



**De bedrijfsinventaris van
'Zalencentrum De Parel'
(De Parel Horeca en
De Parel Sports & Events)
te
Fijnaart**

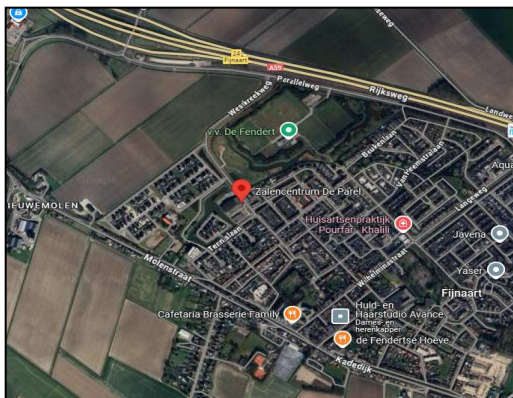
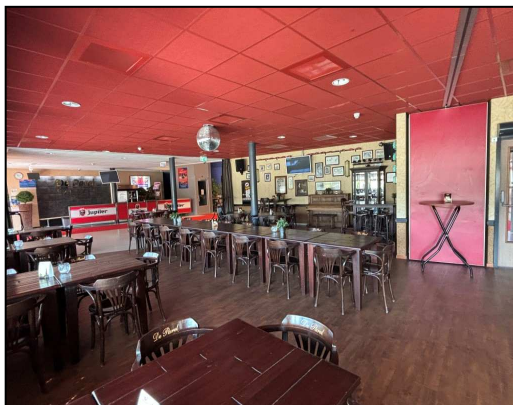
TAXATIERAPPORT

WWW.VDWEERD.NL

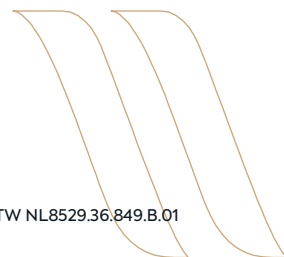


TAXATIERAPPORT

De bedrijfsinventaris van 'Zalencentrum De Parel' (De Parel Horeca en De Parel Sports & Events) te Fijnaart



Opdrachtgever	: Gemeente Moerdijk, in deze vertegenwoordigd door: Mevrouw R. Dubbelman
Doel taxatie	: Inzicht marktwaarde bedrijfsinventaris in verband met mogelijke aankoopactiviteiten
Taxatie datum	: 4 juli 2025
Omvang werkzaamheden	: Definitieve taxatie met volledige opname (intern en extern)
Type object	: Zalencentrum



SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Bedrijfsinventaris van 'Zalencentrum De Parel' (De Parel Horeca en De Parel Sports & Events), zoals gevestigd in het object gelegen aan de Prinses Margrietstraat 15 te (4793 CB) Fijnaard, opnamedatum d.d. 4 juli 2025

Objecttype	Horeca		
Subtype horeca	Zalencentrum		
Bijzondere uitgangspunten	nee		

Locatie	Redelijk	Opdrachtgever	Gemeente Moerdijk
Object	Goed	Contactpersoon	Mevrouw R. Dubbelman
Onderhoudsstaat	Goed	Eigenaar vastgoed	Gemeente Moerdijk
Courantheid	Redelijk	Eigenaars	De Parel Horeca B.V.
Verkoopbaarheid	Redelijk	exploitatie	De Parel Sports & Events B.V.
Externe adviseurs	N.v.t.	Taxateur(s)	R. Rijers RT REV

Gebruikssituatie pand		geheel verhuurd	
Marktwaaarde bedrijfsinventaris (totaal)	€	95.000	
Initiële investeringen De Parel Horeca	€	356.432	
Initiële investeringen De Parel Sports & Events	€	354.860	
Initiële investeringen TOTAAL	€	711.292	
Genormaliseerde afschrijving De Parel Horeca	€	343.990	
Genormaliseerde afschrijving De Parel S&E	€	321.173	
TOTALE GENORMALISEERDE AFSCHRIJVING	€	665.163	
Huidige boekwaarde De Parel Horeca (genorm.)	€	12.442	
Huidige boekwaarde De Parel S&E (genorm.)	€	33.687	
TOTALE BOEKWAARDE	€	46.129	

Objectomschrijving:

De bedrijfsinventaris, het -interieur en het huurdersbelang van "Zalencentrum De Parel" (De Parel Horeca en De Parel Sports & Events) zoals beschreven op de inventarislijst en de staat van materiële vaste activa, die zich bevindt in het pand staande en gelegen te (4793 CB) Fijnaard aan de Prinses Margrietstraat 15.

Marktwaaarde bedrijfsinventaris (bij soortgelijk doorlopend gebruik)	€	95.000,--
---	---	------------------

INHOUD

1. TAXATIERAPPORT

- 1.1. Algemene Uitgangspunten en voorwaarden
- 1.2. Taxateurs en omschrijving object
- 1.3. Opdrachtgever
- 1.4. Eigendom
- 1.5. Getaxeerde waarde en uitgangspunten

2. ALGEMENE INFORMATIE

- 2.1. Situering en gebruik

3. BEDRIJFSINVENTARIS

- 3.1. Toelichting op de waardebepaling
- 3.2. Uitgangspunten

4. TAXATIE VOORWAARDEN

5. BIJLAGEN

- 1. Kamer van Koophandel
- 2. Foto-impressie
- 3. Overzicht plattegronden
- 4. Staat van materiële vaste activa (verstrekkt door huurder)
- 5. Normalisatie afschrijving vaste activa
- 6. Offerte taxatie
- 7. Definitielijst begrippen
- 8. Plausibiliteitsverklaring

Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

1. TAXATIERAPPORT

1.1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

In deze taxatie wordt uitgegaan van onderstaande uitgangspunten en algemene voorwaarden:

Opdracht:	In de offerte, d.d. 27 juni 2025, is de opdracht geformuleerd als "marktwaaarde bedrijfsexploitatie". Op verzoek van opdrachtgever betreft de taxatie echter alleen de marktwaaarde van de bedrijfsinventaris, interieur en huurdersbelang. Er is verder niet afgeweken van de opdracht.	
Procedure	<i>Datum offerte:</i>	27 juni 2025
	<i>Opdrachtverstrekking:</i>	8 juli 2025
	<i>Opnamedatum:</i>	4 juli 2025
	<i>Conceptrapportage</i>	14 juli 2025
	<i>Definitieve rapportage</i>	18 juli 2025
Basis voor opdracht:	Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object vast te stellen; Marktwaaarde . Hierbij wordt de volgende definitie gehanteerd: "Het geschatte bedrag waartegen het object (de bedrijfsinventaris) 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" (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020, bewerkt Van de Weerd Taxaties)	
Peildatum	Voor de taxatie wordt de peildatum per heden (plaatsopname) gehanteerd.	
Doel:	Het verkrijgen van inzicht in de marktwaaarde van de bedrijfsinventaris in verband met mogelijke aankoopactiviteiten. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgemaakt.	
Omvang werkzaamheden:	Het betreft een volledige rapportage met volledige opname (extern en intern)	
Bijzondere Uitgangspunten:	Het object is gewaardeerd op basis van de huidige situatie (opnamedatum). Daarnaast is op het taxatierapport het navolgende bijzondere uitgangspunt van toepassing: - Geen	

Taxateur:	Remco Rijers RT REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT356906714 en REV-taxateur, certificaatnummer REV-NL/NVM/2027/1, als Register-Taxateur verbonden aan Van de Weerd Taxaties B.V., gevestigd aan de Maliebaan 80a te Utrecht.
Plausibiliteit	De plausibiliteitstoets zal uitgevoerd worden door: Wouter Toes RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT753979541, als Register-Taxateur verbonden aan Van de Weerd Taxaties B.V. (gevestigd aan de Maliebaan 80A te 3581 CW Utrecht) en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, sectie BOG, onder nummer 22.200
Kwalificaties:	De taxateur verklaart voldoende theoretische- en praktische kennis om te voldoen aan de vereisten van professionele deskundigheid en beschikt over de vakbekwaamheid, professionele deskundigheid, ervaring, vaardigheden en inzicht om deze taxatie op deskundige wijze uit te voeren en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke markten van onderhavig object. Hij voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.
Onafhankelijkheid:	De taxateur verklaart het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT na te leven en zich te houden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie alsmede vertrouwelijkheid. Hij bevestigt hierdoor dat bij het uitvoeren van deze taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen en/of vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid en verder te voldoen aan de onafhankelijkheidsvereisten in de EVS Blue Book. Er is vastgesteld dat er geen conflicterende belangen zijn bij de uitvoering van de taxatie. Verder wordt het 25% omzetprincipe eerbiedigt uit artikel 11 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020.

Aansprakelijkheid:	Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan genoemde opdrachtgever, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van taxateur. Niets uit het taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
Roulatie:	Het betreft de eerste keer dat taxateur betrokken is bij het object. Taxateur verklaart hierbij de beginselen van het NRVt te hanteren met betrekking tot roulatie.
Taxatiestandaard en richtlijnen:	Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met: - Het Reglement gedrags- en beroepsregels en Reglement Definities Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), per 1 januari 2025 in werking; - Het Reglement Kamers NRVt en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt (beide per 1 januari 2025 in werking). De taxatie is uitgevoerd met inachtneming van de aanbevelingen en de richtlijnen van EVS 2020 en IVS 2022. Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen. Deze taxatie is verder geschied overeenkomstig de Voorwaarden Bedrijfsonroerend goed van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM (professionele opdrachtgevers, versie 2023) zoals aan opdrachtgever verstrekt en door opdrachtgever expliciet aanvaard.
Waarderingsmethodiek:	Het betreft een taxatie van de marktwaarde van de bedrijfsinventaris op basis van een comparatieve methode, kostenmethode en afschrijvingsstaat. Er is voor deze methodieken gekozen vanwege het specifieke, <u>exploitatiegebonden</u>, karakter van het object.

Informatie-voorziening:	Informatie	Geraad-pleegd	Bron/additionele informatie:
	Kamer van koophandel	Ja	Kamer van Koophandel
	Kadaster	NVT	
	Akte van levering	NVT	
	Gegevens erfpacht	NVT	
	Gegevens VvE	NVT	
	Huurovereenkomst	Nee	
	Huurfactuur	Nee	
	Bestemmingsplan	Nee	
	Plattegrondtekeningen	Ja	Huurder
	Energie-labelgegevens	Nee	Database EP-online
	MVA-staat	Ja	
	Bodemonderzoeken	Nee	
	Asbestonderzoeken	Nee	
	Opnameformulier van de Weerd	Opgesteld	Conform opgave bij plaatsopname
	Regioplattengronden	Ja	Google Maps
	Referentiegegevens	Ja	- Online database NVM - Database Vastgoeddata (incl. horecabedrijfsvergelijking) - Eigen archief - Partijen (geen objecten ingediend)
	De taxatie en waardering zijn gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever en huurder verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens worden door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.		
Gebeurtenissen na inspectiedatum en voor peildatum:	Na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum hebben zich geen waardebeïnvloedende wijzigingen of gebeurtenissen voorgedaan.		
Schattings-onzekerheid	<i>Taxateur heeft alleen inzage gehad in de initiële investeringen van de staat van materiële vaste activa van de onderneming en derhalve niet de actuele boekwaarden en afschrijvingen.</i>		
Aantal versies:	Het betreft een definitieve versie (2e versie). Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het conceptrapport		

1.2. TAXATEURS EN OMSCHRIJVING OBJECT:

Ondergetekende:

Remco Rijers RT REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT356906714 en REV-taxateur, certificaatnummer REV-NL/NVM/2027/1, als Register-Taxateur verbonden aan Van de Weerd Taxaties B.V. (gevestigd aan de Maliebaan 80A te 3581 CW Utrecht),

VERKLAART OP:

4 juli 2025

TE HEBBEN OPGENOMEN EN GEWAARDEERD:

De bedrijfsinventaris, het -interieur en het huurdersbelang van “Zalencentrum De Parel” (De Parel Horeca en De Parel Sports & Events) zoals beschreven op de inventarislijst en de staat van materiële vaste activa, die zich bevindt in het pand staande en gelegen te (4793 CB) Fijnaart aan de Prinses Margrietstraat 15.

1.3. OPDRACHTGEVER:

Gemeente Moerdijk, in deze vertegenwoordigd door:
Mevrouw R. Dubbelman
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

1.4. EIGENDOM VAN:

Vastgoed : Gemeente Moerdijk

Bedrijfsinventaris : - De Parel Horeca B.V.
- De Parel Sports & Events B.V.

Het uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel is als **bijlage 2** bij dit rapport gevoegd.

1.5. GETAXEERDE WAARDE EN UITGANGSPUNTEN:

BEDRIJFSINVENTARIS, -INTERIEUR EN HUURDEBESLUIT:

Marktwaaarde bij soortgelijk doorlopend gebruik

€ 95.000,--, zegge: vijfennegetigduizend euro

Deze waardering kwam tot stand op basis van de gegevens, toelichtingen en overwegingen zoals in de rapportage en de bijlagen aangegeven, vergelijking en plaatsopname, alsmede op grond van:

- a. prijspeil juli 2025;
- b. zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, anders dan vermeld;
- c. exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- d. ervan uitgaande dat de bedrijfsinventaris in functionele staat verkeert;
- e. de gegevens inzake de bedrijfsinventaris zoals deze door opdrachtgever zijn verstrekt tijdens de plaatsopname;
- f. de getaxeerde inventarisonderdelen staan volledig ten dienste van de volwaardige bedrijfsexploitatie van 'Zalencentrum de Parel' (bestaande uit De Parel Horeca en De Parel Sports & Events) zoals gevoerd in het object gelegen aan de Prinses Margrietstraat 15 te Fijnaart.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Utrecht, de achttiende juli 2025.

De Register-Taxateur



Remco Rijers
2025.07.18
15:22:44 +02'00'

R. Rijers RT REV
NVM Taxateur
Register-Taxateur



2. ALGEMENE INFORMATIE

2.1. Situering en gebruik:

Het getaxeerde betreft de bedrijfsinventaris, -interieur en huurdersbelang, onderdeel uitmakende van de bedrijfsexploitatie van 'Zalencentrum De Parel'. Het zalencentrum wordt geëxploiteerd onder twee verschillende vennootschappen: De Parel Horeca B.V. en De Parel Sports & Events B.V.. Het betreft twee separate vennootschappen, echter zijn beide vennootschappen in eigendom/vallen onder het bestuur van dezelfde bovenliggende vennootschappen (Pagie Beheer B.V./Pagie & Co B.V.). De bedrijfsvoering wordt gevoerd vanuit een multifunctioneel pand gelegen aan de Prinses Margrietstraat in het westelijke gedeelte van de kern van Fijnaart. Fijnaart is een dorp gelegen in de gemeente Moerdijk in de provincie Noord-Brabant. Het dorp Fijnaart heeft circa 5.700 inwoners. De gemeente Moerdijk bestaat tevens uit de kernen Klundert, Willemstad, Zevenbergen, Moerdijk en diverse overige officiële kernen en buurtschappen en heeft circa 38.100 inwoners (CBS, 1 januari 2025). Het getaxeerde bevindt zich in een vrijstaand pand met horecaruimte, zalen en sporthal

3. INVENTARIS

3.1. Toelichting op inventaris:

Navolgende roerende zaken (bedrijfsinventaris, interieur en huurdersbelang, zoals aanwezig in het object aan de Prinses Margrietstraat 15 te Fijnaard, werden onderscheidenlijk opgenomen en gewaardeerd.

