TAXATIERAPPORT

Catharinastraat 11 tm 21, 4811XD te Breda

K.G. (Korné) Loef MSc RT | MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
0622972022 | kg.loef@mvgm.nl

Waardepeildatum
15 augustus 2023
Dossier: 2301303

Rapportdatum
4 september 2023

Opdrachtgever
Vastgoed Syndicering
Nederland n.v.
De heer B. Ederveen
Hoofdstraat 87
3971KE Driebergen-Rijsenburg

Rapport samenvatting

Adres: *Catharinastraat 11 tm 21, 4811XD te Breda*

Adres: *Catharinastraat 11A-21E, 4811XD Breda*

Kenmerken commercieel

Dossiernr taxateur:	**2301303**
Complex:	**Catharinastraat 21 te Breda**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1820**
Monument:	**Rijksmonument**
Totaal VVO m² of stuks:	**201**

Kenmerken residentieel

Dossiernr taxateur:	**2301303**
Complex:	**Catharinastraat 11A-21E te Breda**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1989**
Monument:	**Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe**
Totaal GBO m² of stuks:	**3.127**

Marktwaarde commercieel

Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Uitvoerend taxateur:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**
Marktwaarde per m²:	**€ 2.348**

Het object is per 15-08-2023 getaxeerd op:

EUR 475.000

Marktwaarde kosten koper

Marktwaarde residentieel

Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Uitvoerend taxateur:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**
Marktwaarde per m²:	**€ 2.981**

Het object is per 15-08-2023 getaxeerd op:

EUR 9.320.000

Marktwaarde kosten koper

5% *95%*

Totale marktwaarde

Het object is per 15-08-2023 getaxeerd op:

EUR 9.795.000

Marktwaarde kosten koper

Rapport samenvatting

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

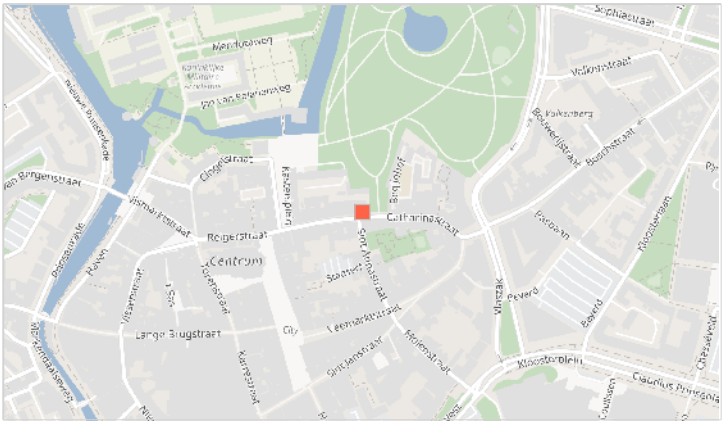
Locatie beoordeling	Score
Ligging:	**Zeer goed**
Bereikbaarheid:	**Goed**
Parkeren op openbare weg:	**Redelijk**
Locatie score:	**Goed**

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	**Goed**
Alternatieve aanwendbaarheid:	**Matig**

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	**Goed**
Courantheid verhuur:	**Goed**

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	**2301303**
VMS taxatienummer:	**72425987**
Taxatienr opdrachtgever:	**500000008769**
Complex:	**Catharinastraat 21 te Breda**
Adres:	**Catharinastraat 11 tm 21, 4811XD te Breda**
Eigenaar:	**Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer**
Park / gebouwnaam:	**Catharinastraat**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Te taxeren belang:	**Appartementsrecht**
Energielabel:	**E**



Object

Type object:	**Commercieel**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1820**
Monument:	**Rijksmonument**
Totaal BVO m² of stuks:	**245**
Totaal VVO m² of stuks:	**201**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,22**
Parkeerplaatsen binnen:	**-**
Parkeerplaatsen buiten:	**2**
Parkeerratio:	**1:101**
Marktwaarde per m²:	**€ 2.348**

Waardering

Opdrachtgever:	**Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**
Contactpersoon:	**De heer B. Ederveen**
Doel taxatie:	**(Her)financiering**
Uitvoerend taxateur:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**
Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Marktwaarde kosten koper:	**€ 472.741**
BAR | Kap. markt/herz. huur kk:	**7,66 % | 13,0**
BAR | Kap. contracthuur kk:	**7,62 % | 13,1**

Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€ 36.228**
Netto markt/herz. huur:	**€ 31.143**
Correctie meer- en minderhuur:	**-€ 1.513**
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	**14,03 %**
Exploitatielasten excl canon:	**€ 5.084**
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	**€ 5.084**
Contracthuur:	**€ 36.000**
Leegstand % markt/herz. huur:	**0,0 %**
Aantal huurders:	**1**
Gem. restduur contracten jr:	**2,8**

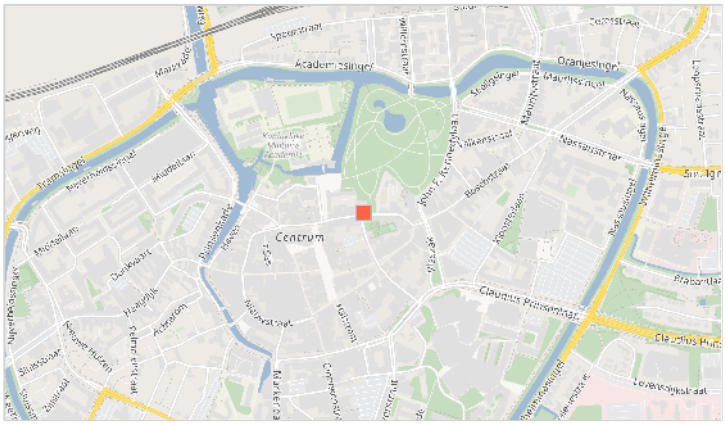
Het object is per 15-08-2023 getaxeerd op:

EUR 475.000

Marktwaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	**2301303**
VMS taxatienummer:	**72426191**
Taxatienr opdrachtgever:	**PHC200000061001**
Complex:	**Catharinastraat 11A-21E te Breda**
Adres:	**Catharinastraat 11A-21E, 4811XD Breda**
Park / gebouwnaam:	**Catharinastraat**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Te taxeren belang:	**Appartementsrecht**
Energielabel:	**A**



Object

Type object:	**Wooncomplexen**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1989**
Monument:	**Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe**
Aantal woningen:	**30**
Totaal GBO:	**3.127 m²**
Gemiddelde GBO per woning:	**104 m²**

Waardering

Eigenaar:	**Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer**
Uitvoerend taxateur:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**
Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Marktwaarde kosten koper:	**€ 9.320.000**
Marktwaarde per m²:	**€ 2.981**
Marktwaarde kk doorexploitatie:	**€ 8.314.355**
Marktwaarde kk uitponden:	**€ 9.318.036**

Kengetallen

Theoretische huur:	**€ 448.318**
Markthuur:	**€ 465.420**
Exploitatiekosten excl canon:	**€ 67.511**
% exploitatiekosten van theoretische huur:	**15,06%**
% exploitatiekosten van markthuur:	**14,51%**
Leegwaarde:	**€ 11.870.000**
Huur / leegwaarde ratio:	**3,78%**
Leegwaarde ratio:	**78,50%**
NAR % VON na correcties:	**3,70%**
BAR kk huuropbrengst:	**4,81%**

Het object is per 15-08-2023 getaxeerd op:

EUR 9.320.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Ter attentie van:	De heer B. Ederveen
Adres:	Hoofdstraat 87, 3971KE te Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer:	0343523055
E-mailadres opdrachtgever:	b.ederveen@vsnnv.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Uitvoerend taxateur:	K.G. (Korné) Loef MSc RT
Adres:	Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
Telefoonnummer:	0622972022
E-mailadres:	kg.loef@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, NVM
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT111467703
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Controlerend taxateur:	M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Adres:	Van Asch van Wijckstraat 55, 3811LP te Amersfoort
Telefoonnummer:	0630245619
E-mailadres:	ms.kalverla@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, RICS
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT545381086
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) Kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed RICS Registered valuer

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Assistent taxateur:	K. (Kim) Ziesel MSc
Adres:	de Bruyn Kopsstraat 9K, 2288EC te Rijswijk
Telefoonnummer:	0884324321
E-mailadres:	k.ziesel@mvgm.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:	**dinsdag 8 augustus 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
De opdrachtbrief dateert van 08-08-2023.

Opdrachtvoorwaarden
Hiervoor verwijst taxateur naar de Algemene Voorwaarden MVGM Vastgoedtaxaties zoals bijgevoegd bij de aan deze taxatie ten grondslag liggende opdracht.

Dossiervorming
MVGM Vastgoedtaxaties is ISAE 3402 Type II gecertificeerd. De ISAE 3402 Type II rapportage geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop een organisatie de beheersing en beveiliging van haar diensten heeft geregeld. De beheersingsmaatregelen worden jaarlijks gecontroleerd door een externe accountant. Door middel van dit certificaat is aantoonbaar vastgelegd dat aan alle voorschriften en eisen die worden gesteld vanuit het NRVT is voldaan, waaronder de dossiervorming.

Interne kwaliteitsborging
Ondergetekende verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen uitvoeren; de taxateur heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht 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 taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

Roulatie
De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is niet meer dan negen jaar achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. 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.
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. bevestigt 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).
• 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 taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de uitkomsten van de taxatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateurs benoemd in dit rapport voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Benoemde taxateurs voldoen aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het aantal minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

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

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd (voor zover van toepassing) conform de navolgende taxatiestandaarden:
- International Valuation Standards, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Kamers NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum

Voor meer informatie kunt u terecht op onderstaande websites:
- https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/
- https://www.rics.org/nl/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/

Tuchtrecht

• MVGM betrekt 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering 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.

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. In dat kader kent MVGM een klachtenprocedure.
• Klachten kunnen ingediend worden bij mevrouw G. (Gina) van Wijngaerde (MVGM Vastgoedtaxaties B.V., Postbus 442, 3800 AK Amersfoort, tel: 088 432 432 1, email: g.van.wijngaerde@mvgm.nl). MVGM zal zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

• Indien op verzoek van opdrachtgever de taxaties worden verricht in een extern Taxatie Management Systeem (TMS) of extern taxatiemodel, aanvaart MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade als gevolg van het gebruik van de TMS--programmatuur. Indien door het TMS of het externe taxatiemodel meerwerk ontstaat veroorzaakt door discrepanties, foutieve data/indexen/reeksen, aanpassingen in rekenregels en/of overige veranderingen die van invloed zijn op de uitgevoerde taxatiewerkzaamheden, zal uitdrukkelijk ter beoordeling van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. meerwerk in rekening worden gebracht bij opdrachtgever op basis van de vigerende algemene voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. en de daarin vermelde tarieven.

• Het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR is onlosmakelijk verbonden met het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport, welke als bijlage is meegestuurd. Bij tegenstrijdigheden tussen beide taxatierapporten zal het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport prevaleren boven het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR. MVGM Vastgoedtaxaties aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde, voor enige schade als gevolg van een onjuist geautomatiseerd gegeneerde en digitaal SBR rapport met eventueel foutieve “SBR verwijzingen”.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 93 appartementsrechten, deels bestaande uit een modern gebouw met 25 woningen, 25 bergingen op het buitenterrein, 14 parkeerplekken op niveau -1, 18 parkeerplekken op het buitenterrein en diverse algemene en technische ruimten alsmede een monumentaal gebouw met 5 woningen en een commerciële ruimte en vijf bergingen, plaatselijk bekend Catharinastraat 11, 11ABCD, 13, 13ABCD, 15, 15ABCD, 17, 17ABCD, 19, 19ABCD, 21, 21 ABCDE te Breda. Kadastraal gesplitst gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 9516-A, index 1 e.v.

Getaxeerde bestaat uit twee naast elkaar gelegen gebouwen, Catharinastraat 11 -19 met bouwjaar 1989 en Catharinastraat 21 met bouwjaar 1820 en aangewezen als Rijksmonument. De woningen hebben energielabels A, B of C. Ten tijde van de waardering waren alle eenheden verhuurd.

Adres:	**Catharinastraat 11 tm 21, 4811XD te Breda**
VMS-taxatienummer:	**72425987**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**NAR waarde**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**(Her)financiering**

Toelichting doel van de taxatie
Zekerheidstelling voor financiering conform art. 208 par. 3 Capital Requirements Regulation.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

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

HET OBJECT IS PER **15 AUGUSTUS 2023** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper ***(Afgerond)*** **EUR 9.795.000**

Zegge: negen miljoen zevenhonderd vijfennegentig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

K.G. (Korné) Loef MSc RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amsterdam**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Mate van inspectie:	**Externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur K.G. (Korné) Loef MSc RT. De taxateur heeft het object extern geïnspecteerd, zonder belemmeringen. Taxateur heeft een indruk van de afwerking van de appartementen verkregen middels verhuuradvertenties van appartementen uit het complex (zie tevens bijlage). De commerciële ruimte heeft taxateur niet kunnen bezichtigen omdat huurder afwezig was, ook voor deze ruimte heeft taxateur een indruk verkregen middels een recente (2023) verhuuradvertentie van de ruimte (zie bijlage).

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Taxateurs zijn uitdrukkelijk uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- 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 taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.

Bijzondere uitgangspunten
Taxateurs hebben - in samenspraak met opdrachtgever en eventuele andere belanghebbenden - geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd in onderhavige waardering.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgever(s). De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken, voor het in paragraaf B van het taxatierapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheids verzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Het gebouw waar de commerciële ruimte deel van uitmaakt (Catharinastraat 21) betreft een Rijksmonument. De ruimte heeft een geregistreerd energielabel E. Eigenaar is, vanwege de Rijksmonumentale status, niet verplicht tot verder verduurzamen tot een energielabel C.

Aanpassingen op conceptrapportage
Onderhavige rapportage betreft de eerste versie. Conceptbeheer is derhalve niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid
Situatie
De huidige marktontwikkelingen waaronder de hoge inflatie, stijgende kapitaalmarktrenten, gewijzigde wettelijke regulering, geopolitieke spanningen tussen Oekraïne en Rusland, hebben wereldwijd een verstorende impact op de financiële markten. Wereldwijd is sprake van een energiecrisis en een sluimerende COVID-19 pandemie. Daarnaast zijn er verstoringen in de bevoorradingsketens (mede veroorzaakt de plaatselijke lockdowns). Het gevolg hiervan voor vastgoed zijn sterk stijgende bouwkosten. Op de achtergrond is sprake van een klimaatcrisis en de gepaard gaande eisen aan nieuwbouw. Op nationaal niveau is sprake van een stikstofcrisis, welke een belemmering vormt voor de nieuwbouw en/of volledige renovatie.

Taxatie
Op de waarderingsdatum kunnen we voor referentiedoeleinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatieonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering(en) te worden ontleend dan onder normale omstandigheden het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die deze ontwikkelingen zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij de waardering van het/de object(en) vaker en zorgvuldig te reviewen.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
De objecten zijn niet eerder getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

Toelichting eerdere taxaties residentieel
De objecten zijn niet eerder getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Huurovereenkomsten	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	15-08-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	15-08-2023	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	15-08-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	15-08-2023	Bodemloket.nl en eigenaar
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	15-08-2023	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Meetcertificaat	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
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.

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).

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.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:
• 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;
• Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amersfoort**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Ligging in centrum van Breda;
- Appartementen met parkeerplaats;
- Courante omvang;
- Resterende looptijd huurcontract commerciële ruimte;
- Complex met lift;
- Uitstraling Catharinastraat 21 (Rijksmonumentaal).

Zwaktes

- WWS punten deels onder (mogelijke) middenhuur regeling;
- Deels energielabel C;
- Kantoorruimte energielabel E;
- Woningen licht onder marktniveau verhuurd.

