


 Marktwaaarde kosten koper

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** Algemene uitgangspunten
- K** Waardebegrippen en definities
- L** Bijlagen

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: RK Parochie Heilig Kruis
Ter attentie van: B. Wanders-Koerhuis
Adres: Kerkstraat 8, 8102EA te Raalte
Telefoonnummer: 0651-539677
E-mailadres opdrachtgever: bestuurssecretaris@parochieheiligkruis.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: ten Hag Makelaarsgroep
Uitvoerend taxateur: Rico J.B. ten Hag RT
Adres: Boulevard 1945 20, 7511 AE te Enschede
Telefoonnummer: 06-53835777
E-mailadres: r.tenhag@tenhag.nl
Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, vakgroep NVM Wonen en NVM Business, lidnummer 02068 almede als taxateur aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) IBG Groep.
Ingeschreven in het register onder nummer: ingeschreven bij het NRVT en bij VastgoedCert Kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed en Kamer Wonen, respectievelijk onder de nummers: kamer Wonen onder nr. 47862, kamer Bedrijfsmatig Vastg. onder nr. 48235, NRVT onder nr. RT964563878
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Uitvoerend taxateur is gespecialiseerd in het waarderen van commercieel vastgoed, waaronder kantoren, bedrijfs- en winkelruimten (Retail). Eveneens is uitvoerend taxateur gespecialiseerd in het waarderen van woning en woningcomplexen. De betrokken taxateurs hebben voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn ter zake professioneel en geregistreerd en gekwalificeerd.

A.3 CONTROLEREND OF TWEDE TAXATEUR

Naam organisatie: ten Hag Makelaarsgroep
Controlerende / tweede taxateur: drs Michel Johannes Antonius ten Hag MRE RICS Registered Valuer
Adres: Boulevard 1945 20, 7511AE te Enschede
Telefoonnummer: 06-51827777
E-mailadres: m.tenhag@tenhag.nl
Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, vakgroep NVM Wonen en NVM Business, lidnummer 02068 almede als taxateur aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) IBG Groep.
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven bij het NRVT en bij VastgoedCert Kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed en Kamer Wonen en RICS Registered Valuer, respectievelijk onder de nummers: kamer Wonen onder nr. W1601.391, kamer Bedrijfsmatig Vastg. onder nr. B1801.176, RICS onder nr. 1192706, NRVT onder nr. RT641654781
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Uitvoerend taxateur is gespecialiseerd in het waarderen van commercieel vastgoed, waaronder kantoren, bedrijfs- en winkelruimten (Retail). Eveneens is uitvoerend taxateur gespecialiseerd in het waarderen van woning en woningcomplexen. De betrokken taxateurs hebben voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn ter zake professioneel en geregistreerd en gekwalificeerd.

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie: ten Hag Makelaarsgroep
Assistent taxateur: G.A. (Aho) Mirza
Adres: Boulevard 1945 20, 7511AE te ENSCHEDE
Telefoonnummer: 06-38652190
E-mailadres: a.mirza@tenhag.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: donderdag 22 september 2022

Toelichting opdrachtverstrekking

Aan taxateur is een opdracht verstrekt door opdrachtgever welke door taxateur is geaccepteerd. Tussen het ontvangen van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht.

Opdrachtvoorwaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en voor zover van toepassing het addendum Groot Zakelijk Vastgoed NRVT;
- de algemene gedrags- en beroepsregels conform NVM.
- de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Dossiervorming

De taxateur verklaart dat onderstaande is vastgelegd in het (digitale) dossier:

- De offerte;
- De ondertekende opdrachtbrief en opdrachtvoorwaarden;
- De (relevante) correspondentie;
- Eventueel gehanteerde bronnen, stukken en overige informatie;
- De concept taxatierapportage (indien van toepassing);
- Het definitieve taxatierapport inclusief alle bijlagen.

Interne kwaliteitsborging

Opdrachtnemer is een zelfstandig en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en de beroepsorganisatie TEGoVA (de Europese groep van Taxateurs Verenigingen). Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor ten Hag Makelaars & Financiële dienstverlening een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Deze taxatie valt voor zowel ten Hag Makelaars & Financiële dienstverlening als de taxateur binnen de gestelde criteria.

Onafhankelijkheid

Taxateur(s) verklaren dat zij:

- In staat zijn om een onafhankelijke en objectieve taxatie aan te leveren.
- In de afgelopen 24 maanden niet eerder betrokken zijn geweest bij opdrachten, die betrekking hadden op het getaxeerde object, met uitzondering van een taxatie in opdracht van een Nederlandse financiële instelling.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De betrokken taxateurs hebben voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn terzake professioneel en geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. De hoofdactiviteit van de taxateur bestaat uit het waarderen van bedrijfsmatig/commercieel vastgoed.

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht, zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring (hoofdstuk B.10).

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- De toepasselijke reglementen van het NRVT (www.nrvt.nl).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Association (TeGoVa).
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, meest recente versie, www.rics.org.

NB: Voor zover deze aanbevelingen zijn uitgewerkt en uitvoerbaar en toepasbaar zijn (zie ook standaard opdrachtvoorwaarden) in het geval van eventuele strijdigheid zal de taxateur aangeven welke standaard als leidend is aanhouden.

Tuchtrecht

Van toepassing zijnde tuchtrecht:

Opdrachtnemer komt naar beste vermogen tegemoet in de reële verwachtingen die opdrachtgever van hem mag hebben en conformeert zich aan de statuten en de reglementen van het NRVt en derhalve ook aan tuchterspraak. Dit betekent dat taxateur voor zijn handelen of nalaten in strijd met de Algemene gedrags- en beroepsregels en/of andere reglementen van het NRVt, individueel ter verantwoording kan worden geroepen voor het centraal ingericht en onafhankelijk opererend tuchtcollege van de Stichting Tuchtrecht NRVt (STNRVT). De STNRVT is onafhankelijk van het NRVt, kent een eigen bestuur, statuten en reglementen. Deze statuten en reglementen zijn op de website van het NRVt gepubliceerd.

Beperkte geldigheid taxatie:

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

Copyright:

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en eventueel betrokken financiële instelling. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming van uitvoerend taxateur mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Niets uit het ingevulde en bewerkte taxatierapport (incl. bijlagen) mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van uitvoerend taxateur.

Concept

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Monumentaal kerkgebouw met parochiecentrum, berging, erf, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden.

Late neogotische kerk met toren.

Broekland is een kleine enclave die begin twintigste eeuw is ontstaan. Tijdens de Reformatie bleef een deel van de bevolking in Salland katholiek, dankzij de invloed van de katholieke adel in de buurt. Gerrit de Vriese van kasteel Wesenberg en zijn zoon hielpen de bevolking, samen met de pastoor uit het naburige Raalte, door de beginjaren van de Reformatie heen. Broekland ontstond als zelfstandige parochie in 1911, als afsplitsing van die van het naburige Boerhaar. De nieuwe grote kerk van Boerhaar werd ontworpen door de Amersfoortse architect H. Kroes; korte tijd later werd dezelfde architect gevraagd de kerk van Broekland te ontwerpen. Het werd een eenvoudige neogotische kruiskerk met westoren. In 1931 werden de beide zijbeuken aangebouwd door architect C.A. Hardeman, die overigens bij de bouw van de kerk opzichter was.

Omschrijving kruiskerk:

Een kruiskerk is een kerkgebouw waarvan de plattegrond een kruisvorm heeft door de aanwezigheid van een dwarsbeuk (transept) tussen het schip en het koor. De eenvoudigste kruiskerk is een eenbeukig gebouw waarvan de plattegrond de vorm van een Grieks kruis dan wel een Latijns kruis heeft. Het punt waar schip en dwarsbeuk elkaar snijden wordt de kruising genoemd en wordt vaak bekroond door een viering- of kruisingtoren of -koepel. Een kruiskerk met een vieringkoepel wordt een kruiskoepelkerk genoemd. De kruiskerk is sinds de romaanse stijl een veel gebruikte bouwvorm voor katholieke kerken. Een kerk zonder transept of rechthoekige kerk wordt een zaalkerk genoemd.