Aantal	Afdeling	Type
Entree en foyer		
1	Spiegel	Aan wand, zeshoek
1	Plantenbak	Groot, wit
2	Plantenbak	Zwart, rond
3	Plantenbak	Hoog, wicker
1	Deurmat	
1	Klok	Aan wand
1	Televisie	Aan wand, klein
2	Prullenbak	Kunststof
1	Mobiele bar	Jupiler, inclusief toebehoren
1	Televisie	Aan pilaar, groot
1	Koeling	RVS, dubbeldeurs
1	Bank	Hout, stalen poten
1	Schoonmaakrolley	Incl. schoonmaakbenodigdheden
1	Statafel	
1	Wanddecoratie	
1	Folderrek	Metaal, klein
1	Folderrek	Metaal, groot
Horecaruimte		
1	Televisie	Groot
2	Tafel	Groot
40	Barkruk	Hout
45	Stoel	Hout
1	Spiegel aan wand	Groot
1	Gordijnen	
1	Diverse decoratie	Foto's
1	Diverse wandarmaturen	
8	Barkruk	Hout/leer incl. leuning
2	Barkruk	Hout met leuning
1	Kroonluchter	
6	Koeling	Vitrine
10	Barlamp	

4	Box	Aan plafond
1	Box	
1	Vaas	
1	Wandbank	Gestoffeerd, rood
1	Stamtafel	
7	Stoel	Houten poot, leren bekleding
1	Discobal	Aan plafond
2	Snoepautomaat	
1	Prullenbak	Kunststof
1	Krijtbord	Aan wand
1	Box	Staand
1	Vitrinekast	
1	Piano	Hout
1	Pianokruk	Hout, leer bekleed
45	Beveiligingscamera	In diverse ruimten
1	Pringlesdispenser	Aan wand
1	Televisie	Aan wand
1	Afscheidingsgordijn	
1	Tussenwanden	
1	Dressoirkast	Inclusief glaswerk
1	Barneubel	Incl. achterkast
1	Koffiemachine	WMF
1	Diverse kopjes	
1	Diverse schotels	
1	Divers glaswerk	
1	Diverse theeglazen	
1	Diverse chocomelglazen	
1	Onderkasten	Hout
6	Vitrinekoeling	
3	Gamkokoeling	
1	Gamkokoeling met flessennest	
1	Ijsblokjesmachine	
1	Chocomelmachine	
1	Muziekinstallatie	Uitgebreid, Numark
1	Kassasysteem	
1	Bonnenprinter	
1	Telefoon	Vast
2	Mobiel pinapparaat	
1	Telefoon	Draadloos
1	Vaatwasser	Zanussi
1	Prullenbak	Kunststof

	<i>Sporthal met aanhorigheden</i>	
1	Uitgebreid assortiment sportartikelen	
1	Plafondsysteem rails	
10	Bank	
6	Gordijnen	Groot, zwart
4	Hoekgordijn	
2	Lockerkast	
1	Stellage	
1	Wandrek	
	<i>Grote Zaal</i>	
400	Stapelstoel (circa)	
1	Muziekinstallatie	Uitgebreid
1	Bank	Hout, stalen frame
1	Tafel	Hout, stalen frame
8	Box	Aan plafond
1	Stellage	Aan plafond
1	Lichtinstallatie	Uitgebreid
2	Steekwagen	
1	Prullenbak	Kunststof
6	Trolley	RVS
1	Trap	Uitschuif
1	Diverse wandrekken	
1	Diverse kabels	
1	Wandtrap	
1	Divers gereedschap	
8	Diverse statafels	
6	Discobal	
1	Prullenbak	Kunststof
1	Diverse schoonmaakbenodigdheden	
20	Statafel	
1	Diverse decoratiematerialen	
	<i>Verkeersruimten en sanitair</i>	
40	Statafel	Opklapbaar
6	Trolley	
1	Televisie	Aan wand
1	Diverse bedrijfskleding	
1	Schrobmachine	
1	Diverse schoonmaakbenodigdheden	

	Keukenruimte	
1	Diverse wandrekken	
1	Papierdispenser	
1	Klok	Aan wand
1	Televisie	Aan wand
1	Telefoon	
1	Bonnenprinter	
1	Wastafel	RVS
1	Werkbank	RVS
2	Magnetron	RVS
1	Salamander	
1	Gasfornuis	RVS, 4 pits
1	Afzuiginstallatie	RVS
1	Bakblaas/grill	RVS
1	Wandrek	RVS
1	Diverse pannen	
2	Frituur	RVS
2	Stoomoven	Elektrolux
1	Wastafel	Dubbel, RVS
1	Wandkast	RVS
1	Papierdispenser	
4	Zeepdispenser	
1	Prullenbak	Kunststof
1	Diverse rieten manden	
1	Diverse snijplanken	
1	Koelcel	
2	Blusdeken	
1	Trolley	RVS, inclusief lades
1	Blender	
1	Keukenmachine	
1	Snijmachine	
1	Werkbank	RVS (eiland), inclusief koelingen
1	Saladière	RVS
1	Werkbank	RVS
1	Spoelkeuken	Machine, inclusief benodigdheden
2	Werkbank	RVS
1	Televisie	Aan wand
1	Rek	
1	Divers bestek en servies	
1	Divers glaswerk	
1	Diverse keukenbenodigdheden	
1	Koelcel	
1	Vriescel	

	<i>Biljartzaal (eerste verdieping)</i>	
2	Biljarttafel	Inclusief keus en toebehoren
1	Vitrinekast	
4	Hanglamp	
1	Klok	Aan wand
7	Tafel	Hout
1	Fauteuil	
1	Klok	Aan wand, decoratief
1	Kapstok	
20	Stoel	Hout
2	Scorebord	
1	Diverse decoratiematerialen	
1	Wandklok	
1	Televisie	
1	Telefoon	Aan wand
	<i>Zaalruimten en algemene ruimten (eerste verd.)</i>	
1	Prullenbak	
6	Plantenbak	
2	Kapstok	
2	Kapstok	Metaal
3	Tafel	
2	Televisie	Aan wand, groot
4	Telefoon	Aan wand
2	Prullenbak	Kunststof
1	Diverse decoratiematerialen	
7	Box	
1	Stoel	
50	Tafel	
1	Diverse tussenwanden	schuifbaar
1	Kapstok	
2	Metalen deur	
1	Wandscherm	
1	Kast	
1	Keyboard	Incl. koffer
1	Televisie	Mobiel
1	Prullenbak	Metaal
1	Vitrine	
4	Kroonluchter	
1	Discobal	

	<i>Dienstruimten en overig</i>	
1	Bureau	
1	Bureaustoel	
1	Telefooncentrale	
1	PC	Inclusief scherm
1	Telefoon	Vast
1	Printer	Brother
1	Diverse EHBO-kits	
1	Stellage	Metaal
1	Keukentrap	Uitklapbaar
4	Kamerscherm	
1	Plantenbak	
1	Massagetafel	
1	Rolstoel	
1	Handdoekdispenser	
1	Fietspomp	
1	Diverse schoonmaakbenodigdheden	
1	diverse schoonmaaktrolley's	
1	Wandkast	
1	Sleutelbord	Sleutelplan
1	Diverse stellages	
2	Spiegels	
1	Tafel	
1	Lockerkast	
1	Diverse brandblussers	
1	Waterstofzuiger	
4	Lockerkast	
1	Divers glaswerk	
1	Divers servies	
1	Diverse keukenbenodigdheden	
1	Divers bestek	
4	Flipover	
1	Tafel	
1	Diverse rechauds	
1	Diverse bordenrekken	
5	Stofzuiger	
2	Wasmachine	Bosch
1	Persmachine	
3	Strijkplank	
3	Strijkbout	
1	Trap	
1	Keukentrap	
1	Diverse wasmanden	

1	Divers textiel	
2	Bureau	
6	Scherf	
2	Bureaustoel	
1	Printer	Brother
2	Printer	HP
2	Rekenmachine	
1	Diverse kantoorartikelen	
2	Whiteboard	
2	Prullenbak	
1	Stellingkast	
5	Beamer	
1	Lockerkast	
1	Televisie	
1	Diverse decoratiematerialen	
1	Papierversnipperaaf	
2	Telefoon	
1	Fauteuil	
1	Bank	
1	Archiefkast	
1	Diverse wandrekken	

3.2. Uitgangspunten

Inventarisonderdelen

Deze inventarislijst is opgesteld op 4 juli 2025. Door breuk en/of onvoorziene omstandigheden kunnen er geringe afwijkingen ontstaan. Er wordt in dit taxatierapport vanuit gegaan dat de inventarisstukken in functionele staat verkeren (tenzij uitdrukkelijk vermeld) en volledig ten dienste staan van de onderneming, indien dit niet het geval is heeft dat een negatief effect op de getaxeerde waarde.

Tevens wordt er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat alle inventarisstukken verwijderd kunnen worden zonder dat de ruimte duurzaam beschadigt of aangepast wordt (dit geldt met name op de in de inventarislijst benoemde gebouwgebonden installaties/stukken). Conform expliciet verstrekte informatie door huurder zijn alle aanwezige inventarisstukken (behoudens onderstaande tabel) volledig in eigendom en zijn er verder geen leaseovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten of bruikleenovereenkomsten van toepassing. Mocht er op één of meerdere inventarisstukken wel eigendomsvoorbeholden zijn heeft dat een negatief effect op de in dit rapport beschreven waarde.

De volgende zaken zijn niet meegenomen in deze taxatie:

Aantal	Omschrijving	Toelichting
1	Tankbier	Bruikleen*
1	Koffiemachine	Leaseovereenkomst
1	Inboedel bergruimten verdiepingen	Eigendom derden

* Conform opgave van huurder zijn alle biertechnische onderdelen in eigendom van huurder. Echter kon huurder geen uitsluitel geven over de aanwezige biertanks met bijbehorende leidingen. Derhalve is er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat deze inventarisstukken in eigendom zijn én blijven van de brouwerij (AB/InBev).

Wanneer de inventarisstukken los worden verkocht of worden verkocht zonder het verkrijgen van een nieuwe huurovereenkomst (c.q. huurindeplaatsstelling) heeft dit een sterk negatief effect op de marktwaarde.

Tenslotte verklaart de taxateur geen verantwoordelijkheid te aanvaarden ten opzichte van anderen dan de opdrachtgever.

4. TAXATIEVOORWAARDEN

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- De taxateur verklaart dat hij niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- Bij deze taxatie wordt er van uitgegaan dat het vastgoed vrij is van hypotheek en beslagen.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan of hoe ook genaamd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever c.q. dienst aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaardt bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen de voorwaarden NVM 2023 van toepassing.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde vastgoed en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeelt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on) zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 8 nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.
- De taxateur heeft het object niet volgens **NEN 1010 en NEN 3140** beoordeeld, en is er van uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde **NEN** eisen voldoet. **NEN 1010** bevat de minimum veiligheidseisen waar laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie aan moeten voldoen. De norm is van toepassing op elektrische installaties van onder andere woningen en kantoren; gebouwen en terreinen bedoeld voor openbare en industriële doeleinden. **NEN 3140** heeft betrekking op zowel bij het gebruik van en de veiligheidsrisico's bij het werken aan elektrische installaties op letsel: letsel veroorzaakt door een elektrische schok, elektrische verbranding, vlambogen, of door brand of explosie die voortkomt uit elektrische energie. In deze taxatie Wordt er van uitgegaan, tenzij dit uitdrukkelijk in het rapport is vermeld, dat wordt voldaan aan de **NEN 1010 en NEN 3140** norm.
- De gestelde eisen van de aanwezigheid van ventilatie zoals in het Bouwbesluit 2003 opgenomen en nader omschreven in de afdelingen 3.10 tot en met 3.14 (Bouwbesluit) zijn niet nader gecontroleerd. Wij hebben tijdens de inspectie hierop geen controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.

- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door de gemeentelijke instellingen en/of de brandweer verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de normen zoals omschreven in **NEN 6068**, **NEN 6069** en **NPR 6091**, er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in **NEN 2580**. Deze norm bevat termen, definities en bepalingmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van het gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
 - de oppervlakten 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 0,5m, en een dragende wand
- Indien de executiewaarde wordt benoemd in de rapportage, is dit uitdrukkelijk door opdrachtgever verzocht. Dit betreft een opinie van de executiewaarde, gebaseerd op een gedwongen verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (executoriale verkoop). De term executiewaarde is niet toegestaan voor taxateurs die conform de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) taxeren. Een taxatie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA 2)). Volgens deze standaarden, mag de executiewaarde niet als marktbegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Bij de executiewaarde is namelijk geen sprake van een bereidwillige verkoper, geen sprake van een goed geïnformeerde koper en geen sprake van een behoorlijke marketing. Het begrip executiewaarde maakt onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Gezien het bovenstaande kunnen wij slechts een opinie geven over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop. Wij benadrukken dat hierbij dus geen waarde wordt bepaald. Deze opinie van de verwachte verkoopopbrengst bij gedwongen verkoop is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijk gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval door de opdrachtgever aanspraak gemaakt worden op de gegeven opinie omdat zowel marktomstandigheden als individuele verkoopomstandigheden en -proces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum.
- Bij een executoriale verkoop wordt (ten minste) uitgegaan van de volgende voorwaarden:
 - Een executoriale verkoop is gebaseerd op een gedwongen verkoop ex. Artikel 3:268BW:
 - De verkoop/veiling geschiedt in het openbaar en naar de plaatselijke gewoonten c.q. gebruikelijke voorwaarden, daarnaast geschiedt het ten overstaan van een notaris, eerst per opbod en vervolgens bij minning;
 - Alle kosten en risico's die gepaard gaan met het verkoopproces komen voor rekening van koper, hieronder vallen onder andere (niet uitputtend): veilingkosten, overdrachtsbelasting, plokpenning of strijkgeld, ontruimingskosten, achterstallige erfpachtcanon, (verhoogd) notaristarief, aanschrijven en royalementskosten;
 - Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper;
 - Er is sprake van een beperkte periode qua marketing- en verkoop (3 maanden);
 - De beschikbare informatie voor mogelijke kopers is beperkt tot openbare informatie en de in het kader van de taxatie benoemde informatie(bronnen).