Kansen

- Woningen en kantoorruimte verder verduurzamen;
- Uitponden bij mutatie;
- Vraag naar verhuurde woningen met goede duurzaamheidsprestaties.

Bedreigingen

- Veranderende vraag huurders (modern afwerkingsniveau en goede duurzaamheidsprestaties);
- Betaalbaarheid / toenemende (verbouw)kosten;
- Toenemende wet- en regelgeving (o.a. middenhuurregeling);
- Economische onzekerheid (hoge rentestand, inflatie, instabiele geopolitiek) en terughoudendheid bij beleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid
De courantheid voor zowel de commerciële ruimte als de woningen wordt als goed beoordeeld. Met name de ligging in het centrum, courante omvang en het feit dat getaxeerde tevens over parkeerplaatsen beschikt dragen hier allen aan bij. Het energielabel E voor de commerciële ruimte doet licht afbreuk aan de objectbeoordeling, zij het dat dit gezien de Rijksmonumentale status een passend label is. Voor de commerciële ruimte wordt uitgegaan van een kans op mutatie per eerstvolgende mogelijkheid van 20% met een wederverhuurtermijn van 4 maanden. Voor de woonruimte wordt uitgegaan van een kans op mutatie van 12,5% met een wederverhuurtermijn van 1 maand.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid
De courantheid voor verkoop wordt als goed beoordeeld. Ook hierbij geldt dat de ligging in het centrum van Breda een positieve invloed heeft. De commerciële ruimte is marktconform verhuurd en heeft nog een resterende looptijd van het huidig huurcontract van bijna 3 jaar (tot break mogelijkheid). De woningen zijn licht onder marktniveau verhuurd en beschikken deels over energielabel C hetgeen licht afbreuk doet aan de courantheid voor verkoop. Beleggers maar ook particulieren verleggen hun focus meer naar product met goede duurzaamheidsprestaties.

Bij eventuele verkoop (in verhuurde staat) zal er met name interesse zijn van particuliere beleggers. Hierbij schatten taxateurs een verkooptermijn tot 4 maanden in. Losse verkoop van de woningen behoort tevens tot de mogelijkheden (na mutatie). Hierbij schatten taxateurs een verkooptermijn tot 3 maanden in.

Verkooptijd (maanden): **4 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering
Bij taxateurs zijn de voorwaarden inzake de huidige en/of beoogde hypothecaire lening niet bekend. Derhalve kan enkel een toelichting worden gegeven op de verhandelbaarheid van het getaxeerde. Deze toelichting wordt gegeven onder “verkoopbaarheid” en “verhuurbaarheid”, zoals hierboven beschreven.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:	**Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Te taxeren belang:	**Appartementsrecht**

Appartementsrechten commercieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Breda	BDA00	B	9516	31	196	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	32	245	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	33	245	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Totaal					**686**	

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Breda	BDA00	B	9516	'1	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'2	103	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'3	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'4	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'5	109	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'6	114	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'7	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'8	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'9	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'10	111	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'11	94	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'12	71	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'13	114	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'14	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'15	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'16	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'17	111	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'18	87	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'19	71	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'20	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'21	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'22	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'23	104	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'24	111	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'25	135	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'26	110	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'27	95	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'28	95	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'29	95	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	9516	'30	102	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

Breda	BDA00	B	9516	34	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	35	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	36	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	37	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	38	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	39	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	40	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	41	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	42	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	43	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	44	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	45	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	46	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	47	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	48	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	49	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	50	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	51	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	52	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	53	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	54	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	55	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	56	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	57	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	58	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	59	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	60	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	61	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	62	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	63	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	64	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	65	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	66	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	67	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	68	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	69	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	70	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	71	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	72	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	73	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	74	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	75	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	76	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	77	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

Breda	BDA00	B	'9516	78	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	79	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	80	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	81	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	82	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	83	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	84	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	85	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	86	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	87	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	88	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	89	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	90	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	91	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	92	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Breda	BDA00	B	'9516	93	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Totaal					**3.052**	

Aantekeningen kadastraal object
Op de kadastrale eigendomsinformatie staan twee publiekrechtelijke beperkingen:
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.
- Erfgoedwet, inschrijving van Catharinastraat 21, ABCDEF, als Rijksmonument sinds 16-03-1966 (afkomstig uit: Hyp4 82723/47).

Beiden hebben geen waardebeïnvloedende werking op getaxeerde.

Toelichting eigendom perceel
Catharinastraat 21F en 21G, gelegen op twee separate percelen achter 21,21ABCDE behoren niet tot het getaxeerde.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waarde betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs, 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 taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **Ja**

VVE en invloed op de waardering
Getaxeerde valt onder Vereniging van Eigenaars Catharinastraat 11, 11ABCD, 13, 13ABCD, 15, 15ABCD, 17, 17ABCD, 19, 19ABCD, 21, 21 ABCDE te Breda. Alle appartementsrechten zijn in eigendom bij dezelfde eigenaar en het complex is eind 2022 kadastraal gesplitst, waarbij de VvE is ontstaan.

De VvE is geheel in eigendom bij eigenaar. Deze voert (planmatig) onderhoud uit ten behoeve van een duurzame exploitatie van getaxeerde. Derhalve gaan taxateurs er vanuit dat de VvE voldoet aan de wet verbetering functioneren VvE's.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan
Bij de gemeente Breda valt het getaxeerde object onder het bestemmingsplan Binnenstad, onherroepelijk sinds 2013-10-30 met bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde - Archeologie en Waarde - Beschermd stadsgezicht.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Voor Catharinastraat 21 geldt de bestemming Gemengd-2, met functieaanduiding kantoor.
a. Algemeen
Begane grond:
- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- bestaande bedrijven;
- kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 500 m2;
- bestaande kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 500 m2;
- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- openbare fietsenstallingen.

Verdiepingen:
- wonen;
- openbare fietsenstallingen.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen en zoals aangegeven in bijlage 4 tevens voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoren op de verdiepingen.

Met een maximum goothoogte van 12 meter en een minimum van 9 meter.

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 wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
• alternatieve aanwending behoort wel tot de mogelijkheden voor wat betref de bestemming Gemengd-2.;
• 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.

Monument: **Rijksmonument**

Catharinastraat 21, ABCDE staat sinds 16-03-1966 ingeschreven als Rijksmonument met de naam Cafe de Schuur. Met de omschrijving: Van twee tot "Cafe De Schuur" samengetrokken huizen is het westelijke (linkse) van belang: gepleisterde lijstgevel met kroonlijst op klossen, gecemente achtergevel, plm 1820. Over de breedte van beide panden een achterbouw (in het Valkenberg) opmerkelijk, gepleisterd, met schilddak, begin 19e eeuw.

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Onderhavig object is niet opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

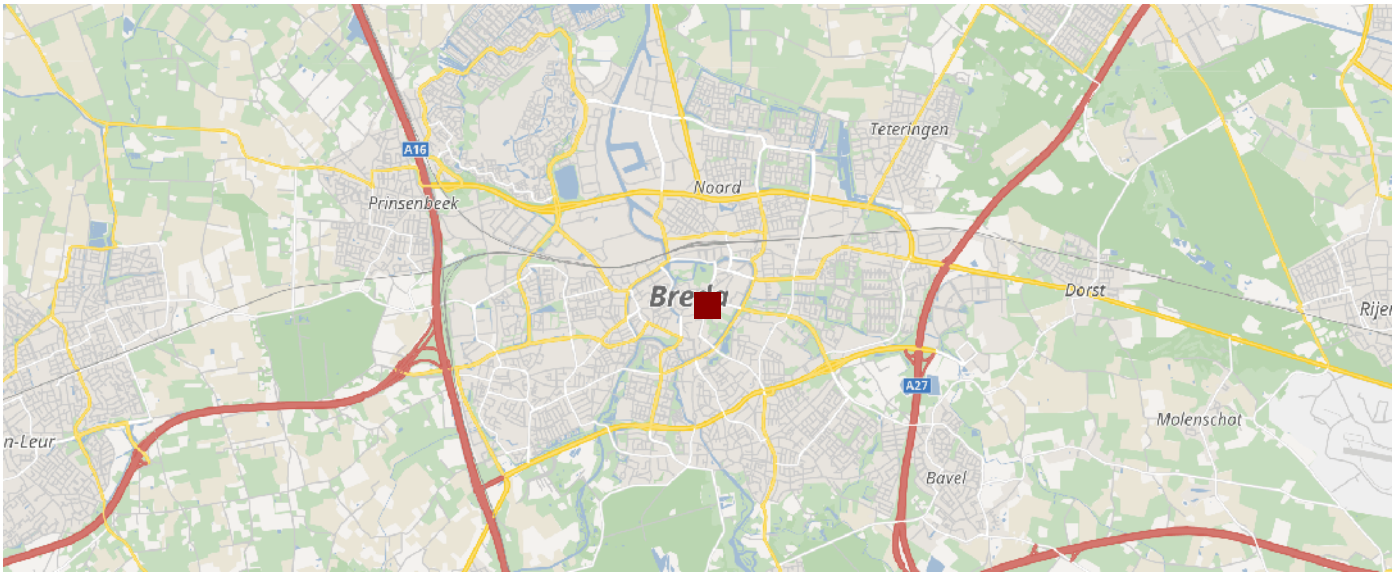
Vestigingseisen
Niet van toepassing.

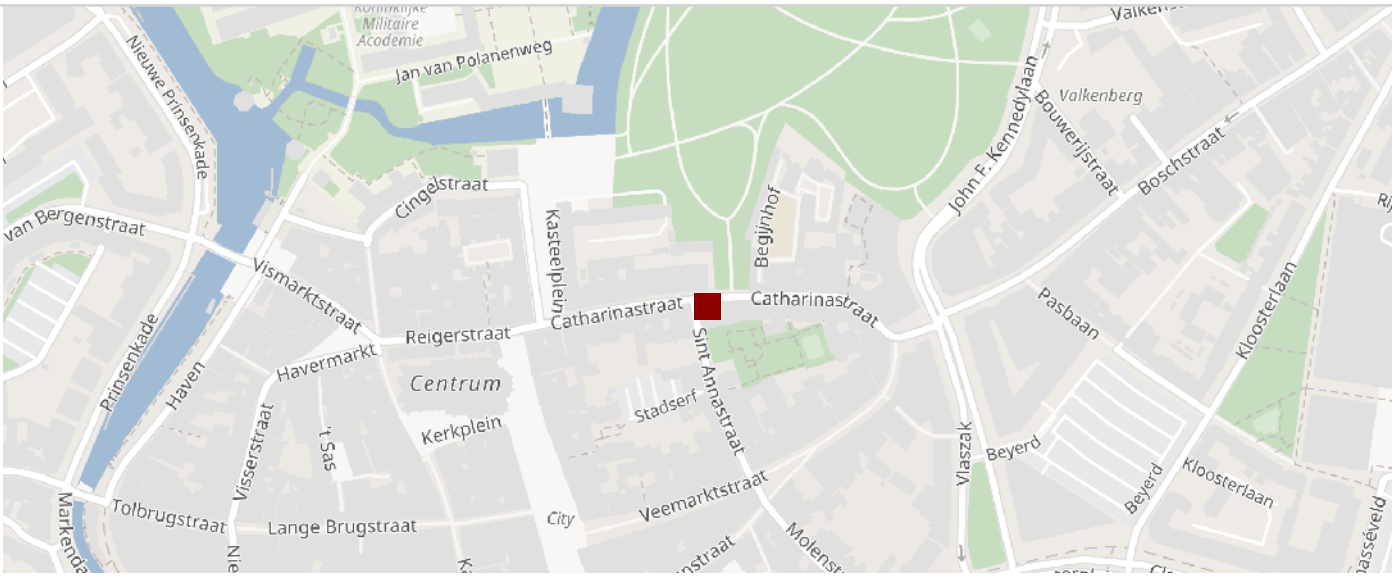
Fiscale aspecten
Niet van toepassing.

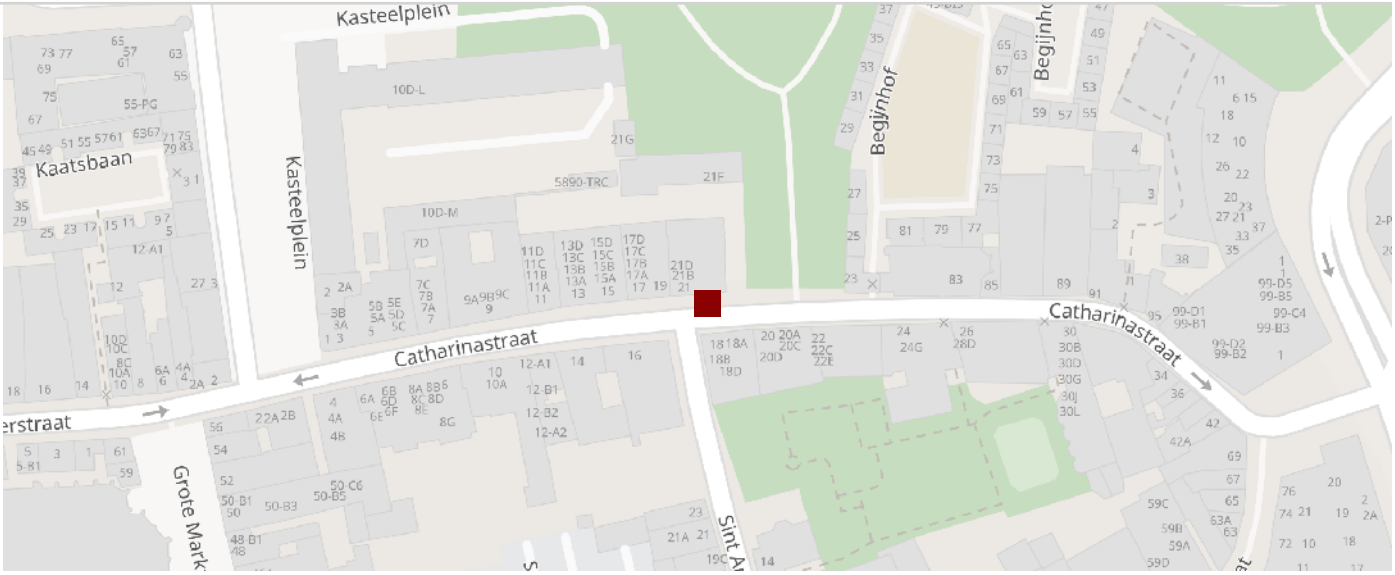
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
• Bij onze rapportages en adviezen gaan we er vanuit dat op de waarde peildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
• Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen 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.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Zeer goed**

Getaxeerde is gelegen in het centrum van Breda, grenzend aan het stadspark Valkenberg. De binnenstad van Breda is aangewezen als Rijks beschermd Stadsgezicht.

Omgeving en belendingen
Belendende objecten betreffen zowel woongebouwen (appartementen) als objecten met een commerciële invulling (kantoor, retail, horeca en culturele instellingen).

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid per eigen vervoer is goed. Via diverse uitvalswegen zijn de Rijksweg A27 en het knooppunt A16/A58 eenvoudig te bereiken.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. Het NS station Breda is op loopafstand gelegen. Tevens zijn er diverse ov-halteplaatsen (bus) in de directe omgeving.

Voorzieningen
Het centrum van Breda is ruim uitgerust met allerlei uiteenlopende voorzieningen: winkels t.b.v. dagelijkse benodigdheden alsmede funshoppen, dienstverlening, horeca en culturele instellingen.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**

Parkeren aan de openbare weg is rondom het getaxeerde niet mogelijk. Het centrum van Breda is uitgerust met diverse parkeergarages (betaald parkeren).

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Geen noemenswaardige ontwikkelingen.