Met de bouw van de kerk maakte Broekland eind 1912 de historische overstap van een eeuwenoude 'boerschap' naar het begrip 'kerkdorp'. Een dorp dat, wanneer we terug kijken naar het sociale patroon van de dorpsamenleving, in grote lijnen niet zoveel verschilde met andere kleine Sallandse kerkdorpen. Een overwegend boerendorp waarin lange tijd de kerk de allerbelangrijkste plaats innam. Hierbij moeten we niet op de eerste plaats denken aan het gebouw dat al bijna 100 jaar boven alles 'uittorent'. Nee, het is meer de parochiegemeenschap van waaruit een zeer groot gedeelte van de dorpsamenleving werd bepaald. Het hele dorp is er letterlijk omheen gebouwd.

De 110 jaar oude rooms-katholieke Marcellinuskerk in het Sallandse plaatsje Broekland. En nu is de kerk zo goed als dicht. Zondag 20-11-2022 werd de laatste eucharistieviering gehouden en konden kerkgangers afscheid nemen van hun kerkgebouw. Het blijft weliswaar bestaan, maar moet een andere functie krijgen.

Adres:	van Dongenstraat 10, 8107AG Broekland
VMS-taxatienummer:	61769032
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 21 oktober 2022
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **Verkoop**

Toelichting doel van de taxatie

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de marktwaarde van de onroerende zaak ten behoeve van een (mogelijke) verkoopbeslissing. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever(s) en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard.

Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever is noodzakelijk.

Deze taxatie betreft een volledige taxatie (full valuation):

Een volledige taxatie is een taxatie op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum en conform de taxatierichtlijnen en standaarden (European Valuation Standards/EVS) uit het "Blue Book" van de beroepsorganisatie TEGoVA.

De volledige taxatie omvat (indien van toepassing) o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse en specifiek de desbetreffende locatie, referentietransacties (indien aanwezig), huurgegevens en verhuurbaarheid/verkoopbaarheid. In het kader van een volledige taxatie zullen de locatie en het object (intern en extern) geïnspecteerd worden.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta:

Genoemde waarden en bedragen in dit taxatierapport en de bijlagen zijn vermeld in Euro's.

HET OBJECT IS PER 21 OKTOBER 2022 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond)

103.163,00

Zegge: honderd vijfenzestig duizend euro

Handtekening taxateur:

Rico J.B. ten Hag RT
Datum en plaats: | Enschede

Concept

B.4 INSPECTIE**Datum opname en inspectie:****vrijdag 21 oktober 2022****Mate van inspectie:****Inpandige en externe inspectie****Inspectie uitgevoerd door:****Rico J.B. ten Hag RT****Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname is uitgevoerd door voorgenoemde taxateur. De taxateur heeft het object in en uitwendig opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN**Algemene uitgangspunten**

Opdrachtgever dient zich te realiseren dat (elke) de uitgebrachte taxatie subjectieve elementen bevat. Bij het uitvoeren van deze taxatie verklaart uitvoerend taxateur dat hij ook aannames heeft gedaan die kunnen afwijken van de (toekomstige) werkelijkheid.

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting.

De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden m.b.t. Russisch-Oekraïense Oorlog en de gevolgen hiervan.
- Onzekere marktomstandigheden m.b.t. de huidige Corona-crisis en welke gevolgen dit gaat geven.
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is in dit taxatierapport niet afgeweken van de gehanteerde taxatierichtlijn(en).

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING**Toelichting op de waardering**

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat alle van belang zijnde informatie is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie.

Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing voor deze taxatie. Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn niet met elkaar overeengekomen om een digitaal concept-taxatierapport op te leveren.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Uitgangspunt is dat er geen veranderingen hebben plaatsgevonden tussen opnamedatum en waardepeildatum.

Duidelijk wordt vermeld dat de taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met uitvoerend taxateur contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van bijvoorbeeld:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit politieke beslissingen;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk I. Inzake de punten 3. en 4. onder 'Tijd' wordt opgemerkt dat de artikelen niet van toepassing zijn/buiten beschouwing worden gelaten op de ontwikkelingen inzake het coronavirus.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVt gevolgd.

Disclaimer taxaties in verband met COVID-19:

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen al dan niet dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet of minder als representatief worden beschouwd. We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Met betrekking tot de getaxeerde onroerende zaak verklaart taxateur dat hij niet eerder betrokken is geweest bij de taxatie van de te waarderen onroerende zaak.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	21-10-2022	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Spplitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	21-10-2022	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	21-10-2022	
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	21-10-2022	www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	21-10-2022	
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	N.v.t.		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	21-10-2022	Omgevingsrapportage provincie
Energie label	Nee		Monumentaal kerkgebouw is vrijgesteld.
Overige gegevens	Ja	21-10-2022	Factsheet Vastgoeddata

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK**Gehanteerde taxatiemethodiek**

Teneinde de genoemde waarden 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 de waardering.

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties 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 steelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR-methode

De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF):

De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen markt gerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Taxateur heeft het taxatierapport van het getaxeerde beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.

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

Aldus door taxateur,

Handtekening controlerend taxateur:

drs Michel Johannes Antonius ten Hag MRE RICS

Registered Valuer

Datum en plaats: | Enschede

Concept

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Multifunctioneel door algemene maatschappelijke bestemming.
- Goede uitstraling en onderhoudsniveau.
- Locatie midden in de kern aan een plein.
- Kerkgebouw betreft gemeentelijk monument daardoor subsidies / financiële steun te verkrijgen.
- Goede bereikbaarheid middels (belangrijke) uitvalswegen.
- Kerk met eigen bezittingen.
- Passend 'ander' gebruik van kerk is toegestaan.

Zwaktes

- Het object heeft enig achterstallig onderhoud en asbesthoudende leien dakbedekking. Hiervoor is een correctiepost opgenomen.
- Het object heeft toekomstige hoge onderhoudslasten.
- Kerkgebouw betreft gemeentelijk monument daardoor geen subsidies / financiële steun te verkrijgen c.q. te verwachten.
- De bijbehorende begraafplaats blijft en behoudt zijn functie.
- Duurzaamheid doorvoeren is over het algemeen niet passend bij kerk.
- Multifunctioneel gebruik van kerk niet toegestaan door Bisdom maar hergebruik wel.
- Het energielabel voldoet niet aan de huidige overheidsnormen.
- Pastorie is reeds in een eerder stadium reeds verkocht.

Kansen

- Alternatieve aanwendbaarheid voor het onderhavige object is mede afhankelijk van wensen van de gemeente Raalte.
- Aanpassing van het bestemmingsplan naar alternatief gebruik voor derden.
- Verduurzaming van het object naar een beter energielabel.
- Andere geloofsgemeenschap c.q. religieuze en zingevende groepering/beweging.
- Constructief zit de kerk goed in elkaar en zou nog langere tijd meekunnen.
- Goede bereikbaarheid met eigen vervoer.
- Goede ontsluitingsmogelijkheden (regionaal).
- Enige bedrijvigheid (industriële en horeca) en overige voorzieningen (basisschool/KDV/sport/Huuskamer Plein 4/bakkerij & buurtwinkel) in de dorpskern.