5. BIJLAGEN

1. Kamer van Koophandel
2. Foto-impressie
3. Overzicht plattegronden
4. Staat van materiële vaste activa (verstrekt door huurder)
5. Normalisatie afschrijving vaste activa
6. Offerte taxatie
7. Definitielijst begrippen
8. Plausibiliteitsverklaring

Bijlage 1

Kamer van Koophandel

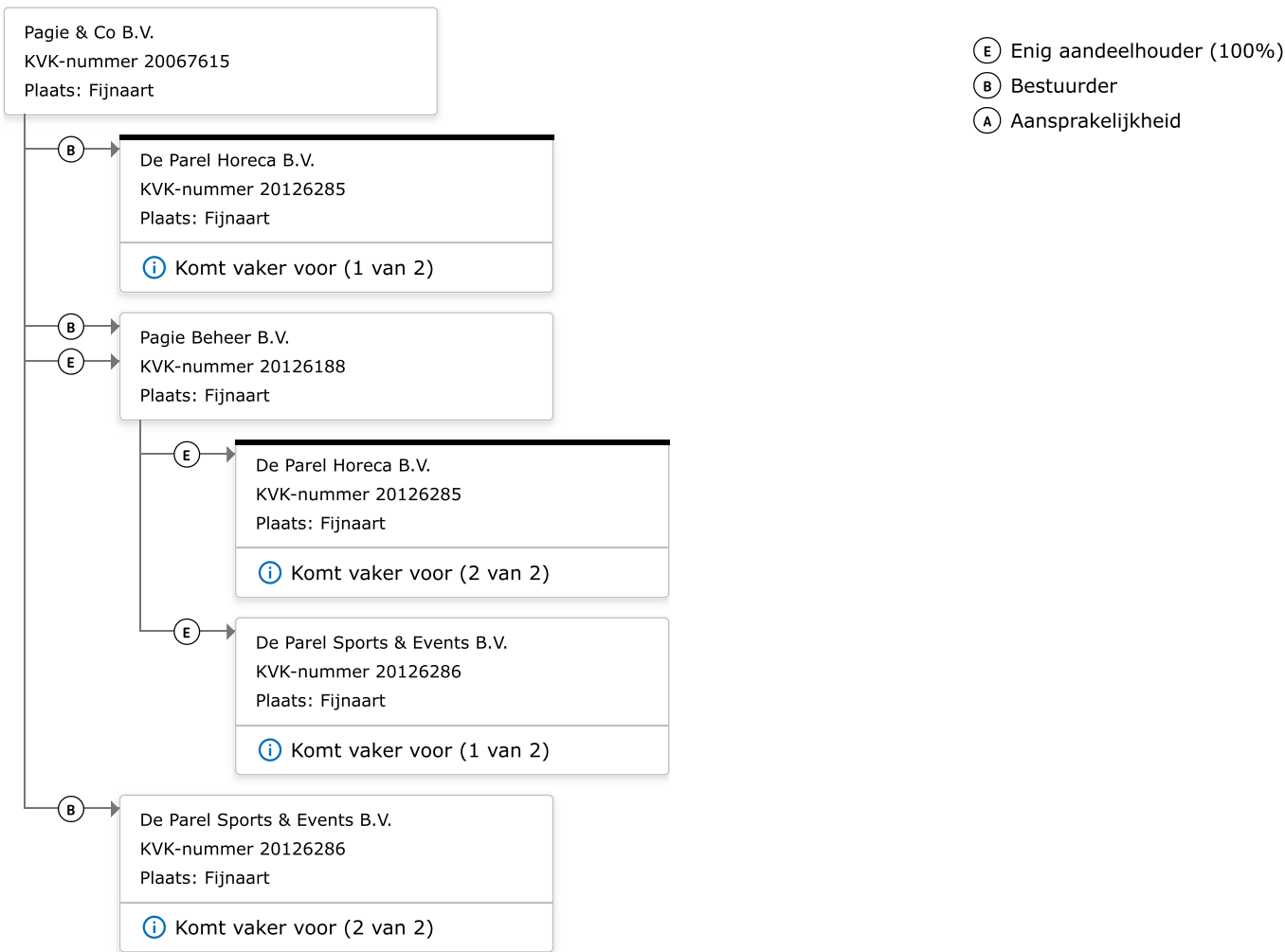
Concernrelaties

Algemene informatie

Naam	De Parel Horeca B.V.
KVK-nummer	20126285
RSIN	817162343
Statutaire zetel	Fijnaart
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap

Totale concern: Pagie & Co B.V.

Toont alle niveaus van de geselecteerde inschrijving.





Online inzage uittreksel - De Parel Horeca B.V. - 20126285

KVK-nummer 20126285

Rechtspersoon

RSIN	817162343
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	De Parel Horeca B.V.
Statutaire zetel	Fijnaart
Eerste inschrijving handelsregister	25-08-2006
Datum akte van oprichting	23-08-2006
Geplaatst kapitaal	EUR 18.000,00
Gestort kapitaal	EUR 18.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeed op 16-10-2024.

Onderneming

Handelsnaam	De Parel Horeca B.V.
Startdatum onderneming	01-07-2006
Activiteiten	SBI-code: 56101 - Restaurants
Werkzame personen	5

Vestiging

Vestigingsnummer	000017025478
Handelsnaam	De Parel Horeca B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Internetadres	www.deparel.org
E-mailadres	info@deparel.org
Datum vestiging	01-07-2006
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	23-08-2006
Activiteiten	SBI-code: 56101 - Restaurants Exploitatie alle horeca faciliteiten (kantine/café/restaurant) welke aanwezig zijn cq binnen gebracht zijn in het multicultureel centrum de Parel in Fijnaart.
Werkzame personen	5

Enig aandeelhouder

Naam	Pagie Beheer B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Ingeschreven onder KvK-nummer	20126188
Enig aandeelhouder sedert	23-08-2006

Bestuurder

Naam	Pagie & Co B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Ingeschreven onder KvK-nummer	20067615
Datum in functie	19-04-2007
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 11-07-2025 om 08.22 uur.



Online inzage uittreksel - De Parel Sports & Events B.V. - 20126286

KVK-nummer 20126286

Rechtspersoon

RSIN	817162264
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	De Parel Sports & Events B.V.
Statutaire zetel	Fijnaart
Eerste inschrijving handelsregister	25-08-2006
Datum akte van oprichting	23-08-2006
Geplaatst kapitaal	EUR 18.000,00
Gestort kapitaal	EUR 18.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeed op 03-06-2024.

Onderneming

Handelsnaam	De Parel Sports & Events B.V.
Startdatum onderneming	01-07-2006
Activiteiten	SBI-code: 68204 - Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 5630 - Cafés
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000019476116
Handelsnaam	De Parel Sports & Events B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Internetadres	www.deparel.org
E-mailadres	info@deparel.org
Datum vestiging	01-07-2006
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	23-08-2006
Activiteiten	SBI-code: 68204 - Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 5630 - Cafés Huur en verhuur van cq exploitatie van en handel in alle sportfaciliteiten en multifunctionele ruimten welke aanwezig zijn cq binnen gebracht zijn in het multicultureel centrum de Parel in Fijnaart met diverse sportfaciliteiten, sociaal en culturele activiteiten, vergaderfaciliteiten, zaalverhuur en horeca, alsmede huur- en verhuur van- cq de exploitatie van- en de handel in onroerende goederen en het deelnemen in soortgelijke of andere ondernemingen.
Werkzame personen	1

Enig aandeelhouder

Naam	Pagie Beheer B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Ingeschreven onder KvK-nummer	20126188
Enig aandeelhouder sedert	23-08-2006

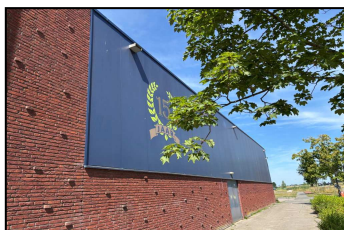
Bestuurder

Naam	Pagie & Co B.V.
Bezoekadres	Prinses Margrietstraat 15, 4793CB Fijnaart
Ingeschreven onder KvK-nummer	20067615
Datum in functie	19-04-2007
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

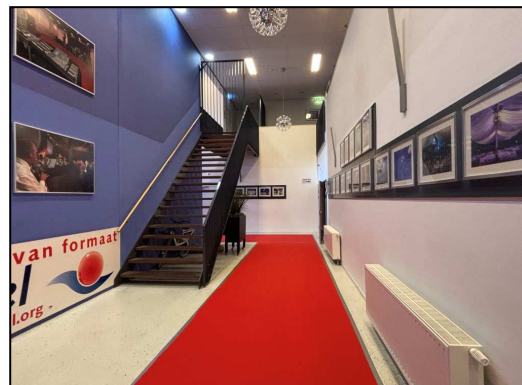
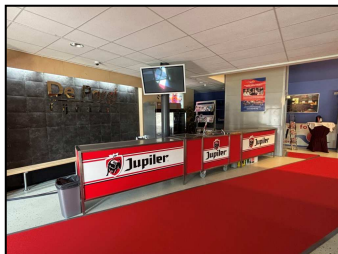
Gegevens zijn vervaardigd op 11-07-2025 om 08.22 uur.

Bijlage 2
Foto-impressie

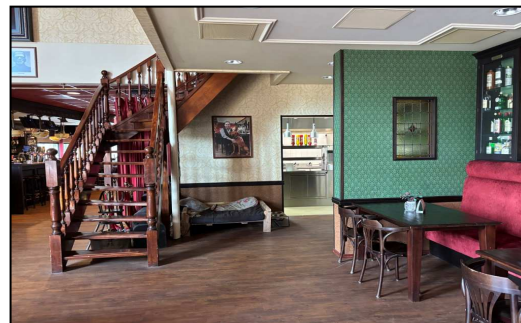
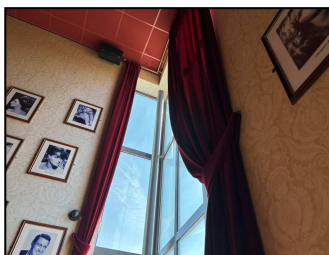
Buitenzijde

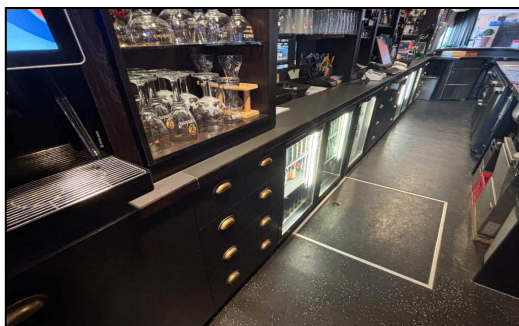
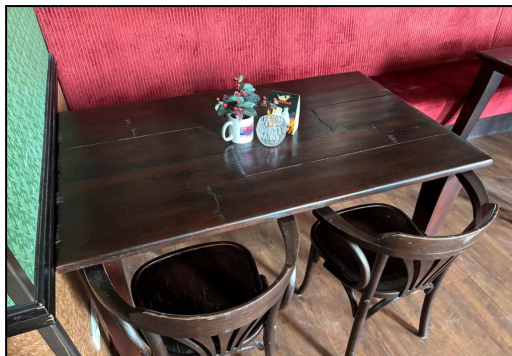


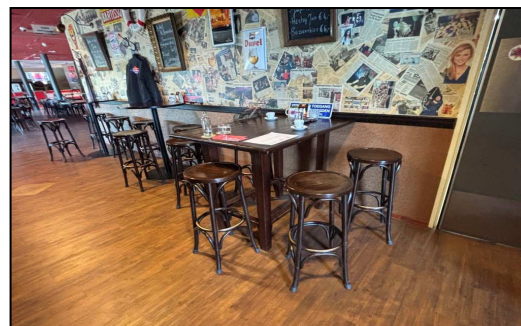
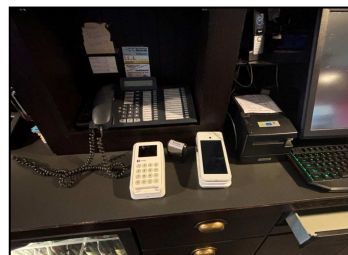
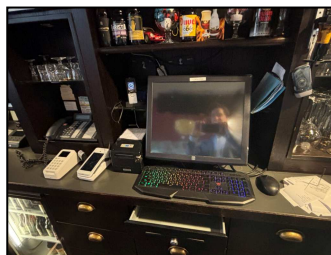
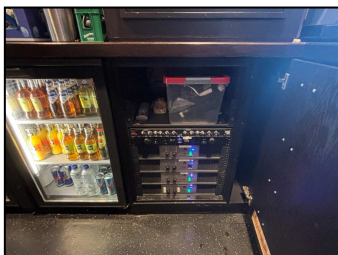
Entree, foyer, verkeersruimten

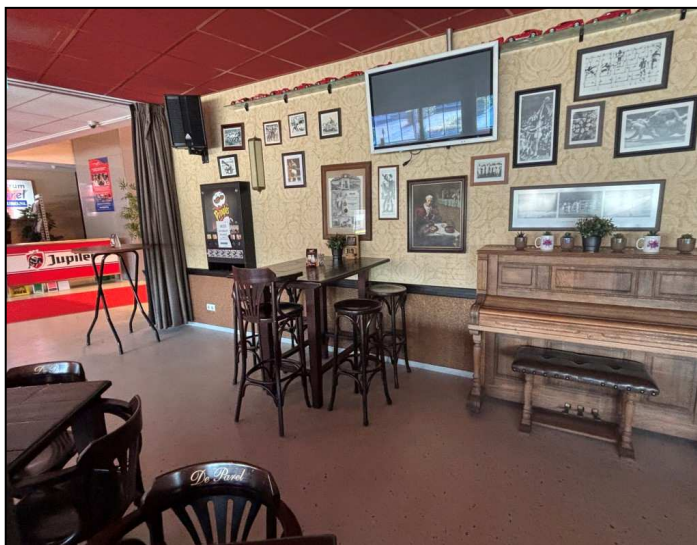
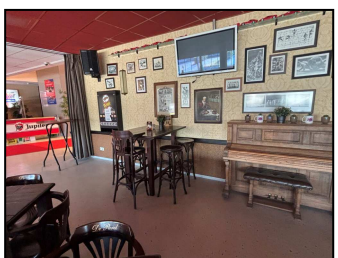
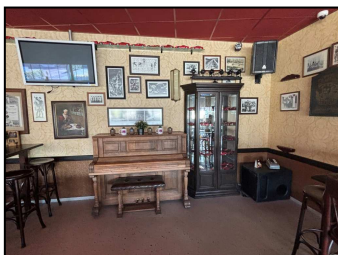
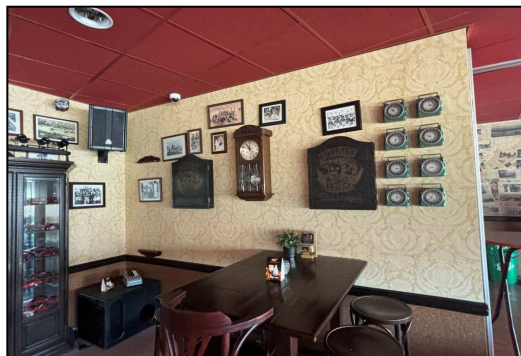
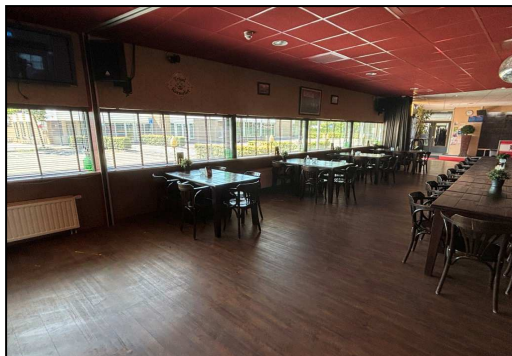


Horecaruimte

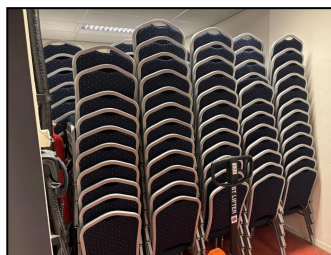
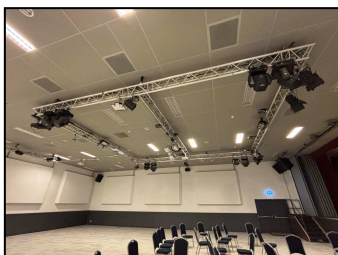
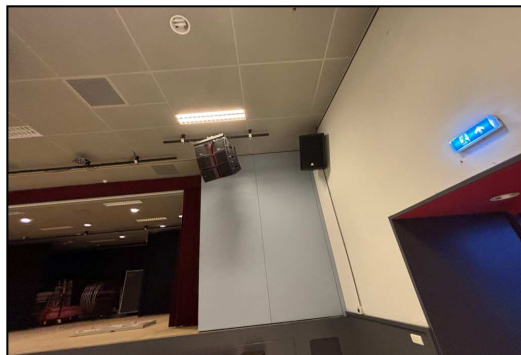


