

TAXATIERAPPORT



Mûnestrijtte 6-8 te 9269TW, Feanwâlden

Nextfund B.V.

A.H.C. Geerligs MRICS RT
Parklaan 1, 9724AL te Groningen
Tel: 050 7676100 | Email: auric@nextfund.nl

Dossier: BDO101020

Opdrachtgever

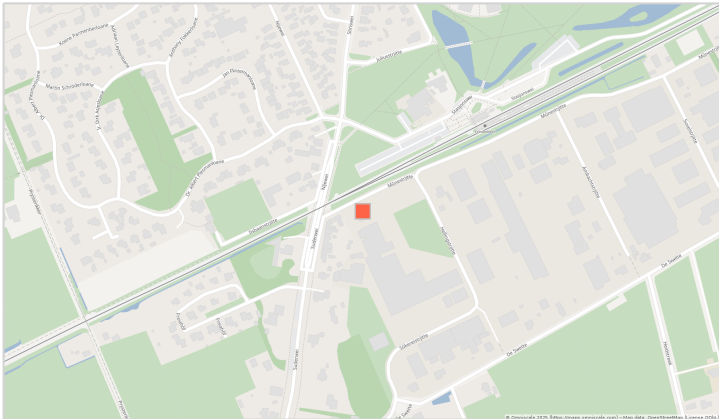
Gemeente Dantumadiel
mevrouw H. Lepstra
Koweblomke 4
9104BR Damwald

Waardepeildatum
25 september 2025

Rapportdatum
16 oktober 2025

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BDO101020
VMS taxatienummer:	107003572
Complex:	Mûnestrijtte 6, 8 te Feanwâlden
Adres:	Mûnestrijtte 6-8 te 9269TW, Feanwâlden
Eigenaar:	De heer Emile Gassler
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	21.029 m²
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	3.635
Totaal VVO m² of stuks:	3.450
Verhouding VVO / BVO:	1:1,05
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaaarde per m² excl. overige waarde:	€ 152



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Dantumadiel
Contactpersoon:	mevrouw H. Lepstra
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	A.H.C. Geerligs MRICS RT
Waardepeildatum:	donderdag 25 september 2025
Marktwaaarde ex overige waarde:	€ 525.454
Overige waarden:	€ 976.425
Marktwaaarde kosten koper:	€ 1.501.879
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	19,70 % 5,1

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 103.500
Netto markt/herz. huur:	€ 73.663
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	28,83 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 29.837

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 25-09-2025 getaxeerd op:

EUR 1.500.000

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	Algemene uitgangspunten
J	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Dantumadiel
Ter attentie van: mevrouw H. Lepstra
Adres: Kowebloemke 4, 9104BR te Damwald
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever:

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Nextfund B.V.
Uitvoerend taxateur: A.H.C. Geerligs MRICS RT
Adres: Parklaan 1, 9724AL te Groningen
Telefoonnummer: 050 7676100
E-mailadres: auric@nextfund.nl
Lid van / aangesloten bij: Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), de Stichting VastgoedCert (VastgoedCert), RICS en de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)
Ingeschreven in het register onder nummer: VastgoedCert B1601.046
NRVT RT280532629
NVM Business 9.272
RICS 6695505
Specialisatie / deskundigheid & educatie: De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de brancheorganisaties en de certificerende instelling(en) waarbij hij is aangesloten. Verder beschikt taxateur over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. Taxateur verklaart dat hij tot op heden voldoet aan de eisen voor de permanente educatie (NRVT, NVM) en de hercertificering (VastgoedCert). Daarnaast beschikt de taxateur over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Nextfund B.V.
Controlerend taxateur: H.L. Paas RT
Adres: Parklaan 1, 9724AL te Groningen
Telefoonnummer: 050 7676100
E-mailadres: erik@nextfund.nl
Lid van / aangesloten bij: Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), de Stichting VastgoedCert (VastgoedCert) en de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT RT361421780
VastgoedCert B1701.033
NVM Business 9.272
Specialisatie / deskundigheid en educatie: De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de brancheorganisaties en de certificerende instelling(en) waarbij hij is aangesloten. Verder beschikt taxateur over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. Taxateur verklaart dat hij tot op heden voldoet aan de eisen voor de permanente educatie (NRVT) en de hercertificering (VastgoedCert).

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie: Nextfund B.V.
Assistent taxateur: S.J. Kuipers
Adres: Parklaan 1, 9724AL te Groningen
Telefoonnummer: 050 7676100
E-mailadres: sander@nextfund.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 10 september 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze opdracht is verstrekt door de opdrachtgever en is schriftelijk vastgelegd in de als bijlage opgenomen opdrachtbevestiging.

Opdrachtvoorwaarden

De taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming. Deze opdracht is verstrekt door de opdrachtgever en is schriftelijk vastgelegd in de als bijlage opgenomen opdrachtbevestiging.

Met betrekking tot deze taxatie is Nextfund B.V. aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe zij op basis van haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe haar verzekeraar bereid of krachtens onherroepelijk gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren. Indien om welke reden ook geen uitkering door de aansprakelijkheidsverzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot maximaal driemaal het declaratiebedrag van betreffende (taxatie)opdracht. Aansprakelijkheid voor indirecte schade of gevolgschade is te allen tijde uitgesloten. Nextfund B.V. is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat doordat opdrachtgever aan Nextfund B.V. onjuiste of onvolledige gegevens en informatie heeft verstrekt. Onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW dient een vordering tot vergoeding van schade uiterlijk twaalf maanden na de in het taxatierapport vermelde taxatiedatum, althans de datum van feitelijke uitvoering van de werkzaamheden, bij Nextfund B.V. te zijn ingediend, bij gebreke waarvan het recht op vergoeding vervalt.

Niets uit het taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van Nextfund B.V.

Dossiervorming

Taxateur verklaart dat in het dossier minimaal het volgende is vastgelegd:

- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

De benodigde informatie wordt verzameld middels het raadplegen van de bronnen en documenten zoals genoemd in de paragraaf 'overzicht inzage documenten'. Taxateur gaat ervan uit dat dit juiste, volledige en betrouwbare gegevens en documenten betreft.

De taxateur verklaart de scheiding tussen makel- en taxatieactiviteiten geborgd te hebben; de scheiding tussen taxateur-object en taxateur-opdrachtgever geborgd te hebben en in termen van onafhankelijkheid de handen vrij te hebben voor deze taxatieopdracht.

De controlerend taxateur toetst het taxatierapport op aannemelijkheid en geloofwaardigheid alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd.

De waarborging en de monitoring van de kwaliteit geschiedt middels inschrijving bij het NRVt en RICS. Op deze taxatie is het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.

Roulatie

De taxateur verklaart niet meer dan 6 maal op rij taxaties te hebben uitgevoerd voor de betreffende object-klant/bank combinatie.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVt.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Indien de taxateur regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de jaaromzet van Nextfund B.V.

De vergoeding die Nextfund B.V. ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

De taxateur ziet geen bedreigingen voor het onafhankelijk en objectief kunnen uitvoeren van de opdracht en concludeert dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om de opdracht te kunnen accepteren.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren (minimaal 10 taxaties).

Plausibiliteit

Een 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 (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

Voordat dit taxatierapport is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

Taxatiestandaarden

De taxateur verklaart dat de taxatie voldoet aan de IVS (International Valuation Standard) en wordt uitgevoerd conform de taxatierichtlijnen en reglementen van het Nederland Register Vastgoed Taxateurs.

Tuchtrecht

Op deze taxatie is het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

B

TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een voormalige diervoederfabriek met diverse bedrijfshallen, opslagruimtes, ondergrond, erf en terrein. Daarnaast beschikt het getaxeerde over een vrijstaande bedrijfswoning.

In de laatste leveringsakte omschreven als:
'Het vrijstaande bedrijfscomplex bestaande uit een aantal aaneen- gebouwde bedrijfshallen, met onder meer productieruimten en opslagruimten, kantoor- en personeelsvoorzieningen, een vrijstaand kantoorgebouw alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen, plaatselijk bekend Molenstraat 6 en 8 te Veenwouden (gemeente Dantumadeel), kadastraal bekend gemeente Veenwouden sectie F nummers 3845, 4147, 3349, 3350 en 4153, respectievelijk groot achtenzestig aren, achtendertig aren vierentachtig centiaren, vijfenzestig are tien centiaren, veertien aren vijftientwintig centiaren en vierentwintig aren tien centiaren.'

Adres:	Mûnestrijtte 6-8 te 9269TW, Feanwâlden
VMS-taxatienummer:	107003572
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	donderdag 25 september 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Aankoop

Toelichting doel van de taxatie

De taxatie zal worden gebruikt ten behoeve van de interne doeleinden m.b.t. een mogelijke aankoop.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Alle in dit taxatierapport genoemde bedragen zijn in euro's.