Bedreigingen

- Landelijke trend van teruglopend aantal kerkbezoekers/-gangers.
- Vergrijzing van de geloofsgemeenschappen en gebrek aan vrijwilligers en kloosterlingen voor diverse taken.
- Hoog oplopende energielasten bij niet-duurzame gebouwen.
- Overleg Bisdom benodigd voor wijzigingen binnenzijde kerk.
- Reserves voor onderhoud kunnen opraken.
- Schattingsonzekerheid (zie Hoofdstuk B "Taxatie onnauwkeurigheid").
- Slecht bereikbaarheid met openbaar vervoer.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Slecht

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het kerkgebouw in het dorp Broekland in de huidige staat is slecht en taxateur verwacht dat het de kans zeer klein is dat een huurder zich meldt voor het object in de huidige staat. De kerk zal een andere functie moeten vinden in de huidige staat of toekomstige staat, rekening houdend met de bestemming maatschappelijke voorzieningen een deugdelijke bestemming waar evt. ook een praktijkruimte met sporten mogelijk is. Of het transformeren naar woningbouw in de bestaande kerk. Het achtergelegen terrein is in eigendom bij de pastorie. Voor de kerk zal dus (gezamenlijk met de gemeente) gezocht moeten worden naar een passende invulling.

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid ligt gelijk aan de verhuurbaarheid maar bij verkoop dient er rekening gehouden te worden met herontwikkelingsmogelijkheden bij instemming van de gemeente. Dit maakt de verkoopbaarheid redelijk. Tevens dient er rekening te worden gehouden met achterstallig onderhoud van ca. € 100.000,- op basis van eigen inschatting taxateur. De kerk zou evt. kunnen worden herontwikkeld naar loft-appartementen of naar zorgwoningen voor het behoud van jongeren -/ ouderen in Broekland of naar een (maatschappelijke) kantoorinvulling. Het getaxeerde is eveneens niet verduurzaamd waardoor in de huidige tijd hoge kosten worden gemaakt met betrekking tot gas en elektra.

Verkooptijd (maanden):

18 maand(en)

Courantheid algemeen:

Matig

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Rooms Katholieke Parochie Heilig Kruis
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Raalte	RTE00	N	887	5.095	Rooms Katholieke Parochie Heilig Kruis
Totaal				5.095	

Aantekeningen kadastraal object

Op de kadastrale berichtgeving is een aantekening Publiekrechtelijke beperking opgenomen. Besluit monument, Gemeentewet, gemeente Raalte als betrokken (recht)persoon en is afkomstig uit stuk Hyp4 79249/000777 (beperking op basis van een overheidsbesluit).

Volgens opgave van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WPKB (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) en de Basisregistratie Kadaster.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

In het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

Volgens eigenaar/opdrachtgever is er geen sprake van bezwarende erfdienstbaarheden.

Voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er geen bezwarende erfdienstbaarheden van toepassing.

In het eigendomsbewijs/de titel van aankomst zijn geen bezwarende of gebruiksbelemmerende bepalingen vermeld.

Bij de waardebeoordeling is geen rekening gehouden met de hiervoor genoemde zakelijke rechten, bezwarende erfdienstbaarheden, gebruiksbeperkende of gebruiksbelemmerende bepalingen.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's

Nee

VVE en invloed op de waardering

De getaxeerde onroerende zaak is niet gesplitst in appartementsrechten en er is geen sprake van een Vereniging van Eigenaren (VvE), die invloed uitoefent op de waardering.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Het getaxeerde is gelegen in het bestemmingsplan "Broekland" en heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog / Waterstaat - Intrekgebied". Vastgesteld en geheel onherroepelijk vastgesteld d.d. 2016 - 10 - 27.

Vorenstaande informatie is door ons verkregen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 21-10-2022. Voor meer actuele en/of meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl danwel naar de desbetreffende gemeente.

Monument: Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

In de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat er voor het getaxeerde geen Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Taxateur is geen informatie bekend waaruit blijkt dat de onroerende zaak is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex art. 6).

Wanneer de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten vestigt in uw gebied, betekent dit echter niet dat u meteen uw bezit kwijt bent. Dat is afhankelijk van de situatie en of de Wvg van toepassing is op uw hele bezit of slechts een gedeelte. Een enkele keer wordt het zelfs weer ongedaan gemaakt, maar vaak betekent het een streep door uw toekomstige uitbreidingsplannen.

De gemeente past deze wet meestal toe als zij uitbreidingsplannen heeft in de nabije toekomst. Als u uw grond ooit wil verkopen, dan heeft de gemeente een voorkeurspositie. U moet uw grond dan eerst aan de gemeente aanbieden. Zo wil de overheid voorkomen dat de grondprijs omhoog schiet en de gemeente te veel moet betalen. Dit betekent overigens niet dat de gemeente uw grond heel goedkoop kan opkopen.

Wij adviseren u een NVM-onteigeningsdeskundige te raadplegen. De NVM-onteigeningsdeskundige kan samen met u bekijken wat de gevolgen zijn en hoe de toekomst van uw bedrijf er nu uitziet. Ook kan de NVM-onteigeningsdeskundige namens u onderhandelen en zo een maximaal haalbare prijs voor uw bedrijf krijgen.

Vestigingseisen

In de waardering is ervan uitgegaan dat er ten aanzien van het getaxeerde geen specifieke vestigingseisen van toepassing zijn.

Fiscale aspecten

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW inzake residentieel vastgoed en exclusief BTW inzake bedrijfsmatig vastgoed, tenzij anders vermeld. Uiteraard dient er ook rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting voor bedrijfsmatig vastgoed en verhuurde woningen van 10,4% in 2023.

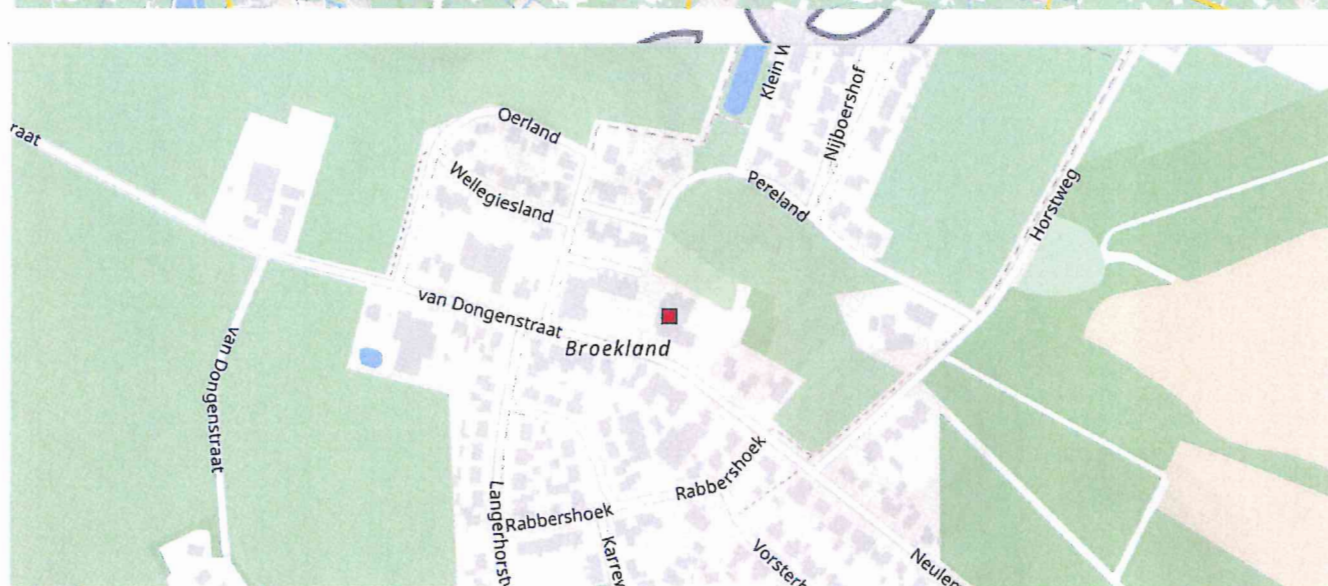
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en de plaatselijke kennis van taxateur, zijn er geen toekomstige waarde beïnvloedende planologische ontwikkelingen bekend die de waarde negatief beïnvloeden.