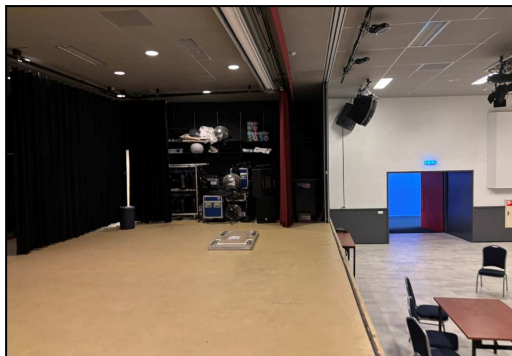




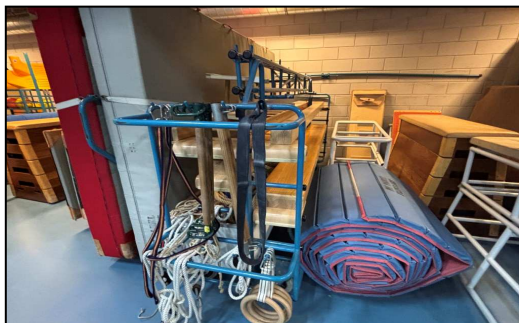
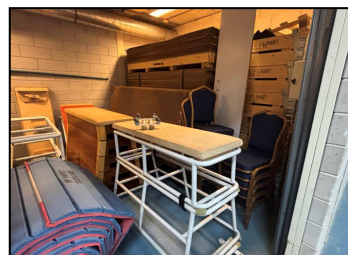
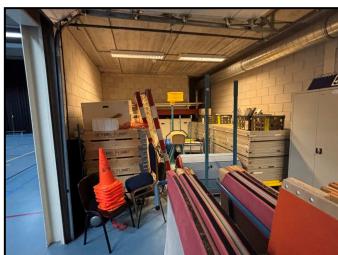


Zaalruimte

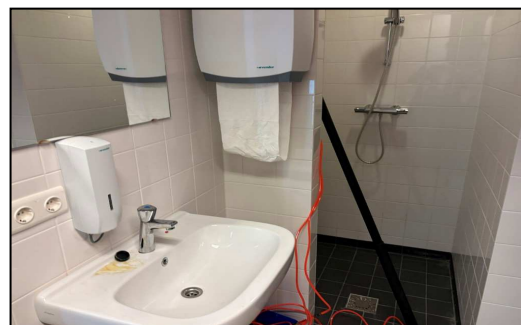
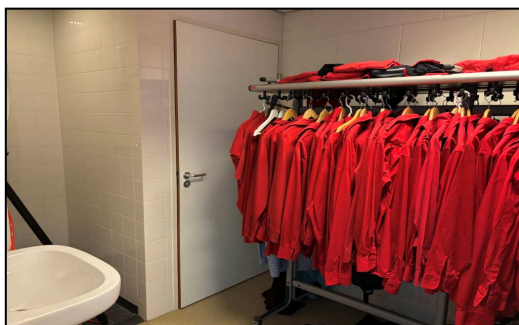
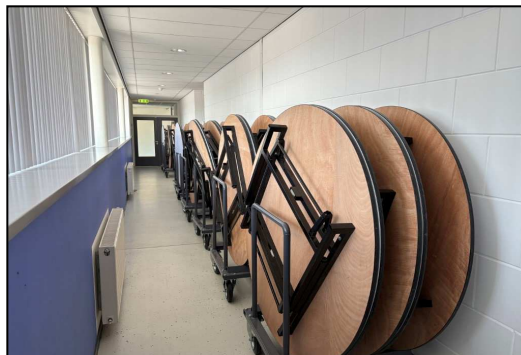
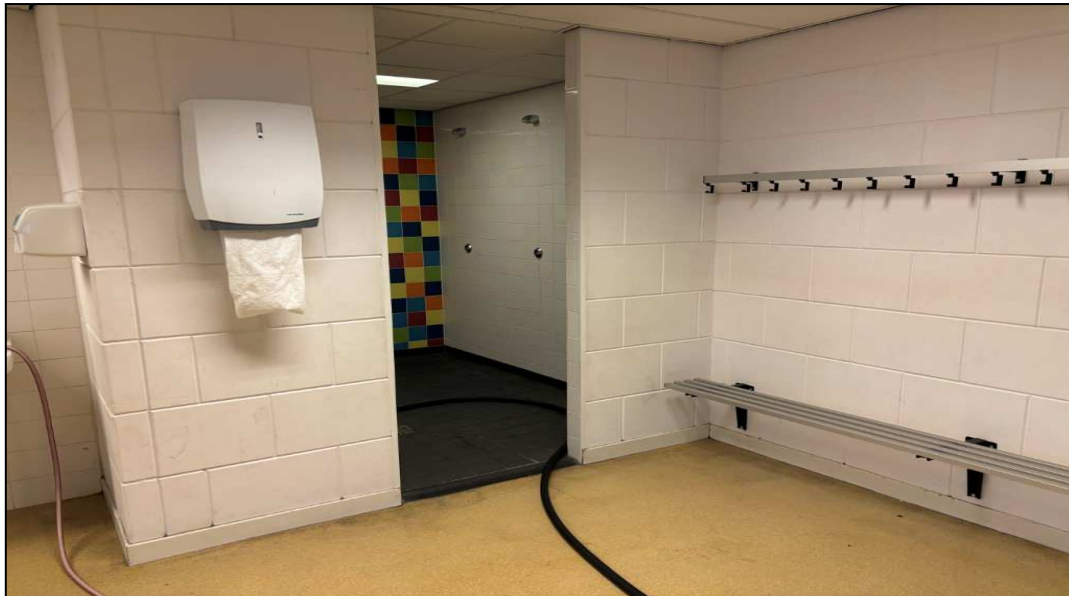




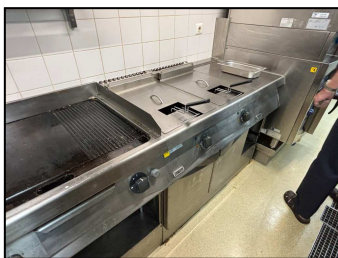
Sporthal en aanhorigheden

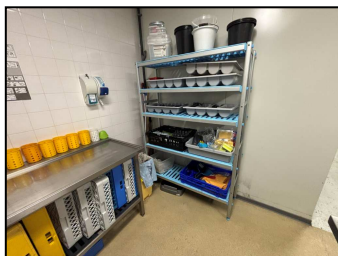


Kleedruimten en aanhorigheden

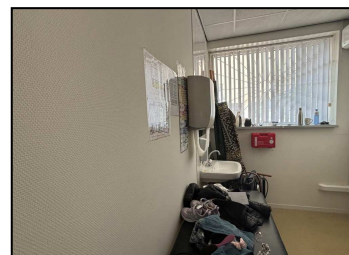
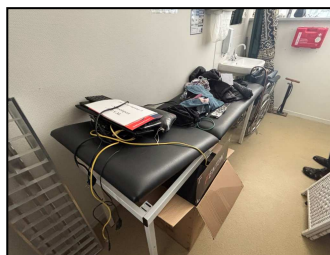
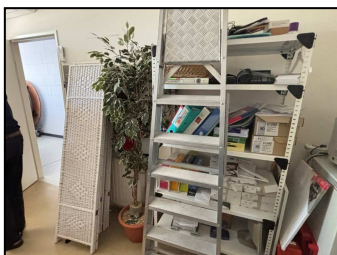


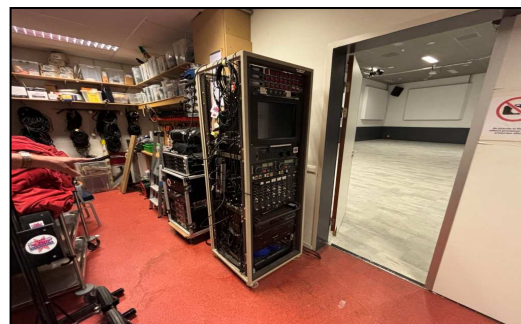
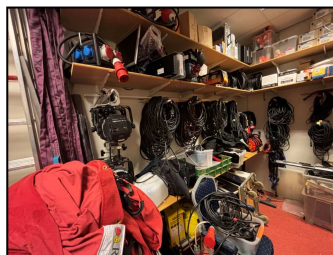
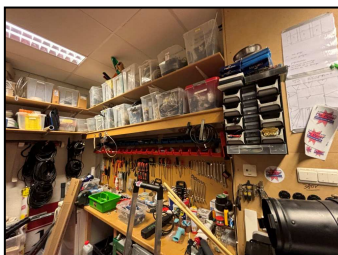
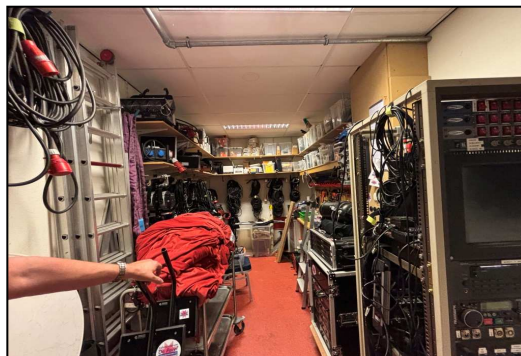
Keuken

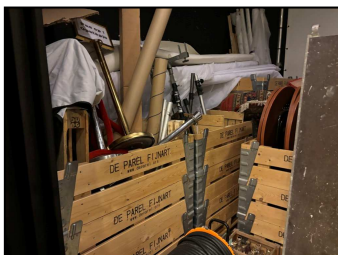
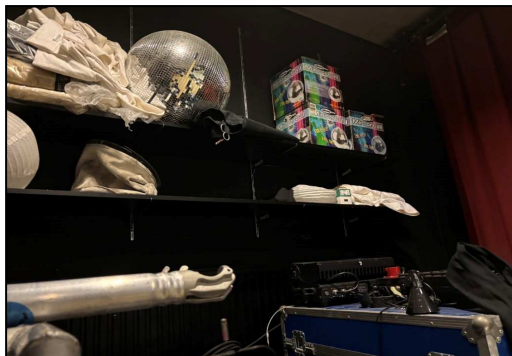




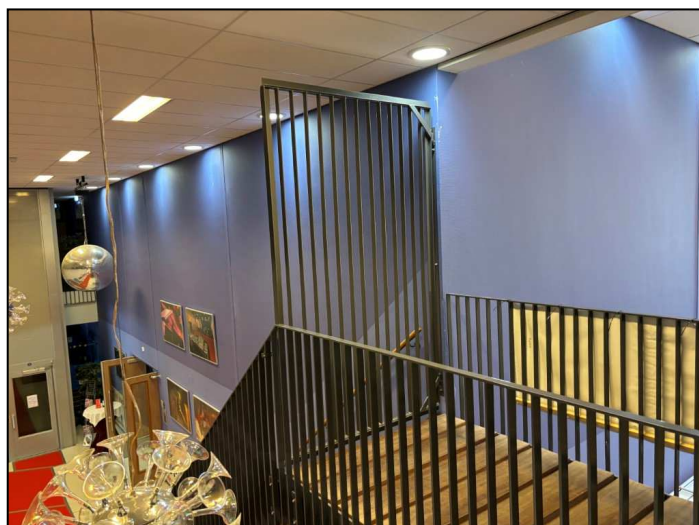
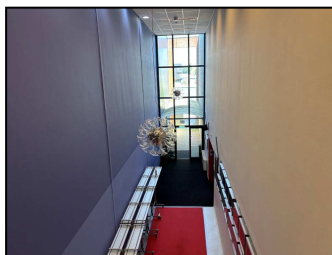
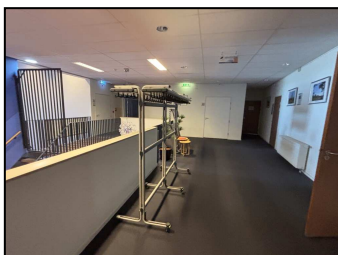
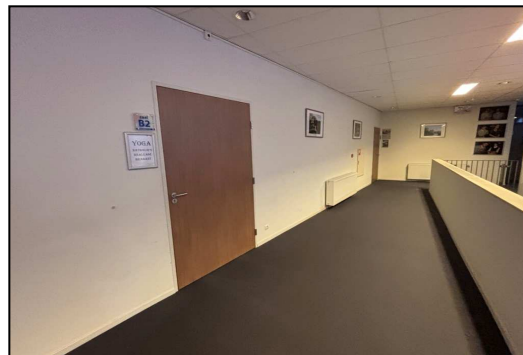
Dienstruimten



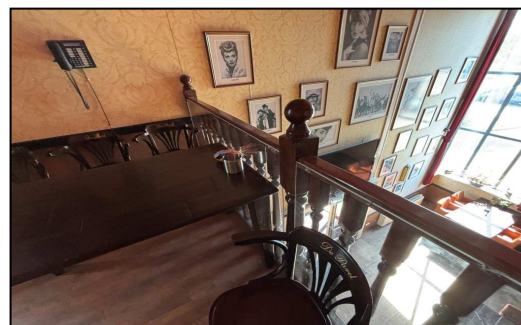
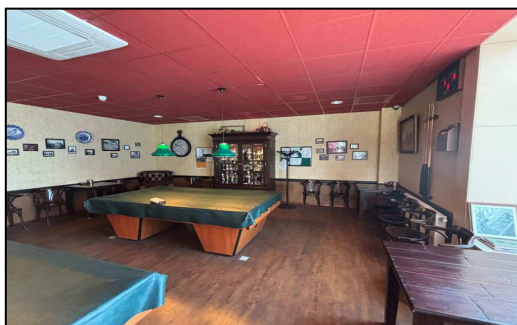
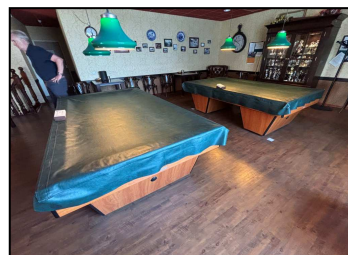
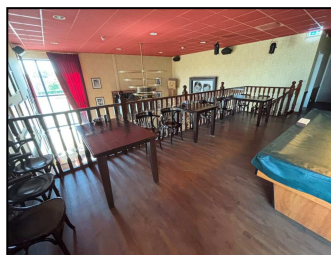
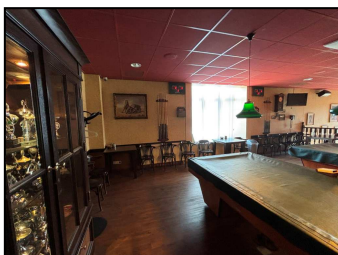
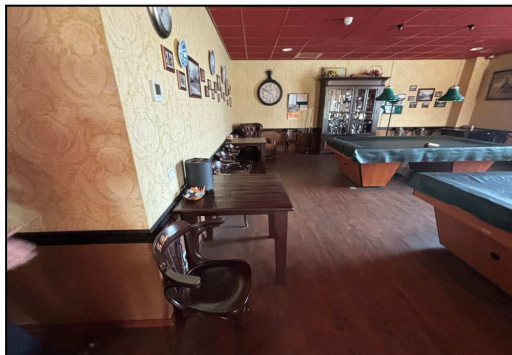




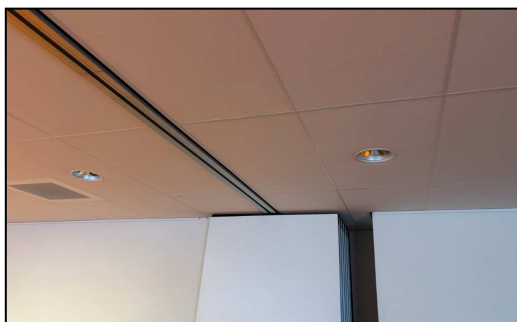
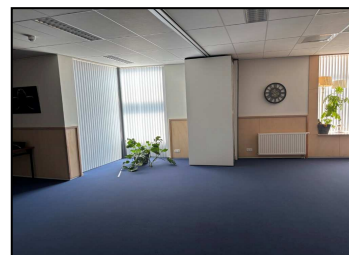
Verkeersruimten (eerste verdieping)