Locatiescore: **Goed**

De ligging in het centrum van Breda, de goede bereikbaarheid per zowel eigen als openbaar vervoer alsmede het hoge voorzieningenniveau dragen allen bij aan de positieve locatiebeoordeling.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 93 appartementsrechten, deels bestaande uit een modern gebouw met 25 woningen, 25 bergingen op het buitenterrein, 14 parkeerplekken op niveau -1, 18 parkeerplekken op het buitenterrein en diverse algemene en technische ruimten alsmede een monumentaal gebouw met 5 woningen en een commerciële ruimte en vijf bergingen, plaatselijk bekend Catharinastraat 11, 11ABCD, 13, 13ABCD, 15, 15ABCD, 17, 17ABCD, 19, 19ABCD, 21, 21 ABCDE te Breda. Kadastraal gesplitst gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 9516-A, index 1 e.v.

Getaxeerde bestaat uit twee naast elkaar gelegen gebouwen, Catharinastraat 11 -19 met bouwjaar 1989 en Catharinastraat 21 met bouwjaar 1820 en aangewezen als Rijksmonument. De woningen hebben energielabels A, B of C. Ten tijde van de waardering waren alle eenheden verhuurd.

Indeling
Globale indeling: De appartementen hebben een oppervlakte van ca. 70m2 tot ca. 122m2. De appartementen zijn afgewerkt met een luxe badkamer en keuken in een lichte kleurstelling.Alle appartementen hebben een eigen, afgesloten parkeergelegenheid en eigen berging.

Bouwjaar:	**1820**

Bouwaard, materialen en constructie
Constructie: Traditioneel (nr. 21) / beton (11 t/m 19)
Fundering: Onbekend
Dak: Samengesteld dak
Vloeren: Deels houten vloeren (nr. 21), deels betonnen vloeren (11 t/m 19)
Kozijnen: Hout
Beglazing: Dubbele beglazing
Gevel: Pleisterwerk (nr. 21), metselwerk (11 t/m 19)
Installaties: CV-installatie, mechanische ventilatie, lift

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

Toelichting onderhoud
Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. De externe inspectie heeft plaatsgevonden op 15-08-2023 door de heer K.G. Loef RT.

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, zeer goed, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

- 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 object verkeert in het algemeen in goede staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar.

Vastgoed Taxatiewijzer:	**2023**
Normonderhoud type:	**Verschillende VEX-typen**
Parkeren (op eigen terrein):	**Goed**

Toelichting parkeren
Bij getaxeerde behoren 32 parkeerplaatsen gesitueerd op het achterterrein en niveau -1 van het complex.

Functionaliteit:	**Goed**

Toelichting functionaliteit
Betreft appartementen met een courante omvang en eigen parkeerplaats.

Ook voor de commerciële ruimte geldt dat deze een courante omvang heeft en daarmee voor meerdere partijen geschikt is. Tevens geldt de beschikking over 2 parkeerplaatsen als positieve bijdrage aan de functionaliteit.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoor	Kantoorruimte	Verhuurd	245,00	201,30
	Subtotaal		**245,00**	**201,30**
Totaal			**245,00**	**201,30**

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	Verhuurd	2
	Subtotaal		**2**
Totaal			**2**

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woning	Bovenwoning - 62	2	62	1890
	Benedenwoning - 94	2	94	1989
	Bovenwoning - 95	3	95	1989
	Benedenwoning - 101	1	101	1989
	Bovenwoning - 103	1	103	1989
	Bovenwoning - 104	2	104	1890
	Bovenwoning - 105	1	105	1989
	Benedenwoning - 106	1	106	1989
	Bovenwoning - 108	1	108	1989
	Bovenwoning - 110	9	110	1989
	Bovenwoning - 113	3	113	1989
	Bovenwoning - 117	2	117	1989
	Bovenwoning - 125	1	125	1890
	Benedenwoning - 110	1	110	1989
	Subtotaal / gemiddeld	**30**		
Totaal / gemiddeld		**30**	**104**	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Het complex is door de jaren heen onderhouden en gemoderniseerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

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

Conform het bodemonderzoek, uitgevoerd in juni 2022 door Hofstede cs, is als gevolg van de aanwezigheid van puin de bodem plaatselijk matig- tot sterk belast met zware metalen. De aanwezigheid van asbest in de grond kan niet worden uitgesloten. Zolang de huidige terreininrichting (appartementencomplex met verhard parkeerterrein) niet wordt gewijzigd leidt de bodemverontreiniging echter niet tot risico's of gebruiksbeperkingen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Uit het asbestinventarisatie rapport van Hofstede cs opgemaakt in juni 2022, blijkt dat er sprake is van hechtgebonden asbest op het dak van het complex. Het gaat om een hoeveelheid van circa 300 m².

Taxateurs hebben verder geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of bodemwater), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen, zoals asbest, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn.

Object beoordeling
Taxateurs beoordelen zowel de bouwkundige staat als de staat van onderhoud als goed. Voor het huidig gebruik (kantoorruimte en wonen) is getaxeerde goed functioneel. Gegeven het bouwjaar is het grotendeels energielabel B goed. 1 woning beschikt over een energielabel C, de kantoorruimte over een label E, hetgeen licht afbreuk doet aan de objectbeoordeling. Het feit dat getaxeerde over parkeermogelijkheden beschikt op eigen terrein komt de objectbeoordeling ten goede.

Object score:	**Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object wordt ten tijde van de inspectie verhuurd aan derden t.b.v. wonen en parkeren, de commerciële ruimte is verhuurd en in gebruik als kantoorruimte.

Voorgenomen gebruik
Het voorgenomen gebruik is gelijk aan het huidige gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Goed**

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
B'KATE B.V.	Huur	31-05-2026		12	31-05-2025	201	2	€ 36.000	€ 36.228
Totaal						**201**	**2**	**€ 36.000**	**€ 36.228**

Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

Overzicht residentieel

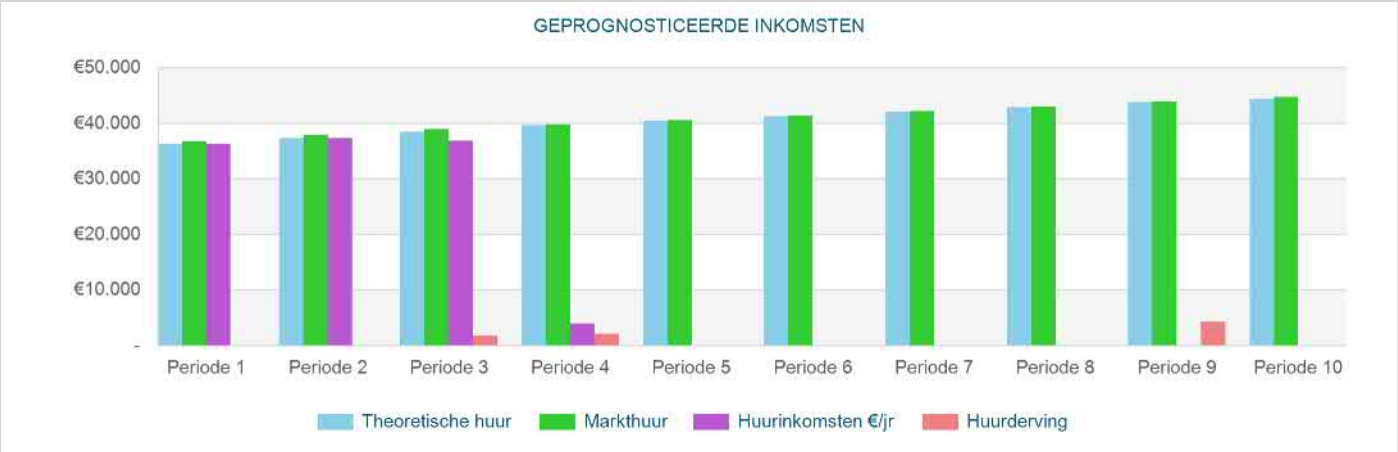
Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Catharinastraat 11-', Breda	101	Nee	181	-€ 15	€ 1.092	Parkeerterrein	€ 1.295	€ 1.280	€ 1.295
Catharinastraat 11-A, Breda	117	Nee	195	€ 26	€ 1.180	Parkeerterrein	€ 1.354	€ 1.380	€ 1.354
Catharinastraat 11-B, Breda	117	Nee	195	€ 21	€ 1.180	Parkeerterrein	€ 1.359	€ 1.380	€ 1.359
Catharinastraat 11-C, Breda	108	Nee	186	-€ 39	€ 1.123	Parkeerterrein	€ 1.359	€ 1.320	€ 1.359
Catharinastraat 11-D, Breda	105	Nee	187	€ 80	€ 1.129	Parkeerterrein	€ 1.225	€ 1.305	€ 1.225
Catharinastraat 13-', Breda	106	Nee	180	€ 88	€ 1.085	Parkeerterrein	€ 1.222	€ 1.310	€ 1.222
Catharinastraat 13-A, Breda	110	Nee	190	€ 77	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.253	€ 1.330	€ 1.253
Catharinastraat 13-B, Breda	110	Nee	190	€ 65	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.265	€ 1.330	€ 1.265
Catharinastraat 13-C, Breda	110	Nee	191	€ 79	€ 1.155	Parkeerterrein	€ 1.251	€ 1.330	€ 1.251
Catharinastraat 13-D, Breda	95	Nee	169	€ 14	€ 1.016	Parkeerterrein	€ 1.216	€ 1.230	€ 1.216
Catharinastraat 15-', Breda	94	Nee	172	€ 22	€ 1.035	Parkeerterrein	€ 1.203	€ 1.225	€ 1.203
Catharinastraat 15-A, Breda	110	Nee	190	€ 65	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.265	€ 1.330	€ 1.265
Catharinastraat 15-B, Breda	110	Nee	190	-€ 13	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.343	€ 1.330	€ 1.343
Catharinastraat 15-C, Breda	110	Nee	190	€ 77	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.253	€ 1.330	€ 1.253
Catharinastraat 15-D, Breda	95	Nee	169	€ 17	€ 1.016	Parkeerterrein	€ 1.213	€ 1.230	€ 1.213
Catharinastraat 17-', Breda	94	Nee	172	-€ 5	€ 1.035	Parkeerterrein	€ 1.230	€ 1.225	€ 1.230
Catharinastraat 17-A, Breda	110	Nee	190	-	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.330	€ 1.330	€ 1.330
Catharinastraat 17-B, Breda	110	Nee	190	€ 65	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.265	€ 1.330	€ 1.265

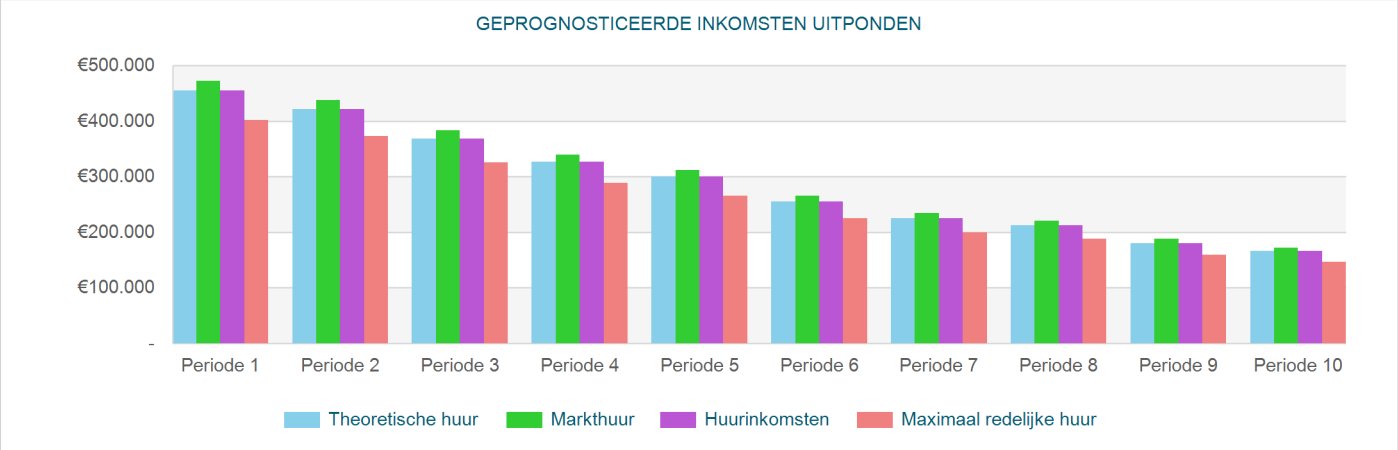
Catharinastraat 17-C, Breda	110	Nee	190	€ 77	€ 1.148	Parkeerterrein	€ 1.253	€ 1.330	€ 1.253
Catharinastraat 17-D, Breda	95	Nee	169	€ 8	€ 1.016	Parkeerterrein	€ 1.222	€ 1.230	€ 1.222
Catharinastraat 19-', Breda	110	Nee	188	€ 114	€ 1.136	Parkeerterrein	€ 1.216	€ 1.330	€ 1.216
Catharinastraat 19-C, Breda	113	Nee	192	€ 97	€ 1.161	Parkeerterrein	€ 1.253	€ 1.350	€ 1.253
Catharinastraat 19-A, Breda	113	Nee	192	€ 97	€ 1.161	Parkeerterrein	€ 1.253	€ 1.350	€ 1.253
Catharinastraat 19-B, Breda	113	Nee	192	€ 6	€ 1.161	Parkeerterrein	€ 1.344	€ 1.350	€ 1.344
Catharinastraat 19-D, Breda	103	Nee	171	€ 120	€ 1.029	Parkeerterrein	€ 1.175	€ 1.295	€ 1.175
Catharinastraat 21-A, Breda	104	Nee	186	€ 129	€ 1.123	Parkeerterrein	€ 1.171	€ 1.300	€ 1.171
Catharinastraat 21-B, Breda	62	Nee	139	€ 90	€ 828	Parkeerterrein	€ 910	€ 1.000	€ 910
Catharinastraat 21-C, Breda	104	Nee	181	€ 165	€ 1.092	Parkeerterrein	€ 1.135	€ 1.300	€ 1.135
Catharinastraat 21-D, Breda	62	Nee	139	€ 8	€ 828	Parkeerterrein	€ 992	€ 1.000	€ 992
Catharinastraat 21-E, Breda	125	Nee	207	-€ 108	€ 1.255	Parkeerterrein	€ 1.533	€ 1.425	€ 1.533
Totaal	**3.127**			**€ 1.425**	**€ 33.022**		**€ 37.360**	**€ 38.785**	**€ 37.360**

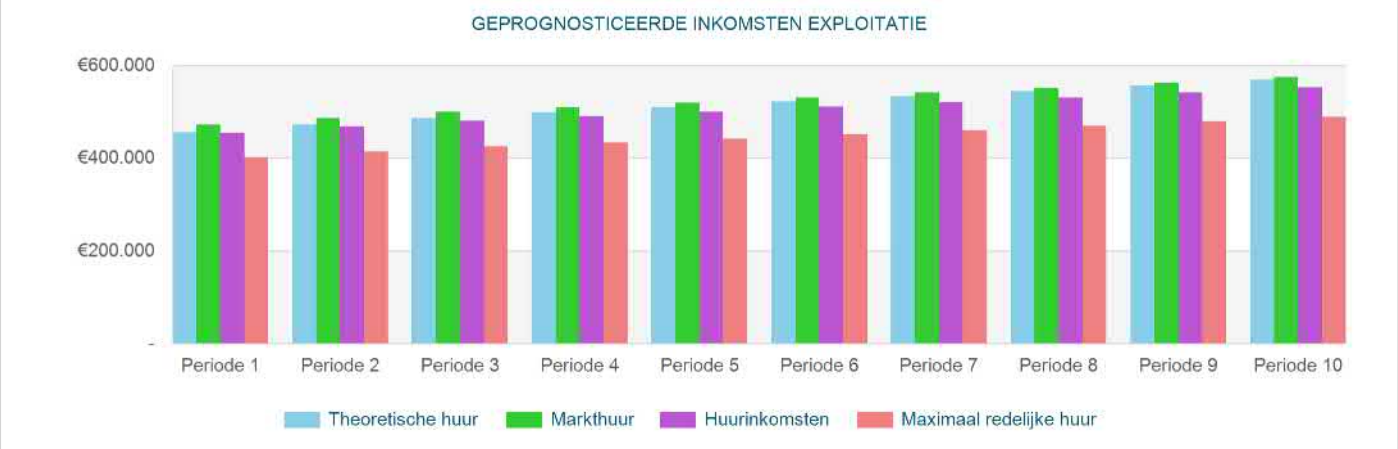
Huurbijzonderheden
Taxateurs hebben geen huurcontracten ingezien voor de wooneenheden en gaan uit van standaard huurcontracten voor woonruimte, voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. De woningen zijn verhuurd in de geliberaliseerde sector.