HET OBJECT IS PER 25 SEPTEMBER 2025 GETAXEERD OP

Marktwaaarde exclusief overige waaarde k.k.	EUR 525.454
Overige waaarde k.k.*	EUR 976.425
Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)	EUR 1.500.000

Zegge: een miljoen vijfhonderdduizend euro

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

Handtekening uitvoerend taxateur:

A.H.C. Geerligs MRICS RT
Datum en plaats: | Groningen

B.4 INSPECTIE**Datum opname en inspectie:** donderdag 25 september 2025**Mate van inspectie:** Inpandige en externe inspectie**Inspectie uitgevoerd door:** A.H.C. Geerligs MRICS RT**Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur A.H.C. Geerligs MRICS RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen, met uitzondering van het dak.

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

Deze taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. Het uitgangspunt is dat de verstrekte informatie volledig en juist is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en verwerkt in de taxatie.

Het uitgangspunt bij deze waardering is de voortzetting van de huidige situatie op basis van het huidige gebruik, binnen de huidige bestemming.

De oppervlakte van het object is bepaald op basis van de BAG en inmeting vanaf luchtfoto's.

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar onderdeel J van dit rapport. Voor een nadere uitleg omtrent deze algemene uitgangspunten wordt verwezen naar betreffende hoofdstukken van dit taxatierapport en/of toelichting op deze waardering.

Bijzondere uitgangspunten

Er is bij de waardering geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er wordt niet afgeweken van de taxatiestandaarden.

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

De gehanteerde huurwaarde(n), yields en disconteringsvoeten leiden tot een waarde die door de taxateur als realistisch wordt beschouwd ten opzichte van de huidige marktsituatie. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de gehanteerde referentie objecten. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de onderbouwing in 'hoofdstuk H' van dit taxatierapport. Verder verwijzen wij graag naar de als bijlage opgenomen rekenmodel c.q. rekenmodellen.

Van de bestaande opstallen is het uitgangspunt dat het oudste gedeelte, waaronder de hoge voormalige torens met een oppervlakte van circa 3.500 m² bvo, wordt gesloopt. De daarmee gemoeide sloopkosten bedragen circa € 19,- per m² BVO. Na het slopen van deze opstallen is er circa 10.800 m² ongebonden grond bij het getaxeerde aanwezig. Dit is gewaardeerd op € 75 per m².

Het achterste gedeelte van de opstallen (bouwjaar omstreeks 1990), met een oppervlakte van circa 3.635 m² bvo, blijft behouden. Voor de noodzakelijke aanpassingen om dit deel in gebruik te kunnen nemen, is een correctiepost van circa € 10.000 opgenomen. Bij dit bedrijfsgebouw behoort een gedeelte van het kadastrale perceel 3845 en het kadastrale perceel 4153 met een totale perceeloppervlakte van circa 6.000 m².

De bedrijfswoning, welke zich in redelijke staat bevindt, vertegenwoordigt een afzonderlijke waarde van € 165.000 kosten koper. Taxateur heeft de bedrijfswoning niet intern geïnspecteerd.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er zijn geen conceptrapportages verstrekt.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er hebben geen wezenlijke veranderingen voor en/of na de taxatiedatum plaatsgevonden.

Taxatie onnauwkeurigheid

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Taxateur heeft gepoogd de veranderingen en uitdagingen van de markt voldoende te beschrijven en te verwerken. Door de grote onzekerheid in de markt is de kans afgenomen dat het oordeel over de waarde precies samenvalt met de prijs, mocht er sprake zijn van verkoop. Er wordt daarom aangeraden om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wil uitvoeren.

De huidige marktomstandigheden met inflatie, gestegen rentes, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-)politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is de taxatie onzekerheid groot.

De gestegen rente en inflatie zorgen voor onzekerheden bij zowel eigenaren als gebruikers van vastgoed. De rendementen en de financierbaarheid van vastgoed staan onder druk. De markt heeft langer de tijd nodig om daarop te reageren. Hierdoor zijn recente relevante transacties beperkt beschikbaar. Derhalve kan het zijn dat een mogelijke aangepaste prijsvorming nog niet in de markt terug te zien is, terwijl deze wel verwacht wordt.

Tevens zijn de gebruikte kengetallen voor exploitatielasten aan meer verandering onderhevig wat zorgt voor een grotere taxatie onzekerheid.

In deze taxatie is sprake van een bovengemiddelde schattingsonzekerheid.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

De taxateur heeft het onderhavige object niet eerder getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	25-09-2025	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	25-09-2025	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	25-09-2025	Bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	25-09-2025	Omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Ja	25-09-2025	Opdrachtgever
Bodemonderzoek	Ja	25-09-2025	Opdrachtgever
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK**Gehanteerde taxatiemethodiek**

Bij deze waardering is er gebruik gemaakt van ten minste twee van de onderstaande waarderingmethoden.

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 stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen. Deze zijn verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, die door opdrachtgever opgegeven en/of geschat zijn. Vervolgens is dit gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de taxatiedatum) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met een bepaalde beschouwingperiode, een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage, een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven, de eindwaarde (de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode) en inkomsten en uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

De controlerend taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. De controlerend taxateur verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld.
- Taxateur is zelf niet betrokken of recent betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de volledigheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Taxateur heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies getoetst en heeft beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:

H.L. Paas RTDatum en plaats: | **Groningen**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Het geheel is gelegen op een ruim perceel van circa 2 hectare. Het getaxeerde beschikt over een ruime bestemming (categorie 4.1).

Zwaktes

Huidige staat van onderhoud van de huidige opstallen en wordt voor een deel gesloopt (uitgangspunt).
Er is een beperkte stroomaansluiting aanwezig wat de courantheid belemmert.
Er is sprake van asbest in het getaxeerde.

Kansen

Herontwikkeling met een andere invulling (bijvoorbeeld wonen).
Losse verkoop van de bestaande opstallen (circa 3.635 m² bvo).

Bedreigingen

Mogelijke verontreiniging van de grond en er is deels sprake van asbest in het object.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Matig

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het getaxeerde is matig. Het object heeft een verouderde opzet en is qua indeling, uitstraling en voorzieningen niet direct geschikt voor moderne bedrijfsvoering. De vraag naar dergelijke grootschalige objecten is in deze regio beperkt. Een deel van het object is geschikt voor opslag of andere bedrijfsvoering waarvoor weinig elektriciteit is benodigd. Zonder investeringen of aanpassingen aan het object zal de verhuurbaarheid echter matig blijven, met kans op langdurige leegstand.

Verhuurtijd (maanden):

12 maand(en)

Courantheid verkoop:

Matig

Verkoopbaarheid

De courantheid van het object in Veenwouden is matig. Het betreft een gebruikersspecifiek object met een industrieel karakter en een relatief groot perceeloppervlak, wat de doelgroep voor verkoop beperkt. Dergelijke locaties zijn doorgaans minder interessant voor particuliere kopers en vereisen vaak herontwikkeling of functiewijziging om tot een bredere markt te komen. De ligging in het centrum van Veenwouden biedt echter enige potentie. Zonder concrete plannen voor herinvulling of sloop/herbouw zal de verkoopbaarheid op korte termijn naar verwachting matig zijn, met een langere verkooptijd en een prijsniveau dat afhankelijk is van de ontwikkelingsmogelijkheden en eventuele milieutechnische beperkingen.

Verkooptijd (maanden):

18 maand(en)

Courantheid algemeen:

Matig

D

JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:
Type eigendom:
Te taxeren belang:

De heer Emile Gassler
Eigendom
Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Veenwouden	VWD01	F	3350	1.425	De heer Emile Gassler
Veenwouden	VWD01	F	3349	6.510	De heer Emile Gassler
Veenwouden	VWD01	F	3845	6.800	De heer Emile Gassler
Veenwouden	VWD01	F	4147	3.884	De heer Emile Gassler
Veenwouden	VWD01	F	4153	2.410	De heer Emile Gassler
Totaal				21.029	

Aantekeningen kadastraal object
Publiekrechtelijke beperking:
- Er zijn geen beperkingen bekend.

Overige aantekening:
- Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Er is beperkte titelrecherche gepleegd, titelnummer(s):
- Hyp4 54225 nummer 122 d.d. 19 maart 2008.

Uit bovenstaande titelnummers zijn geen significante waarde beperkende factoren gebleken.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering
functioneren VVE's

N.v.t.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan:

Ja

Omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht en heeft iedere gemeente een omgevingsplan. Hierin zijn feitelijk de bestaande bestemmingsplannen opgenomen die dan één omgevingsplan vormen. Dit heet het 'omgevingsplan van rechtswege' of het 'tijdelijke omgevingsplan'.

Taxateur heeft derhalve informatie ingewonnen op de site omgevingswet.overheid.nl en ruimtelijkeplannen.nl. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Feanwâlden-sud', vastgesteld op 18 december 2024, met als bestemming 'Bedrijventerrein - gezoneerd'. De functieaanduidingen bedragen 'bedrijf tot en met categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek'. De gebiedsaanduiding bedraagt 'geluidzone - spoor'.

