

ADVIESRAPPORT

Utrechtseweg 87, Arnhem

6812AA ARNHEM



Datum rapport
Opdrachtgever
Uitgevoerd door

19 september 2018
Gemeente Arnhem
MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Van Asch van Wijckstraat 55
3811 LP Amersfoort
De heer mr. K.E. Martens MRICS RT
De heer M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Concept 1

Versie

Inhoudsopgave

1	Algemeen	4
1.1	Opdrachtschrijving	4
1.2	Onafhankelijkheid	5
1.3	Professionaliteit per deelgebied	5
1.4	Veronderstellingen	5
1.5	Afbakening opdracht	5
1.6	Uitgangspunten	6
1.7	Bijzondere uitgangspunten	6
1.8	Effect van (bijzondere) uitgangspunten op de waarde	9
1.9	Conceptbeheer	9
1.10	Schattingonzekerheid	10
1.11	Gebeurtenissen na waardepeildatum	10
1.12	Back-testing	10
2	Getaxeerde waarden	11
2.1	Plausibiliteitstoets	12
2.2	Toelichting op taxatiebenadering en gekozen waarderingmethodiek	13
3	Object	14
3.1	Omschrijving object	14
3.2	Gebruik	15
4	Locatie	16
5	Marktsituatie en courantheid	17
5.1	Marktsituatie	17
5.2	SWOT-analyse	28
5.3	Courantheid	29
5.4	Referenties	29
6	Kenmerken	32
6.1	Onderhoudstoestand	32
6.2	Privaatrechtelijke aspecten	33
6.2.1	Kadastrale gegevens	33
6.2.2	Zakelijke rechten	33
6.3	Publiekrechtelijke aspecten	34
6.3.1	Bestemmingsplan	34
6.3.2	Milieusituatie	34

7	Geraadpleegde bronnen	35
8	Definitie van de waardebegrippen	37
8.1	Waardebegrippen conform International Valuation Standards (IVS)	37
8.2	Nederlandse waardebegrippen	38
8.3	Overige definities	38
9	Verklaring waarderingsmethodieken	41
10	Voorwaarden taxatie	44
11	Bijlagen	49

1 Algemeen

1.1 Opdrachtsomschrijving

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
	De heer mr. K.E. Martens MRICS RT
	De heer M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Adres	Van Asch van Wijkstraat 55
Postcode	3811 LP
Plaats	Amersfoort
Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	De heer M. Schmidt
Adres	Eusebiusbuitensingel 53
Postcode	6828HZ
Plaats	Arnhem
Omschrijving	
Type	Museum
Adres	Utrechtseweg 87
Postcode	6812AA
Plaats	Arnhem
Omschrijving taxatie	
Doel van de taxatie ¹	Inzicht in de indicatieve waarde ten behoeve van interne doeleinden
Type opdracht	Adviesrapport
Het te taxeren belang	Vol eigendom
Mate van inspectie ter plaatse	Interne en externe inspectie
Waardebasis	Indicatieve waarde
Gehanteerde waarderingsmethodiek(en) ²	Bruto/Netto Aanvangsrendements methodiek Discounted Cash Flow methodiek
Waardepeildatum	3 september 2018

¹ Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is

² In hoofdstuk 9 worden de verschillende waarderingsmethodieken toegelicht

1.2 Onafhankelijkheid

Het totale door de opdrachtgever verschuldigde honorarium vertegenwoordigt een minimaal aandeel en minder dan 25% van de totale inkomsten uit honoraria van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. in het afgelopen jaar.

De vergoeding die MVGM Vastgoedtaxaties B.V. ontvangt voor de werkzaamheden is niet afhankelijk van de uitkomsten van de waarden.

Wij hebben geen bedreigingen voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze opdracht kunnen identificeren en derhalve is het treffen van additionele maatregelen niet van toepassing.

Er is met betrekking tot de taxatie informatie geen sprake van ongepaste beïnvloeding tussen verschillende conflicterende onderdelen. Er is binnen de organisatie van de uitvoerend taxateur sprake van zogenaamde "Chinese Walls".

1.3 Professionaliteit per deelgebied

De adviseur verklaart over voldoende actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4 Veronderstellingen

Een veronderstelling wordt vastgesteld indien de taxateur op basis van marktgegevens en expertise invulling geeft aan bepaalde elementen die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden. In deze taxatie heeft de taxateur geen veronderstellingen gehanteerd.

1.5 Afbakening opdracht

De opdracht heeft betrekking op berekenen van de indicatieve waarde van verschillende scenario's na realisatie teneinde de herontwikkeling van het voormalig museum gelegen aan de Utrechtseweg 87. Het eerste scenario waarvoor een indicatieve waarde is afgegeven, betreft de herontwikkeling van het object naar een gedeelte horeca en appartementen (bestaand en nieuw). Scenario 2 heeft hierbij betrekking op de herontwikkeling naar een gedeelte horeca en hotel. Voor beide scenario's zijn aparte uitgangspunten gehanteerd, welke onder 1.7 worden beschreven. De indicatieve waarden van beide scenario's worden in H2 gepresenteerd. De waarde in huidige staat is in overleg met opdrachtgever niet vastgesteld.

1.6 Uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk is te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. In deze taxatie hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De beoordeling van de onderhoudssituatie is geen bouwkundig-/installatietechnisch rapport;
- Er is geen sprake van een milieusituatie die een negatieve invloed heeft op de waarde;
- De opdrachtnemer verklaart de opdracht te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.
- Er is een NEN 2580 meetstaat aanwezig, echter wordt hier een onderverdeling gemaakt per primaire/secundaire ruimten. Wij hebben derhalve op basis van de aangeleverde plattegronden door opdrachtgever de metrages bepaald.
- Het object wordt thans beheerd door Ad Hoc Beheer B.V. waartoe er diverse studenten in gevestigd zijn als zijnde "leegstandsbeheer". Wij hebben met deze huurinkomsten geen rekening gehouden in deze berekening.
- Vanaf 1 juli 1993 geldt er een totaalverbod op asbest. Gedurende de periode waarin het onderhavige object is verbouwd werd asbest veelvuldig gebruikt. Wij hebben tijdens de inspectie niet geconstateerd dat asbest bekend is, desondanks is dit niet uit te sluiten. Aangezien de aanwezigheid en derhalve eventuele hoeveelheid en consistentie niet bekend is, wij hebben hier geen rekening mee gehouden in deze berekening.

Wij achten de (bijzondere) uitgangspunten realistisch en passend bij het doel van de taxatie.

1.7 Bijzondere uitgangspunten

- Het oorspronkelijke museum staat thans geregistreerd als rijksmonument. Teneinde de herontwikkeling beoordelen wij dat er wijzigingen in- en aan het pand noodzakelijk zijn. Dit dient in ogenschouw met de status van het object te gebeuren. Wij gaan ervan uit dat er vanuit monumentenzorg/welstand medewerking en toestemming wordt verleend ten einde deze herontwikkeling.
- Gezien de status als rijksmonument, de benodigde vergunningen en bestemmingsplan wijziging (nog) niet verkregen zijn, nog geen goedkeuring is verkregen op het plan vanuit de gemeente en het plan tevens een politieke invloed kent, achten wij een grote mate van schattingsonzekerheid in deze (her)ontwikkeling en derhalve in deze berekening. Aansluitend wordt een grote schattingsonzekerheid beoordeeld t.a.v. de stichtingskosten van het object. Dit zal met name in de verbouwkosten van het rijks monumentale pand zitten.
- Het object is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P, nummer 6592 met een totale oppervlakte van 60.472 m². Wij gaan ervan uit dat dit perceel nadien gesplitst gaat worden naar het object met tuin en eventuele parkeerplaatsen wat

valt binnen deze berekening. Het overige perceel blijft in eigendom van de gemeente Arnhem.

- In deze berekening zijn wij ervan uitgegaan dat de potentiële koper in overleg met de gemeente Arnhem zorg zal dragen dat de nodige vergunningen, accorderingen en bestemmingswijzigingen ten einde de beoogde realisatie geaccordeerd worden. Derhalve is rekening gehouden met 0,25% k.k. i.p.v. 6% k.k.
- Gezien het gebouw een rijksmonument betreft gaan wij ervan uit dat het oorspronkelijk pand (daarmee bedoelend de bestaande buitenmuren, binnenmuren en de fundering/constructie) en daarmee ook het uiterlijk van het gebouw hoofdzakelijk gelijk zal blijven, is derhalve geen rekening gehouden met heffing van BTW. Gezien de dit een aanzienlijke invloed heeft op de berekening, wordt geadviseerd dit nader te laten onderzoeken door een fiscalist.
- Het object betreft het voormalige museum van Arnhem waarvoor een nieuwe functie gezocht wordt. In overleg met opdrachtgever is geen waarde afgegeven van het object in de huidige staat en betreft dit enkel waarde ná herontwikkeling.