Taxateurs hebben inzage gehad in het getekende huurcontract voor Catharinastraat 21, de commerciële ruimte.
Het huurcontract met B'KATE B.V. is recent ingegaan op 1 juni 2023 voor een periode van vijf jaar en daarmee tot en met 31 mei 2028. Het contract wordt daarna telkens voor periodes van vijf jaar verlengd. Huurder ontvangt een huurkorting van € 500,- per maand tot en met december 2024. Verder heeft huurder een breakoptie per 31 mei 2026, met een opzegtermijn van 12 maanden.

Geprognosticeerde huurstromen







Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	20%
Vertrekkans toekomstige huurders	20%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	4
Aanvangsleegstand in maanden	4
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Matig**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Taxateurs achten gezien de oppervlakte, bebouwing en bestemmingsmogelijkheden de huidige aanwending de meest optimale.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Taxateur verwijst naar de meest recente MVGM Vastgoedtaxaties Marktrapportage Commercieel en de Markrapportage Residentieel Vastgoed.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	6,90%	3,70%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Markthuurontwikkeling	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde ontwikkeling	-2,25%	-0,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	6,90%	3,70%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie
Kantorenmarkt: Aanbod
De gemeente Breda heeft een totale voorraad kantoorruimte van circa 639.000 m² (Bron: BAG). Hiermee is het een relatief grote vestigingsplaats voor kantoren. Begin 2023 staat er ongeveer 62.980 m² kantoorruimte in aanbod. Dit betekent dat 9,9% van de voorraad in aanbod staat. Dit is meer dan het landelijke gemiddelde van 8,4%. Van het totaal beschikbare aanbod staat 64% korter dan een jaar in aanbod, 18% staat tussen de 1 en 3 jaar te koop of te huur, terwijl 18% langer dan 3 jaar in aanbod staat en daarmee structureel genoemd kan worden. Hiermee is het structurele aanbod hoger dan het landelijke gemiddelde van 17%.

Kantorenmarkt: Opname
In het jaar 2022 hebben er in totaal 80 transacties plaatsgevonden op de kantoorruimtemarkt van Breda. In totaal werd er 25.540 m² opgenomen. De gemiddelde grootte van een opname bedroeg in deze periode circa 320 m². De gemiddeld gerealiseerde huurprijs in deze periode bedroeg € 103,- per m² per jaar. Het opnamevolume ligt op een lager niveau in vergelijking met voorgaand jaar, toen werd in dezelfde periode circa 32.150 m² kantoorruimte opgenomen.

Algemeen woningmarkt
De gemeente Breda heeft een totale woningvoorraad van circa 85.869 woningen. Het grootste gedeelte van de voorraad betreft koopwoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland heeft Breda relatief weinig koopwoningen, het aantal woningen in eigendom van woningcorporaties is relatief laag en de gemeente heeft een hoger dan gemiddeld aantal woningen in eigendom van overige verhuurders. Tussen het eerste kwartaal van 2022 en het vierde kwartaal van 2022 zijn er voor 335 woningen bouwvergunningen afgegeven in de gemeente. Dit is minder dan in de 4 kwartalen daarvoor (-560 vergunningen verschil).

Koopwoningmarkt
In het tweede kwartaal van 2023 zijn er in totaal 606 woningen verkocht in Breda. Hiervan waren er 357 eengezinswoningen en 249 meergezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het tweede kwartaal op €470.000, dit is een daling van 5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor een eengezinswoning werd gemiddeld €540.000 betaald. Voor een meergezinswoning werd gemiddeld €372.000 betaald. De gemiddelde looptijd van een verkochte woning lag op 114 dagen.

Huurwoningmarkt
In het eerste halfjaar van 2023 zijn er in totaal 208 woningen verhuurd in Breda (door NVM-makelaars en VGM NL leden). Hiervan waren er 51 eengezinswoningen en 157 meergezinswoningen. De mediane huurprijs per m² lag in deze periode op € 14,26, dit is een stabilisatie van 3% ten opzichte van de mediane huurprijs per m² in dezelfde periode een jaar eerder. De huurprijs per m² voor een eengezinswoning bedroeg € 11,14 en voor een meergezinswoning bedroeg de prijs per m² € 14,26.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties
Referenties betreffen alle recente transacties van enigszins vergelijkbare objecten op min of meer vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde huurreferenties gebruikt bij de bepaling van de markthuur en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de ligging, omvang, transactiedatum, voorziening- en afwerkingsniveau, (on)mogelijkheden van het object en de uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Algemene toelichting op de huurreferenties residentieel
Referenties betreffen alle recente transacties van enigszins vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde huurreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de markthuur en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, gemeubileerde verhuur, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, ligging, grootte en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
1-4-2023	Haven 9	Breda	Kantoor	120	€ 21.000	€ 175
27-12-2022	Boschstraat 43	Breda	Kantoor	77	€ 15.000	€ 195
1-9-2022	Nieuwe Prinsenkade 10	Breda	Kantoor	360	€ 49.120	€ 136

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
26-4-2023	Adriaan van Bergenstraat 38	Breda	Woning	92	€ 1.275	€ 14
20-3-2023	Boschstraat 67c	Breda	Woning	80	€ 1.350	€ 17
31-1-2023	Cingelstraat 18	Breda	Woning	64	€ 1.175	€ 18
15-11-2022	Catharinastraat 15	Breda	Woning	90	€ 1.156	€ 13

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie Type: huurtransactie | Haven 9 - 4811WK Breda

Transactiedatum:	**01-04-2023**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 21.000**
Straat:	**Haven 9**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 175,00**
Plaats:	**Breda**	Looptijd contract in jr:	**3**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Sub IPD Type:	**Kantoorruimte**	Energielabel:	**- / Geen**
Bouwjaar:	**1905**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**120**		

2 - Referentie Type: huurtransactie | Nieuwe Prinsenkade 10 - 4811VC Breda

Transactiedatum:	**01-09-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 49.120**
Straat:	**Nieuwe Prinsenkade 10**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 136,44**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**A**
Sub IPD Type:	**Kantoorruimte**		
Bouwjaar:	**1906**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**360**		

3 - Referentie Type: huurtransactie | Boschstraat 43 - 4811GC Breda

Transactiedatum:	**27-12-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 15.000**
Straat:	**Boschstraat 43**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 194,81**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**- / Geen**
Sub IPD Type:	**Kantoorruimte**		
Bouwjaar:	**1905**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**77**		

4 - Referentie Type: huurtransactie | Adriaan van Bergenstraat 38 - 4811 ST Breda

Transactiedatum:	**26-04-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.275**
Straat:	**Adriaan van Bergenstraat 38**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 13,86**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**B**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1973**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**92**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

5 - Referentie Type: huurtransactie | Boschstraat 67c - 4811 GD Breda

Transactiedatum:	**20-03-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.350**
Straat:	**Boschstraat 67c**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 16,88**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**C**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1999**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**80**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

6 - Referentie Type: huurtransactie | Cingelstraat 18 - 4811 MC Breda

Transactiedatum:	**31-01-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.175**
Straat:	**Cingelstraat 18**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 18,36**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**C**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1992**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**64**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

7 - Referentie Type: huurtransactie | Catharinastraat 15 - 4811 XD Breda

Transactiedatum:	**15-11-2022**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.156**
Straat:	**Catharinastraat 15**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 12,84**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**C**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1989**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**90**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	Kantoorruimte	245	201	€ 175,00	€ 35.228	97,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	**245**	**201**	**€ 175,00**	**€ 35.228**	**97,2 %**
Totaal		**245**	**201**		**€ 35.228**	**97,2 %**

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	2	€ 500,00	€ 1.000	2,8 %
	Subtotaal of gemiddelde	**2**	**€ 500,00**	**€ 1.000**	**2,8 %**
Totaal		**2**		**€ 1.000**	**2,8 %**

Totaal overzicht ruimte types		
Overzicht ruimtetypes	**€ 35.228**	**97,2 %**
Overzicht andere ruimtetypes	**€ 1.000**	**2,8 %**
Totalen	**€ 36.228**	**100,0 %**

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Bovenwoning - 62	Woning	2	62	€ 1.000	€ 951	€ 828	€ 292.500
Benedenwoning - 94	Woning	2	94	€ 1.225	€ 1.217	€ 1.035	€ 380.000
Bovenwoning - 95	Woning	3	95	€ 1.230	€ 1.217	€ 1.016	€ 382.500
Benedenwoning - 101	Woning	1	101	€ 1.280	€ 1.295	€ 1.092	€ 387.500
Bovenwoning - 103	Woning	1	103	€ 1.295	€ 1.175	€ 1.029	€ 390.000
Bovenwoning - 104	Woning	2	104	€ 1.300	€ 1.153	€ 1.107	€ 392.500
Bovenwoning - 105	Woning	1	105	€ 1.305	€ 1.225	€ 1.129	€ 395.000
Benedenwoning - 106	Woning	1	106	€ 1.310	€ 1.222	€ 1.085	€ 397.500
Bovenwoning - 108	Woning	1	108	€ 1.320	€ 1.359	€ 1.123	€ 402.500
Bovenwoning - 110	Woning	9	110	€ 1.330	€ 1.275	€ 1.149	€ 407.500
Bovenwoning - 113	Woning	3	113	€ 1.350	€ 1.283	€ 1.161	€ 415.000
Bovenwoning - 117	Woning	2	117	€ 1.380	€ 1.356	€ 1.180	€ 425.000
Bovenwoning - 125	Woning	1	125	€ 1.425	€ 1.533	€ 1.255	€ 450.000
Benedenwoning - 110	Woning	1	110	€ 1.330	€ 1.216	€ 1.136	€ 407.500

RUIMTE TYPE VERDELING

TOTAAL MARKTHUUR P/M PER RUIMTE TYPE IN EUR

Verklaring gehanteerde markthuur
Met betrekking tot de commerciële ruimte vinden de transacties in de directe omgeving plaats binnen een bandbreedte van € 135,- tot en met € 195,- per m² vvo per jaar. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van ligging, indeling, huurvoorwaarden, het vvo en de interne staat van afwerking. Voor onderhavige commerciële ruimte is de markthuur ingeschat op € 175,- per m² vvo per jaar. Voor de parkeerplaatsen is deze ingeschat op € 500,- per jaar. Gemiddeld komt de markthuur hiermee uit op € 180,- per m² vvo per jaar. Dit valt binnen de eerder genoemde bandbreedte.

De gehanteerde markthuur van de woningen is tot stand gekomen middels referentievergelijking van vergelijkbare appartementen (qua omvang, bouwjaar en afwerking) in de omgeving. Transacties in de directe omgeving vinden plaats binnen een bandbreedte van € 12,84 tot en met € 18,36 per m² gbo per maand. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van ligging, het gbo en interne staat van afwerking. Voor onderhavige woningen is de markthuur ingeschat op € 11,40 tot en met € 16,10 per m² gbo. Dit is in lijn met de gepresenteerde referenties maar valt er deels buiten. Verklaring hiervoor is de omvang van getaxeerde (relatief groot) in vergelijking met de referenties. Grotere woningen noteren doorgaans een wat lagere huurprijs per m² gbo.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Referenties betreffen alle recente transacties van enigszins vergelijkbare objecten op min of meer vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde koop- en beleggingsreferenties gebruikt bij de bepaling van het aanvangsrendement en de marktwaarde en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de ligging, omvang, transactiedatum, voorziening- en afwerkingsniveau, (on)mogelijkheden van het object en de uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties residentieel

Referenties betreffen transacties van enigszins redelijk vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde beleggingsreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de output parameters en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, voorziening- en afwerkingsniveau, (on)mogelijkheden, grootte, uitstraling en de perceelgroottes van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
23-12-2022	Catharinastraat 14	Breda	Kantoor	965	-	€ 2.520.000	€ 2.611,40
20-12-2022	Anton Geerdesplein 9	Slagharen	Kantoor	209	8,2%	€ 250.000	€ 1.196,17
17-10-2022	Forellendaal 12	Den Haag	Kantoor	290	7,34%	€ 1.090.000	€ 3.758,62
01-6-2022	Copernicuslaan 30	Ede	Kantoor	774	1,51%	€ 925.000	€ 1.195,09

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-6-2023	Amsterdam, Gouda, Groningen 1	Portefeuille	Woning	327	5,21%	€ 80.330.080	€ 245.657,74
12-4-2023	Waterlelie 1-73	Portefeuille	Woning	118	4,71%	€ 33.500.000	€ 283.898,31
31-3-2023	Beeldsnijderstraat 80	Zwolle	Woning	64	4,44%	€ 13.750.000	€ 214.843,75
01-12-2022	1e Lieven de Keylaan 38	Eindhoven	Woning	36	5,04%	€ 8.296.000	€ 230.444,44
01-12-2022	Achter de Coulissen 1	Arnhem	Woning	40	4,43%	€ 8.500.000	€ 212.500,00
01-7-2022	Arendsplein 77	Oosterhout	Woning	39	4,24%	€ 13.500.000	€ 346.153,85

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 10

Referentie type: **koop** | Adres: **1e Lieven de Keylaan 38 - 5622GD Eindhoven**

Transactiedatum:	**01-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 8.296.000**
Adres:	**1e Lieven de Keylaan 38**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 230.444,44**
Plaats:	**Eindhoven**	BAR:	**5,04%**
IPD type:	**Woning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Bouwjaar:	**1961**		
VVO (m²) / stuks:	**36**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Achter de Coulissen 1 - 6836NC Arnhem**

Transactiedatum:	**01-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 8.500.000**
Adres:	**Achter de Coulissen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 212.500,00**
Plaats:	**Arnhem**	Contracthuur p/jaar:	**€ 376.738**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,43%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1997**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**40**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Waterlelie 1-73 - 8043 NZ Portefeuille**

Transactiedatum:	**12-04-2023**	Koopsom kk:	**€ 33.500.000**
Adres:	**Waterlelie 1-73**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 283.898,31**
Plaats:	**Portefeuille**	Contracthuur p/jaar:	**€ 1.577.850**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,71%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Appartementen**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**2002**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**118**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Copernicuslaan 30 - 6716BM Ede**

Transactiedatum:	**01-06-2022**	Koopsom kk:	**€ 925.000**
Adres:	**Copernicuslaan 30**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.195,09**
Plaats:	**Ede**	Contracthuur p/jaar:	**€ 14.000**
IPD type:	**Kantoor**	BAR:	**1,51%**
Sub IPD type:	**Kantoorruimte**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2004**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	**774**	Energielabel:	**C**