De voor 'Bedrijventerrein - Gezoneerd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
 2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
 3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
 4. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
 5. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en tevens voor:
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. een mengvoederfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek";
 2. een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf";
 3. een showroom voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - autohandel";
 4. detailhandel in volumineuze goederen, zoals zand en grind, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - zand- en grindhandel";
- d. een woning uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "wonen", met dien verstande dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie dient te worden beëindigd op het moment dat de eigenaar van het perceel als vermeld in de openbare registers ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan het gebruik daarvan beëindigt;
- e. bedrijfswoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- f. ondergeschikte bebouwing bij (bedrijfs)woningen, met de daarbij behorende:
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. wegen en paden;
- m. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Detailhandel is toegestaan voor zover het productiegebonden detailhandel en/of detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf betreft.

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Monument:

Nee

Het getaxeerde object betreft geen Rijksmonument, Provinciaal monument dan wel Gemeentelijk monument. Het getaxeerde object is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe.

Voorkeursrecht gemeenten:

Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Het is taxateur niet bekend dat er sprake is van een aanwijzing (kans op), voornemen tot registreren of besluit van vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten.

Vestigingseisen

Er zijn geen additionele vestigingseisen bekend bij taxateur.

Fiscale aspecten

Bij een transactie op waardepeildatum is er sprake van 10,4% overdrachtsbelasting.

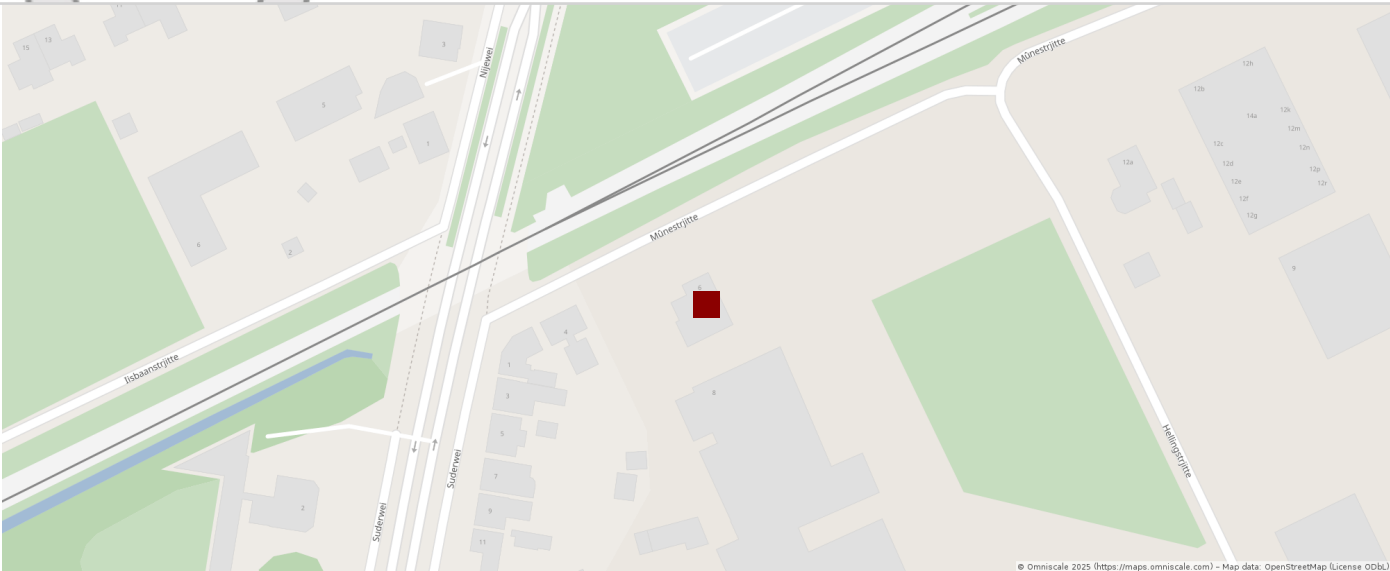
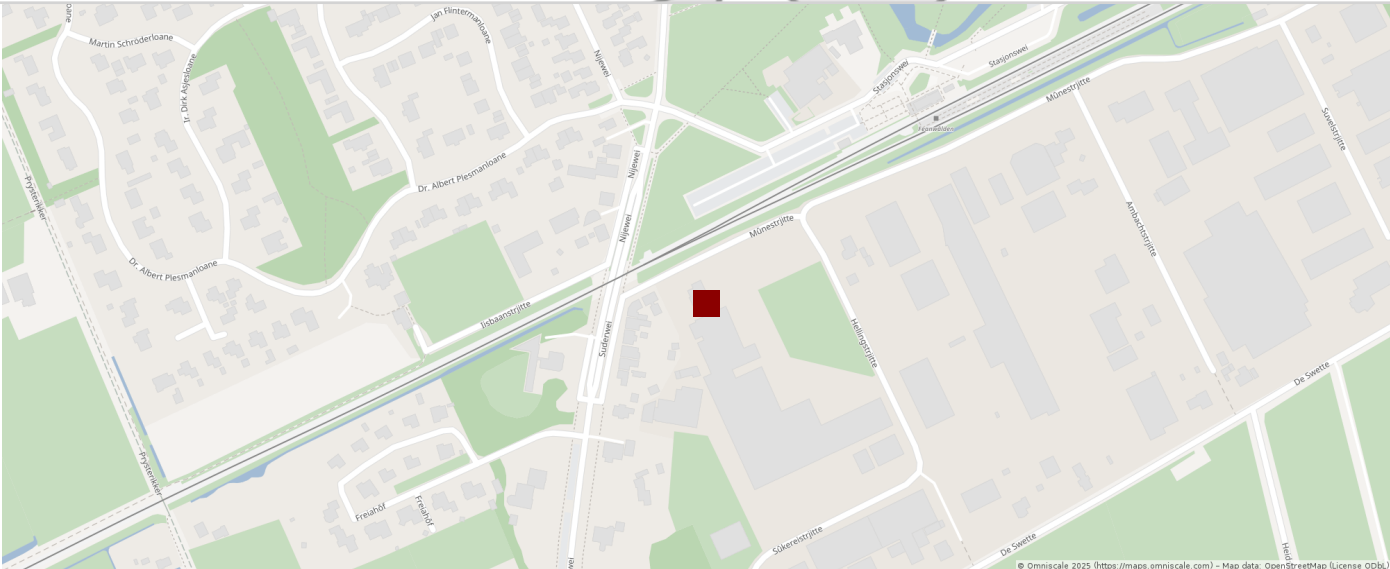
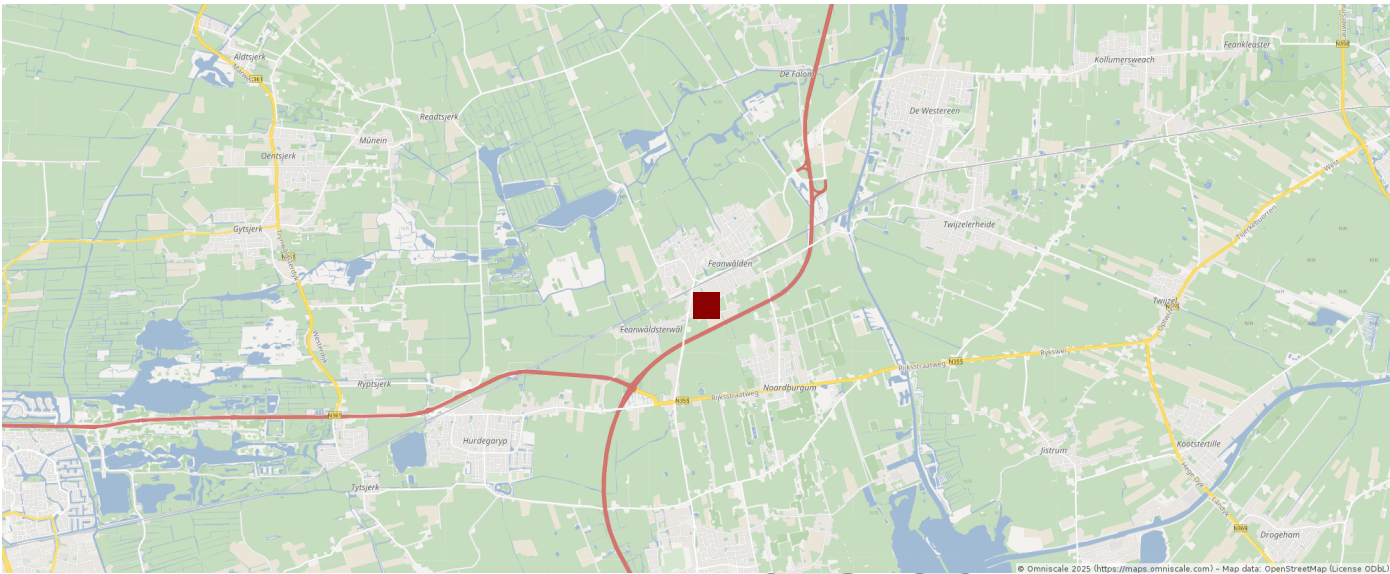
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend bij taxateur.