Specifieke uitgangspunten t.b.v. herontwikkeling scenario 1 appartementen / horeca:

- In de bijgaande berekening is de herontwikkeling berekend naar appartementen / horeca. Teneinde deze realisatie is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Taxateurs zijn in deze berekening ervan uitgegaan dat de benodigde bestemmingswijziging wordt verkregen.
- In deze berekening hebben wij de herontwikkeling naar appartementen/horeca als volgt bepaald. Wij zijn hierbij uitgegaan van een luxueus afwerkingsniveau dat passend en eer doet aan het object;
 - Bestaande bouw:
 - Drie appartementen circa 75-80 m2 in het souterrain in de rechtervleugel
 - Drie appartementen circa 75-80 m2 op de begane grond in de rechtervleugel
 - Drie appartementen circa 75-80 m2 op de begane grond in de linkervleugel
 - Één appartement van circa 90-95m2 op de eerste verdieping in het centrale gedeelte
 - De koepel met bijbehorende ruimtes zullen worden verbouwd tot horeca ten einde café/restaurant. Op de eerste verdieping zal tevens een horecagelegenheid worden gecreëerd.
 - Het kantoor naast de rechtervleugel zal worden verbouwd tot trappenhuis. De appartementen in de kelder zijn via de zijingang te bereiken. De appartementen in de linkervleugel zullen een eigen toegang krijgen. De appartementen op de begane grond in de rechtervleugel zijn via de hoofdentree-/ naastgelegen (nieuwe) trappenhuis of eigen opgang te bereiken.
 - Nieuwbouw:
 - Zes appartementen circa 75-80 m2 in het souterrain

- Zes appartementen circa 75-80 m2 op de begane grond
- Voor wat betreft de realisatie van de appartementen in de kelder, gaan wij ervan uit dat er voldoende daglichttoetreding gerealiseerd kan worden.
- Voor de nieuwbouw zijn wij, conform opgave, ervan uitgegaan dat de Eschauziervleugel gesloopt gaat worden en enkel hetzelfde volume teruggebouwd mag worden.
- Op eigen terrein zijn thans vijf parkeerplaatsen gesitueerd. Conform opgave opdrachtgever is het niet mogelijk alternatieve parkeerplaatsen te creëren. Wij benadrukken dat deze parkeerplaatsen essentieel zijn voor de bedrijfsvoering van de te realiseren horeca-gelegenheid en de appartementen. Conform de parkeernorm geldt circa één parkeerplaats per appartement met een totaal van circa 22. De parkeernorm van het restaurant bedraagt circa 16 per 100 m2 BVO. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van circa 48 parkeerplaatsen. Totaal vormt dit 70 benodigde parkeerplaatsen. Tijdens de inspectie hebben wij geconstateerd dat naast de oostelijke vleugel een gedeelte braakliggend grond ligt, welke volgens wij uitstekend te gebruiken is voor een (verdiepte) parkeergelegenheid. De realisatie van deze parkeerplaatsen brengen de nodige kosten met zich mee. Wij hebben hier geen rekening mee gehouden wat van eventuele invloed zou kunnen zijn op de waarde.
- De horeca- gelegenheid is zowel geschikt als beleggingsobject en in de situatie eigenaar-/gebruiker. In deze berekening is uitgegaan van een eigenaar-/gebruiker situatie. Dit heeft tot gevolg dat geen rekening wordt gehouden met aanvangsleegstand en mutatieleegstand, welke beide van invloed zijn op de waarde van het object.
- Wij zijn in deze berekening ervan uitgegaan dat voor de objecten geschikte kandidaten gevonden zullen worden in de (ver)bouwperiode.
- Voor de nieuw te bouwen appartementen hebben wij op basis van de aangeleverde plattegronden de metrages bepaald. Om uiteindelijk de GBO te bepalen is gerekend met een vormfactor van 85%.

Specifieke uitgangspunten t.b.v. herontwikkeling scenario 2 hotel / horeca:

- In de bijgaande berekening is de herontwikkeling berekend naar hotel / horeca. Teneinde deze realisatie is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Wij zijn in deze berekening ervan uitgegaan dat de benodigde bestemmingswijziging wordt verkregen.
- In deze berekening betreffende een herontwikkeling naar een hotelfunctie hebben wij de volgende parameters en uitgangspunten gehanteerd.
- Gelet de ligging, de monumentale status en de (on-)mogelijkheden van het perceel zijn wij uitgegaan van een hotelfaciliteit met een 4 sterren kwalificatie;
- Het totaal te creëren netto vloeroppervlak voor de kamers bedraagt ca. 1.500m2. Bij een gemiddelde kamergrootte van ca. 23m2 betekent dat ca. 65 kamers. De koepel met bijbehorende ruimtes zullen worden verbouwd tot horeca ten behoeve van een café/restaurant/lobby. Op de eerste verdieping zal tevens een horecagelegenheid worden gecreëerd. Het horecagedeelte zal niet alleen door de hotelgasten worden gebruikt, maar

ook met name door dag gasten die uitsluitend gebruik zullen maken van het restaurantgedeelte met bijhorende tuin;

- Wij zijn uitgegaan van een bezettingsgraad van 75% met een gemiddelde kamerprijs van €100,- per nacht (bron Horvath HTL). In totaal betekent dat een geprognostiseerde omzet van ca. € 1.780.000,- aangaande logies/kamerverhuur;
- Wij gaan uit van een aandeel van 40% voor de logies, 40% voor de maaltijden en spijzen, 13% dranken en 7% overige (bron HorecaDNA) Dit betekent een totaal geprognostiseerde omzet van € 4.450.000,- per jaar;
- Op basis van deze geprognostiseerde omzet wordt de marktconforme huur door ons vastgesteld op € 489.000,- (11% van de omzet) voor het gehele object na realisering nieuw- en verbouw;
- Wij gaan er vanuit dat op peildatum de volledige nieuw- en verbouw is gerealiseerd end at het hotel volledig operationeel en draaiende is;
- Op eigen terrein zijn thans vijf parkeerplaatsen gesitueerd. Conform opgave opdrachtgever is het niet mogelijk alternatieve parkeerplaatsen te creëren. Wij benadrukken dat deze parkeerplaatsen essentieel zijn voor de bedrijfsvoering van de te realiseren hotel en horec afaciliteit. Conform de parkeernorm geldt circa 8 parkeerplaatsen per 10 kamers alsmede circa 16 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO voor het restaurantgedeelte. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van circa 100 parkeerplaatsen.
- De realisatie van deze parkeerplaatsen brengen de nodige kosten met zich mee. Wij hebben hier geen rekening mee gehouden. Deze kosten kunnen vanzelfsprekend een significante invloed hebben op de waardering.

1.8 Effect van (bijzondere) uitgangspunten op de waarde

Niet van toepassing.

1.9 Conceptbeheer

Onderhavig adviesrapport kent meerdere versies. De afwijking ten opzichte van de vorige versie is onderstaand door ons beschreven en indien van toepassing nader toegelicht.

Versie	Afwijking t.o.v. vorige versie	Toelichting
1	€ — (—%)	
2	€ — (—%)	
3	€ — (—%)	

*indien de afwijking meer dan 5% bedraagt is een toelichting vereist.

Onderhavig adviesrapport betreft de eerste en tevens de enige versie, derhalve is de verslaglegging van het conceptbeheer niet van toepassing.

1.10 Schattingsonzekerheid

Gezien de status als rijksmonument, de benodigde vergunningen en bestemmingsplan wijziging (nog) niet verkregen zijn, nog geen goedkeuring is verkregen op het plan vanuit de gemeente en het plan tevens een politieke invloed kent, achten wij een grote mate van schattingsonzekerheid in deze (her)ontwikkeling en derhalve in deze berekening. Aansluitend wordt een grote schattingsonzekerheid beoordeeld t.a.v. de stichtingskosten van het object. Dit zal met name in de verbouwkosten van het rijksmonumentale pand zitten.

1.11 Gebeurtenissen na waardepeildatum

Wij hebben geen aanleiding om aan te nemen dat zich materiële wijzigingen voorgedaan hebben in het object, huursituatie of in de markt tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum, welke een (mogelijk) significant effect kan hebben op de getaxeerde waarde.

1.12 Back-testing

Het onderhavige object is niet eerder getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. Back-testing is zodoende niet van toepassing.

2 Waarden

Rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde en hierna te noemen overwegingen, de bijbehorende berekeningen alsmede de vergelijking met verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak o.b.v. prijspeil van de genoemde waardepeildatum getaxeerd op:

Indicatieve waarde SCENARIO 1:

€ 1.760.000 k.k.

zegge: een miljoen zevenhonderd zestigduizend EURO kosten koper

Paraaf:

Indicatieve waarde SCENARIO 2:

€ 1.930.000 k.k.

zegge: een miljoen negenhonderd dertigduizend EURO kosten koper

Paraaf:

*Voor een uitleg, zie hoofdstuk 8.2 Nederlandse waardebegrippen

Voor een nadere toelichting op de en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot het advies, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

Aldus getekend op 19 september 2018 te Amersfoort :

MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

De heer mr. K.E. Martens MRICS RT

Certificeringsnummer: RT559923671

RICS Registered Valuer / Register taxateur o.z.

Handtekening:

Ondergetekende verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde advies te kunnen uitvoeren; wij hebben geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de opdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de opdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiele hulp van anderen nodig heeft met een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

Alvorens deze opdracht is uitgebracht zijn de werkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend adviseur.

2.1 Plausibiliteitstoets

Aldus getekend op 19 september 2018 te Amersfoort :

MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

De heer M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT

Certificeringsnummer: RT545381086

RICS Registered Valuer / Register taxateur o.z.

Handtekening:

verklaart:

- Taxateur heeft het rapport met het kenmerk 12061 van het object gelegen aan de Utrechtseweg 87 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P, perceel 6592 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 19 september 2018 beoordeeld;
- Taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe verplicht;
- 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 bijlages;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

2.2 Toelichting op taxatiebenadering en gekozen waarderingsmethodiek

De indicatieve waarde van de horeca-ruimte (restaurant) in scenario 1 alsmede de indicatieve waarde van het hotel in scenario 2 is middels een gecombineerde BAR/NAR-DCF gewaardeerd.

GECOMBINEERDE BAR/NAR-DCF Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten of winkel/woonhuizen). Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de vergelijkingsmethodiek.

Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van gecombineerde BAR/NAR-DCF rekenmethodiek; de gehanteerde waarderingsmethodiek en gebruikte taxatie parameters komen tot uitdrukking in de bijbehorende rekenbladen.

De appartementen behorende tot scenario 1 zijn middels de DCF methode gewaardeerd.

DCF METHODE WONINGEN

Bij deze taxatie is de marktwaarde benaderd met de DCF-methodiek gezien de sterk fluctuerende kasstromen, het uitponden van woningen en het effect daarvan op de waarde. Ter controle is op basis van vergelijkingstransacties (comparatief) voor soortgelijke objecten een toetsing uitgevoerd op de in de markt gebruikelijke aanvangsrendementen en die zijn vervolgens vergeleken met de uitkomst van de uitgevoerde DCF taxatie (BAR/NAR in het rekenmodel als output verkregen).

De uiteindelijke (toekomstige) waardes ná realisatie zijn vervolgens in een residuele waardemethode teruggerekend, waarbij rekening is gehouden met de nodige kosten om deze realisatie te realiseren.

RESIDUELE WAARDEMETHODE

Het onderhavige vastgoedobject is getaxeerd door middel van de kostenbenadering. De methode die is gebruikt betreft de residuelewaardemethode. Bij deze methode wordt de waarde van het vastgoedobject in de toekomstige toestand bepaald – volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, deze waarde wordt verminderd voor de kosten die moeten worden gemaakt en voor het risico dat de ontwikkelaar loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren.