Concept

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Broekland is een kerkdorp in de gemeente Raalte, gelegen in de Nederlandse provincie Overijssel. Broekland telt 1.170 inwoners, en ligt in de streek Salland, tussen Raalte, Wijhe en Olst.

In 1911 werd de rooms-katholieke parochie Broekland afgesplitst van de parochie Boerhaar. In beide plaatsen bouwde men vervolgens een kerk naar ontwerp van Hermanus Kroes. In 1912 vond de inzegening van de Broeklandse Marcellinuskerk plaats. Rond de kerk ontstond het dorp. Tot dan toe was het niet meer dan een laaggelegen gebied (broek) met een paar boerderijen, omringd door meidoornhagen en/of houtsingels. In 1911 bouwde een boer met ondernemersgeest en vooruitziende blik een kruidenierswinkel/café direct naast de plek waar de nieuwe kerk was gepland. Recht tegenover de kerk kwam vervolgens een winkel annex koffiehuis.

Omgeving en belendingen

De omgeving van het getaxeerde bestaat uit gemêleerde samenstelling van overwegend grondgebonden woningbouw met tuinen, enige bedrijvigheid, agrarisch en landelijke bebouwing, etc.

Toelichting bereikbaarheid: **Redelijk**

De onderhavige locatie is per eigen vervoer goed bereikbaar. De omliggende dorpen zijn goed en snel bereikbaar middels de huidige infrastructuur. De op- en afrit van de Rijksweg A1 ligt op ongeveer 14 km rij-afstand en de A28/A50 beide op ruim 19 km.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Direct tegenover de kerk is de bushalte van Broekland (buurtbus) en het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Wijhe op ongeveer 6,5 km.

Voorzieningen

Het dorp heeft enige voorzieningen als een bakkerij / buurtwinkel. Voor overige voorzieningen zijn de inwoners van Broekland aangewezen op de omliggende buurtdorpen die een groter assortiment aan winkels c.q. voorzieningen hebben.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Op het terrein voor de kerk kunnen enige auto's geparkeerd worden. Echter voor het meerdere dient er geparkeerd te worden direct langs de openbare weg en op het naast gelegen Bouwhuisplein.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen in de omgeving te verwachten die van invloed zijn op de getaxeerde waarden.

Locatiescore: **Goed**

De locatie van het getaxeerde wordt op basis van de eerder genoemde factoren door taxateur gekwalificeerd als goed.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Monumentaal kerkgebouw met parochiecentrum, berging, erf, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden.

Late neogotische kerk met toren.

Broekland is een kleine enclave die begin twintigste eeuw is ontstaan. Tijdens de Reformatie bleef een deel van de bevolking in Salland katholiek, dankzij de invloed van de katholieke adel in de buurt. Gerrit de Vriese van kasteel Wesenberg en zijn zoon hielpen de bevolking, samen met de pastoor uit het naburige Raalte, door de beginjaren van de Reformatie heen. Broekland ontstond als zelfstandige parochie in 1911, als afsplitsing van die van het naburige Boerhaar. De nieuwe grote kerk van Boerhaar werd ontworpen door de Amersfoortse architect H. Kroes; korte tijd later werd dezelfde architect gevraagd de kerk van Broekland te ontwerpen. Het werd een eenvoudige neogotische kruiskerk met westtoren. In 1931 werden de beide zijbeuken aangebouwd door architect C.A. Hardeman, die overigens bij de bouw van de kerk opzichter was.

Omschrijving kruiskerk:

Een kruiskerk is een kerkgebouw waarvan de plattegrond een kruisvorm heeft door de aanwezigheid van een dwarsbeuk (transept) tussen het schip en het koor. De eenvoudigste kruiskerk is een eenbeukig gebouw waarvan de plattegrond de vorm van een Grieks kruis dan wel een Latijns kruis heeft. Het punt waar schip en dwarsbeuk elkaar snijden wordt de kruising genoemd en wordt vaak bekroond door een viering- of kruisingtoren of -koepel. Een kruiskerk met een vieringkoepel wordt een kruiskoepelkerk genoemd. De kruiskerk is sinds de romaanse stijl een veel gebruikte bouwvorm voor katholieke kerken. Een kerk zonder transept of rechthoekige kerk wordt een zaalkerk genoemd.

Met de bouw van de kerk maakte Broekland eind 1912 de historische overstap van een eeuwenoude 'boerschap' naar het begrip 'kerkdorp'. Een dorp dat, wanneer we terug kijken naar het sociale patroon van de dorpsamenleving, in grote lijnen niet zoveel verschilde met andere kleine Sallandse kerkdorpen. Een overwegend boerendorp waarin lange tijd de kerk de allerbelangrijkste plaats innam. Hierbij moeten we niet op de eerste plaats denken aan het gebouw dat al bijna 100 jaar boven alles 'uittorent'. Nee, het is meer de parochiegemeenschap van waaruit een zeer groot gedeelte van de dorpsamenleving werd bepaald. Het hele dorp is er letterlijk omheen gebouwd.

De 110 jaar oude rooms-katholieke Marcellinuserk in het Sallandse plaatsje Broekland. En nu is de kerk zo goed als dicht. Zondag 20-11-2022 werd de laatste eucharistieviering gehouden en konden kerkgangers afscheid nemen van hun kerkgebouw. Het blijft weliswaar bestaan, maar moet een andere functie krijgen.

Indeling

Kerk

Entree, narthex / portaal, schip, zijbeuk viering/altair, priesterkoor, apsis, sacristie, berging met opstelplaats technische installaties, parochiecentrum, keuken, toiletruimte, verkeersruimte, secretariaatsruimte.

Terrein

Het omliggende buitenterrein is deels verhard en afgeschermd van het openbaar gebied middels een combinatie van metselwerk en stalen liggers. Het omliggende terrein is aangelegd als groenvoorziening/tuin met bestrating.

Bouwjaar:

1912

Bouwaard, materialen en constructie**Bouwaard en constructie:**

- Gefundeerd op staal.
- met
- Traditioneel metselwerk.

Gevels:

- Gemetselde gevels.

Interne scheidingen:

- Vaste scheidingswanden bestaande uit metselwerk.

Ramen/kozijnen/deuren:

- Houten raam- en deurenkozijnen met ramen voorzien van enkele beglazing en glas in lood.
- Gotische gemetselde raamkozijnen i.c.m. staal voorzien van glas in lood en gebrandschilderde ramen.
- Houten binnendeuren met stompe deuren.

Vloeren met verschillende vloerafwerkingen:

- Betonvloeren.
- Houten vloeren.

Plafonds:

- Asbesthoudende plafonds (brandvertragend).
- Systeemplafonds met geïntegreerde ophangsystemen met inbouw verlichtingsarmaturen en -spots.
- Gewelvenplafond (metselwerk) in de kerk voorzien van stucwerk.

Dakconstructie + dekking:

- Houten beschoten platdakconstructie (ongeïsoleerd) gedekt met bitumineuze dakbedekking. Het platte dak heeft een tweetal lichtkoepels in de Marelliuszaal.
- Houten beschoten dakconstructie (ongeïsoleerd) gedekt met lestenen dakbedekking (asbesthoudend).

Nutsvoorzieningen:

- Aansluitingen voor gas, water, elektra, riolering, CAI/CAS-systeem, etc.

Verwarming:

- Middels Cv-installatie (merk: Mark, bouwjaar 1981) met heteluchtverwarming in de kerk.
- Middels Cv-installatie (merk: Atag Blauwe Engel, bouwjaar ouder) met radiatoren in de overige ruimten/vertrekken.