E

LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE**Omschrijving locatie, stand en ligging:****Goed**

Het object is gelegen in aan de rand van de dorpskern, in een gemengd gebied met zowel woon- als bedrijfsbebouwing. De directe omgeving kent een overwegend functioneel karakter maar is de laatste jaren deels in transitie richting gemengd en maatschappelijk gebruik. Het treinstation van Feanwâlden is op loopafstand gelegen.

Toelichting bereikbaarheid:**Goed**

Het object is met eigen vervoer goed bereikbaar, mede door de nabijheid van de provinciale weg N356 (Centrale As), die een snelle verbinding biedt met Dokkum, Burgum en de A7 richting Groningen en Leeuwarden.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Met openbaar vervoer is het object te bereiken middels trein- en busverbindingen. Het treinstation Feanwâlden ligt op loopafstand en beschikt over diverse verbindingen met Leeuwarden en Groningen.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in Feanwâlden is voldoende, met dagelijkse voorzieningen, scholen en diverse zorginstellingen binnen het dorp aanwezig.

Parkeren op openbare weg:**Goed**

Parkeren is in de directe omgeving mogelijk langs de openbare weg. Het object beschikt daarnaast over voldoende eigen parkeergelegenheid.

Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving

Er worden geen significante ontwikkelingen verwacht in de directe omgeving.

Locatiescore:**Goed**

De stand en ligging kunnen worden beoordeeld als redelijk tot goed. De bereikbaarheid en de aanwezige voorzieningen zijn goed, maar het industriële karakter en de overgangszone waarin het object ligt, drukken enigszins op de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde.

Walkscore:**50**

De Walk Score meet de bereikbaarheid per voet van een adres ten opzichte van voorzieningen. Hierbij worden er punten toegekend op basis van de afstand tot voorzieningen in elke categorie. Voorzieningen binnen 5 minuten loopafstand krijgen het maximaal aantal punten. Hiermee wordt de voetgangervriendelijkheid gemeten. De Walk Score kan een waarde hebben tussen 0 en 100.

Walk Score geeft daarbij de volgende categorieën:

- 90-100 - Voor dagelijkse voorzieningen is geen auto nodig.
- 70-89 - De meeste voorzieningen zijn op loopafstand.
- 50-69 - Sommige voorzieningen liggen op loopafstand.
- 25-49 - Voor de meeste voorzieningen is een auto nodig.
- 0-24 - Voor bijna alle voorzieningen is een auto nodig.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een voormalige diervoederfabriek met diverse bedrijfshallen, opslagruimtes, ondergrond, erf en terrein. Daarnaast beschikt het getaxeerde over een vrijstaande bedrijfswoning.

In de laatste leveringsakte omschreven als:

'Het vrijstaande bedrijfscomplex bestaande uit een aantal aaneen- gebouwde bedrijfshallen, met onder meer productieruimten en opslagruimten, kantoor- en personeelsvoorzieningen, een vrijstaand kantoorgebouw alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen, plaatselijk bekend Molenstraat 6 en 8 te Veenwouden (gemeente Dantumadeel), kadastraal bekend gemeente Veenwouden sectie F nummers 3845, 4147, 3349, 3350 en 4153, respectievelijk groot achtenzestig aren, achtendertig aren vierentachtig centiaren, vijfenzestig are tien centiaren, veertien aren vijftientig centiaren en vierentwintig aren tien centiaren.'

Indeling

Het object bestaat uit diverse aaneengesloten bedrijfshallen wordt globaal als volgt ingedeeld:

Opslaghal (medio 1987): 2.125 m² bvo;
Expeditiemagazijn (medio 1993): 510 m² bvo;
Opslaghal (medio 1994): 1.000 m² bvo;
Totale vloeroppervlakte: 3.635 m² bvo.

Daarnaast is er een perceel ongebonden grond van circa 10.800 m² aanwezig.

Terrein

Het terrein is grotendeels verhard middels asfalt en deels voorzien van grasvelden.

Bouwjaar: 1950

Bouwaard, materialen en constructie

Het getaxeerde betreft een voormalig bedrijfsobject in gebruik ten behoeve van de productie van diervoederproducten. Het object is momenteel vrij van huur en gebruik en staat al enige jaren leeg. Het object is omstreeks 1950 gebouwd en door de jaren heen diverse keren uitgebreid en gerenoveerd. Het meest recente renovatiejaar is echter geruime tijd geleden. Het geheel is opgetrokken uit een staalconstructie waarbij de gevels zijn opgetrokken uit geïsoleerde sandwichpanelen. Er is geen verwarming aanwezig. Het platte dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Slecht

Staat van onderhoud binnen: Slecht

Toelichting onderhoud

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) 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.

Het afwerkingsniveau is slecht en gedateerd qua uitvoering. Het object is voor langere tijd vrij van huur en gebruik en dient gemoderniseerd te worden om weer te voldoen aan de eisen die heden ten dage aan soortgelijke objecten wordt gesteld. Een eventuele investering zal echter leiden tot een hogere markthuurlen en een betere verhuurbaarheid van het object. Uitgangspunt bij deze taxatie is dat een deel (circa 3.600 bvo) gesloopt zal worden en de percelen grond als ongebonden grond wordt uitgegeven. Dit betreft het gedeelte met het oudste bouwjaar en heeft een slechte staat van onderhoud.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: bt 08 - Grootschalig, gevel(s) in metaal

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Functionaliteit: Matig

Toelichting functionaliteit

In de huidige staat is het matig tot redelijk functioneel. Er dient geïnvesteerd en gesloopt te worden om er weer functionele bedrijfsruimte van te maken.

F.2 OPPERVLAKE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	Eigenaar gebruiker	3.635,00	3.450,00
	Subtotaal		3.635,00	3.450,00
Totaal			3.635,00	3.450,00

F.3 RENOVATIE**Laatste renovatie**

Het object is omstreeks 1950 gebouwd en door de jaren heen diverse keren uitgebreid en gerenoveerd. Het meest recente renovatiejaar is niet bekend, dit is echter reeds geruime tijd geleden.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**Omschrijving milieuaspecten**

Er is recent een verkennend bodemonderzoek verricht op de locatie. Dit onderzoek is in 2025 uitgevoerd en op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor een eventuele aankoop van het object. Er is tevens een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie asbest is aangetroffen.

Object beoordeling

Het object betreft een voormalige diervoederfabriek met diverse bedrijfshallen, opslagruimtes, ondergrond, erf en terrein. Het afwerkingsniveau is slecht en gedateerd qua uitvoering. Het object is voor langere tijd vrij van huur en gebruik en dient gemoderniseerd te worden om weer te voldoen aan de eisen die heden ten dage aan soortgelijke objecten wordt gesteld. Er is sprake van asbest in bepaalde delen van de huidige opstallen en er is sprake van enige bodemverontreiniging. Er zijn verder geen milieuhygiënische belemmeringen voor een eventuele aankoop van het object aanwezig. Het object wordt als redelijk beoordeeld.

Object score:**Redelijk**

G **GEBRUIK**

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het object is momenteel vrij van huur en gebruik.

Voorgenomen gebruik

Het object zal worden gebruikt als bedrijfsruimte met een perceel ongebonden grond van circa 10.800 m² en de bestaande bedrijfswoning.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:**Goed****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het object is al enige jaren niet in gebruik. Een alternatieve invulling is goed mogelijk op basis van de huidige bestemming en de locatie. Afhankelijk van de exacte invulling zijn er diverse investeringen benodigd.

Concept

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Veel minder opname, vooral in logistiek
In Q2 is 961.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, het laagste niveau in ruim twee jaar tijd. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar komt de daling uit op ruim 320.000 m², oftewel 25% minder. Door de hoge opname in Q1, ligt het totale opnamevolume in de eerste jaarhelft slechts 13% lager dan in 2024.
Er is vooral een laag opnameniveau van grote (logistieke) ruimten boven de 10.000 m²: circa 242.100 m² is minder dan de helft van wat er de laatste jaren op kwartaalbasis is opgenomen. Daarbij zijn het vooral de grootste oppervlakten boven 25.000 m² die hard zijn geraakt. De terughoudendheid in het bedrijfsleven als gevolg van economische onzekerheid en handelsspanningen lijkt dit kwartaal duidelijk effect te hebben op de mobiliteit van bedrijven. Voorlopig houdt dit beeld aan en is het nog onzeker of de opnamecijfers later dit jaar zullen herstellen.