3 Object

3.1 Omschrijving object

Het object betreft het voormalig museum voor Moderne Kunst gelegen aan de Utrechtseweg 87 te Arnhem naar ontwerp van C. Outshoorn. Het object is op een stuwwal gesitueerd en oorspronkelijk gebouwd als herensociëteit.

Het object bestaat uit een midden paviljoen met koepel, geflankeerd door lagere, terugbuigende zijvleugels. Gepleisterde gevels met kroonlijsten. In de koepelzaal is een orgel gesitueerd.

In de jaren hebben er diverse verbouwingen-/uitbreidingen plaatsgevonden. Meest ingrijpende was de toevoeging van een nieuwe vleugel in de jaren '50.

Aan de achterzijde is een groenvoorziening gesitueerd waar uitzicht is op de Neder-Rijn.

Fysieke kwaliteit			
Typering object	Voormalig museum		
Bouwjaar	1755 (bron: BAGViewer) ca. 1870 conform rijksmonumenten.nl		
Aantal bouwlagen	2 (excl. kelder)		
Bouwaard			
Constructie	Traditioneel	Kozijnen	Hout / Aluminium
Fundering	Onbekend	Beglazing	Dubbel / Enkel glas
Dak	Samengesteld dak	Verwarming	Cv-installatie met radiatoren
Vloeren	Houten vloeren / Betonnen vloeren	Energielabel	Niet bekend
Buitenterrein	Groenvoorziening		

Voor de specificaties van de oppervlakten verwijzen wij naar de bijgevoegde waarde berekening.

3.2 Gebruik

Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij gemeente Arnhem als voormalig museum.

Bovengenoemde gebruiker is tevens eigenaar van het object. Derhalve zijn er geen huurovereenkomsten beschikbaar.

Het gebruik is ten tijde van de opname getoetst aan de opgave. De taxateur heeft geen onvolkomenheden geconstateerd.

De bovenstaande gegevens zijn verkregen van opdrachtgever.

Lease incentives, allonges, addenda & side letters

Op 19-9-2018 heeft opdrachtgever een schriftelijke bevestiging afgegeven waarin is bevestigd dat zij alle allonges, addendum en side letters heeft verstrekt die benodigd zijn ten behoeve van de taxatie.

In deze taxatie is de taxateur ervan uitgegaan dat er geen aanvullende afspraken aanwezig zijn die effect hebben op de waarde van het getaxeerde.

4 Locatie

Locatiebeschrijving	
Ligging	Nabij het centrum van Arnhem
Belendingen	De directe belendingen worden gevormd door karakteristieke villa's welke thans in gebruik zijn als hotel, woonhuis en/of kantoorvilla. Op korte afstand is tevens het regiokantoor van Liander.
Voorzieningen	Op korte afstand is het centrum van Arnhem gelegen met goede voorzieningen.
Bereikbaarheid eigen vervoer	De Utrechtseweg geldt als aanvoeroute vanuit Oosterbeek richting het centrum van Arnhem. Via de provinciale wegen N225 en N224 is de locatie goed bereikbaarheid.
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Op korte afstand is een bushalte gelegen vanwaar buslijnen 1, 51, 352 en 852 vertrekken. Het treinstation Arnhem is op loopafstand te bereiken.
Parkeermogelijkheden	Op eigen terrein zijn circa vijf parkeerplaatsen gesitueerd wat gezien de oppervlakte en mogelijke invullingen als zeer slecht wordt beoordeeld. Op de openbare weg geldt betaald parkeren.
Algemene beoordeling locatie	De locatie wordt door de goede bereikbaarheid, ligging op de stuwwal met uitzicht op de Neder-Rijn en de korte afstand naar het centrum van Arnhem beoordeeld als goed.



5 Marktsituatie en courantheid

5.1 Marktsituatie

MARKTVISIE WONEN

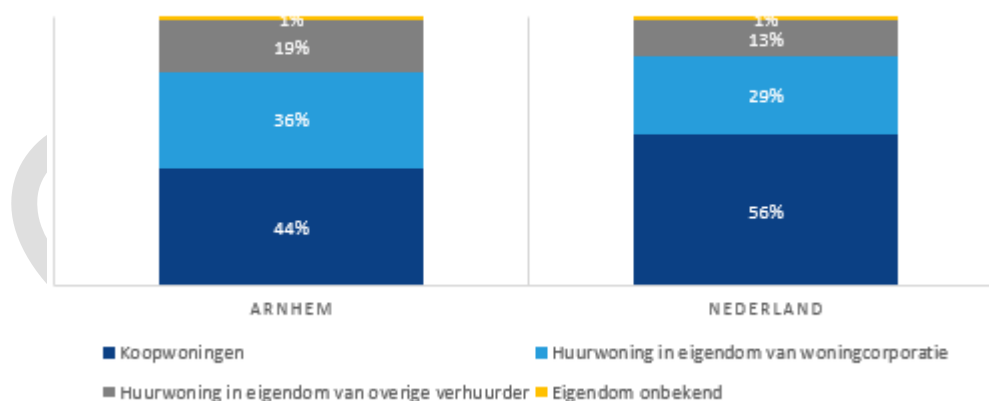
Gemeente Arnhem

De gemeente Arnhem is gelegen in de provincie Gelderland. De gemeente telt in totaal 154,8 duizend inwoners en heeft een sterk stedelijk karakter. De komende jaren zal Arnhem te maken krijgen met een stijgend aantal inwoners, ook het aantal huishoudens zal toenemen. Tot 2040 groeit het aantal inwoners met 10% en het aantal huishoudens zal met 12% toenemen. In deze periode neemt de grijze druk (het aantal 65+'ers t.o.v. van de beroepsbevolking) toe van 23% in 2017 tot 42% in 2040. Het gemiddeld inkomen is met € 30.700 lager dan het Nederlandse gemiddelde (€31.700). Eind 2017 bedroeg de werkloosheid 6,1% in Arnhem, dit is hoger dan de gemiddelde werkloosheid in heel Nederland in 2017 (4,9%). Ten opzichte van eind 2016 is de werkloosheid met 1,2 procentpunt afgenomen. De netto arbeidsparticipatie nam in deze periode toe van 64,4% tot 65,4%.

Woningmarkt Arnhem

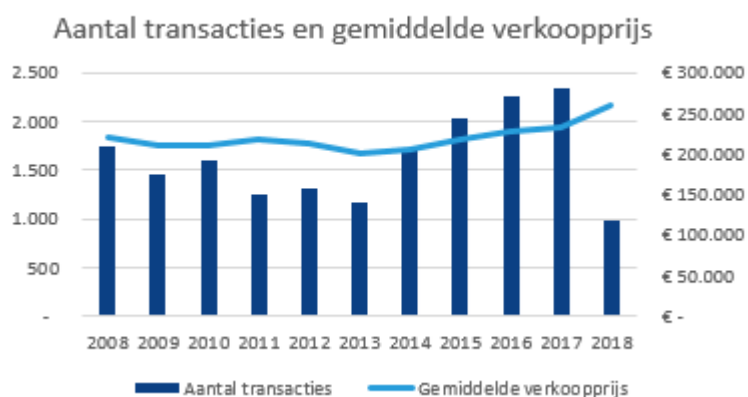
De gemeente heeft een totale woningvoorraad van circa 72.700 woningen. Het grootste gedeelte van de voorraad betreft huurwoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland heeft Arnhem relatief weinig koopwoningen, het aantal woningen in eigendom van woningcorporaties is relatief hoog en de gemeente heeft een boven gemiddeld aantal woningen in eigendom van overige verhuurders. In 2017 zijn 641 woningen gereed gemeld in de gemeente. Dit is hoger dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (567 gereed gemelde woningen).

VERDELING VAN DE WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM



Koopwoningmarkt

In het tweede kwartaal van 2018 zijn er in totaal 500 woningen verkocht in Arnhem. Hiervan waren er 290 eengezinswoningen en 210 meergezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het eerste kwartaal op € 251.000, dit is een stijging van 8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor een eengezinswoning werd gemiddeld € 297.000 betaald en voor een meergezinswoning € 186.000. De mediane looptijd van een verkochte woning lag op 41 dagen.



Huurwoningmarkt

In de eerste twee kwartalen van 2018 zijn er in totaal 280 woningen verhuurd in Arnhem. Hiervan waren 96 eengezinswoningen en 184 meergezinswoningen. De mediane huurprijs per m² lag in deze periode op €10,15, dit is een stijging van 5% ten opzichte van de mediane huurprijs per m² in de eerste helft van 2017. De mediane huurprijs per m² voor een gezinswoning bedroeg €7,92 en voor een meergezinswoning €11,1. De mediane looptijd van een verhuurde woning lag op 44 dagen.

MARKTVISIE HORECA

Aantal bedrijven

De afgelopen jaren is er, ondanks de economische crisis, een continue groei van het aantal horecabedrijven te zien. In het derde kwartaal van 2017 gaat het om bijna 46.000 bedrijven. Niet in alle horecasectoren is deze groei echter zichtbaar. Het aantal cafés is tussen 2008 en 2017 namelijk gedaald van ruim 12.100 tot minder dan 9.600. Het aantal kantines en cateringbedrijven is tussen 2008 en 2017 met ruim 70% toegenomen en ook het aantal restaurants en andere eetgelegenheden is in die periode flink gestegen met 32%.