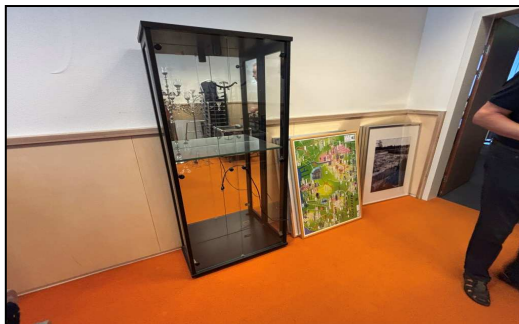
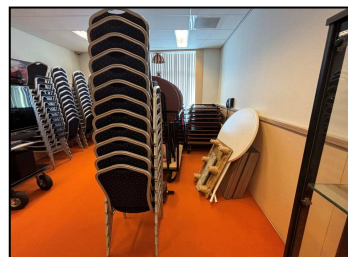
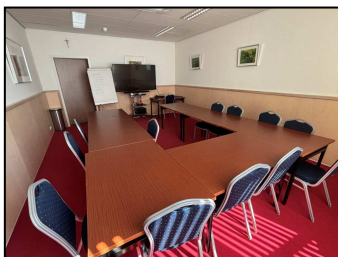
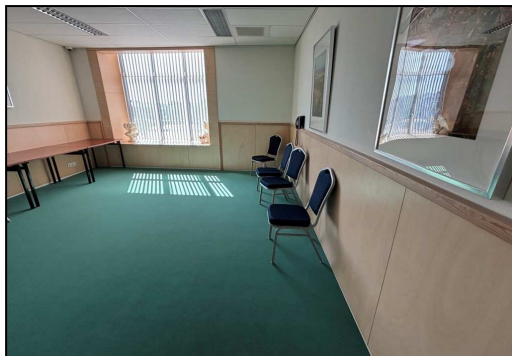


Biljartzaal (eerste verdieping)

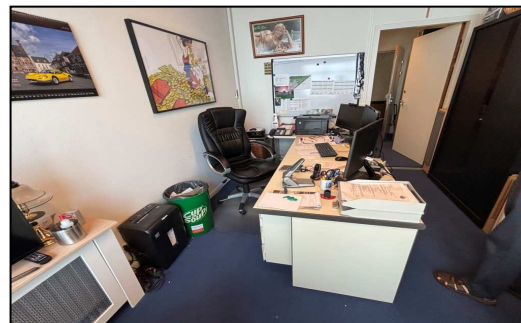
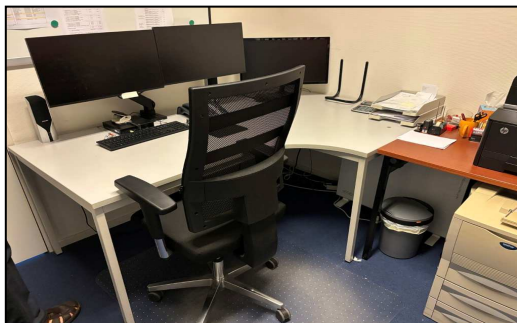
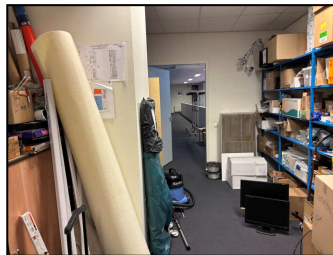


Vergaderzalen (eerste verdieping)



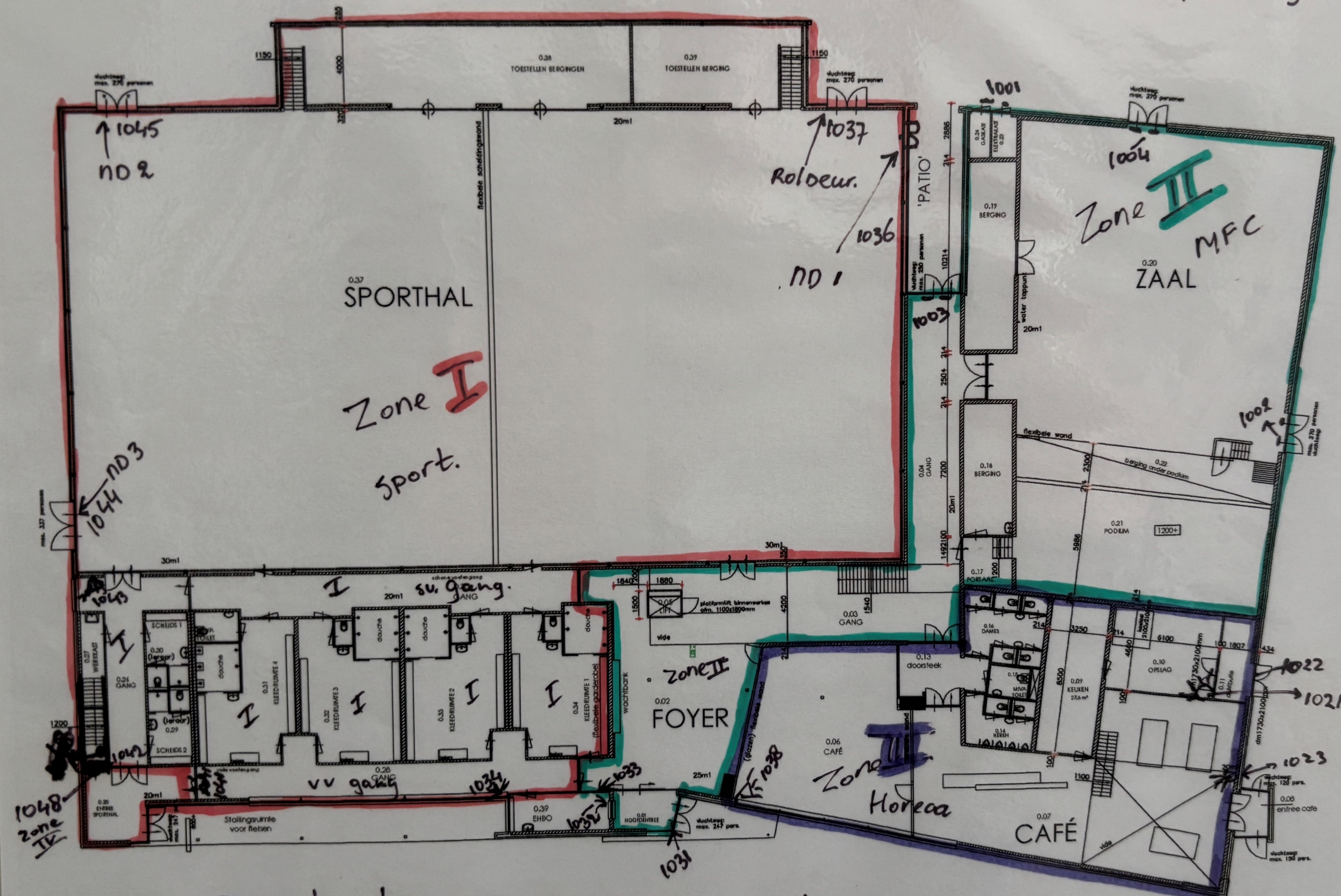


Dienruimten en overige (eerste verdieping)

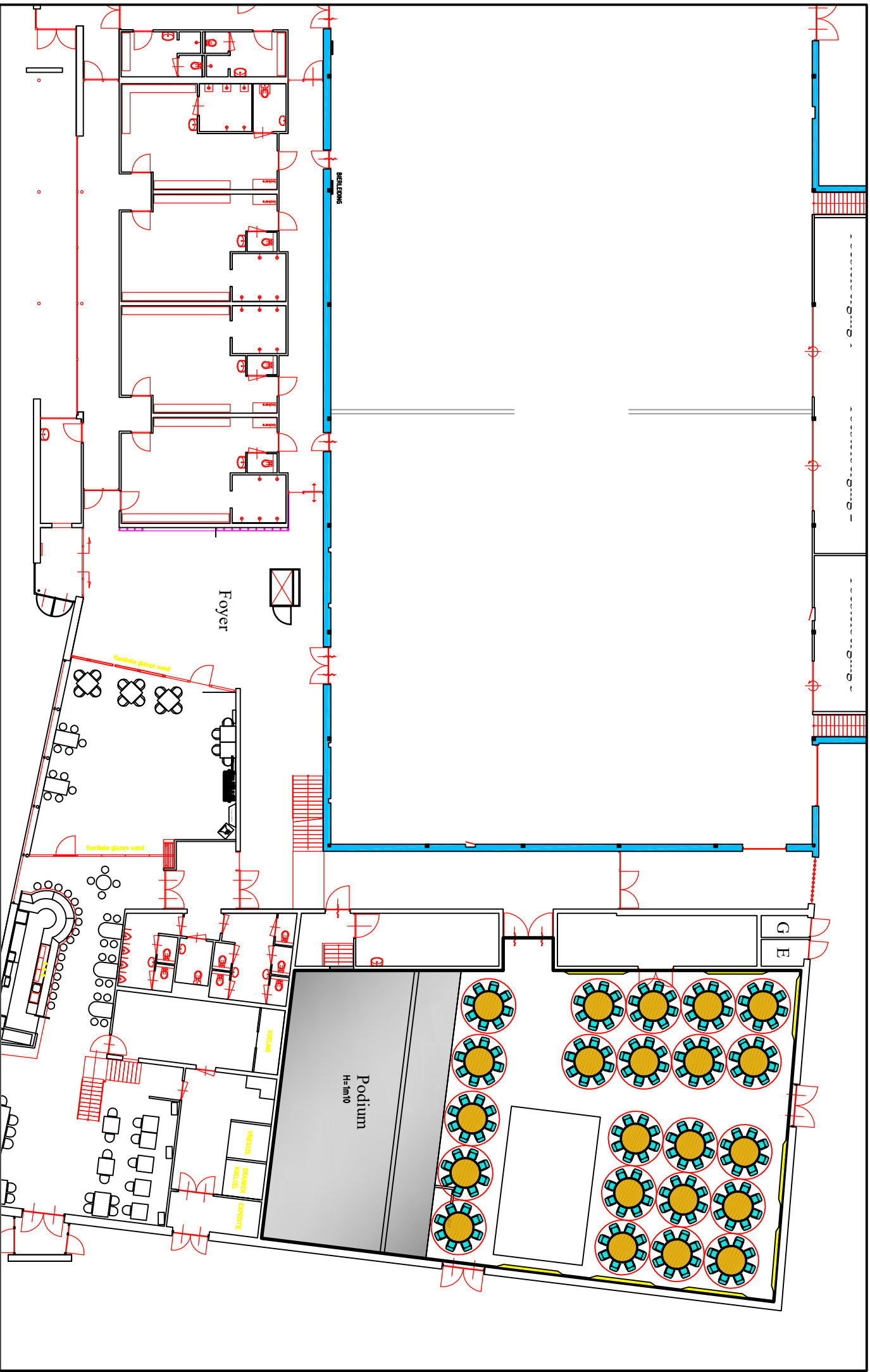


Bijlage 3
Overzicht plattegronden

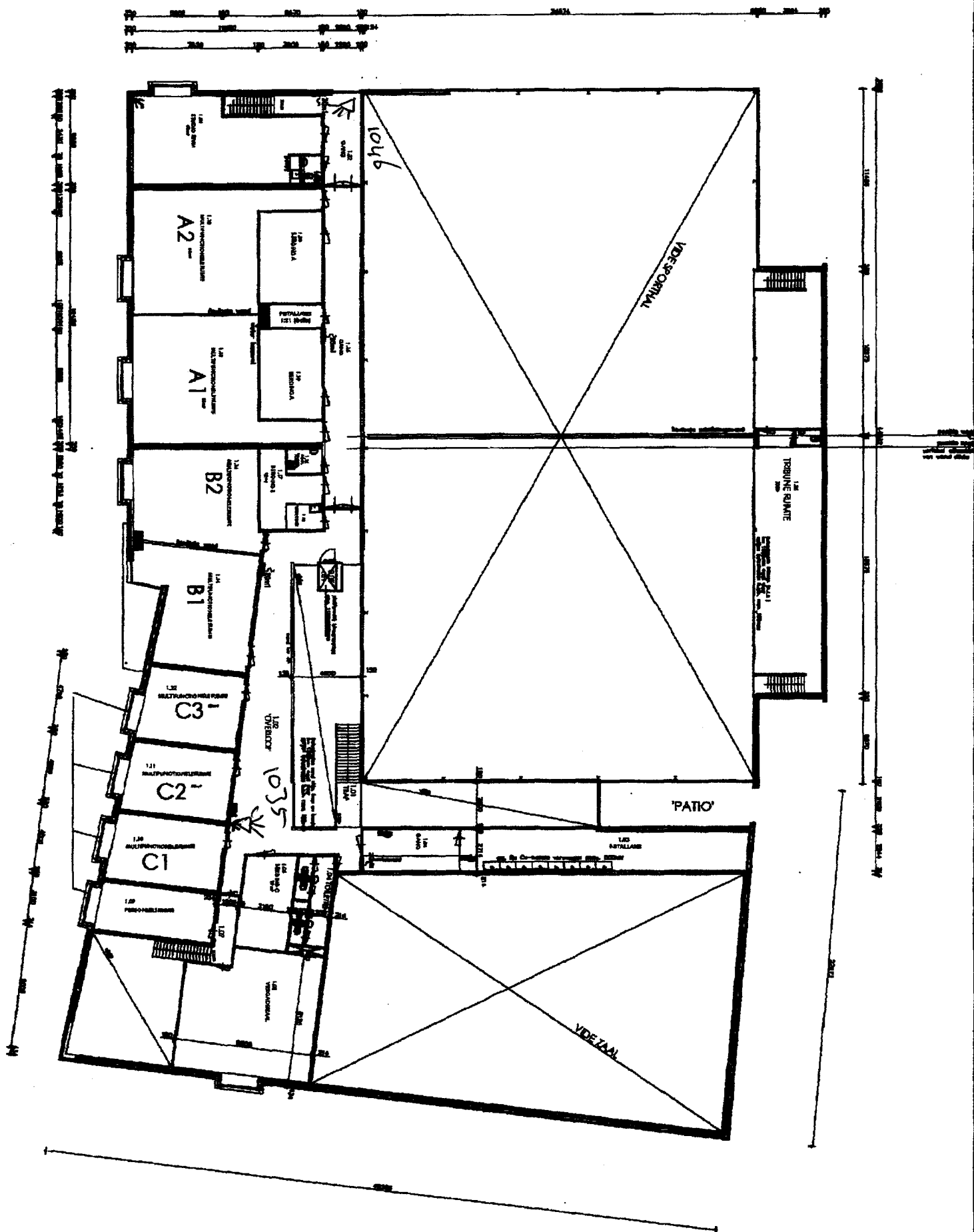
6-7-2009



DE PAREL begane grond ZONES inbraakalarm



Opdrachtgever:	Walter Pagie MFC de Parel Filinaart	Ontwerp:	P. Roek
Onderwerp:	Plattegrond tbv indeling diverse evenementen	Datum:	10-04-2013
Onderdeel:	Begane grond	Form / Schi:	1:300
		Filename:	DeParel01.dwg
 Customer's file name: DeParel01.dwg Customer's file name: DeParel01.dwg Peter Roek Beetworlestraat 2 4754 BN Stampersgat Tel: 0165-514671 E-mail: peter.roek@gmail.com GSM: 06-53639890			
01a			



Bijlage 4

Staat van materiële vaste activa (verstrekt door huurder)

De Parel Horeca B.V.
Pr. Margrietstraat 15
4793 CB FIJNAART

Onroerende zaak	Aanschaf datum	Aanschaf waarde
Verbouwing 2006	dec-06	51.802
Verbouwing 2007	mrt-07	13.424
Verbouwing bar 2013	sep-13	11.833
-----		-----
TOTAAL		77.059
=====		=====

Inventaris	Aanschaf datum	Aanschaf waarde
Interieur café	nov-06	109.566
Kroonluchter café	nov-06	4.422
Bestek	dec-06	5.079
Keukenmachine	jan-07	2.913
Borden	feb-07	1.632
Keukeninrichting	feb-07	12.335
Gordijn	feb-07	1.562
PostMix Vrumona	jan-08	3.000
Primus Mangel I25-120	jul-10	2.130
-----		-----
TOTAAL		142.638
=====		=====