Referentie type: **belegging** | Adres: **Forellendaal 12 - 2553LA Den Haag**

Transactiedatum:	**17-10-2022**	Koopsom kk:	**€ 1.090.000**
Adres:	**Forellendaal 12**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 3.758,62**
Plaats:	**Den Haag**	Contracthuur p/jaar:	**€ 80.000**
IPD type:	**Kantoor**	BAR:	**7,34%**
Sub IPD type:	**Kantoorruimte**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
Bouwjaar:	**1975**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	**290**	Energielabel:	**D**

Referentie type: **koop** | Adres: **Arendsplein 77 - 4901KX Oosterhout**

Transactiedatum:	**01-07-2022**	Koopsom kk:	**€ 13.500.000**
Adres:	**Arendsplein 77**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 346.153,85**
Plaats:	**Oosterhout**	BAR:	**4,24%**
IPD type:	**Woning**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Woning type:	**Appartement**	Energielabel:	**A+**
Bouwjaar:	**2021**		
VVO (m²) / stuks:	**39**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Anton Geerdesplein 9 - 7776BD Slagharen**

Transactiedatum:	**20-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 250.000**
Adres:	**Anton Geerdesplein 9**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.196,17**
Plaats:	**Slagharen**	Contracthuur p/jaar:	**€ 20.500**
IPD type:	**Kantoor**	BAR:	**8,2%**
Sub IPD type:	**Kantoorruimte**	Huurder:	**PsyValens en Mondzorg Slagharen**
Bouwjaar:	**1980**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**209**	Eigendom:	**Vol eigendom**
		Energielabel:	**A+**

Referentie type: **koop** | Adres: **Catharinastraat 14 - 4811XH Breda**

Transactiedatum:	**23-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 2.520.000**
Adres:	**Catharinastraat 14**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 2.611,40**
Plaats:	**Breda**	Huurder:	**100% leegstaand**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Sub IPD type:	**Kantoorruimte**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1531**	Energielabel:	**- / Geen**
VVO (m²) / stuks:	**965**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Amsterdam, Gouda, Groningen 1 - 1060NB Portefeuille**

Transactiedatum:	**30-06-2023**	Koopsom kk:	**€ 80.330.080**
Adres:	**Amsterdam, Gouda, Groningen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 245.657,74**
		Contracthuur p/jaar:	**€ 4.186.182**
Plaats:	**Portefeuille**	BAR:	**5,21%**
IPD type:	**Woning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**B**
Bouwjaar:	**1992**		
VVO (m²) / stuks:	**327**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Beeldsnijderstraat 80 - 8043CM Zwolle**

Transactiedatum:	**31-03-2023**	Koopsom kk:	**€ 13.750.000**
Adres:	**Beeldsnijderstraat 80**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 214.843,75**
Plaats:	**Zwolle**	Contracthuur p/jaar:	**€ 610.128**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,44%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Appartement**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1998**	Energielabel:	**B**
VVO (m²) / stuks:	**64**		

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De koopreferenties zijn min of meer vergelijkbaar qua type woning en dateren enigszins uit dezelfde bouwperiode. Taxateurs hebben de gepresenteerde koopreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de leegwaarde en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, grondsituatie, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, grootte, ligging en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
15-4-2023	Vlaszak 53	Breda	Woning	100	€ 337.000	€ 3.370
11-4-2023	Catharinastraat 8c	Breda	Woning	83	€ 355.000	€ 4.277
4-4-2023	Middellaan 148	Breda	Woning	60	€ 248.000	€ 4.133
10-3-2023	Godevaert Montensstraat 2B14	Breda	Woning	65	€ 305.000	€ 4.692
15-2-2023	Beyerd 1	Breda	Woning	102	€ 365.000	€ 3.578

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie type: **leegwaarde** | Middellaan 148 - 4811 VM Breda

Transactiedatum:	**4-4-2023**	Koopsom kk:	**€ 248.000**
Straat:	**Middellaan 148**	Koopsom per / m²:	**€ 4.133**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**D**
Woning type:	**portiekflat**		
Bouwjaar:	**1982**		
Totaal m² of stuks:	**60**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

2 - Referentie type: **leegwaarde** | Vlaszak 53 - 4811 GX Breda

Transactiedatum:	**15-4-2023**	Koopsom kk:	**€ 337.000**
Straat:	**Vlaszak 53**	Koopsom per / m²:	**€ 3.370**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1989**		
Totaal m² of stuks:	**100**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

3 - Referentie type: **leegwaarde** | Beyerd 1 - 4811 GZ Breda

Transactiedatum:	**15-2-2023**	Koopsom kk:	**€ 365.000**
Straat:	**Beyerd 1**	Koopsom per / m²:	**€ 3.578**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**C**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1988**		
Totaal m² of stuks:	**102**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

4 - Referentie type: **leegwaarde** | Catharinastraat 8c - 4811 XH Breda

Transactiedatum:	**11-4-2023**	Koopsom kk:	**€ 355.000**
Straat:	**Catharinastraat 8c**	Koopsom per / m²:	**€ 4.277**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**- / Geen**
Woning type:	**bovenwoning + pp**		
Bouwjaar:	**1988**		
Totaal m² of stuks:	**83**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

5 - Referentie type: **leegwaarde** | Godevaert Montensstraat 2B14 - 4811 PG Breda

Transactiedatum:	**10-3-2023**	Koopsom kk:	**€ 305.000**
Straat:	**Godevaert Montensstraat 2B14**	Koopsom per / m²:	**€ 4.692**
Plaats:	**Breda**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**B**
Woning type:	**galerijflat + pp**		
Bouwjaar:	**1980**		
Totaal m² of stuks:	**65**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Gehanteerde input- en berekende outputyields commercieel

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,55 %
NAR vrij op naam	5,75 %
Exit yield	6,40 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	7,62 %
BAR contracthuur kk	7,62 %
BAR markt/herz. huur kk	7,66 %

Gehanteerde input- en berekende outputyields residentieel

Inputyield	Yield
Disconteringsvoet	6,15%
Exityield	4,30%

Outputyield	Yield
BAR contracthuur kk	4,81%
BAR markt/herz. huur kk	4,99%

Verklaring gehanteerde rendementen
De rendementen/koopprijzen zijn voor zoveel als mogelijk gebaseerd op vergelijkbare referentie-objecten, waarbij rekening is gehouden met de specifieke object- en locatiekwaliteit.

Kooptransacties voor commerciële ruimtes vinden plaats binnen een bandbreedte voor wat betreft het rendement (bar kk) plaats van 6,1% tot en met 8,1%. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van locatie, afwerkingsniveau, verhuursituatie en het vvo. Het rendement voor getaxeerde commerciële ruimte is vastgesteld op 7,7% (op markthuur) en 7,6% (op theoretische huur). Dit valt binnen de getoonde bandbreedte. De onderzijde is niet opgezocht, referenties zijn veelal van medio tot eind 2022. Rendementen zijn afgelopen periode opgelopen door gestegen rentestanden en terughoudendheid bij beleggers.

Kooptransacties vinden plaats binnen een bandbreedte van € 3.370,-- tot en met € 4.692,-- per m² gbo. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van locatie, afwerkingsniveau en het GBO. Voor de woningen is de leegwaarde ingeschat op € 3.600,-- tot en met € 4.710,-- per m² gbo. Dit is in lijn met gepresenteerde referenties.

Goed vergelijkbare beleggingstransacties zijn in redelijke mate voorhanden. Onderhavig complex is, met een huur/leegwaarderatio van 3,8% redelijk marktconform verhuurd. Met een leegwaarderatio van ca. 78,5% en een bar kk (op theoretische huur) van 4,8% zijn de outputparameters in lijn met recente beleggingstransacties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Binnen de waardering zijn de navolgende correcties opgenomen:
- meer/minderhuur, gerekend over de resterende looptijd van de betrokken huurcontracten en contant gemaakt naar datum taxatie;
- mutatieleegstand voor de kantoorruimte, waarbij rekening is gehouden met een termijn van wederverhuur van 4 maanden en een kans van 20% dat de huidige huurder aan het einde van de huurperiode opzegt;
- mutatieleegstand voor de woonruimte, waarbij rekening is gehouden met een termijn van wederverhuur van 1 maand en een kans van 12,5% dat de huidige huurder aan het einde van een huurperiode opzegt.

Taxateurs hebben bij deze waardering geen rekening gehouden met een leegstandscorrectie na de beschouwingsperiode. Hiermee is geen rekening gehouden, omdat taxateurs van mening zijn dat de toekomstige leegstand verdisconteerd zit in de exit-yield.

Bijzondere waardecomponenten
Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
HR++ ketel	Radiatoren	CV combi ketel	Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
-

Toekomstbestendigheid object
Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Energielabel: **E** **NTA 8800**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel
Een energielabel is sinds januari 2008 verplicht bij de transactie (verkoop of verhuur) van een bestaand gebouw. Openbaar toegankelijke overheidsgebouwen met een gebruiksoppervlak groter dan 250 m² dienen verplicht het energielabel op een voor het publiek zichtbare plaats te hebben. Bij de energieprestatie van gebouwen is een onderscheid te maken in de EPC (Energieprestatie coëfficiënt), die verplicht is bij de realisatie van nieuwbouw- gebouwen, en de EPA (Energie prestatie advies) waarbij een energielabel- certificaat wordt opgesteld voor bestaande woningen (EPA-W) en utiliteitsbouw (EPA-U). Het energielabel richt zich op het verminderen van het energieverbruik in een gebouw. Het betreft gebouw gebonden energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling.

Voor de woningen zijn de volgende energielabels bekend:
Label A: 15 woningen;
Label B: 8 woningen;
Label C: 7 woningen.
De energielabels zijn geldig tot 07-2032 en zijn afgegeven volgens de nieuwe NTA 8800 methodiek.

Voor de commerciële ruimte geldt een geregistreerd energielabel E.

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
-

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden 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.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

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

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

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

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

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

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiele objecten)
Verhuurbare eenheid

TAXATIERAPPORT

Pettelaarseweg 607-649, Senecalaan 151-175, 5216BN, 5216CJ 's-Hertogenbosch

K.G. (Korné) Loef MSc RT | MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
0622972022 | kg.loef@mvgm.nl

Waardepeildatum
15 augustus 2023
Dossier: 2301303

Rapportdatum
4 september 2023

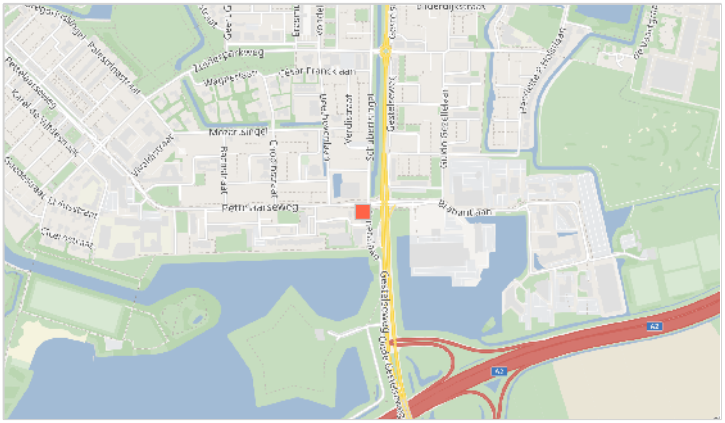
Opdrachtgever
Vastgoed Syndicering
Nederland n.v.
De heer B. Ederveen
Hoofdstraat 87
3971KE Driebergen-Rijsenburg

Taxatierapport

Pettelaarseweg 607-649, Senecalaan 151-175, 5216BN, 5216CJ 's-Hertogenbosch

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	2301303
VMS taxatienummer:	72425413
Taxatienr opdrachtgever:	PHC200000060999
Complex:	Pettelaarseweg 607-649, Senecalaan 151-175 te 's-Hertogenbosch
Adres:	Pettelaarseweg 607-649, Senecalaan 151-175, 5216BN, 5216CJ 's-Hertogenbosch
Park / gebouwnaam:	De Pettelaar
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energielabel:	B



Object

Type object:	Wooncomplexen
Oorspronkelijk bouwjaar:	1999
Monument:	Nee
Aantal woningen:	34
Totaal GBO:	2.865 m²
Gemiddelde GBO per woning:	84 m²
Aantal parkeerplaatsen binnen:	1

Waardering

Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Contactpersoon:	De heer B. Ederveen
Eigenaar:	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Uitvoerend taxateur:	K.G. (Korné) Loef MSc RT
Waardepeildatum:	dinsdag 15 augustus 2023
Marktwaarde kosten koper:	€ 8.680.000
Marktwaarde per m²:	€ 3.029
Marktwaarde kk doorexploitatie:	€ 7.788.788
Marktwaarde kk uitponden:	€ 8.678.262

Kengetallen

Theoretische huur:	€ 447.596
Markthuur:	€ 449.880
Exploitatiekosten excl canon:	€ 70.266
% exploitatiekosten van theoretische huur:	15,70%
% exploitatiekosten van markthuur:	15,62%
Leegwaarde:	€ 11.521.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,89%
Leegwaarde ratio:	75,33%
NAR % VON na correcties:	3,93%
BAR kk huuropbrengst:	5,16%

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per **15-08-2023** getaxeerd op:

EUR 8.680.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Ter attentie van:	De heer B. Ederveen
Adres:	Hoofdstraat 87, 3971KE te Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer:	0343523055
E-mailadres opdrachtgever:	b.ederveen@vsnnv.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Uitvoerend taxateur:	K.G. (Korné) Loef MSc RT
Adres:	Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
Telefoonnummer:	0622972022
E-mailadres:	kg.loef@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, NVM
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT111467703
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Controlerend taxateur:	M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Adres:	Van Asch van Wijckstraat 55, 3811LP te Amersfoort
Telefoonnummer:	0630245619
E-mailadres:	ms.kalverla@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, RICS
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT545381086
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) Kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed RICS Registered valuer

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Assistent taxateur:	K. (Kim) Ziesel MSc
Adres:	de Bruyn Kopsstraat 9K, 2288EC te Rijswijk
Telefoonnummer:	0884324321
E-mailadres:	k.ziesel@mvgm.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:	**dinsdag 8 augustus 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
De opdrachtbrief dateert van 08-08-2023.

Opdrachtvoorwaarden
Hiervoor verwijst taxateur naar de Algemene Voorwaarden MVGM Vastgoedtaxaties zoals bijgevoegd bij de aan deze taxatie ten grondslag liggende opdracht.

Dossiervorming
MVGM Vastgoedtaxaties is ISAE 3402 Type II gecertificeerd. De ISAE 3402 Type II rapportage geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop een organisatie de beheersing en beveiliging van haar diensten heeft geregeld. De beheersingsmaatregelen worden jaarlijks gecontroleerd door een externe accountant. Door middel van dit certificaat is aantoonbaar vastgelegd dat aan alle voorschriften en eisen die worden gesteld vanuit het NRVT is voldaan, waaronder de dossiervorming.

Interne kwaliteitsborging
Ondergetekende verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen uitvoeren; de taxateur heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht 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 taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

Roulatie
De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is niet meer dan negen jaar achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. 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.
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. bevestigt 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).
• 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 taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de uitkomsten van de taxatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateurs benoemd in dit rapport voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Benoemde taxateurs voldoen aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het aantal minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

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

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd (voor zover van toepassing) conform de navolgende taxatiestandaarden:
- International Valuation Standards, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Kamers NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum

Voor meer informatie kunt u terecht op onderstaande websites:
- https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/
- https://www.rics.org/nl/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/

Tuchtrecht

• MVGM betrekt 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering 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.