Tabel 1: Aantal horecabedrijven per sector, 2018

	Gemeente Arnhem	Provincie Gelderland	Nederland
<u>Drankensector, totaal [bedrijven]</u>	182	1.861	16.895
<u>Fastservicesector, totaal [bedrijven]</u>	171	1.420	12.707
<u>Restaurantsector, totaal [bedrijven]</u>	123	1.138	11.775
<u>Hotelsector, totaal [bedrijven]</u>	24	362	3.568
<u>Partycatering [bedrijven]</u>	22	260	2.478
<u>Horecabedrijven, totaal [bedrijven]</u>	522	5.041	47.423
<u>Verkoopoppervlakte, totaal [m2]</u>	87.019	900.602	7.875.497
<u>Horecabedrijven per 10.000 inwoners [bedrijven]</u>	33,2	24,5	27,6

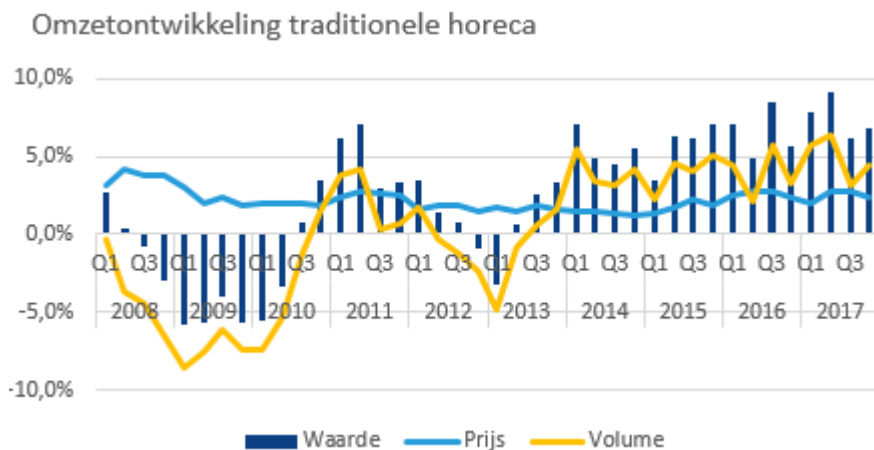
De Gemeente Arnhem telt per 1 juli 2018 in totaal 522 horecabedrijven ofwel 33,2 bedrijven per 10.000 inwoners. In de Provincie Gelderland zijn dit 5.041 horecabedrijven ofwel 24,5 bedrijven per 10.000 inwoners. De Nederlandse horeca kan in een aantal sectoren worden onderverdeeld: de dranken-, de fastservice-, de restaurant- en de hotelsector. Ook de partycatering wordt als een aparte groep beschouwd. In de Gemeente Arnhem zijn per 1 juli 2018 bijvoorbeeld 123 restaurantbedrijven en 24 hotels (inclusief pensions) geregistreerd.

Omzetontwikkeling

De horeca heeft het tijdens de crisis erg moeilijk gehad. Veel mensen hadden minder te besteden en één van de eerste dingen waar op bezuinigd werd was de uitgave aan horeca. Vanaf het moment dat de economie zich langzaam ging herstellen begon de omzet van de horeca zich ook weer positief te ontwikkelen. Vanaf halverwege 2013 is er een onafgebroken groei van de omzet zichtbaar.

De afgelopen jaren is de prijsontwikkeling in de horeca relatief stabiel gebleven, rond de 2% groei per jaar. De fluctuaties in de omzetontwikkeling komen dus grotendeels op rekening van de ontwikkeling van het afgezette volume. Tijdens de crisis zakte het volume hard in en had de prijsontwikkeling een licht dempend effect.

Nu de volumes weer flink toenemen heeft de positieve prijsontwikkeling ook weer een positief effect op de omzet van horecabedrijven.

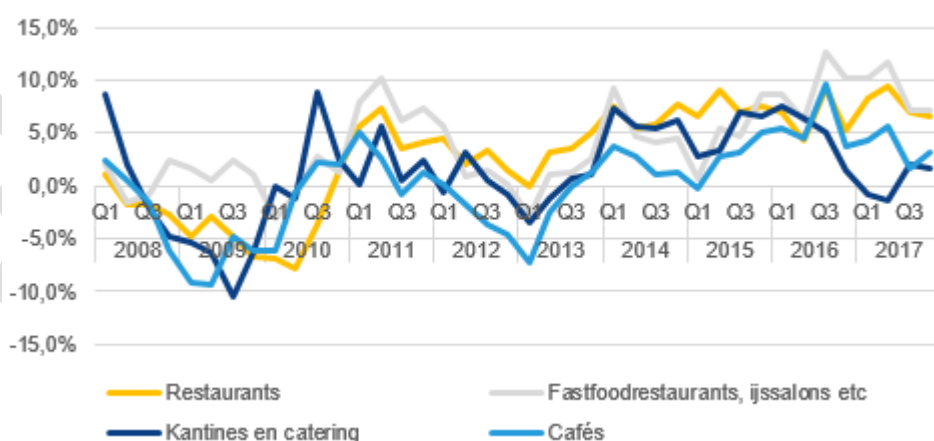


Wanneer er gekeken wordt naar de omzetontwikkeling van de verschillende soorten horeca dan blijkt er een aanzienlijk verschil in verloop de afgelopen jaren te zijn. De grootste klappen tijdens de crisis zijn terecht gekomen bij de cafés en bij kantines & catering. Deze lieten in 2008-2009 en 2012-2013 de grootste daling van de omzet zien. De daling van de omzet was bij restaurants beduidend minder en bij fastfoodrestaurants etc. was de omzetsdaling in die periodes zelfs miniem. In 2017 laten deze deelsectoren van de horeca ook de grootste groei zien, terwijl de omzet van kantines en catering zelfs licht daalde in het begin van 2017.

Als gevolg van de stijging van de omzet en volume van de horeca is ook de werkgelegenheid in deze sector toegenomen. In het tweede kwartaal van 2017 was er een recordaantal vacatures dat openstond

(19.500) en ook het aantal ontstane vacatures was in dat kwartaal het hoogst ooit (29.000). Veel van de vacatures zijn ook weer opgevuld, in het tweede kwartaal werden 26.000 vacatures opgevuld.

Omzetontwikkeling verschillende soorten horeca



Horecavastgoed

De richtlijn vanuit Koninklijke Horeca Nederland is dat de huuruitgaven maximaal 7% - 10% van de totale omzet mogen bedragen. In onderstaand schema is een indicatie weergegeven van huurprijzen per m² op verschillende locaties. Een kleine locatie op een A1-locaties heeft de hoogste m² prijs. Op echte toplocaties zoals de binnensteden van Amsterdam en Utrecht worden bedragen per m² betaald tussen de € 400,- en € 500,- per m² met hier en daar een uitschieter richting de € 1.000,- per m². In de eerste negen maanden van 2017 bedroeg de gemiddelde gerealiseerde huurprijs van een horecapand €235 per m² per jaar, in 2016 werd er gemiddeld nog €200 per m² per jaar betaald. (Bron: NVM database)

	A1-horeca (grote uitgaanscentra)	B1-horeca (kleine uitgaanscentra)	C1-horeca (buurt, dorp etc.)
Café/restaurant <200 m ²	€ 400,-	€ 300,-	€ 110,-
Café/restaurant 200-600 m ²	€ 250,-	€ 150,-	€ 75,-
Café/restaurant >600 m ²	€ 125,- tot € 175,-	€ 85,-	€ 75,-

Trends

Door de economische groei gaat de Nederlandse consument in toenemende mate weer buiten de deur werken, eten en recreëren. Met name in grote steden profiteert de horeca hiervan, mede doordat het toerisme ook flink groeit. Er is wel sprake van extra concurrentie door branchevervaging. Veel supermarkten, warenhuizen en modewinkels investeren ook in food-en beleavingsconcepten. Alles wordt uit de kast gehaald om de consument naar zich toe te trekken.

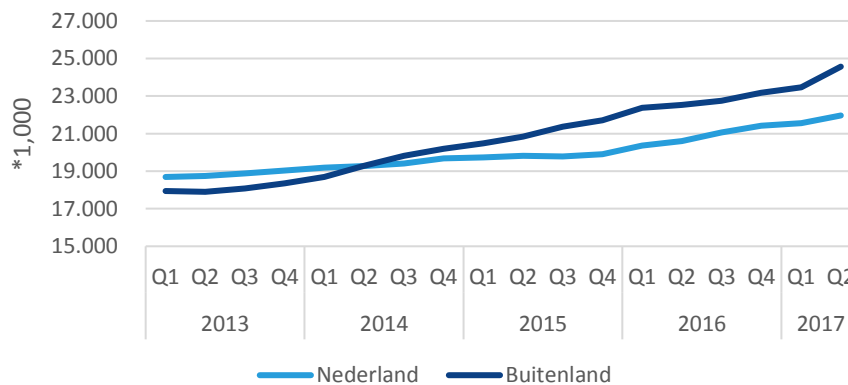
De toenemende concurrentie zorgt er ook voor dat ondernemingen zich moeten onderscheiden. Zeker wanneer men niet gevestigd is op een A-locatie, zal er geïnvesteerd moeten worden in een uniek en onderscheidend concept. Doordat internet de markt steeds transparanter maakt op het gebied van aanbod, kwaliteit en prijzen is onderscheid steeds belangrijker. Aan de ene kant is er sprake van schaalvergroting en ketenvorming van succesvolle concepten en aan de andere kant is er als tegenbeweging ook te zien dat er veel kleine, particuliere initiatieven opkomen die zich richten op duurzaamheid, authenticiteit en vakmanschap. (Bron: Rabobank Cijfers & Trends)

MARKTVISIE HOTELS

Het aantal hotelovernachtingen in Nederlandse hotels is de afgelopen jaren flink gestegen. In 2012 werden er nog 36,5 miljoen overnachtingen geboekt, in 2016 is dit gestegen tot 44,6 miljoen. Ook het eerste halfjaar van 2017 laat weer een stijging van het aantal overnachtingen zien. Over de eerste zes maanden is er een groei zichtbaar van 9% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

De groei is afkomstig van zowel Nederlandse gasten als gasten uit het buitenland. De afgelopen jaren is de groei van het aantal overnachtingen wel beduidend sterker onder buitenlandse gasten dan onder Nederlandse gasten. Voor 2014 kwam het merendeel op naam van binnenlands toerisme, vanaf 2014 is hier echter een kentering in te zien en is het aantal buitenlandse gasten hoger dan het binnenlands toerisme.

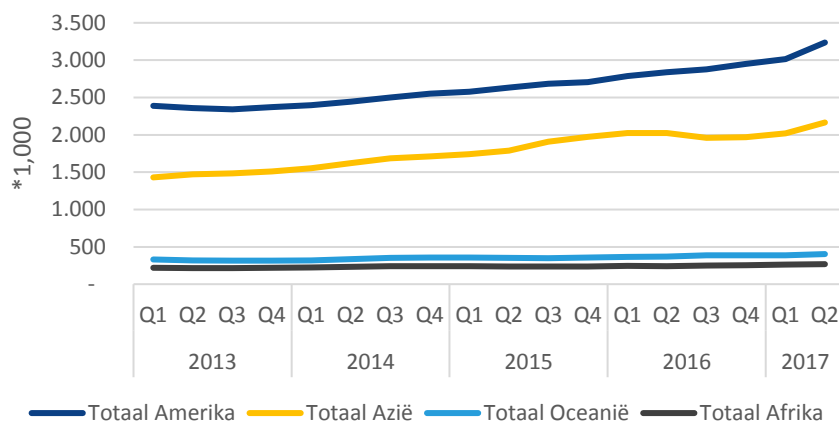
FIGUUR 1: AANTAL OVERNACHTINGEN NAAR HERKOMST (ROLLEND JAAR TOTAAL)



BRON: CBS

Circa 75% van het aantal buitenlandse overnachtingen is afkomstig uit een Europees land. Wanneer het aantal overnachtingen wordt uitgesplitst naar regio buiten Europa dan blijkt dat er vanuit elk werelddeel een stijging zichtbaar is. De afgelopen jaren is er voornamelijk een stijging zichtbaar van het aantal overnachtingen van personen afkomstig uit Amerika en Azië.