Installaties	Aanschaf datum	Aanschaf waarde
Keuken	aug-06	75.534
PC Netwerk	dec-06	3.468
Koffiemachines	dec-06	21.240
Chocomeldispenser	jan-07	1.050
Was/droogcombinatie	mrt-07	671
Audio/video	apr-07	28.290
Alcas MediaMaster Asus	sep-07	1.375
Alcas MediaMaster Asus	jan-08	1.768
Mood media sharp LC80L	jun-13	3.337
-----		-----
TOTAAL		136.734
=====		=====

De Parel Sports & Events B.V.
Pr. Margrietstraat 15
4793 CB FIJNAART

<i>Onroerende zaak</i>	Aanschaf datum	Aanschaf waarde
Verbouwing 2006	dec-06	15.220
Verbouwing 2007	dec-07	4.792
Bestrating rookruimte	feb-09	500
Luifel rookruimte	feb-09	6.300
S&D aanpassing bar	aug-13	1.532
S&D diverse aanpassingen	okt-17	18.294
PVC Vloer	okt-18	13.484

TOTAAL		60.121
=====	=====	=====

<i>Inventaris</i>	Aanschaf datum	Aanschaf waarde
Meubelen kantoor	jan-07	1.177
Magazijnstellingen	mrt-07	1.130
Meubels directiekamer	mrt-07	1.234
Netwerkconfiguratie	mei-14	9.091

TOTAAL		12.632
=====	=====	=====

Installaties

Aanschaf
datum Aanschaf
waarde

Computernetwerk	dec-06	15.707
LCD TV (32")	mrt-07	837
Camara beveiliging	apr-07	26.316
Telefoon	apr-07	918
Neonreclames	jul-07	10.488
Schrobzuigmachine (Comac C4)	feb-08	7.601
Schrobzuigmachine (Comac Vispa 35B)	feb-08	1.899
LCD TV (40" Full HD)	mrt-08	1.149
LED verlichting theaterzaal	jun-09	5.500
LED verlichting en touchscreen theaterzaal	jul-09	1.030
Modification neonlichtreclame 'De Parel'	jul-09	4.362
Schrobzuigmachine (Cleanfix)	sep-09	2.896
Techniek theaterzaal	okt-09	9.043
2 woofers (RCF ESW 1018 copie)	nov-09	800
4 trompetterlampen hal	nov-09	840
Techniek theaterzaal	nov-09	2.875
Surroundsystem (Master DX)	nov-09	710
Techniek theaterzaal	nov-09	3.908
Beamer (Optoma EP1080)	dec-09	1.949
Occasion profielspot	dec-09	743
Techniek theaterzaal	dec-09	4.828
Projectiescherm	dec-09	750
Monitoraansluitingen	dec-09	462
Techniek theaterzaal	jan-10	13.977
Installaties sporthal	okt-10	28.584
HP Computer PAV P6580	okt-10	1.528
Theater techniek	apr-11	28.285
Airco	mei-11	2.520
Theater techniek sporthal	jul-12	20.876
Boxcamera	jul-12	948
22 inch Samsung 2x	sep-12	1.015
Aanpassen poort	nov-12	2.422
Ventilator dak sporthal	nov-12	879
Robe moving heads	dec-12	5.000
J&J lifters veegwagen	jan-13	1.500
Tapijttegelhandel	mei-13	5.970
ASF aggregaat	apr-13	1.400
Overal beeld & geluid	jun-13	2.465
Toyotal stapelaar	jun-13	7.750
Kaja stackstoelen en tafels	sep-13	13.000
De Groot backdrop	okt-13	637
Schrobautomaat Hefter	feb-15	2.550
Camera Samsung 16 kanaals web-based recorder	apr-15	3.655
LED buizen	okt-15	3.634
Theaterdoeken Backdrop	jan-16	7.470
Mengtafel Allen & Heath	okt-16	3.000
Lichttafel Avolites	nov-16	3.500
Theatermoltondoek	sep-17	2.834
Geluidsinstallatie Line Ray	mei-18	6.606
Visunext beamerinstallatie	dec-19	4.493

TOTAAL

282.107
=====

Totaal onroerende zaak De Parel Horeca BV	77.059	
Totaal onroerende zaak De Parel Sports & Events BV	<u>60.121</u>	
Totaal onroerende zaak		137.180
Totaal inventaris De Parel Horeca BV	142.638	
Totaal inventaris De Parel Sports & Events BV	<u>12.632</u>	
Totaal inventaris		155.270
Totaal installaties De Parel Horeca BV	136.734	
Totaal installaties De Parel Sports & Events BV	<u>282.107</u>	
Totaal installaties		<u>418.841</u>
Totaal aanschafwaardes		711.292

Bijlage 5

Normalisatie afschrijving vaste activa

De Parel Horeca B.V. Pr. Margrietstraat 15 4793 CB FIJNAART						
Onroerende zaak	Aanschaf	Initiële aanschaf	Leeftijd (in jaren)	Afschrijvingstermijn	Fiscale boekwaarde	Reeds afgeschreven
Verbouwing 2006	dec-06	€ 51.802	19	20	€ 2.590,10	€ 49.211,90
Verbouwing 2007	mrt-07	€ 13.424	18	20	€ 1.342,40	€ 12.081,60
Verbouwing bar 2013	sep-13	€ 11.833	12	20	€ 4.733,20	€ 7.099,80
Inventaris	Aanschaf	Initiële aanschaf	Leeftijd (in jaren)	Afschrijvingstermijn	Fiscale boekwaarde	Fiscale boekwaarde
Interieur café	nov-06	€ 109.566	19	10	€ -	€ 109.566,00
Kroonluchter café	nov-06	€ 4.422	19	7	€ -	€ 4.422,00
Bestek dec-06	dec-06	€ 5.079	19	7	€ -	€ 5.079,00
Keukenmachine jan-07	jan-07	€ 2.913	18	7	€ -	€ 2.913,00
Borden feb-07	feb-07	€ 1.632	18	7	€ -	€ 1.632,00
Keukeninrichting feb-07	feb-07	€ 12.335	18	7	€ -	€ 12.335,00
Gordijn feb-07	feb-07	€ 1.562	18	7	€ -	€ 1.562,00
PostMix Vrumona jan-08	jan-08	€ 3.000	17	7	€ -	€ 3.000,00
Primus Mangel I25-120 jul-10	jul-10	€ 2.130	15	7	€ -	€ 2.130,00
Installaties Aanschaf Aanschaf	Aanschaf	Initiële aanschaf	Leeftijd (in jaren)	Afschrijvingstermijn	Fiscale boekwaarde	Fiscale boekwaarde
Keuken aug-06 75.534	aug-06	€ 75.534	19	20	€ 3.776,70	€ 71.757,30
PC Netwerk dec-06 3.468	dec-06	€ 3.468	19	15	€ -	€ 3.468,40
Koffiemachines dec-06 21.240	dec-06	€ 21.240	19	10	€ -	€ 21.240,00
Chocomeldispenser jan-07 1.050	jan-07	€ 1.050	18	10	€ -	€ 1.050,00
Was/droogcombinatie mrt-07 671	mrt-07	€ 671	18	7	€ -	€ 671,20
Audio/video apr-07 28.290	apr-07	€ 28.290	18	7	€ -	€ 28.290,00
Alcas MediaMaster Asus sep-07 1.375	sep-07	€ 1.375	18	7	€ -	€ 1.375,00
Alcas MediaMaster Asus jan-08 1.768	jan-08	€ 1.768	17	7	€ -	€ 1.768,00
Mood media sharp LC80L jun-13 3.337	jan-13	€ 3.337	12	7	€ -	€ 3.337,40
TOTAAL DE PAREL HORECA B.V.		€ 356.432			€ 12.442,40	€ 343.989,60

De Parel Sports & Events B.V. Pr. Margrietstraat 15 4793 CB FIJNAART						
Onroerende zaak	Aanschaf	Initiële aanschaf	Leeftijd (in jaren)	Afschrijvingstermijn	Fiscale boekwaarde	Fiscale boekwaarde
Verbouwing 2006	dec-06	€ 15.220	19	20	€ 761,00	€ 14.459,00
Verbouwing 2007	dec-07	€ 4.792	18	20	€ 479,20	€ 4.312,80
Bestrating rookruimte	feb-09	€ 500	16	20	€ 100,00	€ 400,00
Luifel rookruimte	feb-09	€ 6.300	16	20	€ 1.260,00	€ 5.040,00
S&D aanpassing bar	aug-13	€ 1.532	12	20	€ 612,80	€ 919,20
S&D diverse aanpassingen	okt-17	€ 18.294	8	20	€ 10.976,40	€ 7.317,60
PVC Vloer	okt-18	€ 13.484	7	20	€ 8.764,60	€ 4.719,40
Inventaris						
Meubelen kantoor	jan-07	€ 1.177	18	7	€ -	€ 1.177,00
Magazijnstellingen	mrt-07	€ 1.130	18	7	€ -	€ 1.130,00
Meubels directiekamer	mrt-07	€ 1.234	18	7	€ -	€ 1.234,00
Netwerkconfiguratie	mei-14	€ 9.091	11	7	€ -	€ 9.091,00

Installaties						
Computernetwerk	dec-06	€	15.707	19	10	€ - 15.707,00
LCD TV (32")	mrt-07	€	837	18	7	€ - 837,00
Camara beveiliging	apr-07	€	26.316	18	7	€ - 26.316,00
Telefoon	apr-07	€	918	18	7	€ - 918,00
Neonreclames	jul-07	€	10.488	18	7	€ - 10.488,00
Schrobzuigmachine (Comac C4)	feb-08	€	7.601	17	7	€ - 7.601,00
Schrobzuigmachine (Comac Vispa 35B)	feb-08	€	1.899	17	7	€ - 1.899,00
LCD TV (40" Full HD)	mrt-08	€	1.149	17	7	€ - 1.149,00
LED verlichting theaterzaal	jun-09	€	5.500	16	7	€ - 5.500,00
LED verlichting en touchscreen theaterzaal	jul-09	€	1.030	16	7	€ - 1.030,00
Modification neonlichtreclame 'De Parel'	jul-09	€	4.362	16	7	€ - 4.362,00
Schrobzuigmachine (Cleanfix)	sep-09	€	2.896	16	7	€ - 2.896,00
Techniek theaterzaal	okt-09	€	9.043	16	7	€ - 9.043,00
2 woofers (RCF ESW 1018 copie)	nov-09	€	800	16	7	€ - 800,00
4 trompetterlampen hal	nov-09	€	840	16	7	€ - 840,00
Techniek theaterzaal	nov-09	€	2.875	16	7	€ - 2.875,00
Surroundsystem (Master DX)	nov-09	€	710	16	7	€ - 710,00
Techniek theaterzaal	nov-09	€	3.908	16	7	€ - 3.908,00
Beamer (Optoma EP1080)	dec-09	€	1.949	16	7	€ - 1.949,00
Occasion profielspot	dec-09	€	743	16	7	€ - 743,00
Techniek theaterzaal	dec-09	€	4.828	16	7	€ - 4.828,00
Projectiescherm	dec-09	€	750	16	7	€ - 750,00
Monitoraansluitingen	dec-09	€	462	16	7	€ - 462,00
Techniek theaterzaal	okt-10	€	13.977	15	10	€ - 13.977,00
Installaties sporthal	okt-10	€	28.584	15	10	€ - 28.584,00
HP Computer PAV P6580	okt-10	€	1.528	15	7	€ - 1.527,50
Theather techniek	apr-11	€	28.285	14	15	€ 1.885,67 26.399,33
Airco	mei-11	€	2.520	14	15	€ 168,00 2.352,00
Theather techniek sporthal	jul-12	€	20.876	13	15	€ 2.783,47 18.092,53
Boxcamera	jul-12	€	948	13	7	€ - 947,50
22 inch Samsung 2x	sep-12	€	1.015	13	7	€ - 1.015,00
Aanpassen poort	nov-12	€	2.422	13	10	€ - 2.421,50
Ventilator dak sporthal	nov-12	€	879	13	10	€ - 879,00
Robe moving heads	dec-12	€	5.000	13	7	€ - 5.000,00
J&J lifters veegwagen	jan-13	€	1.500	12	7	€ - 1.500,00
Tapijttegelhandel	mei-13	€	5.970	12	10	€ - 5.970,00
ASF aggregaat	apr-13	€	1.400	12	10	€ - 1.400,00
Overal beeld & geluid	jun-13	€	2.465	12	7	€ - 2.465,00
Toyotal stapelaar	jun-13	€	7.750	12	7	€ - 7.750,00
Kaja stackstoelen en tafels	sep-13	€	13.000	12	7	€ - 13.000,00
De Groot backdrop	okt-13	€	637	12	7	€ - 636,50
Schrobautomaat Hefter	feb-15	€	2.550	10	7	€ - 2.550,00
Camera Samsung 16 kanaals web-based recorder	apr-15	€	3.655	10	7	€ - 3.654,50
LED buizen	okt-15	€	3.634	10	7	€ - 3.633,50
Theaterdoeken Backdrop	jan-16	€	7.470	9	15	€ 2.988,00 4.482,00
Mengtafel Allen & Heath	okt-16	€	3.000	9	7	€ - 3.000,00
Lichttafel Avolites	nov-16	€	3.500	9	7	€ - 3.500,00
Theatermoltondoek	jul-17	€	2.834	8	15	€ 1.322,53 1.511,47
Geluidsinstallatie Line Ray	mei-19	€	6.606	6	7	€ 943,71 5.662,29
Visunext beamerinstallatie	dec-19	€	4.493	6	7	€ 641,86 3.851,14
TOTAAL DE PAREL SPORTS & EVENTS B.V.		€	354.860		€	33.687,24 321.172,76
TOTAAL HORECA EN SPORTS & EVENTS		€	711.292		€	46.129,64 665.162,36

Bijlage 6
Offerte taxatie

Remco Rijers RT REV

Van: Iris van Goozen | HKV makelaars <iris@horecamakelaardij-knook-verbaas.nl>
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 13:33
Aan: Remco Rijers RT REV
Onderwerp: FW: taxatie inventaris de Parel
Bijlagen: Offerte taxatie-Zalencentrum de Parel (Fijnaart).pdf; Bijlage V-Algemene Voorwaarden NVM professionele opdrachtgevers 2023.pdf

Hi Remco,

Hierbij ook nog de mail ter bevestiging. Stuur je dat factuur en het rapport naar mij wanneer het klaar is?

Dankjewel!

Met vriendelijke groet,

Iris van Goozen

T: 06-51315553

E: iris@horecamakelaardij-knook-verbaas.nl

W: www.horecamakelaardij-knook-verbaas.nl

HORECA MAKELAARDIJ
KNOOK & VERBAAS

Onze privacy disclaimer vindt u hier: <https://horecamakelaardij-knook-verbaas.nl/privacy-disclaimer/>

Van: Ria Dubbelman <ria.dubbelman@moerdijk.nl>
Datum: dinsdag 8 juli 2025 om 10:29
Aan: "iris@horecamakelaardij-knook-verbaas.nl" <iris@horecamakelaardij-knook-verbaas.nl>
Onderwerp: taxatie inventaris de Parel

Goedemorgen Iris,

Hierbij stuur ik je, namens Sven van Ruijven, akkoord op de offerte. Willen jullie op de factuur die hiervoor naar ons verzonden wordt het ordernummer 213518 vermelden a.u.b.? Zonder dit ordernummer wordt de factuur niet in behandeling genomen.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Ria Dubbelman

Medewerkster vastgoed en grondzaken

14 0168 |

Werkdagen: ma,di,wo,do,

 **MOERDIJK**

Gemeente Moerdijk | Pastoor van Kessellaan 15, 4761 BJ Zevenbergen
Postbus 4, 4760 AA Zevenbergen | [moerdijk.nl](https://www.moerdijk.nl)

Proclaimer: De gemeente Moerdijk streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen? Voor informatie over de gemeente Moerdijk, gemeentelijk beleid en gemeentelijke producten en diensten en servicenormen kunt u terecht op www.moerdijk.nl. Reageert u via de e-mailadressen van de website dan ontvangt u binnen 5 werkdagen bericht. De gemeente Moerdijk maakt geen gebruik van e-mail voor het bekendmaken van besluiten of het sluiten van overeenkomsten. Ook aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.