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. In dat kader kent MVGM een klachtenprocedure.
• Klachten kunnen ingediend worden bij mevrouw G. (Gina) van Wijngaerde (MVGM Vastgoedtaxaties B.V., Postbus 442, 3800 AK Amersfoort, tel: 088 432 432 1, email: g.van.wijngaerde@mvgm.nl). MVGM zal zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

• Indien op verzoek van opdrachtgever de taxaties worden verricht in een extern Taxatie Management Systeem (TMS) of extern taxatiemodel, aanvaart MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade als gevolg van het gebruik van de TMS--programmatuur. Indien door het TMS of het externe taxatiemodel meerwerk ontstaat veroorzaakt door discrepanties, foutieve data/indexen/reeksen, aanpassingen in rekenregels en/of overige veranderingen die van invloed zijn op de uitgevoerde taxatiewerkzaamheden, zal uitdrukkelijk ter beoordeling van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. meerwerk in rekening worden gebracht bij opdrachtgever op basis van de vigerende algemene voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. en de daarin vermelde tarieven.

• Het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR is onlosmakelijk verbonden met het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport, welke als bijlage is meegestuurd. Bij tegenstrijdigheden tussen beide taxatierapporten zal het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport prevaleren boven het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR. MVGM Vastgoedtaxaties aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde, voor enige schade als gevolg van een onjuist geautomatiseerd gegeneerde en digitaal SBR rapport met eventueel foutieve “SBR verwijzingen”.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 104 appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van 34 appartementen alsmede op de begane grond 33 bergingen en een autostallingsbox en berging. Op het buitenterrein 27 stallingsplekken en onder het gebouw 8 stallingsplekken.
Het complex is plaatselijk bekend Pettelaarseweg 607 tot en met 649 (oneven) en Senecalaan 153 tot en met 175 (oneven) te 's-Hertogenbosch. Kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie N, complexaanduiding 2351-A, index 4 e.v.

Ten tijde van de taxatie waren alle eenheden verhuurd. Het complex is gebouwd in 1999 en de woningen hebben voornamelijk een energielabel B, één woning heeft een label C (nr. Pettelaarseweg 647).

Adres:	**Pettelaarseweg 607-649, Senecalaan 151-175, 5216BN, 5216CJ 's-Hertogenbosch**
VMS-taxatienummer:	**72425413**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**DCF waarde (max.)**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**(Her)financiering**

Toelichting doel van de taxatie
Zekerheidstelling voor financiering conform art. 208 par. 3 Capital Requirements Regulation.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

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

HET OBJECT IS PER **15 AUGUSTUS 2023** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper ***(Afgerond)*** **EUR 8.680.000**

Zegge: acht miljoen zeshonderd tachtig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

K.G. (Korné) Loef MSc RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amsterdam**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Mate van inspectie:	**Externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur K.G. (Korné) Loef MSc RT. De taxateur heeft het object uitsluitend extern geïnspecteerd, zonder belemmeringen. Taxateur heeft een indruk van de afwerking van de appartementen verkregen middels verhuuradvertenties van appartementen uit het complex (zie tevens bijlage).

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Taxateurs zijn uitdrukkelijk uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- Taxateurs hebben WWS-punten, WOZ-waardes en energielabels overgenomen van door eigenaar aangeleverd overzicht. De energielabels zijn steekproefsgewijs gecontroleerd, voor de woningen aan de Senecalaan was geen geregistreerd energielabel bekend in EP-online. Taxateurs gaan ervanuit dat de opgegeven energielabels op de huurlijst kloppen, ook gezien de andere woningen in het complex nagenoeg allemaal label B hebben;
- 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 taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.

Bijzondere uitgangspunten
Taxateurs hebben - in samenspraak met opdrachtgever en eventuele andere belanghebbenden - geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd in onderhavige waardering.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgever(s). De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken, voor het in paragraaf B van het taxatierapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheids verzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Geen overige mededelingen.

Aanpassingen op conceptrapportage
Onderhavige rapportage betreft de eerste versie. Conceptbeheer is derhalve niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid
Situatie
De huidige marktontwikkelingen waaronder de hoge inflatie, stijgende kapitaalmarktrenten, gewijzigde wettelijke regulering, geopolitieke spanningen tussen Oekraïne en Rusland, hebben wereldwijd een verstorende impact op de financiële markten. Wereldwijd is sprake van een energiecrisis en een sluimerende COVID-19 pandemie. Daarnaast zijn er verstoringen in de bevoorradingsketens (mede veroorzaakt de plaatselijke lockdowns). Het gevolg hiervan voor vastgoed zijn sterk stijgende bouwkosten. Op de achtergrond is sprake van een klimaatcrisis en de gepaard gaande eisen aan nieuwbouw. Op nationaal niveau is sprake van een stikstofcrisis, welke een belemmering vormt voor de nieuwbouw en/of volledige renovatie.

Taxatie
Op de waarderingsdatum kunnen we voor referentiedoeleinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatieonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering(en) te worden ontleend dan onder normale omstandigheden het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die deze ontwikkelingen zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij de waardering van het/de object(en) vaker en zorgvuldig te reviewen.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
De objecten zijn niet eerder getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	15-08-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	02-08-2023	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	15-08-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	15-08-2023	Bodemloket.nl en eigenaar
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	15-08-2023	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Meetcertificaat	Ja	02-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	02-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Overige gegevens	Ja	02-08-2023	WWS-puntentellingen via eigenaar van onderhavig vastgoed

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
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).

COMPARATIEVE METHODE
De leegwaarde en markthuur zijn op basis van de comparatieve methode gewaardeerd. 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;

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:
• 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;
• Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amersfoort**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Energielabel B (op 1 woning na);
- Appartementen met eigen parkeerplaatsen;
- Onaangebroken complex;
- Kadastraal gesplitst in appartementsrechten.

Zwaktes

- WWS punten deels onder (mogelijke) middenhuur regeling;
- 1 woning met energielabel C;
- Gelegen aan doorgaande weg.

Kansen

- Mogelijkheid tot uitponden bij mutatie;
- Verder verduurzamen complex.

Bedreigingen

- Veranderende vraag huurders (modern afwerkingsniveau en goede duurzaamheidsprestaties);
- Betaalbaarheid / toenemende (verbouw)kosten;
- Toenemende wet- en regelgeving (o.a. middenhuurregeling);
- Economische onzekerheid (hoge rentestand, inflatie, instabiele geopolitiek) en terughoudendheid bij beleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid
De courantheid voor verhuur wordt als goed beoordeeld. Met name de goede bereikbaarheid, courante omvang van de appartementen, het feit dat alle appartementen een eigen parkeerplaats hebben en de voorzieningen in de directe omgeving dragen hier aan bij. 1 woning beschikt nog over een energielabel C, dit doet licht afbreuk aan de courantheid voor verhuur.

Taxateurs schatten in onderhavige waardering een kans op mutatie in van 8% met een wederverhuurtermijn van 1 maand.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid
Taxateurs beoordelen de courantheid voor verkoop als goed. Onderhavige eenheden zijn marktconform verhuurd, kadastraal gesplitst in appartementsrechten en het complex is nog onaangebroken. Bij eventuele verkoop zal er met name interesse zijn van particuliere beleggers. Taxateurs schatten hierbij een verkooptermijn tot 4 maanden in. Eventuele losse verkoop aan een particulier behoort tevens tot de mogelijkheden (bij mutatie), hierbij schatten taxateurs een verkooptermijn tot 3 maanden in.

Verkooptijd (maanden): **4 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering
Bij taxateurs zijn de voorwaarden inzake de huidige en/of beoogde hypothecaire lening niet bekend. Derhalve kan enkel een toelichting worden gegeven op de verhandelbaarheid van het getaxeerde. Deze toelichting wordt gegeven onder “verkoopbaarheid” en “verhuurbaarheid”, zoals hierboven beschreven.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

Type eigendom: Appartementsrecht

Te taxeren belang: Appartementsrecht

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	1	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	2	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	3	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	4	74	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	5	82	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	6	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	7	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	8	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	9	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	10	74	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	11	82	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	12	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	13	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	14	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	15	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	16	74	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	17	82	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	18	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	19	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	20	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	21	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	22	74	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	23	82	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	24	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	25	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	26	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	27	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	28	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	29	107	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	30	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	31	90	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	32	88	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	33	74	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	34	76	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	35	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	36	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	37	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	38	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	39	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	40	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	41	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	42	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	43	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	44	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	45	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	46	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	47	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	48	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	49	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	50	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	51	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	52	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	53	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	54	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	55	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	56	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	57	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	58	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	59	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	60	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	61	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	62	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	63	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	64	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	65	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	66	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	67	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	68	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	69	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	70	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	71	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	72	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	73	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	74	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	75	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	76	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	77	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	78	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	79	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	80	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	81	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	82	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	83	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	84	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	85	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	86	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	87	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	88	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	89	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	90	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	91	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	92	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	93	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	94	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	95	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	96	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	97	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	98	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	99	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	100	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	'2351	101	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	102	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	103	5	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
's-Hertogenbosch	HTG00	N	2351	104	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Totaal					**2.874**	

Aantekeningen kadastraal object
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend bij het kadaster.

Verder zijn er ook geen overige aantekeningen op het kadastrale uittreksel.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waarde betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs, 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 taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **Ja**

VVE en invloed op de waardering
Getaxeerde appartementsrechten vallen onder de Vereniging van Eigenaars Pettelaarseweg 607 tot en met 649 (oneven) en Senecalaan 153 tot en met 175 (oneven) te 's-Hertogenbosch. Alle appartementsrechten zijn in eigendom bij dezelfde eigenaar en het complex is eind 2022 kadastraal gesplitst en het eerste boekjaar van de VvE eindigt 31-12-2023.

De VvE is geheel in eigendom bij eigenaar. Deze voert (planmatig) onderhoud uit ten behoeve van een duurzame exploitatie van getaxeerde. Derhalve gaan taxateurs er vanuit dat de VvE voldoet aan de wet verbetering functioneren VvE's.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan
Bij de gemeente 's-Hertogenbosch valt het getaxeerde object onder het bestemmingsplan Zuid, onherroepelijk sinds 2011-08-30 met bestemming Wonen en bouwaanduiding gestapeld.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
(...)
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Het maximale bebouwingspercentage terrein bedraagt 100%, het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en de maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter voor het linker gedeelte een 15 meter voor het rechtergedeelte.

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 wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
• alternatieve aanwending niet tot de mogelijkheden;
• de huidige bebouwing lijkt niet verder uitgebreid te kunnen worden, gezien het bouwvlak al volledig is bebouwd en de maximale bouwhoogte al is benut.

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

Monument:	**Nee**
Wet voorkeursrecht gemeenten:	**Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Onderhavig object is niet opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

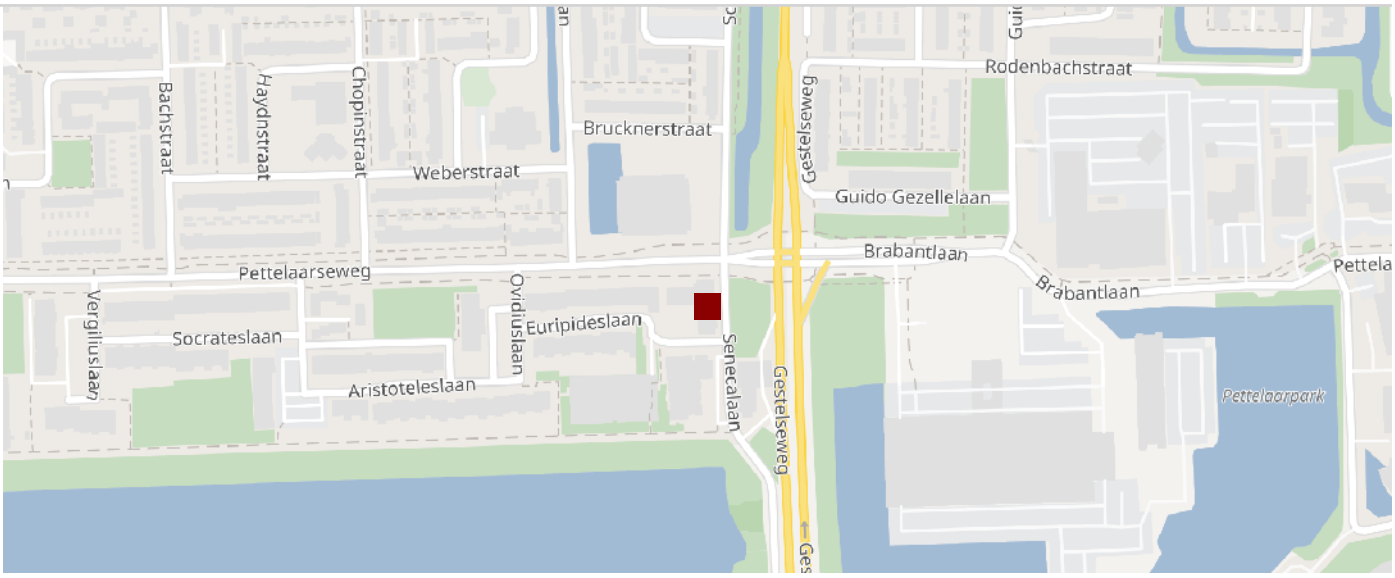
Vestigingseisen
Niet van toepassing.

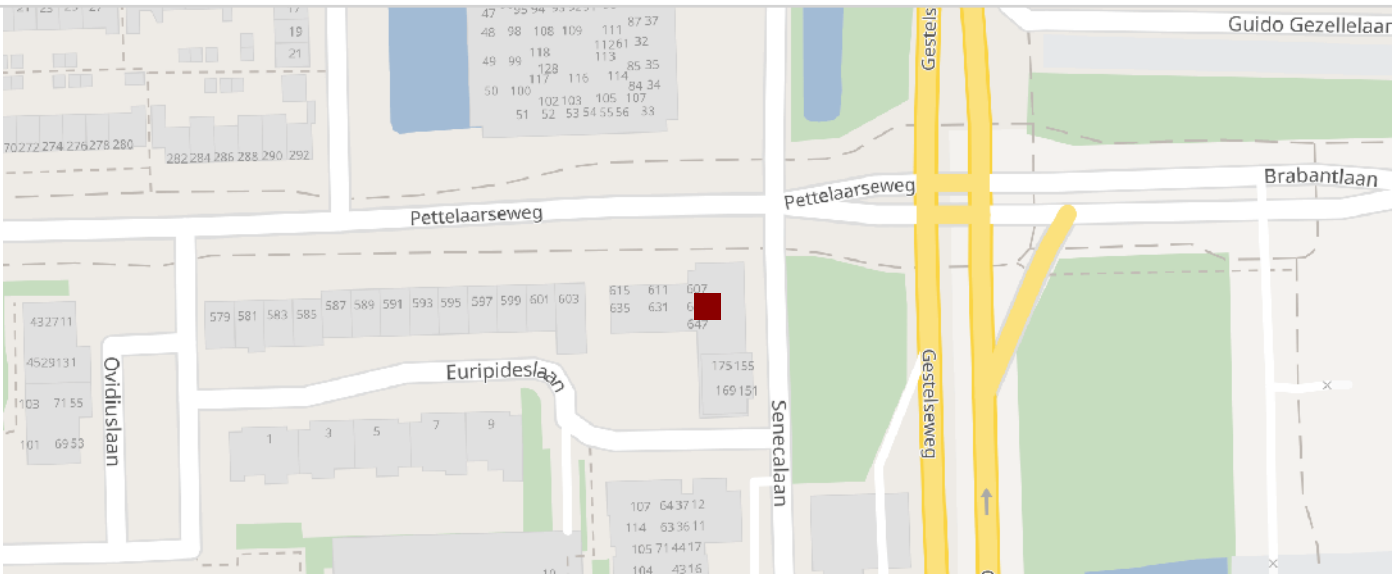
Fiscale aspecten
Niet van toepassing.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
• 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.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT





E.2 LOCATIE INFORMATIE

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

Getaxeerde is gelegen in de wijk Zuid, in het zuiden van 's-Hertogenbosch. De wijk is tussen 1950 en 1975 ontwikkeld.