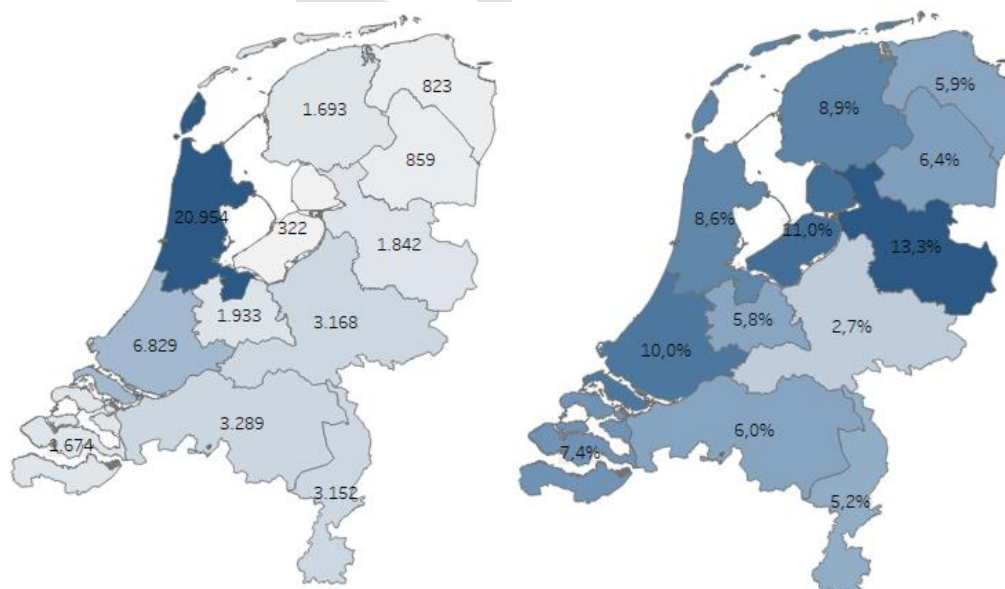
FIGUUR 2: AANTAL OVERNACHTINGEN NAAR HERKOMST BUITENLAND (ROLLEND JAAR TOTAAL)



BRON: CBS

Verreweg het meest aantal overnachtingen vindt plaats in Noord-Holland, waarbij het zwaartepunt duidelijk bij de gemeente Amsterdam ligt. Op flinke afstand komt Zuid-Holland op een tweede plaats, waarna Noord-Brabant, Gelderland en Limburg volgen. In elke provincie is er een groei van het aantal overnachtingen zichtbaar. Overijssel, Flevoland en Zuid-Holland laten dubbele cijfers zien, terwijl het aantal overnachtingen ook in Friesland en Noord-Holland flink groeide.

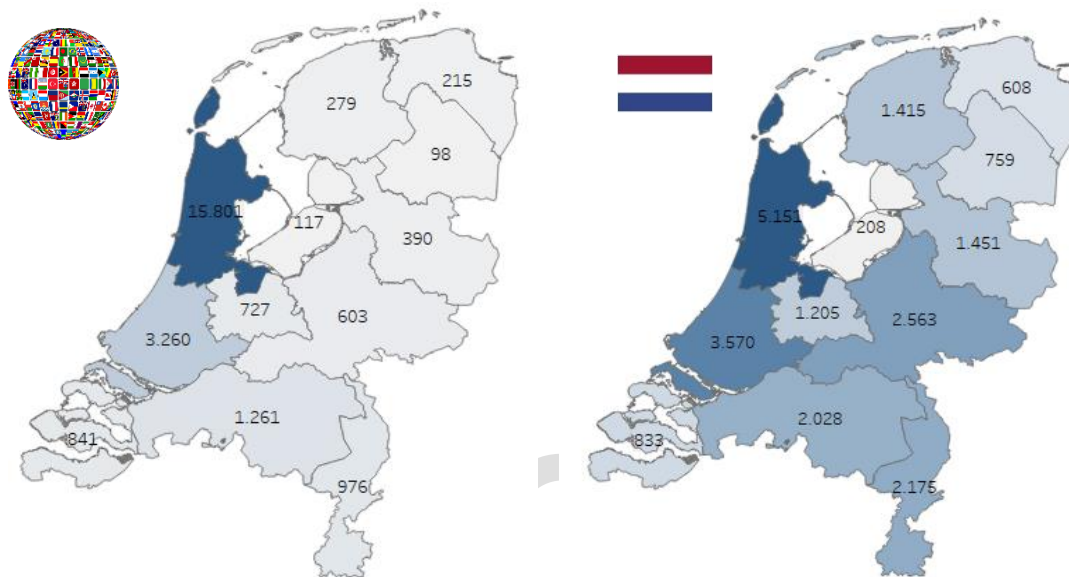
FIGUUR 3: AANTAL OVERNACHTINGEN PER PROVINCIE Q2 2017 EN VERSCHIL T.O.V. VORIG JAAR (ROLLENDJAAR TOTAAL)



BRON: CBS

Wanneer de regionale spreiding van het aantal overnachtingen vergeleken wordt tussen de Nederlandse toerist en de buitenlandse toerist dan blijkt er hier een grote discrepantie te zijn. Bij buitenlandse toeristen ligt het zwaartepunt duidelijk in Noord-Holland (Amsterdam), terwijl de Nederlandse toerist veel meer verspreid over Nederland overnacht.

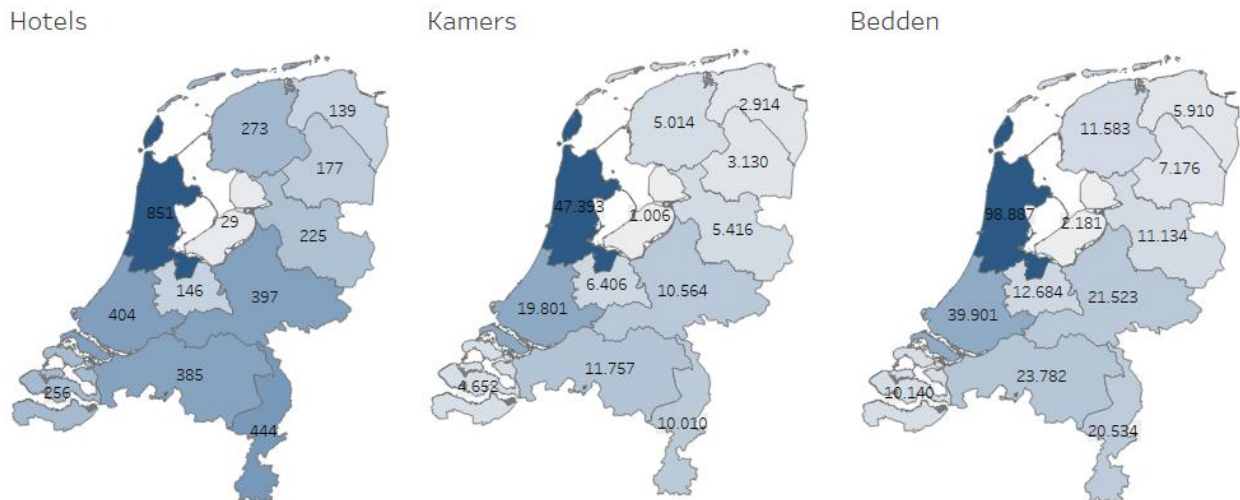
FIGUUR 4: AANTAL OVERNACHTINGEN PER PROVINCIE Q2 2017 (BUITENLAND & NEDERLAND)



BRON: CBS

Medio 2017 zijn er circa 3.700 hotels in Nederland. De afgelopen jaren is het aanbod aan hotels structureel gegroeid. De 3.700 hotels beschikken over 128.000 kamers en 265.000 bedden. Het grootste gedeelte van het aantal kamers bevindt zich in Amsterdam (circa 33.000). Gekeken naar het aantal hotels per provincie dan blijkt dat Noord-Holland ver boven de rest van de provincies uitsteekt, hierna volgt een brede middenmoot met Zuid-Holland, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg. De verdeling van het aantal kamers en bedden per provincie maakt duidelijk dat het gemiddeld aantal kamers van een hotel in Zuid-Holland beduidend hoger is dan in de hiervoor genoemde overige provincies.