PERSOONLIJK/VERTROUWELIJK

Gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Utrecht, 27 juni 2025

Betreft: voorstel taxatiewerkzaamheden

Geachte heer van Ruijven,

Naar aanleiding van uw aanvraag, kan ik u meedelen graag bereid te zijn een taxatie te verrichten inzake de waarde van Zalencentrum de Parel.

Te taxeren belang en uitgangspunten

Het betreft een volledige taxatie met opname (intern en extern) op basis van een professionele Taxatiedienst conform de reglementen van het NRVt (PTD).

Het betreft een taxatie van de marktwaarde van de bedrijfsexploitatie van "Zalencentrum de Parel", bestaande uit bedrijfsinventaris, -inrichting, goodwill en handelsnaam, zoals gevestigd te (4793CB) Fijnaart aan Prinses Margrietstraat 15, kadastraal bekend als Gemeente Fijnaart, sectie D, nummer 2639.

Het betreft een taxatie bij soortgelijk doorlopend gebruik.

Bijzondere uitgangspunten

Op de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Peildatum

Voor de taxatie wordt de peildatum per heden (plaatsopname) gehanteerd.

Doel van de taxatie

Inzicht marktwaarde bedrijfsexploitatie (inventaris en goodwill) in verband met mogelijke aankoopactiviteiten.

Definities

Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object vast te stellen;

van de Weerd Taxaties

Bedrijfsexploitatie waarde

Het geschatte bedrag waartegen een bedrijfsexploitatie 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. (EVS 2020, bewerkt door van de Weerd Taxaties)

Algemene uitgangspunten

Het betreft een taxatie van de marktwaarde van de bedrijfsexploitatie (inventaris en goodwill) op basis van historische goodwill-, rentabiliteitswaarde- en toekomstige goodwillmethodiek. De scope van de taxatie betreft een taxatie met opname (intern en extern) en de diepgang betreft met opname (intern en extern) en waardering (volledige taxatie).

Taxateur en plausibiliteit

De taxatie en de plausibiliteitsverklaring zullen worden uitgevoerd door **Remco Rijers, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT356906714 en REV-taxateur, certificaatnummer REV-NL/NVM/2027/1, en**

Wouter Toes, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT75397954,

beiden als Register-Taxateur verbonden aan van de Weerd Taxaties (gevestigd aan de Maliebaan 80 A te 3581 CW Utrecht) en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, sectie BOG, onder nummer 22.200. De onderverdeling tussen taxateur en plausibiliserende taxateur kan nader worden bepaald.

Kwalificaties

De taxateur verklaart voldoende theoretische- en praktische kennis om te voldoen aan de vereisten van professionele deskundigheid en beschikt over de vakbekwaamheid, professionele deskundigheid, ervaring, vaardigheden en inzicht om deze taxatie op deskundige wijze uit te voeren en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke markten van onderhavig object. Hij voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT na te leven en zich te houden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie alsmede vertrouwelijkheid. Hij bevestigt hierdoor dat bij het uitvoeren van deze taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen en/of vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid en verder te voldoen aan de onafhankelijkheidsvereisten in de EVS Blue Book.

Er is vastgesteld dat er geen conflicterende belangen zijn bij de uitvoering van de taxatie. Verder wordt het 25% omzetprincipe eerbiedigt uit artikel 11 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020.

Tuchtrecht en doorlopend toezicht

De taxatie valt onder het tuchtrecht van de NRVT. In het kader van doorlopend toezicht is het mogelijk dat het rapport door het NRVT wordt getoetst in verband met een kwaliteitscontrole.

Taxatiestandaard en -richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement gedrags- en beroepsregels en Reglement Definities Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld per 1 januari 2025 en Het Reglement Kamers NRVT en voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT (beide per 1 januari 2025).

De taxatie zal worden uitgevoerd met inachtneming van de aanbevelingen en de richtlijnen van EVS 2020 en IVS 2022. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en zal overeenkomstig hiernaar handelen.

Deze taxatie is verder geschied overeenkomstig de Voorwaarden Bedrijfsonroerend goed van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM (professionele opdrachtgevers, versie 2023) zoals aan opdrachtgever verstrekt en door opdrachtgever expliciet aanvaard.

De taxatie en waardering zullen gedeeltelijk gebaseerd worden op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens worden door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens. De in het taxatierapport verwerkte informatie wordt door Van de Weerd Taxaties B.V. opgeslagen in een database en geanonimiseerd verwerkt in taxatierapporten. De betreffende gegevens worden voor geen ander doel gebruikt dan het hiervoor omschreven gebruik. Opdrachtgevers verstrekken hierbij expliciet toestemming voor het opslaan en specifieke gebruik van deze gegevens. Niets uit het taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

Roulatie

Het betreft de eerste keer dat taxateur betrokken is bij het object. Taxateur verklaart hierbij de beginselen van het NRVT te hanteren met betrekking tot roulatie.

Taxatiekosten en algemene voorwaarden

De taxatiekosten voor deze taxatie bedragen **€ 2.750** (exclusief BTW). Voornoemd taxatietarief is verder inclusief reiskosten, kosten voor kadastrale recherche, gemeentelijke leges en overige bijkomende kosten en exclusief BTW. De taxatie wordt verder uitgevoerd op basis van de Voorwaarden 2023 van de NVM m.b.t. bedrijfsonroerend goed. Deze zijn als bijlage bij dit schrijven gevoegd.

Werkwijze en procedure

Ten aanzien van de werkwijze willen wij u het volgende voorstellen:

- Opname van het te taxeren bedrijfsobject en verzamelen van alle relevante gegevens (zie bijlage voor benodigde gegevens)
- Vaststellen van de marktwaaarde van de bedrijfsexploitatie per heden
- Digitale conceptrapportage per e-mail ter controle van uitgangspunten
- Digitale definitieve rapportage per e-mail

Plaatsopname en verdere procedure

De plaatsopname zal bestaan uit een uitgebreide vragenlijst, een volledige ronde door het getaxeerde en het verzamelen van fotomateriaal. Na plaatsopname en verkrijgen van alle benodigde informatiestukken (zie bijlage) zal taxateur binnen veertien dagen de digitale rapportage aan opdrachtgever verstrekken. Indien gewenst zal er, na verzoek van opdrachtgever, tevens een schriftelijk exemplaar worden verstrekt. De declaratie zal door opdrachtgever binnen veertien dagen na factuurdatum worden voldaan.

Indien het bovenstaande voor u aanleiding is om de taxatie door ons kantoor te laten uitvoeren verzoek ik u vriendelijk contact met ons op te nemen voor het maken van een afspraak. Ik vertrouw erop u een passend voorstel te hebben gedaan en verblijf in afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,
van de Weerd Taxaties

Voor Akkoord

Naam:

Datum:

R. (Remco) Rijers RT REV
NVM Taxateur

rev icert
Recognized European Member **weerd**



.....
(handtekening)

BIJLAGEN BIJ OFFERTE TAXATIE

Bijlage I	: Benodigde informatie voor taxatie
Bijlage II	: Overige tarieven van de Weerd Taxaties
Bijlage III	: Omschrijving begrippen en definities
Bijlage IV	: Taxatievoorwaarden van de Weerd Taxaties
Bijlage V	: Algemene voorwaarden NVM, professionele opdrachtgevers, versie 2023
Bijlage VI	: Voorbeeldrapportage

BIJLAGE I BENODIGDE INFORMATIE VOOR TAXATIE

Benodigde informatiestukken	Opdrachtgever/Klant	Te raadplegen door taxateur of n.v.t.
Uittreksel Kamer van Koophandel		x
Kadastrale gegevens		x
Kadastrale aktes		x
Huurovereenkomsten (indien van toepassing)	x	
Actuele huurfacturen (indien van toepassing)	x	
Bestemmingsplan		x
Plattegrondtekeningen	x	
Jaarrekeningen 2024-2019	x	
Exploitatieprognose 2025	x	
Investeringsoverzicht	x	
Energielabel	x	
Bodemonderzoeken (indien beschikbaar)		x
Asbestonderzoeken (indien beschikbaar)		x

BIJLAGE II OVERIGE TARIEVEN VAN DE WEERD TAXATIES B.V.
(per 1 januari 2025)

Overige dienstverlening

1. Uurtarief

Het uurtarief voor dienstverlening **buiten de genoemde opdrachten tot dienstverlening en/of taxaties** bedraagt € 250,-- per uur. Dit tarief geldt voor bestede uren volgens een uitgebrachte offerte.

Algemeen.

2. Reiskosten

De reiskosten bedragen € 0,85 per kilometer.

3. Kadastrale kosten / Gemeentelijke leges

De kosten voor kadastrale recherche bedragen € 20,-- per gerechercheerd kadastraal perceel. Voor gemeentelijke leges en uittreksel uit de Kamer van Koophandel wordt een bedrag van € 120,-- in rekening gebracht.

Alle bovengenoemde bedragen zijn exclusief 21% BTW. De courtage is verschuldigd op het moment dat er sprake is van een onvoorwaardelijke overeenkomst. De courtagenota zal met de wettelijke handelsrente worden verhoogd, indien de betalingstermijn van twee weken wordt overschreden.

BIJLAGE III OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Aflossing

De terugbetaling in termijnen van een lening (of in één keer aan het einde van een looptijd). Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Annuïtair aflossen
U betaalt voor uw hypotheek of lening jaarlijks een vast bedrag. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. De samenstelling van dit bedrag verandert gedurende de looptijd. Het aflossingsdeel neemt toe en het rentedeel neemt af. Uw hypotheekrenteaf trek wordt dus steeds lager.
- Lineair aflossen
U betaalt voor uw hypotheek of lening een vast bedrag aan aflossing. Omdat u een deel van uw lening aflost, betaalt u gedurende de looptijd minder rente. Uw totale lasten (aflossing en rente) worden hierdoor steeds lager (Bron: Belastingdienst.nl, 2025).

Afschrijving:

De systematische toewijzing van het afschrijfbaar bedrag van een actief gedurende de gebruiksduur ervan. (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

BAR (Bruto Aanvangsrendementmethodiek)

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt bepaald door de jaarlijkse bruto aanvangshuur van het vastgoed te delen door een bruto rendement (BAR), waarbij er geen rekening gehouden wordt met de betreffende exploitatielasten. Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Bedrijfseconomische markthuur:

Een op basis van kengetallen gehanteerde verhouding tussen omzet en verwachte huur naar aanleiding van type omzet en type (horeca)bedrijf (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Bedrijfsexploitatie:

De bedrijfsexploitatie van een (horeca)bedrijf bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, de goodwill en de handelsnaam (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Bestemmingsplan:

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke regels er gelden voor een bepaald grondgebied van de betreffende gemeente. Een bestemmingsplan bevat altijd deze planonderdelen: toelichting, regels (voorschriften), kaart (plankaart of verbeelding). Het bestemmingsplan maakt tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente en bevat voor een deel van het grondgebied een deel van de regels over de fysieke leefomgeving (bron: Ruimtelijkeplannen.nl en omgevingswet.overheid.nl, 2025).

Bijzonder uitgangspunt:

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Doorlopend Toezicht:

Het stelsel van toezicht op de naleving door Register-Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van zijn werkzaamheden, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Europese taxatiestandaarden (EVS):

Een serie door TEGoVA opgestelde technische documenten, die regelmatig met het oog op de actualiteit worden herzien, met alle TEGoVA-standaarden, alsmede overeengekomen richtlijnen, informatiebrochures, codes en specificaties (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Exploitatielasten:

De exploitatielasten worden bepaald in een BAR/NAR-berekening en bestaan uit de componenten:

- OZB belasting: De Onroerende Zaak Belasting is gelijk aan het voor desbetreffende gemeente geldende OZB-tarief maal de WOZ -waarde van de woningen primo jaar in bezit.
- Watersysteemheffing: De Watersysteemheffing is gelijk aan het door de desbetreffende waterschap vastgestelde percentage van de WOZ-waarde van de woningen primo jaar in bezit.
- Rioolbelasting: De rioolbelasting is gelijk aan het door het waterschap vastgestelde bedrag per jaar. Berekend over de woningen primo jaar in bezit.
- Verzekering: Kosten t.b.v. verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als kosten beschouwd. De verzekeringskosten worden berekend als een percentage van de herbouwwaarde inclusief btw en de assurantiebelasting. De herbouwwaarde is opgebouwd uit het aantal m2 BVO of NVO maal de herbouwkosten per m2 BVO of NVO. + Geïndexeerd met de kosten index.
- Onderhoud: De doorlopende correctieve en vervangingsonderhoudskosten weergegevens als euro per object per jaar.
- Beheerkosten: De (directe) beheerkosten van het object (alleen): commercieel, administratief en technisch. (bron: Taxatie Management Instituut, 2025).

Externe taxateur:

Een taxateur die geen materiële relatie heeft met de opdrachtgever en in zijn externe hoedanigheid optreedt namens de opdrachtgever (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inkomstenbenadering:

Een benaderingswijze waarbij bij een taxatie de kapitaalwaarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te berekenen of te anticiperen, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het vastgoed wordt gebruikt (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inspectie:

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het vastgoedobject ter plaatse (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Inspectiedatum:

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Jaarrekeningen:

Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke rechtspersoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezichtskader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Kamer:

Een door de Centrale Raad vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoed of met taxaties op een specifiek deel terrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Kosten koper (verwervingskosten):

De marktconforme kosten te betalen door de koper, bijvoorbeeld notariskosten en overdrachtsbelasting (bron: Taxatie Management Instituut, 2025).

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 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020 en Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Markthuur:

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.” (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020)

Markthuur op basis van vierkante meters:

De markthuur op basis van vierkante meters is een methodiek waarbij de verschillende ruimten van een (horeca)bedrijfsruimte worden onderscheiden om hiervoor vervolgens een markthuur per vierkante meter te hanteren. Het totaal van deze huur betreft de markthuur conform de markthuur per vierkante meter (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Materiële vaste activa:

Materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt”. (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik:

Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. IFRS 13, 29 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

NAR-methode (Netto Aanvangsrendementsmethodiek)

Het Netto Aanvangsrendement (NAR-methode) is een complexere methodiek dan de BAR-methode. Op basis van de bruto markthuur worden de exploitatielasten van het vastgoed in mindering gebracht (bestaande uit OZB-lasten, rioollasten, verzekering, onderhoud en beheerkosten). Hierdoor ontstaat de netto markthuur die vervolgens wordt gedeeld door een netto rendement (NAR). Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

NRVT:

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Objectrisico:

Naast de branche-brede risicoprofielen zijn er voor een te taxeren object ook specifieke eigenschappen die worden beoordeeld in het objectrisico. Hier worden vijf grootheden beoordeeld naar orde van risico (locatie, grootte, courantheid, exploitatie en bereikbaarheid). De bandbreedte in risico per grootheid betreft zeer laag (0,10%) tot zeer hoog (1,50%). Op basis van deze mix wordt een object-risico vastgesteld (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

OCF (Operational Cash Flow):

De OCF of operational Cash Flow is een complexere variant van de rentabiliteitswaarde waarbij er op basis van een meerjarenbegroting van de verwachte omzet- en kostenstructuur (een beschouwingsperiode van bijvoorbeeld tien jaar) een indicatie wordt gegeven van de verwachte exploitatieresultaten. Deze meerjarige rentabiliteitswaardemethodiek (of variant op een OCF) geeft een indicatie/verwachting van taxateur over het verloop van omzetverwachtingen en kosten in de komende jaren en daarmee een toekomstvisie over de in het getaxeerde te voeren bedrijfsexploitatie. Gezien de beschouwingsperiode van tien jaar bevat deze methodiek echter een substantiële onzekerheidsmarge, waardoor dit slechts als indicatieve controlemiddel gehanteerd kan worden en geenszins als op zichzelf staande methodiek (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Omgevingsplan:

In het omgevingsplan zitten alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Per gemeente is er 1 omgevingsplan. Tot uiterlijk 31-12-2031 maken de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten deel uit van het omgevingsplan. Daarom dienen ook deze instrumenten geraadpleegd worden of ze op de betreffende locatie van toepassing zijn (Bron: omgevingswet.overheid.nl, 2025).