Helft van aantal provincies daalt, vooral sterke regio's
In het eerste halfjaar van 2025 nam in de helft van alle provincies de opname toe. De opname stijging was vooral zichtbaar in de provincies Groningen (+81%), Friesland (+40%) en Overijssel (+27%).
In de economische kernregio's van Nederland zoals Utrecht (-42%), Zuid-Holland (-29%) en Noord-Holland (-6%) was juist een opvallende krimp te zien. Ook in veel van de grootste Corop-gebieden is een daling zichtbaar.

Snelle toename aanbod grootste metrages
Voor het eerst sinds Q3 2021 komt het aanbod van bedrijfsruimten uit boven de 9 miljoen m². Het aanbod steeg met 7% ten opzichte van vorig kwartaal en ligt 17% hoger dan vorig jaar.
De grootste stijging is zichtbaar bij grootschalig aanbod (logistiek). In twee jaar tijd steeg het aanbod van ruimten boven 25.000 m² met 81% en het aanbod van ruimten tussen 10.000 en 25.000 m² met 55%. Bij middelgrote bedrijfsruimten tussen 300 en 5.000 m² stijgt het aanbod veel minder snel.
Met uitzondering van de regio Achterhoek (-29%) steeg in alle regio's het aanbod vergeleken met vorig jaar. Noord-Limburg en Arnhem/Nijmegen groeiden het hardst, met respectievelijk 30 en 27%.

Voorkeur voor eigendom drijft koopprijzen omhoog
In juni steeg het aanbod van de voorraad naar 4,3%, terwijl dat een kwartaal eerder nog 4% was. De stijging komt vooral doordat bedrijven hun panden sneller op de markt brengen vanwege veranderende marktomstandigheden.
Door een tekort aan geschikte panden en netcongestie, kiezen steeds meer bedrijven ervoor om een pand te kopen. Daardoor stijgen de koopprijzen. De mediane koopprijs ging omhoog naar € 1.567 per m², terwijl dat een kwartaal eerder nog € 1.394,- was. De huurprijs bleef wel gelijk op € 88,- per m².
Het hogere aanbod van logistiek vastgoed leidt voorlopig nog niet tot lagere vraagprijzen. Wel zijn er tekenen dat er iets meer incentives worden gegeven.

Onzekerheid houdt aan met groeiende impact
De handelsspanningen tussen de VS en andere landen zorgen nog steeds voor onzekerheid, vooral na de geplande importheffing van 30% op Europese goederen. Bedrijven stellen hierdoor investeringsbeslissingen uit, vooral bij grootschalige logistieke projecten.
NVM Business-leden signaleren echter dat grondtekort de belangrijkste trend is in logistiek. Ondanks minder interesse in huur, hebben bedrijven wel een voorkeur voor kooppanden of nieuwbouw. Daarnaast blijft netcongestie een belangrijke uitdaging en zijn de effecten van economische ontwikkelingen op logistiek vastgoed duidelijker zichtbaar.
In Q2 2025 is het aantal grote opnames boven de 10.000 m² gedaald naar 13 (was in Q1: 15). De totale opname van deze grote metrages nam af met ruim 30%. De grootste transactie dit kwartaal betrof de aanhuur van bijna 34.000 m² logistieke ruimte in Ridderkerk door Kivits Groep.
Dit kwartaal nam het aanbod van grotere bedrijfsruimten (vanaf 10.000 m²) verder toe. Het beschikbare oppervlak groeide naar 3,7 miljoen m². Ook zijn er meer grote ruimten beschikbaar: 187 versus 173.

Bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2025.

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	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Marktsituatie

Friesland
Friesland heeft een stabiele jaarlijkse vraag naar bedrijfsruimten. In de periode vanaf 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de opname in Friesland 158.300 m². Van alle opnames had 89% een oppervlakte van minder dan 1.000 m², waarvan de vraag hoofdzakelijk kwam van lokale en regionale ondernemers. Grote opnames komen sporadisch voor. Het aanbod in Friesland (2% van de totale voorraad) is sinds vorig jaar licht gestegen met 9.500 m². Dit verhuult echter dat het aanbod in de meeste oppervlakteklassen fors is toegenomen. Zo verdubbelde het aanbod in de categorie tussen 1.000 m² en 2.000 m². Ook het aanbod van kleine ruimten tussen 100 m² en 300 m² nam flink toe (+42%). Het ruimere aanbod zorgt voor meer mogelijkheden voor bedrijven die ruimte zoeken.
(bron: NVM)

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Englumstraat, Oldehove

Het object aan de Englumstraat in Oldehove betreft bedrijfsruimte met een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 2.800 m². Het object is redelijk onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, heeft een groter verhuurbaar vloeroppervlakte en heeft derhalve een lagere markthuur per m² in vergelijking tot de contracthuur per m² van het object.

Yndustrywei, Joure

Het object aan de Yndustrywei in Joure betreft bedrijfsruimte met entresol. De bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van een bedrijfscomplex dat bestaat uit 4 zelfstandige hallen. Het object heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 2.600 m². Het object is goed onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, heeft een groter verhuurbaar vloeroppervlakte en heeft derhalve een lagere markthuur per m² in vergelijking tot de contracthuur per m² van het object.

Het Helmhout, Drachten

Het object aan de Helmhout in Drachten betreft een grootschalig distributiecentrum met een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 28.000 m² en een perceel van circa 5 hectare. Het object is goed onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte en is gelegen op een goed bereikbare locatie. Het getaxeerde is minder goed onderhouden en heeft een aanzienlijk minder groot verhuurbaar vloeroppervlakte. Het prijsniveau is vergelijkbaar.

De markthuur is gebaseerd op de referenties. De getoonde referenties hebben een huurprijs per m² per jaar variërend van circa EUR 28,- tot EUR 42,-. Gezien de staat, grootte en ligging van het getaxeerde is de gemiddelde markthuur per m² per jaar a circa EUR 30,- marktconform.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/lj	Huuropbrengst p/lj/m ² of stuk
13-5-2025	Englumstraat 37	Oldehove	Bedrijfsruimte	2.820	€ 120.000	€ 43
12-3-2025	Yndustrywei 8	Joure	Bedrijfsruimte	2.666	€ 110.000	€ 41
31-8-2023	Het Helmhout 1	Drachten	Bedrijfsruimte	27.761	€ 800.000	€ 29

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Englumstraat 37 - 9883 PD Oldehove

Transactiedatum:	13-05-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 120.000	
Straat:	Englumstraat 37	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 42,55	
Plaats:	Oldehove	Einddatum contract:	01-04-2030	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	5,0	
Bouwjaar:	1970	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m ² of stuks:	2.820	BTW belast:	Ja	
Bron:	NVM	Energielabel:	A	

2 - Referentie Type: huurtransactie | Yndustrywei 8 - 8501 SN Joure

Transactiedatum:	12-03-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 110.000	
Straat:	Yndustrywei 8	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 41,26	
Plaats:	Joure	Einddatum contract:	15-03-2028	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	3,0	
Bouwjaar:	1990	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m ² of stuks:	2.666	BTW belast:	Nee	
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend	

3 - Referentie Type: huurtransactie | Het Helmhout 1 - 9206 AZ Drachten

Transactiedatum:	31-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 800.000	
Straat:	Het Helmhout 1	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 28,82	
Plaats:	Drachten	Einddatum contract:	01-09-2025	
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Looptijd contract in jr:	1,8	
Bouwjaar:	1983	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m ² of stuks:	27.761	BTW belast:	Nee	
Bron:	NVM	Energielabel:	E	

Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	3.635	3.450	€ 30,00	€ 103.500	100,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	3.635	3.450	€ 30,00	€ 103.500	100,0 %
Totaal		3.635	3.450		€ 103.500	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De markthuur is op basis van de geselecteerde referenties in de nabije omgeving van het getaxeerde bepaald. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de algemene toelichting op de huurreferentieobjecten.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Haadwei, Broeksterwâld
Het object aan de Haadwei in Broeksterwâld betreft een voormalige fabriekslocatie met 3 bedrijfswoningen en is gelegen op een perceel van circa 12.000 m². De voormalige fabriek is vrij van huur en is goed vergelijkbaar met het getaxeerde qua staat van onderhoud, uitstraling en gebruiksmogelijkheden.

Einsteinstraat, Sneek
Het object aan de Einsteinstraat in Sneek betreft een distributiecentrum met 4 loading docks. Het geheel heeft een vloeroppervlakte van circa 12.600 m² en is gelegen op een perceel van circa 2 hectare. Het object heeft een goede staat van onderhoud, heeft diverse gebruiksmogelijkheden en heeft een goede ligging. Het getaxeerde heeft een aanzienlijk kleiner vloeroppervlakte en heeft een minder goede staat van onderhoud. Mede door de kleinere vloeroppervlakte heeft het getaxeerde een hogere marktwaarde per m² dan het getaxeerde.