Elektrische installatie:

- Verlichtingsinstallatie.
- Inbouw / opbouw* verlichtingsarmaturen.
- Noodverlichting en vluchtroute-aanduiding.

Isolatie voorzieningen:

- Ramen (ged.).

Warmwatervoorziening:

- Via de Cv-installatie (merk: Atag Blauwe Engel).
- Via elektrische boiler(s).

Brandpreventie:

- Brandslanghaspels.
- Handbrandblussers.
- Rookmelders.
- Bliksembescherming (is onder voorbehoud goedgekeurd in 2017/2019. Echter dient hier onderhoud aan gepleegd worden).

Terreinvoorzieningen:

- 2 Inrit(ten).
- Hekwerken / terreinafscheidingen.
- Groenvoorzieningen.
- Terreinverlichting.
- Terreinverharding d.m.v. klinkerbestrating.

Bouwkundige staat:**Redelijk****Staat van onderhoud buiten:****Redelijk****Staat van onderhoud binnen:****Redelijk**

Toelichting onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken (zoals funderingsproblematiek), tenzij anders vermeld in deze rapportage.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Bij de waardering zijn de niet-gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Wij hebben het onderhavige grotendeels intern en extern geïnspecteerd. Voor zover wij tijdens onze inspectie hebben kunnen waarnemen is er sprake van een redelijke staat van onderhoud. Onderstaand hebben wij een opsomming gegeven van onze visuele waarnemingen tijdens de inspectie.

Indicatie staat van onderhoud:

Daken: asbesthoudend leistenen dakbedekking dient vervangen te worden op termijn. (aftrek)

Gevels: goed.

Kozijnen: goed.

Schilderwerk inwendig: redelijk.

Schilderwerk uitwendig: uitstekend.

Vloer(en): goed.

Plafond(s): goed.

Installaties (algemeen): matig tot slecht. (aftrek)

* voor zover waarneembaar tijdens inspectie

Definities onderhoudsindicatie

Met de hierna gebruikte termen (uitstekend, goed, redelijk, matig en slecht) wordt het volgende bedoeld:

uitstekend = zo goed als nieuw;

goed = op peil;

redelijk = niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;

matig = onderhoud op korte termijn noodzakelijk;

slecht = achterstallig onderhoud.

Parkeren (op eigen terrein):

Matig

Toelichting parkeren

Voor de kerk kan geparkeerd worden voor het hoogst noodzakelijke. Verder dient er geparkeerd te worden op en langs de openbare weg en op het naastgelegen parkeerterrein (vrij).

Functionaliteit:

Redelijk

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetypes	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Overig	kerkgebouw totaal	Eigenaar gebruiker	583	530
	Jongeren centrum	Eigenaar gebruiker	74	70
	Subtotaal		657	600
Totaal			657	600

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Er zijn taxateur geen aanwijzingen bekend van recent klein c.q. groot onderhoud en/of uitbreidingen aan het getaxeerde (die eventueel invloed zouden kunnen hebben op de waarde).

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Uitgangspunten Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater:

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

Beschouwing:

Taxateur heeft geen uitgebreid onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de grond en het grondwater. Voorts heeft hij geen kennis van eventuele bestaande rapporten, of de conclusie(s) daaruit. Het Bodemloket.nl geeft aan dat er geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Uitgangspunt bij deze waardering is dat taxateur geen rekening heeft gehouden met (toekomstige) saneringskosten van de grond, het grondwater en het hierdoor mogelijke nadelige effect op de waarde van het getaxeerde.

Object beoordeling

Rekening houdend met hetgeen onder objectomschrijving vermeld alsmede correctie achterstallig onderhoud voor installaties en het dak van ca. € 100.000,- is de totale objectscore redelijk.

Object score:

Redelijk

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het object wordt door eigenaar nog wekelijks gebruikt voor kerkdiensten. De laatste kerkdienst heeft plaatsgevonden op zondag 20 november 2022. De kerk wordt aan de eredienst onttrokken.

Taxateur heeft geen bijzonderheden ten aanzien van het gebruik waargenomen. Het getaxeerde object wordt op een normale wijze gebruikt, conform de huidige bestemming.

Voorgenomen gebruik

Er zijn geen wijzigingen in het voorgenomen gebruik bekend. Taxateur heeft getaxeerd ten behoeve van een verkoopbeslissing. Toekomstig gebruik is onbekend.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject. Voor de bepaling van de optimale aanwending is van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).
2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).
3. financieel haalbaar is, gelet op een - feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan - alternatief gebruik dat voldoende rendement zal genereren voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Gelet op de fysieke en juridische kwaliteit van het taxatie-object is de alternatieve aanwendbaarheid van het taxatieobject te beoordelen als goed. De publiekrechtelijke bestemming van het object biedt in bepaalde mate ruimte voor alternatieve toepassingen. Taxateur stelt dat het gebruik als bedrijfsmatig c.q. industrie van het taxatieobject als 'Highest And Beste Use' moet worden gezien.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

TERUGLOPENDE INKOMSTEN

De Rooms-Katholieke kerk krijgt de komende jaren te maken met de grootste teruggang van het aantal bezoekers. Dat zette al druk op de begroting en nu maakt de pandemie die nog groter. Normaal gesproken komt 15% van de inkomsten uit collecten. Die inkomsten zijn door de coronamaatregelen moeilijker te vergaren. Sommige kerken zijn daarom overgeschakeld naar QR-codes om geld over te maken. Daarnaast halen kerken een deel van hun inkomsten uit huwelijken en evenementen. Ook dat werd ineens veel minder.

TEKORTEN BIJ ZES VAN DE ZEVEN BISDOMMEN

De door corona teruglopende opbrengsten versnellen de stroming waarin vooral de Rooms-Katholieke kerk en in mindere mate de Protestantse Kerk (PKN) al zaten. Het aantal kerkbezoeken en sacramenten loopt al jaren terug. Tien jaar geleden werden er bijna drie keer zoveel doopsels uitgevoerd dan nu, een daling van 63% terwijl het aantal Rooms-Katholieke kerken slechts met 17% is gedaald. Dit heeft gevolgen voor de financiële resultaten van de zeven bisdommen in Nederland. Uit de laatst bekende cijfers (2015-2017) wordt duidelijk dat in zes van de zeven bisdommen structureel sprake is van tekorten. Alleen in het bisdom van Utrecht is er een positief resultaat. Vanwege deze tekorten teren steeds meer parochies en kerkgemeenten in op hun vermogen. Dat bezit bestaat vooral uit vastgoed, zoals kerkgebouwen en bijbehorende pastorieën. Sommige parochies hebben ook nog beleggingen zoals agrarische grond die verpacht wordt aan boeren. Door dit achterliggende vermogen wordt de emotioneel beladen beslissing om een kerk te koop te zetten vaak vooruit geschoven. Meestal komt het pas tot een verkoop zodra dat onvermijdelijk is. In de laatste vier jaar zijn er ongeveer 400 religieuze gebouwen verkocht door een kerkelijke instantie.

PRIJSFACTOREN

Om beter zicht te krijgen op de factoren die de prijs bepalen, hebben we een analyse gemaakt van de 400 verkopen in de laatste vier jaar. Verkopen binnen de kerkelijke gemeenten zijn buiten beschouwing gelaten. Voor de regionale verschillen hebben we Nederland verdeeld in drie regio's op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling tot 2040.

- Groeiregio's (bevolkingsgroei groter dan 5%)
- Midden regio's (bevolkingsgroei tussen 0 en 5%)
- Krimpregio's (bevolkingsdaling)

Tussen die regio's zijn er duidelijke verschillen. Dat komt deels doordat kerken in groeiregio's vaker worden verbouwd naar woningen, een hotel of andere commerciële bestemmingen die waarde toevoegen. Toch blijkt dat de kerken ook bij minder commerciële herbestemmingen in deze regio's meer waard zijn dan in de andere twee.