FIGUUR 5: AANTAL HOTELS, KAMERS EN BEDDEN PER PROVINCIE (2017)

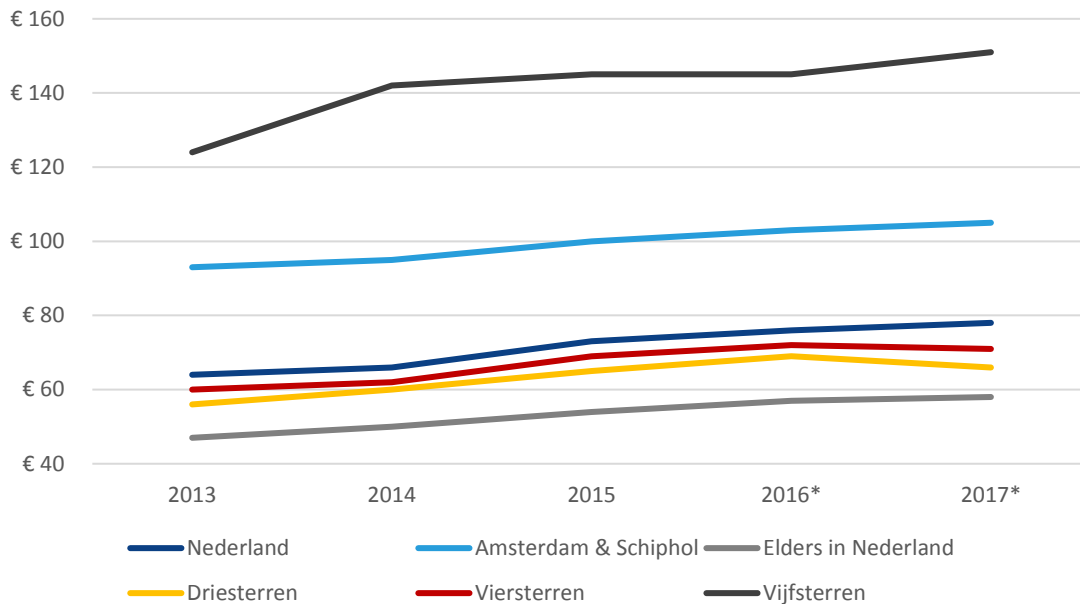


BRON: HORECA DNA

Een meerderheid (60%) van de Nederlandse hotels is geclassificeerd. Volgens de onlangs ingevoerde nieuwe Europese sterrenclassificatie is 46% van de hotels een 4-sterren hotel, 41% een 3-sterren hotel en 9% 2-sterren. Een rendabel hotel heeft vaak meer dan 50 kamers, bij grotere ketens is dit vaak minstens 100 tot 120 kamers per hotel. Wanneer het hotel kleiner is dan 50 kamers dan moet het iets extra's bieden, veelal in beleving. Hierbij kan gedacht worden aan kleinere boutique-hotels.

De totale omzet van de hotelbranche in Nederland bedraagt circa € 4 miljard per jaar. In 2016 groeide de omzet met 5% ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging werd veroorzaakt door het toegenomen aantal overnachtingen van zowel binnenlandse als buitenlandse toeristen. Een veel gebruikte standaard om de omzetontwikkeling in kaart te brengen is om deze af te zetten tegen het aantal beschikbare kamers, dit wordt de RevPAR (Revenue per Available Room) genoemd. De afgelopen jaren is de RevPAR in Nederland gestegen van €64 in 2013 tot €78 in 2017. In de regio Amsterdam ligt deze beduidend hoger dan gemiddeld. De groei wordt breed gedragen, alleen driesterren en viersterren hotel zien (naar verwachting) in 2017 een lichte daling van de omzet per kamer. In 2017 is de grootste stijging van de RevPar te zien in de vijfsterren hotels.

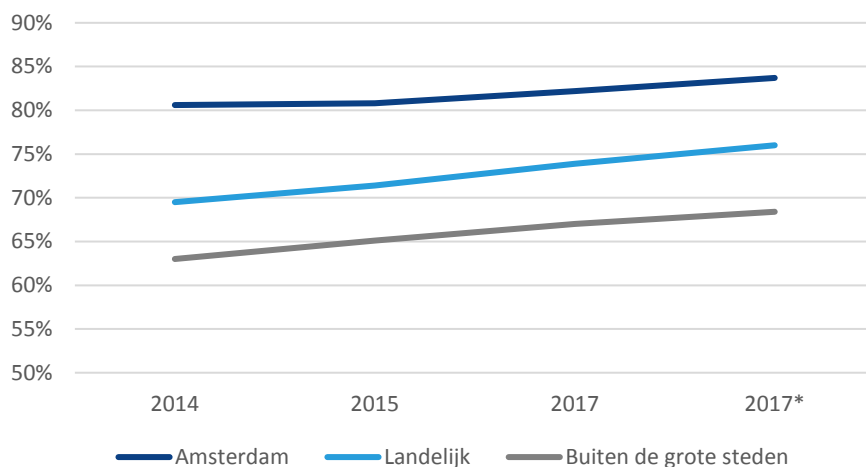
FIGUUR 6: REVPAR ONTWIKKELING (2013-2017)



BRON: HORWATH HTL

Een andere indicator voor de performance van de hotelmarkt zijn de bezettingsgraden. Op landelijk niveau zien we hier al een aantal jaar een stijging. Naar verwachting zal de gemiddelde bezettingsgraad in 2017 in Nederland uitkomen op bijna 76%, in 2014 was dit nog 69,5%. In Amsterdam ligt de bezettingsgraad een stuk boven gemiddeld. Vorig jaar werd verwacht dat dit jaar de bezettingsgraad licht zou afnemen door de invloed van de Brexit, de opkomst van Airbnb en de toegenomen terroristische dreiging. Vooral nog blijkt de invloed hiervan nog beperkt en zijn de bezettingsgraden doorgesloegen.

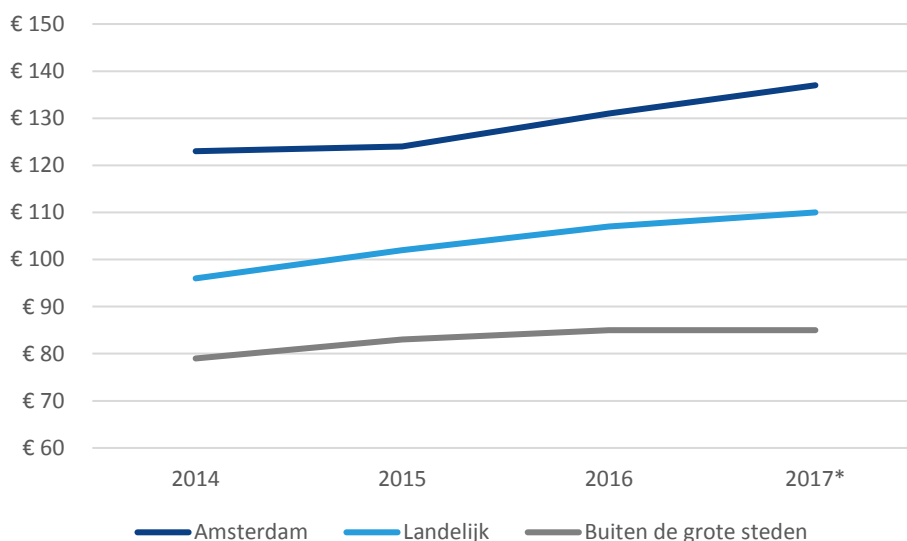
FIGUUR 7: ONTWIKKELING VAN DE BEZETTINGSGRADEN (2014-2017)



BRON: HORWATH HTL

De gestegen bezettingsgraden zorgen voor extra druk op de hotelmarkt en dit is ook terug te zien in de ontwikkeling van de gemiddelde kamerprijzen. Deze groeit naar verwachting met 4,5% tot €137 in 2017 in Amsterdam. Landelijk gezien is er ook een stijging van de kamerprijs zichtbaar, met circa 3% is deze groei wel zwakker.

FIGUUR 8: ONTWIKKELING VAN DE GEMIDDELDE KAMERPRIJS (2014-2017)



BRON: HORWATH HTL

De afgelopen jaren is het hotelaanbod in de meeste Nederlandse steden flink gestegen. Aan de gestegen bezettingsgraden en de gestegen gemiddelde kamerprijzen is echter goed af te lezen dat de groei in het hotelaanbod goed is opgevangen door de markt. Een uitzondering hierop is Rotterdam.

Doordat het aanbod van hotelkamers hier snel is toegenomen is er een daling van 3 procentpunten te zien in de bezettingsgraad. Aan de andere kant is er in Maastricht de afgelopen vijf jaar een streng vestigingsbeleid gevoerd en er hierdoor geen groei in het aanbod gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in een stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs. Nu Amsterdam ook een hotelstop heeft aangekondigd is de verwachting dat hier ook weer een groei in bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen te zien zal zijn de komende jaren.

5.2 SWOT-analyse

SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. Een SWOT-analyse confronteert externe kansen en bedreigingen met de interne sterkten en zwakten op de wijze die hierna is afgebeeld.

STRENGTHS	WEAKNESSES
• Ligging nabij het centrum • Ligging nabij station • Representatieve uitstraling • Representatief en een blikvanger voor de wijk • Courante ligging met uitzicht op Neder-Rijn	• Aantal parkeerplaatsen beduidend onder de maat voor (toekomstige) doeleinden • De beperkte bestemmingsmogelijkheden • Rijksmonument, geeft beperking van de (ver) bouwmogelijkheden
OPPORTUNITIES	THREATS
• Alternatieve aanwendbaarheid • Herontwikkeling gezien unieke uitstraling object en locatie	• Leegstand (behoudens anti-kraak) • Mogelijke stijging rente • Herontwikkeling leidt tot verhoogd risico gezien status als rijksmonument

5.3 Courantheid

Courantheid	
Alternatieve aanwendbaarheid	Alternatieve aanwendbaarheid in huidige bestemmingsplan niet mogelijk, derhalve is een wijziging hiervan noodzakelijk.
Marktbeeld ³	Beperkt dynamische markt
Verhuurbaarheid	Thans slecht, wanneer de herontwikkeling gerealiseerd is wordt de verhuurbaarheid gezien de locatie en voorzieningen beoordeeld als goed.
Verkoopbaarheid	Thans matig, wanneer de nodige bestemmingsplan wijziging(en) verkregen wordt, wordt de verkoopbaarheid beoordeeld als goed. Dit heeft m.n. te maken door de exclusiviteit en locatie van het object.
Inschatting doelgroep object	Regionaal
Beoordeling courantheid ⁴	De huidige courantheid wordt beoordeeld als matig. Dit wordt gevormd door de matige parkeervoorzieningen, beperkte uitbreidingsmogelijkheden, status als rijksmonument en bestemmingsmogelijkheden. Wanneer een herontwikkeling heeft plaatsgevonden, wordt dit beoordeeld als goed.

5.4 Referenties

Onderstaande referenties geven een indruk van de waarde van de objecten. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object (kortingen, bijzondere bepalingen, overig o.g. etc.). Deze referenties kunnen daarom niet als één op één vergelijkbaar worden gezien. Zij zijn hier toegevoegd ter indicatie.

Huurtransacties

Adres	Type object	Transactiedatum	Transactieprij (per m ²)	Oppervlakte
Marienburgstraat 2, Arnhem	Horeca	23 februari 2018	€175	100m ² (GBO/BVO/VVO)

Toelichting bij referentieobject

Marienburgstraat 2 betreft een horecaruimte van ca. 100 m² gelegen in de binnenstad van Arnhem met mogelijkheden voor een buitenterras. Het object is geschikt als kleinschalig restaurant, lunchroom of café. Het object kent een gedateerde uitstraling en wordt als minder courant beoordeeld dan het object.