Loswal, Drachten
Het object aan de Loswal in Drachten betreft een vrijstaand bedrijfsgebouw met een energielabel A. Het object is goed onderhouden, heeft een goed afwerkingsniveau en uitstraling. Daarnaast is het object centraal gelegen nabij diverse uitvalswegen. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, is minder goed gelegen maar beschikt over een groter perceel. Het getaxeerde heeft derhalve een lagere marktwaarde per m².

Naast de hierboven beschreven referenties zijn er ook nog referenties van percelen grond aan deze waardering bijgevoegd. Deze referenties zijn goed vergelijkbare percelen op bedrijventerreinen gelegen. De grondreferenties hebben een koopprijs per m² variërend van circa EUR 68,- tot EUR 106,-. Gelet op de grootte van het bijbehorende perceel en de gebruiksmogelijkheden is de prijs per m² van EUR 75,- marktconform.

De getoonde referenties hebben een koopprijs per m² variërend van circa EUR 250,- tot EUR 400,-. Gezien de staat, grootte en ligging van het getaxeerde is de vierkante meterprijs à circa EUR 435,- marktconform. Het ligt net boven de bandbreedte als gevolg van de aanwezige bedrijfswoning.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
02-5-2025	Kolkensloane 0(ong)	Driezum	Bedrijfsruimte	2.500	-	€ 225.000	€ 90,00
31-3-2025	Jan Flamelingsstrijtte 0(ong)	Menaam	Land	2.170	-	€ 230.000	€ 105,99
29-5-2024	Topsterryd 0(ong)	Kollum	Land	5.000	-	€ 340.000	€ 68,00
28-2-2024	Westerpolder 13	Dronryp	Land	3.328	-	€ 298.000	€ 89,54
03-9-2025	Haadwei 48	Broeksterwâld	Bedrijfsruimte	3.995	-	€ 1.170.000	€ 292,87
15-5-2025	Einsteinstraat 4	Sneek	Bedrijfsruimte	12.636	-	€ 3.200.000	€ 253,24
05-2-2025	Loswal 32	Drachten	Bedrijfsruimte	3.446	-	€ 1.350.000	€ 391,76

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

Referentie type: koop | Adres: Kolkensloane 0(ong) - 9114 AG Driezum

Transactiedatum:	02-05-2025	Koopsom kk:	€ 225.000
Adres:	Kolkensloane 0(ong)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 90,00
Plaats:	Driezum	Perceeloppervlak:	2.500
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Eigendom:	
VVO (m²) / stuks:	2.500	Energielabel:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Westerpolder 13 - 9035 VS Dronryp

Transactiedatum:	28-02-2024	Koopsom kk:	€ 298.000
Adres:	Westerpolder 13	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 89,54
Plaats:	Dronryp	Perceeloppervlak:	3.328
IPD-type:	Land	Eigendom:	
VVO (m²) / stuks:	3.328	Energielabel:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: **koop** | Adres: **Topsterryd 0(ong) - 9291 NK Kollum**

Transactiedatum:	29-05-2024	Koopsom kk:	€ 340.000
Adres:	Topsterryd 0(ong)	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 68,00
Plaats:	Kollum	Perceeloppervlak:	5.000
IPD-type:	Land	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	5.000	Energie label:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: **koop** | Adres: **Jan Flamelingsstrjitte 0(ong) - 9036 VM Menaam**

Transactiedatum:	31-03-2025	Koopsom kk:	€ 230.000
Adres:	Jan Flamelingsstrjitte 0 (ong)	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 105,99
Plaats:	Menaam	Perceeloppervlak:	2.170
IPD-type:	Land	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	2.170	Energie label:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: **koop** | Adres: **Haadwei 48 - 9108 MB Broeksterwâld**

Transactiedatum:	03-09-2025	Koopsom kk:	€ 1.170.000
Adres:	Haadwei 48	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 292,87
Plaats:	Broeksterwâld	Perceeloppervlak:	11.450
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1985	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	3.995	Energie label:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: **koop** | Adres: **Einsteinstraat 4 - 8606 JE Sneek**

Transactiedatum:	15-05-2025	Koopsom kk:	€ 3.200.000
Adres:	Einsteinstraat 4	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 253,24
Plaats:	Sneek	Perceeloppervlak:	19.220
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1964	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	12.636	Energie label:	Onbekend
Bron:	NVM		



Referentie type: **koop** | Adres: **Loswal 32 - 9206 AH Drachten**

Transactiedatum:	05-02-2025	Koopsom kk:	€ 1.350.000
Adres:	Loswal 32	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 391,76
Plaats:	Drachten	Perceeloppervlak:	6.269
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1965	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	3.446	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield	Yield factor
Disconteringsvoet	11,00 %	BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	19,70 %
NAR vrij op naam	10,00 %	BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	19,70 %
Exit yield	11,00 %	BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	6,89 %
		BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	6,89 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De referentieobjecten hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het rendement. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de algemene toelichting op de beleggings- en kooppreferenties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Van de bestaande opstallen is het uitgangspunt dat het oudste gedeelte, waaronder de hoge voormalige torens met een oppervlakte van circa 3.500 m² bvo, wordt gesloopt. Hiervoor is een correctiepost opgenomen van circa EUR 150.000,- exclusief btw.

Het achterste gedeelte van de opstallen (bouwjaar omstreeks 1990), met een oppervlakte van circa 3.635 m² bvo, blijft behouden. Voor de noodzakelijke aanpassingen om dit deel in gebruik te kunnen nemen, is een correctiepost van circa EUR 10.000,- exclusief btw opgenomen.

Overzicht overige waarden

Overige waarde	Omschrijving	Perceel oppervlak	Aantal (m² of stuks)	€ / m² of € / stuk kk	Marktwaarde kk
Ongebonden grond		1.425 m²	--	€ 75,00 p/m²	€ 106.875
Ongebonden grond		3.884 m²	--	€ 75,00 p/m²	€ 291.300
Ongebonden grond		5.510 m²	--	€ 75,00 p/m²	€ 413.250
Woning		1.000 m²	1	€ 165.000,00	€ 165.000
Totaal					€ 976.425

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I 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 omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

J 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.

Marktwaaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

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

WWS-punten

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

Maximaal redelijke huur

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/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, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

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

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

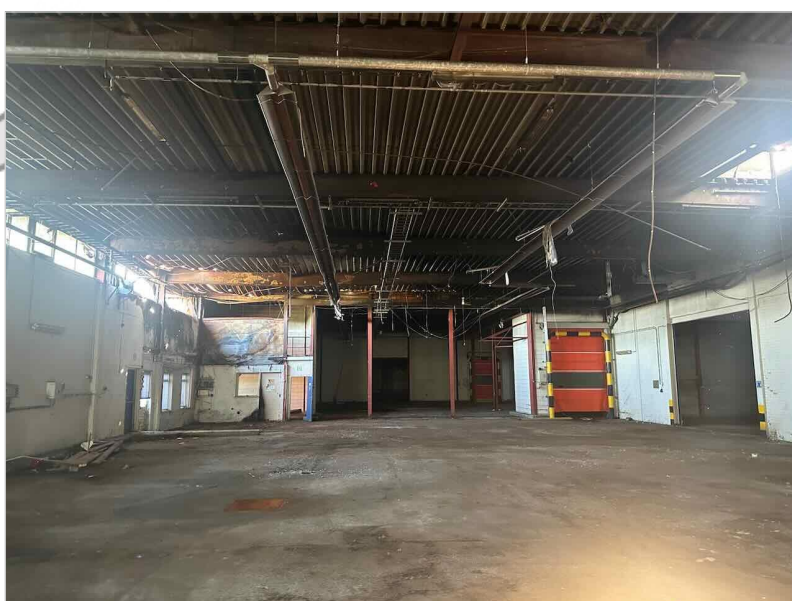
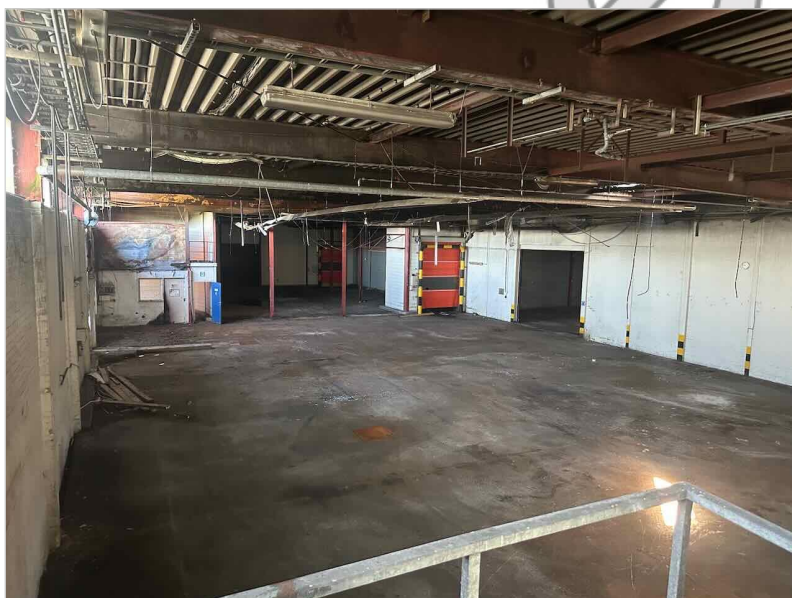
The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