Gemiddelde verkoopopbrengst van kerken per m² Verdeeld in krimp regio / midden regio / groei regio

Maatschappelijk bestemming € 266 - € 500 - € 1.517
 Zorg € 457 € 1.207 € 922
 Religie € 905 € 750 € 936
 Wonen € 430 € 1.491 € 1.214
 Gemengd commercieel gebruik € 252 € 1.139 € 1.105

Bron: Kadaster, bewerking Colliers

Locatie heeft de belangrijkste invloed op de prijs. De toekomstige bestemming van het gebouw speelt een kleinere rol. Ook als de vergunning voor verbouwing naar bijvoorbeeld woonruimte of een andere meer commerciële functie al is vergeven, zorgt dit niet voor een aanzienlijk hogere verkoopprijs. Dat komt vooral door de flinke verbouwingkosten en het ontwikkelingsrisico die bij een transformatie komen kijken. Ook is er mogelijk achterstallig onderhoud en zijn er verbouwingsbeperkingen door de monumentale status van het pand. Beleggers, ontwikkelaars en particulieren houden daarmee rekening in de verkoopprijs. Opvallend is dat de betaalde prijs voor een kerk die een religieuze bestemming behoudt voor de drie regio's bijna gelijk is. In krimpregio's is deze zelfs hoger dan voor alle andere toekomstige bestemmingen. Het lijkt erop dat religieuze instanties een deel van de emotionele waarde meenemen in de aankoop terwijl particulieren, beleggers en ontwikkelaars daar veel minder gevoelig voor zijn.

EEN GOEDE VERKOOPSTRATEGIE

Kerken worden vaak verkocht uit financiële noodzaak. Of daarbij altijd de beste keuzes worden gemaakt, is de vraag. Een standaardproces voor de verkoop van een kerk is er niet, maar een goede verkoopstrategie is noodzakelijk. Het is belangrijk te weten wat het huidige en

toekomstige aantal kerkbezoekers is, maar ook de lopende huurcontracten met derden, de staat van onderhoud van de kerk, de historische waarde, de verschillende stromingen binnen een parochie of kerkgemeente en de mogelijkheden op de percelen en ander grondbezit.

Veel van de verkopen vonden de afgelopen jaren bijna willekeurig plaats. Er worden meerdere kerken binnen de parochie of kerkgemeente te koop aangeboden, waarna de markt uitwijst waar de meeste interesse voor is. Dat is een verkoopmethode die voor de kerk niet altijd het beste resultaat oplevert. Het gaat dan om een éénmalige opbrengst en om een kleine structurele verlaging van de onderhoudskosten.

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	11,40%	2,50%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	7,50%	2,00%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Markthuurg verwachting	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Marktsituatie

Gelijk aan marktvisie algemeen alsmede rekening houdend met de referenties en de desbetreffende locatie.

H.2 OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	BVO m ²	VVO m ²	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Overig	kerkgebouw totaal	583	530	€ 50,00	€ 26.500	85,3 %
	Jongerencentrum	74	70	€ 65,00	€ 4.550	14,7 %
	Subtotaal of gemiddelde	657	600	€ 51,75	€ 31.050	100,0 %
Totaal		657	600		€ 31.050	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Taxateur hanteert een gemiddelde markthuur van € 52,- per m² voor 600 m² resulterend in een markthuur van € 31.050,- per jaar om hiermee de marktwaarde vast te stellen wordt hiertegenover een verdisconteringsvoet gehanteerd zoals beschreven onder rendement.

Kerkgebouwen en bijbehorende ruimtes worden niet vrij op de markt aangeboden voor de verhuur door o.a. de hoge energieprijzen en het beleid van de bisdom.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Bijgevoegde referenties betreffen allen kerkgebouwen (evt. met pastorie) in diverse dorpen en steden in Overijssel (en enkele hierbuiten) met metraprijzen van ca. € 219,- tot € 800,- met een totale gemiddelde van € 382,- per m².

Getaxeerde marktwaarde per m² van € 278,- ligt binnen de bandbreedtes maar onder het gemiddelde, rekening houdend met het type object, authentieke details, locatie, functionaliteit en achterstallig onderhoud van ca. € 100.000,-.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m ²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
08-11-2022	Kerkstraat 39	Giesbeek	Overig	1.040	-	€ 475.000	€ 456,73
01-11-2021	Sonderenstraat 53	Haaksbergen	Overig	1.200	-	€ 440.000	€ 366,67
02-9-2021	Kruisstraat 11	Oldenzaal	Overig	1.600	-	€ 350.000	€ 218,75
06-8-2021	Doetinchemseweg 9-11	Doetinchem	Overig	775	-	€ 620.000	€ 800,00
15-7-2021	Kloppenstraat 75-77	Losser	Overig	1.235	-	€ 330.000	€ 267,21
31-3-2021	Philippus Robbenstraat 9	Albergen	Overig	711	-	€ 192.000	€ 270,04
14-2-2020	Deurningerstraat 214	Enschede	Overig	1.182	-	€ 350.000	€ 296,11

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

Referentie type: koop | Adres: Sonderenstraat 53 - 7481HB Haaksbergen

Transactiedatum:	01-11-2021	Koopsom kk:	€ 440.000
Adres:	Sonderenstraat 53	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 366,67
Plaats:	Haaksbergen	Perceeloppervlak:	4.940
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1958		
VVO (m ²) / stuks:	1.200		



Referentie type: koop | Adres: Deurningerstraat 214 - 7522CL Enschede

Transactiedatum:	14-02-2020	Koopsom kk:	€ 350.000
Adres:	Deurningerstraat 214	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 296,11
Plaats:	Enschede	Perceeloppervlak:	2.445
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1926		
VVO (m ²) / stuks:	1.182		



Referentie type: koop | Adres: Kloppenstraat 75-77 - 7581EB Losser

Transactiedatum:	15-07-2021	Koopsom kk:	€ 330.000
Adres:	Kloppenstraat 75-77	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 267,21
Plaats:	Losser	Perceeloppervlak:	3.904
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1960		
VVO (m ²) / stuks:	1.235		



Referentie type: koop | Adres: Kruisstraat 11 - 7573GJ Oldenzaal

Transactiedatum:	02-09-2021	Koopsom kk:	€ 350.000
Adres:	Kruisstraat 11	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 218,75
Plaats:	Oldenzaal	Perceeloppervlak:	2.240
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1930		
VVO (m ²) / stuks:	1.600		



Referentie type: koop | Adres: Philippus Robbenstraat 9 - 7665AA Albergen

Transactiedatum:	31-03-2021	Koopsom kk:	€ 192.000
Adres:	Philippus Robbenstraat 9	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 270,04
Plaats:	Albergen	Perceeloppervlak:	3.724
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1954		
VVO (m ²) / stuks:	711		



Referentie type: koop | Adres: Doetinchemseweg 9-11 - 7007CA Doetinchem

Transactiedatum:	06-08-2021	Koopsom kk:	€ 620.000
Adres:	Doetinchemseweg 9-11	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 800,00
Plaats:	Doetinchem	Perceeloppervlak:	3.306
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1906		
VVO (m ²) / stuks:	775		



Referentie type: koop | Adres: Kerkstraat 39 - 6987AA Giesbeek

Transactiedatum:	08-11-2022	Koopsom kk:	€ 475.000
Adres:	Kerkstraat 39	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 456,73
Plaats:	Giesbeek	Perceeloppervlak:	1.050
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1909		
VVO (m ²) / stuks:	1.040		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Inputyield	Yield
Disconteringsvoet	8,00 %
NAR vrij op naam	8,00 %
Exit yield	8,50 %