Omgeving en belendingen
Belendende objecten betreffen met name gebouwen met woonbestemming, zowel hoogbouw (appartementen) als grondgebonden woningen.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid per eigen vervoer is goed. De op- en afrit van de A2 is op korte afstand gelegen.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
De bereikbaarheid per openbaar vervoer is tevens goed. In de directe omgeving zijn diverse ov-halteplaatsen gelegen (bus).

Voorzieningen
De directe omgeving is ruim uitgerust met voorzieningen t.b.v. de dagelijkse benodigdheden, met name gecentreerd aan de winkelstrip Pettelaar Poort. Verder is het centrum van 's-Hertogenbosch op fietsafstand gelegen en ruim uitgerust met allerlei uiteenlopende voorzieningen: funshoppen, dienstverlening, horeca en culturele instellingen.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**

Parkeren is in voldoende mate mogelijk op de daartoe bestemde plaatsen langs de openbare weg (betaald parkeren).

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Geen noemenswaardige ontwikkelingen.

Locatiescore: **Goed**

De goede bereikbaarheid alsmede hoog voorzieningenniveau dragen beiden bij aan de positieve locatiebeoordeling.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 104 appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van 34 appartementen alsmede op de begane grond 33 bergingen en een autostallingsbox en berging. Op het buitenterrein 27 stallingsplekken en onder het gebouw 8 stallingsplekken. Het complex is plaatselijk bekend Pettelaarseweg 607 tot en met 649 (oneven) en Senecalaan 153 tot en met 175 (oneven) te 's-Hertogenbosch. Kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie N, complexaanduiding 2351-A, index 4 e.v.

Ten tijde van de taxatie waren alle eenheden verhuurd. Het complex is gebouwd in 1999 en de woningen hebben voornamelijk een energielabel B, één woning heeft een label C (nr. Pettelaarseweg 647).

Indeling
Globale indeling: hal, toilet met fontein. Badkamer met ligbad, douchehoek en wastafel. Gesloten keuken met frans balkon (ca. 10m2) in 2013 vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur. Ruime woonkamer (ca. 30m2) met deur naar de 'wintertuin'. Slaapkamer I (ca. 11m2). Slaapkamer II (ca. 12,5m2). Inpandige (ca. 5,5m2) berging met aansluitmogelijkheid voor wasmachine en opstelling c.v.-combiketel en mechanische ventilatie.

Elk appartement beschikt over een privé parkeerplaats en een eigen berging in de onderbouw. Tevens is er een algemene afgesloten fietsenberging aanwezig.

Bouwjaar: **1999**

Bouwaard, materialen en constructie
Constructie: Beton
Fundering: Onbekend
Dak: Plat dak
Vloeren: Betonnen vloeren
Kozijnen: Hout
Beglazing: Dubbele beglazing
Gevel: Metselwerk
Installaties woning: CV-installatie, mechanische ventilatie

Bouwkundige staat: **Goed**

Staat van onderhoud buiten: **Goed**

Staat van onderhoud binnen: **Goed**

Toelichting onderhoud
Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Externe inspectie heeft plaatsgevonden op 15-08-2023 door de heer K.G. Loef RT.

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, zeer goed, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

- 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 object verkeert in het algemeen in goede staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar.

Vastgoed Taxatiewijzer: **2023**

Normonderhoud type: **Verschillende VEX-typen**

Parkeren (op eigen terrein): **Goed**

Toelichting parkeren
Getaxeerde beschikt over diverse parkeerplekken rondom het complex, welke per stuk afgesloten kunnen worden middels een parkeerbeugel.
Daarnaast beschikt getaxeerde over twee garageboxen.

Functionaliteit: **Goed**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woning	Appartement - 72	6	72	1999
	Appartement - 80	4	80	1999
	Appartement - 84	6	84	1999
	Appartement - 90	12	90	1999
	Appartement - 105	1	105	1999
	Appartement - 75	4	75	1999
	Appartement - 102 + GAR	1	102	1999
	Subtotaal / gemiddeld	**34**		
Parkeren binnen	Garagebox	1	18	1999
	Subtotaal / gemiddeld	**1**		
Overig	Berging	1	5	1999
	Subtotaal / gemiddeld	**1**		
Totaal / gemiddeld		**36**	**84**	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Onbekend.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

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

Op onderhavige locatie heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden (d.d. 20 juni 2022). De conclusie uit dit onderzoek is: het terrein is niet verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht) Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen/beperkingen voor het huidige terreingebruik aan het licht gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Taxateurs hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of bodemwater), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen, zoals asbest, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn.

Object beoordeling
Taxateurs beoordelen zowel de bouwkundige staat als de staat van onderhoud als goed. Voor het huidig gebruik (wonen) zijn onderhavige eenheden goed functioneel. 1 appartement beschikt over een energielabel C hetgeen licht afbreuk doet aan de objectbeoordeling. Het feit dat de appartementen allen over een eigen parkeerplaats beschikken op omliggend terrein komt de objectbeoordeling ten goede.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object wordt ten tijde van de inspectie verhuurd aan derden t.b.v. wonen en parkeren.

Voorgenomen gebruik
Het voorgenomen gebruik is gelijk aan het huidige gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

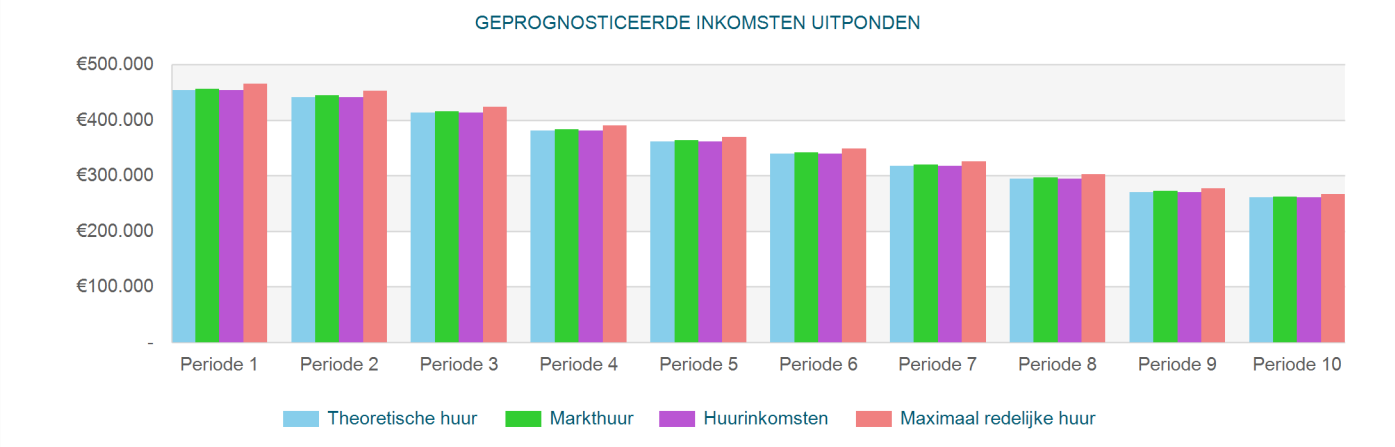
Huidige verhuursituatie: **Goed**

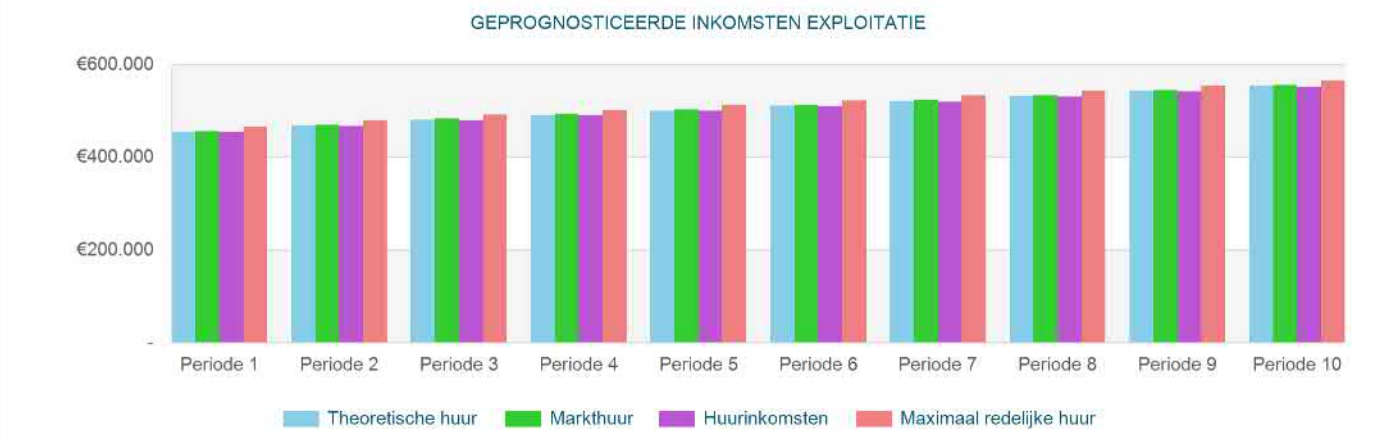
Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Pettelaarseweg 607, 's-Hertogenbosch	72	Nee	179	€ 52	€ 1.079	Parkeerterrein	€ 948	€ 1.000	€ 948
Pettelaarseweg 609, 's-Hertogenbosch	84	Nee	189	-€ 108	€ 1.142	Parkeerterrein	€ 1.208	€ 1.100	€ 1.208
Pettelaarseweg 611, 's-Hertogenbosch	80	Nee	180	€ 12	€ 1.085	Parkeerterrein	€ 1.048	€ 1.060	€ 1.048
Pettelaarseweg 613, 's-Hertogenbosch	75	Nee	176	-€ 48	€ 1.060	Parkeerterrein	€ 1.073	€ 1.025	€ 1.073
Pettelaarseweg 615, 's-Hertogenbosch	72	Nee	179	€ 5	€ 1.079	Parkeerterrein	€ 995	€ 1.000	€ 995
Pettelaarseweg 617, 's-Hertogenbosch	84	Nee	195	-€ 17	€ 1.180	Parkeerterrein	€ 1.117	€ 1.100	€ 1.117
Pettelaarseweg 619, 's-Hertogenbosch	80	Nee	189	-€ 14	€ 1.142	Parkeerterrein	€ 1.074	€ 1.060	€ 1.074
Pettelaarseweg 621, 's-Hertogenbosch	75	Nee	182	-€ 14	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.039	€ 1.025	€ 1.039
Pettelaarseweg 623, 's-Hertogenbosch	72	Nee	180	-€ 22	€ 1.085	Parkeerterrein	€ 1.022	€ 1.000	€ 1.022
Pettelaarseweg 625, 's-Hertogenbosch	84	Nee	195	-€ 29	€ 1.180	Parkeerterrein	€ 1.129	€ 1.100	€ 1.129
Pettelaarseweg 627, 's-Hertogenbosch	80	Nee	189	-€ 15	€ 1.142	Parkeerterrein	€ 1.075	€ 1.060	€ 1.075
Pettelaarseweg 629, 's-Hertogenbosch	75	Nee	182	-€ 28	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.053	€ 1.025	€ 1.053
Pettelaarseweg 631, 's-Hertogenbosch	72	Nee	180	-€ 19	€ 1.085	Parkeerterrein	€ 1.019	€ 1.000	€ 1.019
Pettelaarseweg 633, 's-Hertogenbosch	84	Nee	192	€ 13	€ 1.161	Parkeerterrein	€ 1.087	€ 1.100	€ 1.087
Pettelaarseweg 635, 's-Hertogenbosch	80	Nee	183	-€ 15	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.075	€ 1.060	€ 1.075
Pettelaarseweg 637, 's-Hertogenbosch	75	Nee	182	-€ 48	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.073	€ 1.025	€ 1.073
Pettelaarseweg 639, 's-Hertogenbosch	72	Nee	181	€ 45	€ 1.092	Parkeerterrein	€ 955	€ 1.000	€ 955
Pettelaarseweg 641, 's-Hertogenbosch	84	Nee	193	€ 13	€ 1.167	Parkeerterrein	€ 1.087	€ 1.100	€ 1.087
Pettelaarseweg 643, 's-Hertogenbosch	102	Nee	223	-€ 12	€ 1.355	Garagebox	€ 1.337	€ 1.325	€ 1.337
Pettelaarseweg 645, 's-Hertogenbosch	72	Nee	180	-€ 22	€ 1.085	Parkeerterrein	€ 1.022	€ 1.000	€ 1.022
Pettelaarseweg 647, 's-Hertogenbosch	84	Nee	182	€ 8	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.092	€ 1.100	€ 1.092
Pettelaarseweg 649, 's-Hertogenbosch	105	Nee	219	-€ 90	€ 1.330	Parkeerterrein	€ 1.365	€ 1.275	€ 1.365
Senecalaan 153, 's-Hertogenbosch	90	Nee	182	€ 58	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.092	€ 1.150	€ 1.092
Senecalaan 155, 's-Hertogenbosch	90	Nee	182	€ 21	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.129	€ 1.150	€ 1.129
Senecalaan 157, 's-Hertogenbosch	90	Nee	183	€ 35	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.115	€ 1.150	€ 1.115
Senecalaan 159, 's-Hertogenbosch	90	Nee	182	€ 58	€ 1.098	Parkeerterrein	€ 1.092	€ 1.150	€ 1.092

Senecalaan 161, 's-Hertogenbosch	90	Nee	176	€ 21	€ 1.060	Parkeerterrein	€ 1.129	€ 1.150	€ 1.129
Senecalaan 163, 's-Hertogenbosch	90	Nee	183	-€ 58	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.208	€ 1.150	€ 1.208
Senecalaan 165, 's-Hertogenbosch	90	Nee	179	€ 63	€ 1.079	Parkeerterrein	€ 1.087	€ 1.150	€ 1.087
Senecalaan 167, 's-Hertogenbosch	90	Nee	179	€ 63	€ 1.079	Parkeerterrein	€ 1.087	€ 1.150	€ 1.087
Senecalaan 169, 's-Hertogenbosch	90	Nee	183	€ 72	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.078	€ 1.150	€ 1.078
Senecalaan 171, 's-Hertogenbosch	90	Nee	183	€ 21	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.129	€ 1.150	€ 1.129
Senecalaan 173, 's-Hertogenbosch	90	Nee	183	€ 55	€ 1.104	Parkeerterrein	€ 1.095	€ 1.150	€ 1.095
Senecalaan 175, 's-Hertogenbosch	90	Nee	181	€ 63	€ 1.092	Parkeerterrein	€ 1.087	€ 1.150	€ 1.087
Senevalaan 2P, 's-Hertogenbosch	18	Nee		€ 65	€ 125	Geen	€ 60	€ 125	€ 60
Senecalaan 1B, 's-Hertogenbosch	5	Nee		-	€ 25	Geen	€ 25	€ 25	€ 25
Totaal	**2.865**			**€ 190**	**€ 38.223**		**€ 37.300**	**€ 37.490**	**€ 37.300**

Huurbijzonderheden
Taxateurs hebben geen huurcontracten ingezien en gaan uit van standaard huurcontracten voor woonruimte, voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. De woningen zijn verhuurd in de geliberaliseerde sector.