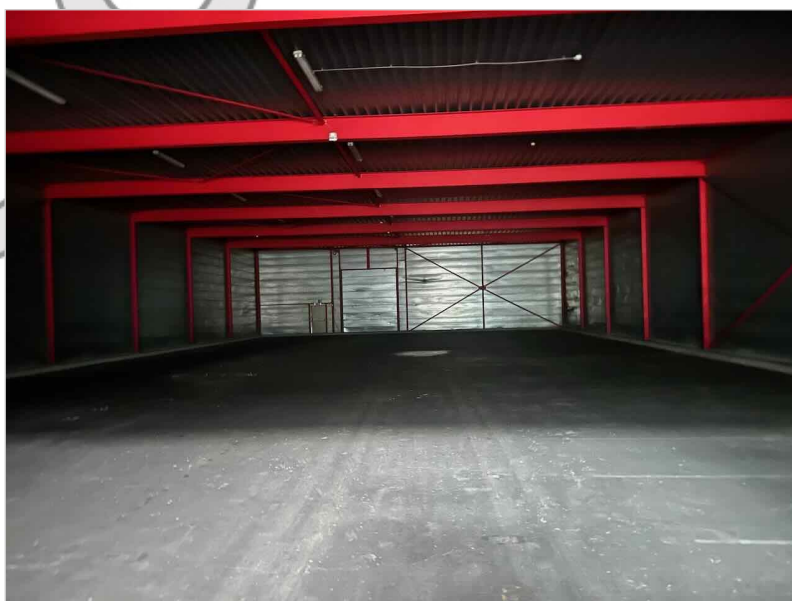
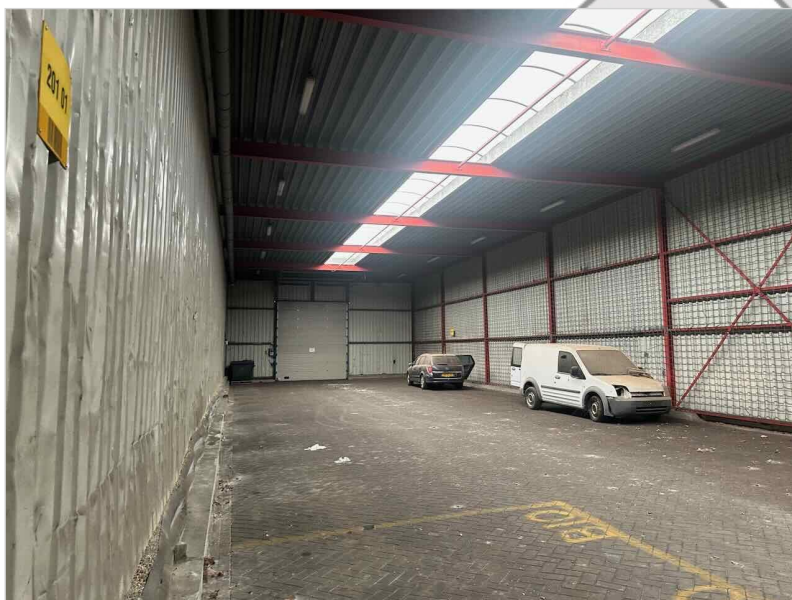
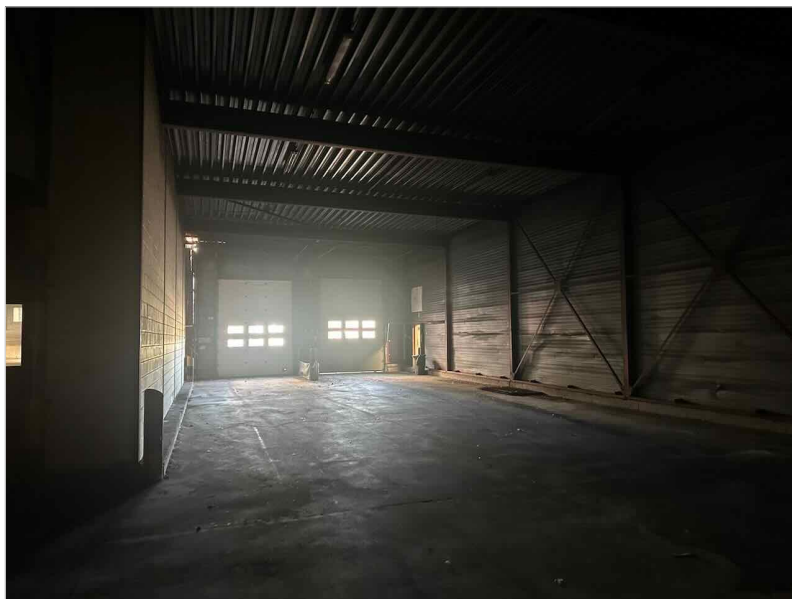
Verhuurbare eenheid



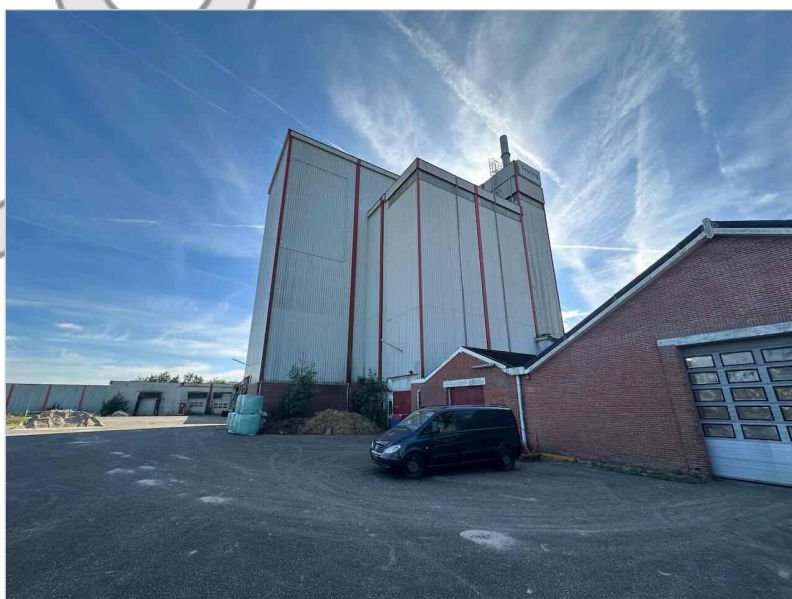
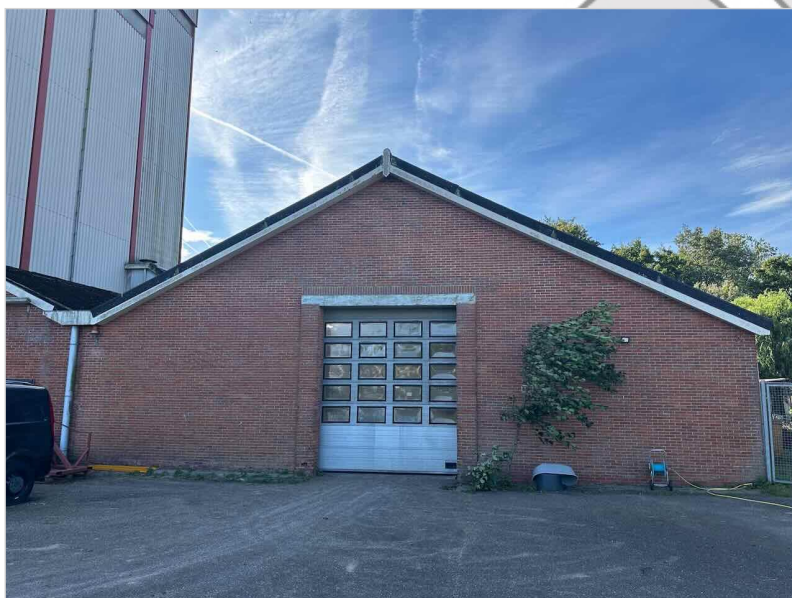
BIJLAGEN FOTO'S

















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

Haadwei, Broeksterwâld

Het object aan de Haadwei in Broeksterwâld betreft een voormalige fabriekslocatie met 3 bedrijfswoningen en is gelegen op een perceel van circa 12.000 m². De voormalige fabriek is vrij van huur en is goed vergelijkbaar met het getaxeerde qua staat van onderhoud, uitstraling en gebruiksmogelijkheden.