Outputyield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	18,64 %
BAR markt/herz. huur kk	18,64 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Het door ons bepaalde netto aanvangsrendement is opgebouwd uit het (risicovrije) rentepercentage van 10 jaars-staatsleningen van 0,39 % (huidige (dag)rentepercentage) vermeerderd met het gemiddelde (risicovrije) percentage op staatsleningen van de afgelopen 10-15 jaar, tot in totaal 3-4% risicovrij rendement. Dit risicovrije percentage wordt vermeerderd met een opslag voor risico gebaseerd op soort object, ouderdom object, voorzieningen, gebruiksmogelijkheden object, omvang object, leegstand, type vastgoed, locatie etc. tot een NAR van ca. 9 %. Dit rendement stoelt op een beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in de onroerende zaak. Afhankelijk van genoemd risico opslagen zal de NAR worden aangepast op de situatie van het getaxeerde object en kan dus hoger of lager worden bepaald dan 9%. Op deze wijze wordt een maximaal investeringsbedrag herleid dat vervolgens nog wordt gecorrigeerd voor transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht en eventuele kapitaalcorrecties. Gezien de lage rente, de aanwezige hoeveelheid kapitaal in de markt zien wij dat de netto aanvangsrendementen inmiddels dalen tot 7 - 7,5 % een oplopen tot ca. 12 % (Bron CBRE market outlook 2020 en REBO Valuation en Research database) Waarbij 7,5 % gehaald wordt voor prima assets (nieuwbouw en/ of in de G20) en 12% in de kleinere plaatsen buiten de G20 of voor objecten gelegen in minder goede buurten of met een mindere kwaliteit (Hogere risico opslag).

Bij het bepalen van de NAR wordt eveneens gekeken naar alternatieve aanwendbaarheid, de authentieke details, locatie, objecttype, functionaliteit, uitstraling, onderhoudsstaat en bestemming. Taxateur heeft taxateur op basis van voorgenomde aspecten een NAR van 8.00% gehanteerd voor het getaxeerde object. Dit resulteert in een BAR van 18,64% (redelijk hoog vanwege de correctie) op markthuur een marktwaarde kk per m² van € 278,-

Bij het bepalen van de marktwaarde van kerkgebouwen wordt vooral gekeken naar de marktwaarde per m² welke bepaald wordt door de markthuur, exploitatiekosten, disconteringsvoet (eventueel correcties) en daaruit resulterende marktwaarde per m²

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Het getaxeerde object verkeert in een matige staat van onderhoud. Om de gehanteerde markthuur te realiseren, heeft taxateur een correctiepost opgenomen van € 100.000,- voor achterstallig onderhoud, verduurzaming en renovatie c.q. modernisering.

Bijzondere waardecomponenten

Door taxateur zijn geen (andere) bijzondere waardecomponenten meegenomen in deze taxatie.

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	: Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Nee
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

HR++ ketel

Verwarmingsafgifte

Hete lucht
Radiatoren

Warm water

CV combi ketel

Luchtbehandeling

Mechanische ventilatie

Isolatie

Dak	: 10 mm (Rc 0,22)
Gevels	: 0 mm (Rc 0,19)
Vloer	: 10 mm (Rc 0,22)
Glas	: HR

Duurzame energiebronnen

Type / aanwezig

Nominale opbrengst (kWh p/j)

Zonnepanelen	: Nee
Overig	: Geen

Toekomstbestendigheid object

Een duurzaam pand biedt comfort, vermindert risico's en komt gezondheid en productiviteit ten goede!

Een duurzaam gebouw moet idealiter:

- energie besparen
- (schaarse) materialen besparen
- water en energie besparen
- een gezond binnenmilieu hebben
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid e.d.
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO²-uitstoot
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten is globaal gedaan, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt overeen energielabel of energieprestatiecoëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het getaxeerde adviseren wij u een (pre)assessment uit te laten voeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Energie label:**- / Geen****Onbekend****BREEAM:****Unclassified****Uitleg energielabel**

Het getaxeerde is niet voorzien van een energielabel conform de richtlijnen zoals beschreven in BRL-9500.

Verwacht energielabel na investeringen:**- / Geen****Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Bij het bepalen van de disconteringsvoet en overige parameters is rekening gehouden met de duurzaamheidsgraad (indien verplicht).

Concept

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief 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 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealliseerd 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 waardepelidatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan 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 veeleenvoudigd, 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.

K 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.

Marktwaaarde

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.

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is 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.



ten Hag

ten Hag Makelaarsgroep
Boulevard 1945 20 | Enschede
Email: r.tenhag@tenhag.nl | Tel: 06-53835777

Concept

Toelichting op deze referentie

De kerk is in de jaren 1776 - 1777 met rijk interieur gebouwd als een eenbeukige schuurkerk die de plattelandsparochie moest bedienen. De voorgevel heeft een smalle toren met een naaldspits. Bij binnenkomst van de oude kerkzaal ga je terug in de tijd, de kerkgezangen zijn dan verstomd en de klanken van welluidende preken zijn sinds oktober 2020 vervlogen maar de sfeer is absoluut gebleven. Via de mooie glas-in-lood ramen hebben de zonnestralen vrij spel, en zorgen voor een sfeervolle verlichting van de binnenruimte... Het gave spanten, houten beschilderde dakbeschot, de hoge glas-in-lood ramen, de vide, alles is nog aanwezig en verkeert in zeer goede en originele staat. Zelfs het oorspronkelijke altaar, preekstoel en communiebanks zijn intact en achtergebleven. In deze ruimte ervaar je hoogte en ruimte van het bouwwerk met achterin de kerk nog een separate grote (vergader)ruimte. Werken met uitzicht vanaf de vide over de gehele kerkruimte, ook dat behoort tot de mogelijkheden. In de kerk is een orgel aanwezig van Julius Heinrich Dordick, Dordick is in de leer geweest bij de Groningse orgelmakers Lohman. En het is het enige orgel dat van deze orgelmaker nog bestaat naar men weet. Het Rijks monumentale klavierorgel met negen registers is in 1872 gebouwd.

Afmetingen Kerk
Begane grond ca. 384 m²
Verdieping ca. 32 m²

De pastorie is een prachtig statig vrijstaand herenhuis met garage en aangebouwde serre, welke uitzicht biedt op de vrije tuin die direct aansluit op de Oude IJssel. In het pand is behouden geleefd en het is goed beheerd, waardoor opmerkelijk veel statige details goed bewaard zijn gebleven, o.a. het glas in lood, de paneeldeuren en de trapleuningen zijn van een opmerkelijke kwaliteit. Deze woning biedt per verdieping (zeker gezien de bouwperiode) meerdere kloeke ruimtes links en rechts van een lange gang welke de voor en achterkant markeert.

Afmetingen Pastorie
Kelder ca. 18 m²
Begane grond ca. 172 m²
1e verdieping ca. 97 m²
Zolder ca. 72 m²

Onderbouwing: Zeer goed onderhouden gebouw met prachtige uitstraling van zowel de kerk als pastoriegebouw.

Referentie type: koop | Adres: Kerkstraat 39 - 6987AA Giesbeek

Transactiedatum:	08-11-2022	Koopsom kk:	€ 475.000
Adres:	Kerkstraat 39	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 457,00
Plaats:	Giesbeek	Perceeloppervlakte:	1.850
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1909		
VVO (m²) / stuks:	1.040		

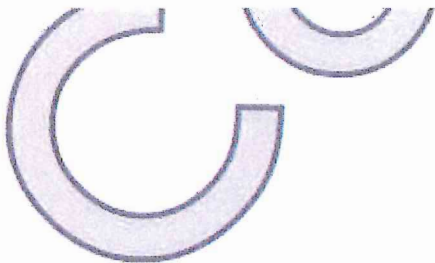


Toelichting op deze referentie

R.K. St. Martinuskerk aan de Kerkstraat 39 in Giesbeek. De mogelijkheden voor dit gemeentelijke monument waar thans de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' op rust zijn uitgebreid, doch vereisen over het algemeen een bestemmingplanwijziging. De netto vloeroppervlakte bedraagt thans 1.040 m², de perceeloppervlakte bedraagt 1.850 m².