³ Voor een uitvoerige beschrijving van de marktsituatie, zie hoofdstuk 5.1

⁴ Rekening houdend met de bouwkundige/ fysieke kwaliteit, de functionaliteit, de huidige gebruiker(s), de huidige marktsituatie, de ligging, de bereikbaarheid, parkeergelegenheid etc. in acht genomen

Adres	Type object	Transactiedatum	Transactieprij (per m ²)	Oppervlakte
Koningstraat 32, Arnhem	Horeca	2 januari 2018	€175	278m ² (GBO/BVO/VVO)

Toelichting bij referentieobject

Koningstraat 32 betreft een horecaruimte op de begane grond in het centrum van Arnhem. Er zijn circa 100 zitplaatsen gesitueerd, waarbij dit optimale vorm kan worden gebracht naar 120 – 140. Een groot terras met 80 zitplaatsen is eveneens aanwezig.

Adres	Type object	Transactiedatum	Transactieprij (per m ²)	Oppervlakte
Jansplaats 13-A, Arnhem	Horeca	22 september 2017	€208	313m ² (GBO/BVO/VVO)

Toelichting bij referentieobject

Jansplaats 13-A betreft een horecapand in het stadscentrum van Arnhem. De locatie is zeer courant. Het pand bestaat uit het restaurant, de keuken, en algemene dienst- en sanitaire ruimten en is verdeeld over de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en kelder. Er zijn circa 50 zitplaatsen op de begane grond en 60 op de eerste verdieping. Een terras zorgt voor een aanvulling van circa 100 zitplaatsen. Het object werd tevens te koop aangeboden voor een vierkante meter prijs van circa €2.796.

Voor de horeca ruimte is voornamelijk gekeken naar de laatste twee referenties. De locatie wordt als couranter beoordeeld, waarbij het object een exclusievere uitstraling en tevens goede locatie kent met uitzicht op de Neder-Rijn. Er is een verdeling gemaakt tussen de verschillende aanwezige ruimtes.

Kooptransacties

Adres	Type object	Transactiedatum	Transactieprij (per m ²)	Oppervlakte
Oranjestraat 23 + 29, Arnhem	Horeca	20 december 2017	€1.061	245m ² (GBO/BVO/VVO)

Toelichting bij referentieobject

Oranjestraat 23 en 29 betreft het Café de Buren gelegen in Arnhem in de wijk Lombok, nabij het museum. Het object is begin 20^e eeuw gebouwd. Een combinatie wonen en bedrijvigheid is mogelijk gezien het achtergelegen woonhuis.

Adres	Type object	Transactiedatum	Transactieprij (per m ²)	Oppervlakte
Driekoningenstraat 39, Arnhem	Horeca	6 juli 2017	€1.797	396m ² (GBO/BVO/VVO)

Toelichting bij referentieobject

Driekoningenstraat 39 te Arnhem is gelegen in het Spijkerkwartier nabij het treinstation Arnhem Velperpoort. Het betreft een multifunctionele ruimte welke voorheen in gebruik was als restaurant. Op de bovenverdieping zijn zeven ruimte hotelsuites gesitueerd. Het object kent een courante uitstraling.

Voor de referenties van de appartementen wordt verwezen naar het referentieblad toegevoegd aan de waardering van deze appartementen.

6 Kenmerken

6.1 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Interne en externe inspectie heeft plaatsgevonden op 3 september 2018 door K.E. (Lennard) Martens.

De indicatie van de onderhoudstoestand is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde onderdeel meegenomen. Met de hierna gebruikte termen, uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

Definities	
Zeer goed	zo goed als nieuw
Goed	voldoet aan actuele bouwkundige eisen
Redelijk	onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	onderhoud op korte termijn noodzakelijk
Slecht	achterstallig onderhoud

Het pand verkeert algemeen in een redelijke staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar. De hieronder genoemde bouwonderdelen behoeven ten aanzien van de onderhoudssituatie bijzondere aandacht.

De globale onderhoudstoestand op de inspectiedatum						
	Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Zeer goed	Bijzonderheden
Dak	☐	☐	☐	☐	☐	Niet kunnen inspecteren
Gevels	☐	☐	☒	☒	☐	
Schilderwerk inpandig	☐	☐	☒	☐	☐	
Schilderwerk buiten	☐	☐	☒	☐	☐	

Onderhoudstoestand vervolg						
	Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Zeer goed	Bijzonderheden
Vloeren	☐	☐	☒	☐	☐	
Plafonds	☐	☐	☒	☒	☐	
Installaties	☐	☐	☐	☐	☐	Ter beoordeling erkend installateur
Afwerkingsniveau	☐	☒	☒	☐	☐	
Buitenterrein	☐	☐	☒	☐	☐	

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

6.2.1 Kadastrale gegevens

Volgens het uittreksel van de Dienst voor het kadaster en openbare registers in Nederland, is het object als volgt geregistreerd:

Het vol eigendom, kadastraal bekend:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	ha.	are	ca.
Utrechtseweg 87	Arnhem	P	6592	6	4	72

Derhalve gezamenlijk groot	60.472
----------------------------	---------------

6.2.2 Zakelijke rechten

Het hierboven genoemde object staat op 4 september 2018 bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers in Nederland geregistreerd op naam van Gemeente Arnhem.

Op het uittreksel zijn diverse aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel, zijnde 'Besluit op basis van Monumentenwet 1988', 'Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming' en 'Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte perceel in eigendom van Liander Infra N.V.'.

Het Kadaster maakt geen melding van de oorspronkelijke aankomsttitel. Hiervoor zal een aanvullend onderzoek door het Kadaster dienen te worden verricht.

De taxateur heeft de laatste eigendomsakte, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waarde betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden die van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

6.3 Publiekrechtelijke aspecten

6.3.1 Bestemmingsplan

Bij de gemeente Arnhem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerend bestemmingsplan: Lombok – Hulkestein - Utrechtsestraat en mag worden gebruikt conform de bestemming Maatschappelijke Doeleinden.

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op grond van de bovenstaande bestemmingsbepalingen en de in de bijlage opgenomen bestemmingsplaninformatie valt voor zover ons bekend te concluderen dat:

- het huidige gebruik lijkt in overeenstemming met het bestemmingsplan;
- alternatieve aanwending behoort niet tot de mogelijkheden (zie uitgangspunten);
- de huidige bebouwing lijkt niet verder uitgebreid te kunnen worden.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

6.3.2 Milieusituatie

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij deze taxatie is hiermee geen rekening gehouden.

Bij het Bodemloket is geen milieukundige informatie bekend van het perceel of is voor zover bekend geen sprake van verontreiniging/is het volgende milieukundige aangetekend ten aanzien van het betreffend perceel. Het bodemloketrapport dateert van: 19 september 2018.

7 Geraadpleegde bronnen

Eigendom			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen gemaakt op de aangeleverde broninformatie

Eigendomsbewijs	☒	Kadaster	☐
Kadastrale gegevens	☒	Kadaster	☐

Gebruiker			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen gemaakt op de aangeleverde broninformatie

Huurderslijst	☐	Niet van toepassing	☐
Huurovereenkomsten	☐	Niet van toepassing	☐
Allonges	☐	Niet van toepassing	☐

Technische gegevens			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen gemaakt op de aangeleverde broninformatie

Plattegronden	☒	Opdrachtgever	☐
Meetcertificaat (NEN 2580)	☒	Opdrachtgever	☐
Garantiebewijzen	☐	Niet van toepassing	☐
Inspectie rapporten installaties	☐	Niet van toepassing	☐
Meerjaren onderhoudsraming	☐	Niet van toepassing	☐

Milieu aspecten			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen in broninformatie gemaakt

Asbest certificaat	☐	Niet van toepassing	☐
Bodem-/ grondwateronderzoek	☒	Bodemloket	☐
Certificaat van bodemsanering	☐	Niet van toepassing	☐
Gemeentelijke informatie	☐	Niet van toepassing	☐
Legionella onderzoek	☐	Niet van toepassing	☐

Publiekrechtelijke bepalingen			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen in broninformatie gemaakt
Bestemmingsplan	☒	Ruimtelijke plannen	☐
Bestemmingsbepalingen	☒	Ruimtelijke plannen	☐
Bouwvergunning	☐	Niet van toepassing	☐
Bouwoorschriften	☐	Niet van toepassing	☐
Milieuvergunningen	☐	Niet van toepassing	☐
Gebruiksvergunningen	☐	Niet van toepassing	☐

Erfpacht			
	Aanwezig	Bron	Aanpassingen in broninformatie gemaakt
Erfpachtinformatie	☐	Niet van toepassing	☐

Tenzij anderszins aangegeven, heeft de taxateur geen aanpassingen gemaakt op de (aangeleverde) broninformatie.

8 Definitie van de waardebegrippen

8.1 Waardebegrippen conform International Valuation Standards (IVS)

Marktwaarde

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

Markthuur

Het geschatte bedrag waartegen een object of ruimte tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder op passende huurvoorwaarden na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden verhuurd op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.

Hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value)

Hypotheekwaarde is de waarde van het object die is vastgesteld door een taxateur op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van het object, rekening houdende met duurzame langetermijnaspecten van het object, de normale en lokale marktvoorwaarden, de huidige bestemming en gebruik van het object en eventuele andere doeleinden waarvoor het geschikt is. Speculatieve factoren mogen niet in de hypotheekwaarde worden verrekend.

(Mortgage Lending Value (IVS2007-2.3.12 and EVS2007-S4.97 en Directive 98/32/EC of the European Parliament of the Council of 22 June 1998): Is The value of the property as determined by the valuer making a prudent assessment of the future marketability of the property by taking into account long-term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, and the current use and alternative appropriate uses of the property.)

8.2 Nederlandse waardebegrippen

Opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop, voorheen in de markt bekend als executiewaarde

Opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop is de verwachte prijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen bij een gedwongen openbare verkoop van een vastgoedobject tussen een onwillige verkoper en een willige koper, na een behoorlijke marketing en waarbij de koper met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelt.

De term executiewaarde is niet toegestaan voor taxateurs die conform de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors 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 Marktwaaarde 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 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 mogelijke 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 is op de taxatiedatum.