Einsteinstraat, Sneek

Het object aan de Einsteinstraat in Sneek betreft een distributiecentrum met 4 loading docks. Het geheel heeft een vloeroppervlakte van circa 12.600 m² en is gelegen op een perceel van circa 2 hectare. Het object heeft een goede staat van onderhoud, heeft diverse gebruiksmogelijkheden en heeft een goede ligging. Het getaxeerde heeft een aanzienlijk kleiner vloeroppervlakte en heeft een minder goede staat van onderhoud. Mede door de kleinere vloeroppervlakte heeft het getaxeerde een hogere marktwaarde per m² dan het getaxeerde.

Loswal, Drachten

Het object aan de Loswal in Drachten betreft een vrijstaand bedrijfsgebouw met een energielabel A. Het object is goed onderhouden, heeft een goed afwerkingsniveau en uitstraling. Daarnaast is het object centraal gelegen nabij diverse uitvalswegen. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, is minder goed gelegen maar beschikt over een groter perceel. Het getaxeerde heeft derhalve een lagere marktwaarde per m².

Naast de hierboven beschreven referenties zijn er ook nog referenties van percelen grond aan deze waardering bijgevoegd. Deze referenties zijn goed vergelijkbare percelen op bedrijventerreinen gelegen. De grondreferenties hebben een koopprijs per m² variërend van circa EUR 68,- tot EUR 106,-. Gelet op de grootte van het bijbehorende perceel en de gebruiksmogelijkheden is de prijs per m² van EUR 75,- marktconform.

De getoonde referenties hebben een koopprijs per m² variërend van circa EUR 250,- tot EUR 400,-. Gezien de staat, grootte en ligging van het getaxeerde is de vierkante meterprijs à circa EUR 435,- marktconform. Het ligt net boven de bandbreedte als gevolg van de aanwezige bedrijfswoning.

Referentie type: koop | Adres: Kolkensloane 0(ong) - 9114 AG Driezum

Transactiedatum:	02-05-2025	Koopsom kk:	€ 225.000
Adres:	Kolkensloane 0(ong)	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 90,00
Plaats:	Driezum	Perceeloppervlak:	2.500
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Energielabel:	Onbekend
VVO (m ²) / stuks:	2.500		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Westerpolder 13 - 9035 VS Dronryp

Transactiedatum:	28-02-2024	Koopsom kk:	€ 298.000
Adres:	Westerpolder 13	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 89,54
Plaats:	Dronryp	Perceeloppervlak:	3.328
IPD-type:	Land	Energielabel:	Onbekend
VVO (m ²) / stuks:	3.328		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Perceel grond inclusief bouwplan en omgevingsvergunning voor het bouwen van een garagebedrijf met (bedrijfs)woning.

Referentie type: koop | Adres: Topsterryd 0(ong) - 9291 NK Kollum

Transactiedatum:	29-05-2024	Koopsom kk:	€ 340.000
Adres:	Topsterryd 0(ong)	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 68,00
Plaats:	Kollum	Perceeloppervlak:	5.000
IPD-type:	Land	Energielabel:	Onbekend
VVO (m ²) / stuks:	5.000		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Jan Flamelingsstrjitte 0(ong) - 9036 VM Menaam

Transactiedatum:	31-03-2025
Adres:	Jan Flamelingsstrjitte 0(ong)
Plaats:	Menaam
IPD-type:	Land
VVO (m²) / stuks:	2.170
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 230.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 105,99
Perceeloppervlak:	2.170
Energie label:	Onbekend



Referentie type: koop | Adres: Haadwei 48 - 9108 MB Broeksterwâld

Transactiedatum:	03-09-2025
Adres:	Haadwei 48
Plaats:	Broeksterwâld
IPD-type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1985
VVO (m²) / stuks:	3.995
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 1.170.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 292,87
Perceeloppervlak:	11.450
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Energie label:	Onbekend



Toelichting op deze referentie

Betreft een voormalige Roggebroodfabriek met drie royale (dienst)woningen op 11.450 m2 eigen grond. Het complex is door de huidige eigenaar buiten gebruik gesteld.

Referentie type: koop | Adres: Einsteinstraat 4 - 8606 JE Sneek

Transactiedatum:	15-05-2025
Adres:	Einsteinstraat 4
Plaats:	Sneek
IPD-type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1964
VVO (m²) / stuks:	12.636
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 3.200.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 253,24
Perceeloppervlak:	19.220
Vergelijkbaarheid:	Beter
Energie label:	Onbekend



Toelichting op deze referentie

Betreft een vrijstaand bedrijfspand annex distributiecentrum met 4 loading docks bestaat onder meer uit: een bedrijfsruimte, een opslagruimte, een expeditie ruimte, een kantoorruimte, een kantine en diverse additionele ruimten.

Referentie type: koop | Adres: Loswal 32 - 9206 AH Drachten

Transactiedatum:	05-02-2025
Adres:	Loswal 32
Plaats:	Drachten
IPD-type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1965
VVO (m²) / stuks:	3.446
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 1.350.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 391,76
Perceeloppervlak:	6.269
Vergelijkbaarheid:	Beter
Energie label:	A



Toelichting op deze referentie

Het object betreft een vrijstaand bedrijfsgebouw. De totaal beschikbare ruimte is groot circa m² 3.446 vvo en is als volgt verdeeld:
Bedrijfsruimte: ca. 2.810 m² vvo
Kantoorruimte: ca. 636 m² vvo



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

Englumstraat, Oldehove

Het object aan de Englumstraat in Oldehove betreft bedrijfsruimte met een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 2.800 m². Het object is redelijk onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, heeft een groter verhuurbaar vloeroppervlakte en heeft derhalve een lagere markthuur per m² in vergelijking tot de contracthuur per m² van het object.

Yndustrywei, Joure

Het object aan de Yndustrywei in Joure betreft bedrijfsruimte met entresol. De bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van een bedrijfscomplex dat bestaat uit 4 zelfstandige hallen. Het object heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 2.600 m². Het object is goed onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte. Het getaxeerde is minder goed onderhouden, heeft een groter verhuurbaar vloeroppervlakte en heeft derhalve een lagere markthuur per m² in vergelijking tot de contracthuur per m² van het object.

Het Helmhout, Drachten

Het object aan de Helmhout in Drachten betreft een grootschalig distributiecentrum met een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 28.000 m² en een perceel van circa 5 hectare. Het object is goed onderhouden en betreft functionele bedrijfsruimte en is gelegen op een goed bereikbare locatie. Het getaxeerde is minder goed onderhouden en heeft een aanzienlijk minder groot verhuurbaar vloeroppervlakte. Het prijsniveau is vergelijkbaar.

De markthuur is gebaseerd op de referenties. De getoonde referenties hebben een huurprijs per m² per jaar variërend van circa EUR 28,- tot EUR 42,-. Gezien de staat, grootte en ligging van het getaxeerde is de gemiddelde markthuur per m² per jaar à circa EUR 30,- marktconform.

Referentie type: **huurtransactie** | Englumstraat 37 - 9883 PD Oldehove

Transactiedatum:	13-05-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 120.000
Straat:	Englumstraat 37	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Oldehove	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 42,55
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-4-2030
Bouwjaar:	1970	Looptijd contract in jr:	5
Totaal m² of stuks:	2.820	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Ja
		Energie label:	A

Referentie type: **huurtransactie** | Yndustrywei 8 - 8501 SN Joure

Transactiedatum:	12-03-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 110.000
Straat:	Yndustrywei 8	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Joure	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 41,26
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	15-3-2028
Bouwjaar:	1990	Looptijd contract in jr:	3
Totaal m² of stuks:	2.666	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energie label:	Onbekend



Toelichting op deze referentie

Op bedrijventerrein "Sewei" gelegen zeer nette bedrijfsruimte met entresol. De bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van een bedrijfspand dat bestaat uit 4 zelfstandige hallen.

Referentie type: **huurtransactie** | Het Helmhout 1 - 9206 AZ Drachten

Transactiedatum:	31-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 800.000
Straat:	Het Helmhout 1	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Drachten	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 28,82
IPD-type:	Bedrijfsruimte	Einddatum contract:	1-9-2025
Bouwjaar:	1983	Looptijd contract in jr:	1,8333333
Totaal m² of stuks:	27.761	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energie label:	E



Toelichting op deze referentie

Betreft een zeer grootschalig distributiecentrum. De totale oppervlakte bedraagt omvattend circa 26.500 m² bedrijfsruimte alsmede circa 1.150 m² kantoorruimte. De vrije hoogte van de bedrijfsruimte is grotendeels circa 6 meter, beschikt over maar liefst 82 loading docks en over een ruime koel- en vriesruimte.



Nextfund B.V.
Parklaan 1 | Groningen
Email: auric@nextfund.nl | Tel: 050 7676100