Ontwikkelingsvastgoed:

Vastgoed dat - als het grond betreft - voor een nieuwe bestemming geschikt wordt gemaakt door er gebouwen op te bouwen of - als het gebouwen betreft - deze geschikt te maken voor het benutten van andere door het gebouw geboden mogelijkheden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Opdrachtgever:

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Opdrachtvoorwaarden:

Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Dienstverlening zal worden verricht (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Operationele lease:

Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. IAS 17 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting is een belasting die geldt bij de koop van een vastgoedobject. Het tarief van de overdrachtsbelasting is twee procent voor de woning waarin de koper zelf voor langere tijd gaat wonen (en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt) en acht procent voor alle andere onroerende zaken, zoals horeca, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die niet gelijk met de woning wordt gekocht (bron: Belastingdienst 2025, bewerkt Van de Weerd Taxaties, 2025).

Overmaat/ongebonden grond:

Grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Prijs:

Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'):

Het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Rapportdatum:

De datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Register:

Het openbaar register zoals gehouden door NRVt waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Register-Taxateur:

De Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Reglement:

Een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Rentabiliteitswaarde:

Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door het Bedrijfschap Horeca- en catering gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Risicovrije gedeelte:

Het risicovrije gedeelte is gebaseerd op de rente van 10-jaars staatsleningen. De gemiddelde rente op Nederlandse 10-jaars staatsleningen fluctueert. Tot en met december 2021 betrof dit een negatieve rente en sindsdien is deze rente gestegen. Er wordt in de taxaties gewerkt met een realistisch geacht gecorrigeerd risicovrije gedeelte te hanteren met een opslag, afhankelijk van marktfactoren (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Sector/type:

Binnen de horecabranche zijn diverse sectoren te onderscheiden die allen een eigen risicoprofiel hebben op basis van de waardering van vastgoed (afhankelijk van (onder andere) een algemeen marktbeeld, exploitatievooruitzichten, concurrentiepositie, etc.). Dit risicoprofiel varieert van de hotelsector waarbij een relatief laag risico wordt ingeschaald, tot cafetaria, restaurant en cafés (gemiddeld risico) tot zalencentra en discotheken (relatief hoog risico) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).“

Specifiek overeengekomen werkzaamheden:

Door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Subreglement Grootzakelijk Vastgoed

De Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed, dient te voldoen aan de vereisten van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed (bron: Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt per 1 januari 2025).

Taxatiemethode:

De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde. Taxatiemethodiek. De manier waarop de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatieopdracht:

De opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Taxatierapport:

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Taxatiestandaard:

De International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards ('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org) (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Uitgangspunt:

Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

Vastgoed voor eigen gebruik:

Vastgoed dat wordt gebruikt door de persoon die tevens eigenaar is van dat Vastgoed (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak:

Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Verwachtingswaarde:

Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waarde bij gedwongen verkoop:

Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waardepeildatum:

de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald; Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden (bron: Reglement Definities NRVt per 1 januari 2025).

BIJLAGE IV TAXATIEVOORWAARDEN VAN DE WEERD TAXATIES

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- De taxateur verklaart dat hij niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- Bij deze taxatie wordt er van uitgegaan dat het vastgoed vrij is van hypotheek en beslagen.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan of hoe ook genaamd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever c.q. dienst aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaardt bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vernenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen de voorwaarden NVM 2023 van toepassing.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde vastgoed en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeelt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on) zelfstandige woonruimte heeft, tenzij vermeld, uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 8 nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.
- De taxateur heeft het object niet volgens **SCOPE 10, NEN 1010 en NEN 3140** beoordeeld, en is er van uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde eisen voldoet.
- De gestelde eisen van de aanwezigheid van ventilatie zoals in regelgeving opgenomen en nader omschreven zijn niet nader gecontroleerd. Er is tijdens de inspectie hierop geen nadere controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.
- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door opdrachtgever / huurder / eigenaar / cliënt verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de geldende normen en veiligheidseisen, er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in **NEN 2580**. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van het gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
 - de oppervlakten 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 0,5m, en een dragende wand

- Indien de executiewaarde wordt benoemd in de rapportage, is dit uitdrukkelijk door opdrachtgever verzocht. Dit betreft een opinie van de executiewaarde, gebaseerd op een gedwongen verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (executoriale verkoop). De term executiewaarde is niet toegestaan voor taxateurs die conform de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) taxeren. Een taxatie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA 2)). Volgens deze standaarden, mag de executiewaarde niet als marktbegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Bij de executiewaarde is namelijk geen sprake van een bereidwillige verkoper, geen sprake van een goed geïnformeerde koper en geen sprake van een behoorlijke marketing. Het begrip executiewaarde maakt onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Gezien het bovenstaande kunnen wij slechts een opinie geven over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop. Wij benadrukken dat hierbij dus geen waarde wordt bepaald. Deze opinie van de verwachte verkoopopbrengst bij gedwongen verkoop is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijk gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval door de opdrachtgever aanspraak gemaakt worden op de gegeven opinie omdat zowel marktomstandigheden als individuele verkoopomstandigheden en -proces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum.
- Bij een executoriale verkoop wordt (ten minste) uitgegaan van de volgende voorwaarden:
 - Een executoriale verkoop is gebaseerd op een gedwongen verkoop ex. Artikel 3:268BW:
 - De verkoop/veiling geschiedt in het openbaar en naar de plaatselijke gewoonten c.q. gebruikelijke voorwaarden, daarnaast geschiedt het ten overstaan van een notaris, eerst per opbod en vervolgens bij mijning;
 - Alle kosten en risico's die gepaard gaan met het verkoopproces komen voor rekening van koper, hieronder vallen onder andere (niet uitputtend): veilingkosten, overdrachtsbelasting, plokpenning of strijkgeld, ontruimingskosten, achterstallige erfpachtcanon, (verhoogd) notaristarief, aanschrijven en royementskosten;
 - Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper;
 - Er is sprake van een beperkte periode qua marketing- en verkoop (3 maanden);
 - De beschikbare informatie voor mogelijke kopers is beperkt tot openbare informatie en de in het kader van de taxatie benoemde informatie(bronnen).

Bijlage 7

Definitielijst begrippen

OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Afschrijving:

De systematische toewijzing van het afschrijfbaar bedrag van een actief gedurende de gebruiksduur ervan. IAS 16 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

BAR (Bruto Aanvangsrendementmethodiek):

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt bepaald door de jaarlijkse bruto aanvangshuur van het vastgoed te delen door een bruto rendement (BAR), waarbij er geen rekening gehouden wordt met de betreffende exploitatielasten. Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bedrijfseconomische markthuur:

Een op basis van kengetallen gehanteerde verhouding tussen omzet en verwachte huur naar aanleiding van type omzet en type (horeca)bedrijf (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bedrijfsexploitatie:

De bedrijfsexploitatie van een (horeca)bedrijf bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, de goodwill en de handelsnaam (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bestemmingsplan:

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke regels er gelden voor een bepaald grondgebied van de betreffende gemeente. Een bestemmingsplan bevat altijd deze planonderdelen: toelichting, regels (voorschriften), kaart (plankaart of verbeelding) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021)

Bijzonder uitgangspunt:

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum (bron: Reglement Definities NRV 2020).

Europese taxatiestandaarden (EVS):

Een serie door TEGoVA opgestelde technische documenten, die regelmatig met het oog op de actualiteit worden herzien, met alle TEGoVA-standaarden, alsmede overeengekomen richtlijnen, informatiebrochures, codes en specificaties (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Exploitatielasten:

De exploitatielasten worden bepaald in een BAR/NAR-berekening en bestaan uit de componenten:

- OZB belasting: De Onroerende Zaak Belasting is gelijk aan het voor desbetreffende gemeente geldende OZB-tarief maal de WOZ -waarde van de woningen primo jaar in bezit.
- Watersysteemheffing: De Watersysteemheffing is gelijk aan het door de desbetreffende waterschap vastgestelde percentage van de WOZ-waarde van de woningen primo jaar in bezit.
- Rioolbelasting: De rioolbelasting is gelijk aan het door het waterschap vastgestelde bedrag per jaar. Berekend over de woningen primo jaar in bezit.
- Verzekering: Kosten t.b.v. verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als kosten beschouwd. De verzekeringskosten worden berekend als een percentage van de herbouwwaarde inclusief btw en de assurantiebelaasting. De herbouwwaarde is opgebouwd uit het aantal m² BVO maal de herbouwkosten per m² BVO. + Geïndexeerd met de kosten index.
- Onderhoud: De doorlopende correctieve en vervangingsonderhoudskosten weergegevens als euro per object per jaar.
- Beheerkosten: De (directe) beheerkosten van het object (alleen): commercieel, administratief en technisch. (bron: Taxatie Management Instituut, 2021).

Externe taxateur:

Een taxateur die geen materiële relatie heeft met de opdrachtgever en in zijn externe hoedanigheid optreedt namens de opdrachtgever (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inkomstenbenadering:

Een benaderingswijze waarbij bij een taxatie de kapitaalwaarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te berekenen of te anticiperen, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het vastgoed wordt gebruikt (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inspectiedatum/opnamedatum:

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Jaarrekeningen:

Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke rechtspersoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezichtskader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Kosten koper (verwervingskosten):

De marktconforme kosten te betalen door de koper, bijvoorbeeld notariskosten en overdrachtsbelasting (bron: Taxatie Management Instituut, 2021).

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 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Markthuur:

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.” (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020)

Markthuur op basis van vierkante meters:

De markthuur op basis van vierkante meters is een methodiek waarbij de verschillende ruimten van een (horeca)bedrijfsruimte worden onderscheiden om hiervoor vervolgens een markthuur per vierkante meter te hanteren. Het totaal van deze huur betreft de markthuur conform de markthuur per vierkante meter (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Materiële vaste activa:

Materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt”.IAS 16 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik:

Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. IFRS 13, 29 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

NAR-methode (Netto Aanvangsrendementsmethodiek):

Het Netto Aanvangsrendement (NAR-methode) is een complexere methodiek dan de BAR-methode. Op basis van de bruto markthuur worden de exploitatielasten van het vastgoed in mindering gebracht (bestaande uit OZB-lasten, rioollasten, verzekering, onderhoud en beheerkosten). Hierdoor ontstaat de netto markthuur die vervolgens wordt gedeeld door een netto rendement (NAR). Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

NRVT:

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Objectrisico:

Naast de branche-brede risicoprofielen zijn er voor een te taxeren object ook specifieke eigenschappen die worden beoordeeld in het objectrisico. Hier worden vijf grootheden beoordeeld naar orde van risico (locatie, grootte, courantheid, exploitatie en bereikbaarheid). De bandbreedte in risico per grootheid betreft zeer laag (0,10%) tot zeer hoog (1,50%). Op basis van deze mix wordt een object-risico vastgesteld (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

OCF (Operational Cash Flow):

De OCF of operational Cash Flow is een complexere variant van de rentabiliteitswaarde waarbij er op basis van een meerjarenbegroting van de verwachte omzet- en kostenstructuur (een beschouwingsperiode van bijvoorbeeld tien jaar) een indicatie wordt gegeven van de verwachte exploitatieresultaten. Deze meerjarige rentabiliteitswaardemethodiek (of variant op een OCF) geeft een indicatie/verwachting van taxateur over het verloop van omzetverwachtingen en kosten in de komende jaren en daarmee een toekomstvisie over de in het getaxeerde te voeren bedrijfsexploitatie. Gezien de beschouwingsperiode van tien jaar bevat deze methodiek echter een substantiële onzekerheidsmarge, waardoor dit slechts als indicatieve controlemiddel gehanteerd kan worden en geenszins als op zichzelf staande methodiek (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Ontwikkelingsvastgoed:

Vastgoed dat - als het grond betreft - voor een nieuwe bestemming geschikt wordt gemaakt door er gebouwen op te bouwen of - als het gebouwen betreft - deze geschikt te maken voor het benutten van andere door het gebouw geboden mogelijkheden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Opdrachtgever:

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Opdrachtvoorwaarden:

De specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of taxatiefirma en de opdrachtgever zijn overeengekomen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Operationele lease:

Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. IAS 17 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting is een belasting die geldt bij de koop van een vastgoedobject. Het tarief van de overdrachtsbelasting is twee procent voor de woning waarin de koper zelf voor langere tijd gaat wonen (en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt) en acht procent voor alle andere onroerende zaken, zoals horeca, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die niet gelijk met de woning wordt gekocht (bron: Belastingdienst 2021, bewerkt Van de Weerd Taxaties, 2022).

Overmaat/ongebonden grond:

Grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Prijs:

Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'):

Het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend (bron: Reglement Definities NRV 2020).

Rapportdatum:

De datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent (bron: Reglement Definities NRV 2020).

Register:

Het openbaar register zoals gehouden door NRV waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers (bron: Reglement Definities NRV 2020).

Register-Taxateur:

De Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Rentabiliteitswaarde:

Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door Vastgoeddata gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Risicovrije gedeelte:

Het risicovrije gedeelte is gebaseerd op de rente van 10-jaars staatsleningen. De huidige rente op Nederlandse 10-jaars staatsleningen is echter negatief (circa -/- 0,25%). Deze basis wordt voor de waarderingen van vastgoed niet als realistisch geacht, waardoor er is gekozen om een gecorrigeerd risicovrije gedeelte te hanteren met een opslag van 0,75% (derhalve 0,50% als basis voor het risicovrije gedeelte) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Sector/type:

Binnen de horecabranche zijn diverse sectoren te onderscheiden die allen een eigen risicoprofiel hebben op basis van de waardering van vastgoed (afhankelijk van (onder andere) een algemeen marktbeeld, exploitatievooruitzichten, concurrentiepositie, etc.). Dit risicoprofiel varieert van de hotelsector waarbij een relatief laag risico wordt ingeschaald, tot cafetaria, restaurant en cafés (gemiddeld risico) tot zalencentra en discotheken (relatief hoog risico) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Taxatiemethode:

De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde. Taxatiemethodiek. De manier waarop de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatieopdracht:

De opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatierapport:

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatiestandaard:

De International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards ('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org) (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Uitgangspunt:

Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed voor eigen gebruik:

Vastgoed dat wordt gebruikt door de persoon die tevens eigenaar is van dat Vastgoed (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak:

Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Verwachtingswaarde:

Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande uit infrastructuurbeperkingen of andere op het moment geldende beperkingen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waarde bij gedwongen verkoop:

Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waardepeildatum:

de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald; Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Bijlage 8
Plausibiliteitsverklaring

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Wouter Toes RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT753979541, als Register-Taxateur verbonden aan Van de Weerd Taxaties B.V. (gevestigd aan de Maliebaan 80A te 3581 CW Utrecht) en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, sectie BOG, onder nummer 22.200,

verder te noemen "taxateur", verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van de bedrijfsinventaris, -interieur en huurdersbelang van 'Zalencentrum De Parel' zoals zich bevindt in het vastgoed staande en gelegen te (4793 CB) Fijnaart aan de Prinses Margrietstraat 15, gewaardeerd door **R. Rijers**, verbonden aan Van de Weerd Taxaties B.V. beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 18 juli 2025 beoordeeld;
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is;

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Utrecht,
de achttiende juli 2025



W. Toes RT
NVM Taxateur
Register-Taxateur