8.3 Overige definities

Verschillende oppervlaktes

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

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

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen en buitenbegrenzingsen, de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van de glasopeningen.

Inspectie

De inspectie is de bezichtiging en de daarop gebaseerde beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse. De inspectiedatum is de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd en/of bezichtigd.

Waardepeildatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Vastgoedobject

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

Bijzonder vastgoedobject

Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.

Bedrijfsgerelateerd vastgoedobject

Elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van het betreffende bedrijf weergeeft.

Terminologie

NAR:	Netto Aanvangs Rendement = $\text{netto huurwaarde} / \text{marktwaarde v.o.n.} \times 100\%$
BAR:	Bruto Aanvangs Rendement = $\text{bruto huuropbrengst} / \text{marktwaarde} \times 100\%$
DCF:	Discounted Cash Flow = contante waarde van toekomstige cash flows
Disconteringsvoet:	Yield waarmee de netto kasstromen van de kapitaalscorrecties in de BAR/NAR berekening contant worden gemaakt

Internal Rate of Return (IRR): Het verwachte rendement op basis van de ingeschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)

HABU:	Highest And Best Use
EVS:	European Valuation Standards
IVS:	International Valuation Standards
IVSC:	International Valuation Standards Committee
RICS:	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA:	The European Group of Valuers Association
NRVT:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Energieklassen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G. Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A-classificering, zeer onzuinige gebouwen hebben een G. Onderstaand een tabel die inzicht geven in de verschillende energieklassen met bijbehorende grenswaarde voor zowel woningen als utiliteitsgebouwen.

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen en utiliteitsgebouwen
A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
A+	0,61 – 0,80
A	0,81 – 1,20
B	1,21 – 1,40
C	1,41 – 1,80
D	1,81 – 2,10
E	2,11 – 2,40
F	2,41 – 2,70
G	> 2,70

Bron: Rijksoverheid.nl

9 Verklaring waarderingsmethodieken

Discounted Cash Flow-methode (Netto contante waarde)

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast.

Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateurs sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateurs vast te stellen opslag.

Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto / Bruto aanvangs rendement- methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per jaar vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing, is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- aanvangsleegstand;
- de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- (contante waarde) erfpachteffecten;
- achterstallig onderhoud;
- contante waarde toekomstige renovatie;
- contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze taxatie behorende rekenmodel. Na de verwerking van de genoemde kapitaalscorrecties in de taxatie wordt de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Comparatieve methode

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

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging;
- gebruiksmogelijkheid.

Residuele grondwaarde - methode

Bij deze methodiek wordt de eindwaarde van het onroerend goed geanalyseerd vanuit de opbrengst na (her)ontwikkeling.

De opbrengsten worden verminderd met de te maken kosten, aldus blijft over de residuele grondwaarde.

Dit houdt in dat de waarde van de grond tot stand komt door de totale bouwkosten (inclusief bijkomende kosten) in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke vormen van veroudering en optimalisering. (NB: dit is niet van toepassing op taxaties in gevolge van de Nederlandse Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

Gecorrigeerde vervangingswaarde (art. 17 lid 3 Wet waardering onroerende zaken):

zijnde de vervangingswaarde van de onroerende zaak, waarbij bij de bepaling rekening wordt gehouden met:

- a. de aard en de bestemming van de zaak;
- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen (zijnde: investeringen, verbouwingen, onderhoud) in aanmerking wordt genomen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is dus het bedrag/ waarde dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, waarbij rekening wordt gehouden met technische en functionele afschrijvingen.

Het afhankelijk van de gekozen waarderingsmethode van toepassing zijnde rekenmodel maakt onderdeel uit van dit rapport.

10 Voorwaarden taxatie

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

Valuta

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage zijn alle bedragen uitgedrukt in Euro's (€).

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

- De inspectie van het pand vindt visueel en globaal plaats, waarbij gekeken wordt of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens.
- 'Visueel' en 'globaal' houdt in dat het onderzoek van MVGM zeer beperkt is. Voor zover verder onderzoek wenselijk is dient de opdrachtgever daartoe partijen in te schakelen die de vereiste technische expertise in huis hebben.
- Voor zover de visuele en globale inspectie door MVGM geen andere inzichten geeft gaat MVGM er vanuit dat de grond e/o opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel eigenschappen heeft die de functionaliteit van het perceel op korte of langere termijn aantasten.

- Uitsluitend indien concrete informatie omtrent de aanwezigheid van de in art. 11.3 bedoelde stoffen werd verstrekt dan wel indien een kwantificering van eventuele saneringskosten is verstrekt kan MVGM deze omstandigheden betrekken in haar taxatie.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Nader onderzoek kan dan gewenst zijn.

Eigendom

- Bij de taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan wordt geleverd.
- Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
- Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Bij onze taxatie is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren.
- Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad.
- Bij onze taxatie zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in dit rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Premies, retributies en andere voordelen

- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Bij de taxatie zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.
- In deze taxatie zijn geen (mogelijke) specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.

Plaatselijke voorschriften

- Bij onze rapportages en adviezen gaan we er vanuit dat op de waarde peildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
- Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht, tenzij anders benoemd in rapportage c.q. advies.
- Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het te zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen.
- Tenzij anders dan vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

- Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Fiscale wetgeving

- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale wet- en regelgeving betreffende de vennootschaps- of inkomstenbelasting. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur in te schakelen voor de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- Alle bedragen die in de taxatie zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de taxatie van de individuele onroerende zaak anders blijkt. Bedragen met betrekking tot wooneenheden zijn inclusief BTW.
- De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Huurrecht

- De waardering wordt uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), waarbij wordt aangenomen i) dat er geen achterstand is in huurtermijnen of andere betalingsverplichtingen en ii) huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
- Voor zover het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster, blijft die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing tenzij anders is benoemd in de taxatie.
- Indien geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met daarin essentialia, zijn wij uitgegaan van standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende (bijzondere) bepalingen zijn opgenomen.
- De waardering vindt plaats op basis van de verstrekte informatie inzake de BTW aftrek en dat er geen wijzigingen van het gebruik hebben plaatsgevonden.
- Bij '7:290 BW bedrijfsruimte' geeft MVGM uitsluitend een indicatie van de eventueel nader op grond van artikel 7:303 BW vast te stellen huurprijs. Bij de waardering wordt aangenomen dat er bij afloop van de huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- De waardering vindt plaats met de aanname dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan. Eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) en/of de daarover verschuldigde rente hebben geen invloed op de waarde van het getaxeerde.
- Bij woonruimte wordt – voor zover mogelijk en indien van toepassing- de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingstelsel".

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Onvoorziene omstandigheden

Onvoorziene macro-economische veranderingen kunnen plotselinge gevolgen hebben voor vastgoedmarkten. Indien de taxatiedatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de

taxatie is gebaseerd, onvolledig of inconsistent zijn, met de onvermijdelijke gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Tijd

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

Aansprakelijkheid

- MVGM betreft alle verstrekte informatie en beschikbare gegevens bij de waardebepaling c.q. advisering, doch is noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde aansprakelijk voor schade welke het gevolg is van een onjuiste taxatie welke het gevolg is van een onvolledige of onjuiste informatieverstrekking door de Opdrachtgever of derden.
- MVGM is niet aansprakelijk voor schade door een onjuiste taxatie als gevolg van i) onbekendheid met de aanwezigheid van stoffen in, onder of rondom het pand die schadelijk kunnen zijn voor mens of milieu e/o n ii) de (bouwkundige) staat van het pand als gevolg van niet zichtbare gebreken aan het pand of haar technische installaties
- MVGM is slechts aansprakelijk voor schade als gevolg van opzet of grove schuld en voor zover het directe schade betreft. MVGM is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andersoortige gevolgschade.
- De aansprakelijkheid van MVGM is beperkt tot het bedrag waartoe haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering dekking biedt. Voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking biedt, is de aansprakelijkheid van MVGM beperkt tot het factuurbedrag dat gemoeid is met de opdracht.
- Schademeldingen dienen op straffe van verval van de schadevordering binnen een maand na ontdekking van de schade of de fout schriftelijk worden gemeld door de opdrachtgever aan MVGM. In ieder geval vervalt iedere aanspraak tot schadevergoeding na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Overige waarde bepalende factoren

- Bij de taxatie wordt verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.

- Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Copyright

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

Overeenstemming met RICS-taxatiestandaarden, IVS en NVM

- Deze taxatie is uitgevoerd conform de RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, juli 2017. De standaarden in het Red Book zijn in overeenstemming met de "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC).
- Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie 2011) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.

Onafhankelijkheidsverklaring en vakbekwaamheid taxateurs

- MVGM verklaart dat zij en/of een aan haar gelieerde vennootschappen en/of haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken is geweest c.q. wordt bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
- Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).
- De taxatie van de onroerende zaken is in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Ethiek

MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is aangesloten bij NVM en volgt zodoende de NVM erecode, de ethische code van de NVM. Deze ethische code vormt een garantie voor de basiskwaliteit van de taxaties van MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

Dossiervorming

MVGM Vastgoedtaxaties B.V. volgt de IVS 102-8 standaard inzake dossiervorming, gecombineerd met een interne policy. Uitgangspunt van de interne policy is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, waardoor dit dossier een duidelijk beeld geeft van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden.

Klachtenprocedure

MVGM is een 'RICS Regulated Firm'. Daarbij voldoen de werkwijze en rapportages aan de eisen conform het RICS Red Book, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen met opdrachtgever. Daarnaast zijn de taxateurs aangesloten bij het NRVt. Daarbij voldoen de werkwijze en rapportages aan de eisen conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en de algemene gedrags- en beroepsregels, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen met opdrachtgever. In beide kaders kent MVGM een klachtenprocedure. Klachten kunnen ingediend worden bij mevrouw C. van den Berg (MVGM Vastgoedtaxaties B.V., Postbus 442, 3800 AK Amersfoort, tel: 088 432 432 1, email: c.vanden.berg@mvgm.nl). MVGM zal zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

11 Bijlagen

	Aanwezig	Niet-aanwezig
Rekenmodel(len)	☒	☐
Foto's	☒	☐
Kadastrale informatie	☒	☐
Akte van levering	☒	☐
Huurinformatie	☐	☒
Bestemmingsplan	☒	☐
Milieu	☒	☐
Plattegrondtekeningen	☒	☐
Opdrachtbrief	☒	☐