De Martinuskerk is gebouwd in 1909, met een ranke torenspits. In de Tweede Wereldoorlog werd de toren opgeblazen door de Duitse bezetter, waarbij ook het middenschip werd verwoest. Na de oorlog werd ervoor gekozen de kerk te vergroten, maar de toren niet volledig te herbouwen. Na de eeuwwisseling werd vanuit de Giesbeekse gemeenschap hiertoe het initiatief genomen waarna in 2009 en 2010 de huidige toren werd gebouwd. Wegens een terugloop van het aantal kerkgangers is besloten de kerk te verkopen.

- Religieus erfgoed
- Gemeentelijk monument
- Netto vloeroppervlakte: 1.040 m²
- Perceeloppervlakte: 1.850 m²



Transactiedatum: 02-09-2021
 Adres: Kruisstraat 11
 Plaats: Oldenzaal
 IPD type: Overig
 Sub IPD type: Overig
 Bouwjaar: 1930
 VVO (m²) / stuks: 1.600

Koopsom kk: € 350.000
 Koopsom p/m² of p/stuk: € 219,00
 Perceeloppervlak: 2.240



Toelichting op deze referentie

De RK Drieënhedskerk is gebouwd omstreeks 1930. Er zijn diverse authentieke details, zoals glas-in-lood ramen en gebrandschilderde panelen, bewaard gebleven.

Het kerkgebouw is gelegen in een woonwijk in het centrum van de stad, nabij een kinderdagverblijf (in het voormalige Parochiehuys), een school, een tandartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk.

Indeling:

Begane grond: Entree, gebedsruimte (schip met zijbeuken) met altaar en priesterkoor, vergaderruimte (Kruispunt), gang, berging, kelder.
 1e Verdieping: Zangkoor. Dit is bereikbaar via een smalle trap.

De torens zijn lastig bereikbaar.

Huidige bestemming: Maatschappelijke dienstverlening

Bouwjaar: Ca. 1930
 Oppervlakte: Ca. 1750 m²
 In units vanaf: Ca. 1750 m²
 Aantal etages: 2
 Onderhoud buiten: Matig
 Onderhoud binnen: Matig/redelijk
 Isolatie: Geen

Vergelijkbaarheid: kerk is heeft een mindere uitstraling, slechtere onderhoudsstaat, centrumlocatie en hierdoor moeilijk bereikbaar alsmede erg massaal derhalve minder courant.

Referentie type: koop | Adres: Philippus Robbenstraat 9 - 7665AA Albergen

Transactiedatum: 31-03-2021
 Adres: Philippus Robbenstraat 9
 Plaats: Albergen
 IPD type: Overig
 Sub IPD type: Overig
 Bouwjaar: 1954
 VVO (m²) / stuks: 711

Koopsom kk: € 192.000
 Koopsom p/m² of p/stuk: € 270,00
 Perceeloppervlak: 3.724



Toelichting op deze referentie

Kerkgebouw met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 7665 AA Albergen, Philippus Robbenstraat 9. De locatie is herontwikkeld naar kantoorruimte.

Referentie type: koop | Adres: Doetinchemseweg 9-11 - 7007CA Doetinchem

Transactiedatum: 06-08-2021
 Adres: Doetinchemseweg 9-11
 Plaats: Doetinchem
 IPD type: Overig
 Sub IPD type: Overig
 Bouwjaar: 1906
 VVO (m²) / stuks: 775

Koopsom kk: € 620.000
 Koopsom p/m² of p/stuk: € 800,00
 Perceeloppervlak: 3.306



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 7

Bijgevoegde referenties betreffen allen kerkgebouwen (evt. met pastorie) in diverse dorpen en steden in Overijssel (en enkele hierbuiten) met metrageprijzen van ca. € 219,- tot € 800,- met een totale gemiddelde van € 382,- per m².

Getaxeerde marktwaarde per m² van € 278,- ligt binnen de bandbreedtes maar onder het gemiddelde, rekening houdend met het type object, authentieke details, locatie, functionaliteit en achterstallig onderhoud van ca. € 100.000,-.

Referentie type: koop | Adres: Sonderenstraat 53 - 7481HB Haaksbergen

Transactiedatum:	01-11-2021	Koopsom kk:	€ 440.000
Adres:	Sonderenstraat 53	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 367,00
Plaats:	Haaksbergen	Perceeloppervlak:	4.940
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1958		
VVO (m ²) / stuks:	1.200		



Toelichting op deze referentie

De Lourdeskerk uit 1958 is aangewezen als gemeentelijk monument vanwege het bijzondere belang voor Haaksbergen en de cultuurhistorische waarde. Het naoorlogse gebouw krijgt een nieuwe functie en is door de nieuwe status gered van de sloophamer. Het gebouw wordt herontwikkeld naar 15 zorgappartementen met op het terrein 6 levensloopbestendige woningen in de vorm van een hofje.

Referentie type: koop | Adres: Deurningerstraat 214 - 7522CL Enschede

Transactiedatum:	14-02-2020	Koopsom kk:	€ 350.000
Adres:	Deurningerstraat 214	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 296,00
Plaats:	Enschede	Perceeloppervlak:	2.445
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1926		
VVO (m ²) / stuks:	1.182		



Toelichting op deze referentie

Het getaxeerde object betreft een aan de Rooms Katholieke eredienst onttrokken kerkgebouw met een in pandig gemeten vloeroppervlak van ca. 1.030 m².

Op het bijbehorende buitenterrein bevindt zich een vrijstaand jeugdgebouw (ontspanningsgebouw) met een vloeroppervlak van ca. 152 m².

Referentie type: koop | Adres: Kloppenstraat 75-77 - 7581EB Losser

Transactiedatum:	15-07-2021	Koopsom kk:	€ 330.000
Adres:	Kloppenstraat 75-77	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 267,00
Plaats:	Losser	Perceeloppervlak:	3.904
IPD type:	Overig		
Sub IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	1960		
VVO (m ²) / stuks:	1.235		



Toelichting op deze referentie

Kerkgebouw (Martinuskerk) met pastoriewoning gelegen in een woonwijk in Losser. Aan de overzijde van het gebouw bevindt zich een fraai plein met parkeerplaatsen en groen. Het totale object heeft een oppervlakte van ca. 1.235 m² met een perceeloppervlakte van ruim ca. 3.904 m². Het gebouw is in 1965 gebouwd. Het betreft een grote zaalkerk in de vorm van een onregelmatige zeshoek met een vrijstaande klokkentoren. Het gebouw is ontworpen door architect H.A. Knoop. Aan de gevel bevindt zich een kunstwerk en er is gebruik gemaakt van gele baksteen. De pastoriewoning bestaat uit diverse vertrekken en de staat van onderhoud is minder.

Vergelijkbaarheid: vergelijkbare locatie (Losser), maar uitstraling is minder alsmede afwerkingsniveau en onderhoudsstaat. Wel mét pastoriewoning. Slechter als het getaxeerde.

Referentie type: koop | Adres: Kruisstraat 11 - 7573GJ Oldenzaal

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- Foto-impressie
- Referenties
- Rekenmodel
- Opdrachtbevestiging
- Kadastrale registratie(s) en kadastrale kaart(en)
- Eigendomsbewijs
- Plattegrond(en) / situatietekening
- Informatie bestemmingsplan
- Informatie bodem

Concept

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