G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Matig**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Taxateurs achten gezien de oppervlakte, bebouwing en bestemmingsmogelijkheden de huidige aanwending de meest optimale.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Taxateurs verwijst naar de meest recente MVGM Vastgoedtaxaties Marktrapportage Wonen.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Markthuurontwikkeling	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde ontwikkeling	-2,25%	-0,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	6,90%	3,70%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie
Algemeen woningmarkt
De gemeente Den Bosch heeft een totale woningvoorraad van circa 74.215 woningen. Het grootste gedeelte van de voorraad betreft koopwoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland heeft Den Bosch relatief weinig koopwoningen, het aantal woningen in eigendom van woningcorporaties is relatief hoog en de gemeente heeft een hoger dan gemiddeld aantal woningen in eigendom van overige verhuurders. Tussen het eerste kwartaal van 2022 en het vierde kwartaal van 2022 zijn er voor 564 woningen bouwvergunningen afgegeven in de gemeente. Dit is minder dan in de 4 kwartalen daarvoor (-209 vergunningen verschil).

Koopwoningmarkt
In het tweede kwartaal van 2023 zijn er in totaal 468 woningen verkocht in Den Bosch. Hiervan waren er 300 eengezinswoningen en 168 meergezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het tweede kwartaal op €463.000, dit is een daling van 8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor een eengezinswoning werd gemiddeld €503.000 betaald. Voor een meergezinswoning werd gemiddeld €388.000 betaald. De gemiddelde looptijd van een verkochte woning lag op 87 dagen.

Huurwoningmarkt
In het eerste halfjaar van 2023 zijn er in totaal 306 woningen verhuurd in Den Bosch (door NVM-makelaars en VGM NL leden). Hiervan waren er 45 eengezinswoningen en 261 meergezinswoningen. De mediane huurprijs per m² lag in deze periode op € 14,64, dit is een stabilisatie van 2% ten opzichte van de mediane huurprijs per m² in dezelfde periode een jaar eerder. De huurprijs per m² voor een eengezinswoning bedroeg € 9,87 en voor een meergezinswoning bedroeg de prijs per m² € 15,43.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties
Referenties betreffen alle recente transacties van enigszins vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde huurreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de markthuur en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, gemeubileerde verhuur, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, ligging, grootte en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
4-5-2023	Residentieplein 35	's-Hertogenbosch	Woning	68	€ 1.145	€ 17
10-3-2023	Pettelaarseweg 609	's-Hertogenbosch	Woning	95	€ 1.228	€ 13
10-3-2023	Eerste Donk 43a	's-Hertogenbosch	Woning	80	€ 976	€ 12
10-3-2023	Ruische Poort 35	's-Hertogenbosch	Woning	76	€ 1.123	€ 15

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie Type: huurtransactie | Residentieplein 35 - 5223 LP 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**04-05-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.145**
Straat:	**Residentieplein 35**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 16,84**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**A**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**2017**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**68**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

2 - Referentie Type: huurtransactie | Pettelaarseweg 609 - 5216 BN 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**10-03-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.228**
Straat:	**Pettelaarseweg 609**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 12,93**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**B**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1999**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**95**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

3 - Referentie Type: huurtransactie | Eerste Donk 43a - 5233 HH 's-Hertogenbosch

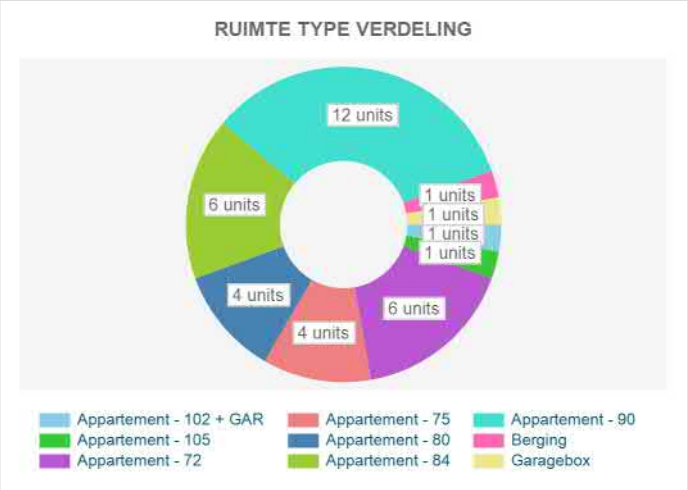
Transactiedatum:	**10-03-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 976**
Straat:	**Eerste Donk 43a**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 12,20**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**A**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**2009**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**80**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

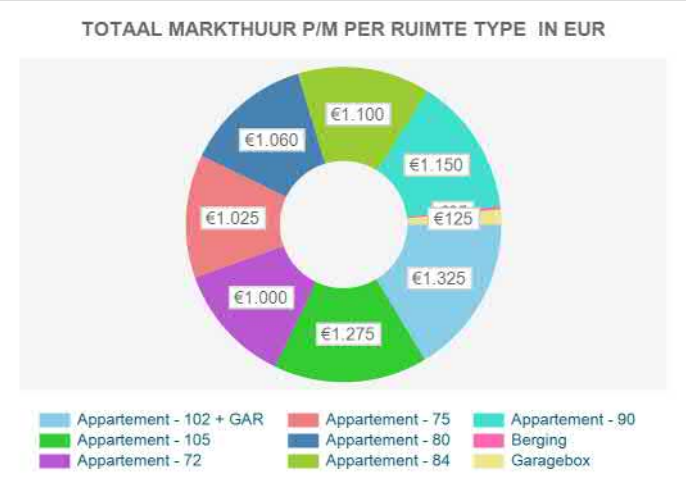
4 - Referentie Type: huurtransactie | Ruische Poort 35 - 5211 XM 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**10-03-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.123**
Straat:	**Ruische Poort 35**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 14,78**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**- / Geen**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**2001**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**76**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Appartement - 72	Woning	6	72	€ 1.000	€ 993	€ 1.084	€ 297.500
Garagebox	Parkeren binnen	1	18	€ 125	€ 60	€ 125	€ 20.000
Berging	Overig	1	5	€ 25	€ 25	€ 25	€ 3.500
Appartement - 80	Woning	4	80	€ 1.060	€ 1.068	€ 1.118	€ 325.000
Appartement - 84	Woning	6	84	€ 1.100	€ 1.120	€ 1.155	€ 340.000
Appartement - 90	Woning	12	90	€ 1.150	€ 1.110	€ 1.094	€ 360.000
Appartement - 105	Woning	1	105	€ 1.275	€ 1.365	€ 1.330	€ 410.000
Appartement - 75	Woning	4	75	€ 1.025	€ 1.059	€ 1.089	€ 307.500
Appartement - 102 + GAR	Woning	1	102	€ 1.325	€ 1.337	€ 1.355	€ 412.500





Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur van de woningen is tot stand gekomen middels referentievergelijking van vergelijkbare appartementen (qua omvang, bouwjaar en afwerking) in de omgeving. Transacties in de directe omgeving vinden plaats binnen een bandbreedte van € 12,20 tot en met € 16,84 per m² gbo per maand. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van ligging, het gbo en interne staat van afwerking. Voor onderhavige woningen is de markthuur ingeschat op € 12,11 tot en met € 13,90 per m² gbo. Dit is in lijn met de gepresenteerde referenties. De markthuur van de garagebox is ingeschat op € 125,- per maand en van de berging op € 25 per maand.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Referenties betreffen transacties van enigszins redelijk vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde beleggingsreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de output parameters en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, voorziening- en afwerkingsniveau, (on)mogelijkheden, grootte, uitstraling en de perceelgroottes van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-6-2023	Amsterdam, Gouda, Groningen 1	Portefeuille	Woning	327	5,21%	€ 80.330.080	€ 245.657,74
31-3-2023	Beeldsnijderstraat 80	Zwolle	Woning	5.600	4,43%	€ 13.750.000	€ 2.455,36
19-12-2022	Lieuwkemastraat 3	Makkum	Woning	22	4,29%	€ 4.780.050	€ 217.275,00
01-12-2022	Achter de Coulissen 1	Arnhem	Woning	40	4,43%	€ 8.500.000	€ 212.500,00

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **belegging** | Adres: **Achter de Coulissen 1 - 6836NC Arnhem**

Transactiedatum:	**01-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 8.500.000**
Adres:	**Achter de Coulissen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 212.500,00**
Plaats:	**Arnhem**	Contracthuur p/jaar:	**€ 376.738**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,43%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Appartement**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1997**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**40**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Lieuwkemastraat 3 - 8754BL Makkum**

Transactiedatum:	**19-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 4.780.050**
Adres:	**Lieuwkemastraat 3**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 217.275,00**
Plaats:	**Makkum**	Contracthuur p/jaar:	**€ 204.831**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,29%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Woning type:	**Appartement**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**2005**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**22**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Amsterdam, Gouda, Groningen 1 - 1060NB Portefeuille**

Transactiedatum:	**30-06-2023**	Koopsom kk:	**€ 80.330.080**
Adres:	**Amsterdam, Gouda, Groningen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 245.657,74**
Plaats:	**Portefeuille**	Contracthuur p/jaar:	**€ 4.186.182**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**5,21%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Appartement**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1992**	Energielabel:	**B**
VVO (m²) / stuks:	**327**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Beeldsnijderstraat 80 - 8043CM Zwolle**

Transactiedatum:	**31-03-2023**	Koopsom kk:	**€ 13.750.000**
Adres:	**Beeldsnijderstraat 80**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 2.455,36**
Plaats:	**Zwolle**	Contracthuur p/jaar:	**€ 609.792**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,43%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Appartement**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1998**	Energielabel:	**B**
VVO (m²) / stuks:	**5.600**		

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De koopreferenties zijn min of meer vergelijkbaar qua type woning en dateren enigszins uit dezelfde bouwperiode. Taxateurs hebben de gepresenteerde koopreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de leegwaarde en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, grondsituatie, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, grootte, ligging en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
16-6-2023	Pettelaarseweg 190	's-Hertogenbosch	Woning	104	€ 405.000	€ 3.894
5-5-2023	Heunpark 1222	Vught	Woning	98	€ 418.000	€ 4.265
5-4-2023	Pettelaarseweg 182E	's-Hertogenbosch	Woning	107	€ 440.000	€ 4.112
27-3-2023	Westenburgerweg 300	's-Hertogenbosch	Woning	95	€ 410.000	€ 4.316

16-3-2023	Pettelaarseweg 309	's-Hertogenbosch	Woning	99	€ 440.000	€ 4.444
23-2-2023	Heunpark 3231	Vught	Woning	100	€ 390.000	€ 3.900
14-1-2023	Zuiderparkweg 85C	's-Hertogenbosch	Woning	104	€ 400.000	€ 3.846

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie type: **leegwaarde** | Heunpark 1222 - 5261 WB Vught

Transactiedatum:	**5-5-2023**	Koopsom kk:	**€ 418.000**
Straat:	**Heunpark 1222**	Koopsom per / m²:	**€ 4.265**
Plaats:	**Vught**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1998**		
Totaal m² of stuks:	**98**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

2 - Referentie type: **leegwaarde** | Pettelaarseweg 182E - 5216 BW 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**5-4-2023**	Koopsom kk:	**€ 440.000**
Straat:	**Pettelaarseweg 182E**	Koopsom per / m²:	**€ 4.112**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Woning type:	**portiekflat**		
Bouwjaar:	**1995**		
Totaal m² of stuks:	**107**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

3 - Referentie type: **leegwaarde** | Westenburgerweg 300 - 5213 SR 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**27-3-2023**	Koopsom kk:	**€ 410.000**
Straat:	**Westenburgerweg 300**	Koopsom per / m²:	**€ 4.316**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A+**
Woning type:	**portiekflat**		
Bouwjaar:	**2010**		
Totaal m² of stuks:	**95**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

4 - Referentie type: **leegwaarde** | Heunpark 3231 - 5261 WD Vught

Transactiedatum:	**23-2-2023**	Koopsom kk:	**€ 390.000**
Straat:	**Heunpark 3231**	Koopsom per / m²:	**€ 3.900**
Plaats:	**Vught**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**- / Geen**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1999**		
Totaal m² of stuks:	**100**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

5 - Referentie type: **leegwaarde** | Pettelaarseweg 190 - 5216 BW 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**16-6-2023**	Koopsom kk:	**€ 405.000**
Straat:	**Pettelaarseweg 190**	Koopsom per / m²:	**€ 3.894**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**B**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1995**		
Totaal m² of stuks:	**104**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

6 - Referentie type: **leegwaarde** | Pettelaarseweg 309 - 5216 BM 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**16-3-2023**	Koopsom kk:	**€ 440.000**
Straat:	**Pettelaarseweg 309**	Koopsom per / m²:	**€ 4.444**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**B**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1999**		
Totaal m² of stuks:	**99**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

7 - Referentie type: **leegwaarde** | Zuiderparkweg 85C - 5216 HA 's-Hertogenbosch

Transactiedatum:	**14-1-2023**	Koopsom kk:	**€ 400.000**
Straat:	**Zuiderparkweg 85C**	Koopsom per / m²:	**€ 3.846**
Plaats:	**'s-Hertogenbosch**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**C**
Woning type:	**portiekflat**		
Bouwjaar:	**1995**		
Totaal m² of stuks:	**104**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,15 %
Exit yield	4,40 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	5,16 %
BAR contracthuur kk	5,16 %
BAR mutatiehuur kk	5,18 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Kooptransacties vinden plaats binnen een bandbreedte van € 3.846,-- tot en met € 4.444,-- per m² gbo. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van locatie, afwerkingsniveau en het GBO. Voor de woningen is de leegwaarde ingeschat op € 3.895,-- tot en met € 4.135,-- per m² gbo. Dit is in lijn met gepresenteerde referenties. De leegwaarde van de garagebox is ingeschat op € 20.000,- en de leegwaarde van de berging op € 3.500,-.

Goed vergelijkbare beleggingstransacties zijn in redelijke mate voorhanden. Onderhavig complex is, met een huur/leegwaarderatio van 3,9% marktconform verhuurd. Met een leegwaarderatio van ca. 75% en een bar kk (op theoretische huur) van 5,1% zijn de outputparameters in lijn met recente beleggingstransacties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

In onderhavige waardering zijn de gebruikelijke verhuur/mutatiekosten opgenomen bij wisseling van huurder, in onderhavige waardering is uitgegaan van een kans op mutatie van 8% met een wederverhuurtermijn van 1 maand.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
HR++ ketel	Radiatoren	CV combi ketel	Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
-

Toekomstbestendigheid object
Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Energielabel: **B** **EPC of EI**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel
Een energielabel is sinds januari 2008 verplicht bij de transactie (verkoop of verhuur) van een bestaand gebouw. Openbaar toegankelijke overheidsgebouwen met een gebruiksoppervlak groter dan 250 m² dienen verplicht het energielabel op een voor het publiek zichtbare plaats te hebben. Bij de energieprestatie van gebouwen is een onderscheid te maken in de EPC (Energieprestatie coëfficiënt), die verplicht is bij de realisatie van nieuwbouw- gebouwen, en de EPA (Energie prestatie advies) waarbij een energielabel- certificaat wordt opgesteld voor bestaande woningen (EPA-W) en utiliteitsbouw (EPA-U). Het energielabel richt zich op het verminderen van het energieverbruik in een gebouw. Het betreft gebouw gebonden energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling.

Voor de woningen zijn de volgende energielabels bekend:
Label B: 33 woningen;
Label C: 1 woning.
De energielabels zijn geldig tot 08-11-2029.

Verwacht energielabel na investeringen: **B**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
-

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden 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.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

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

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0 - 50 (nieuwbouw)
A++	A++	50 - 75
A+	A+	75 - 105
A	A	105 - 160
B	B	160 - 190
C	C	190 - 250
D	D	250 - 290
E	E	290 - 335
F	F	335 - 380
G	G	Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

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

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

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

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiele objecten)
Verhuurbare eenheid

TAXATIERAPPORT

Valkenaerhof 59-80, 6538TE Nijmegen

K.G. (Korné) Loef MSc RT | MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
0622972022 | kg.loef@mvgm.nl

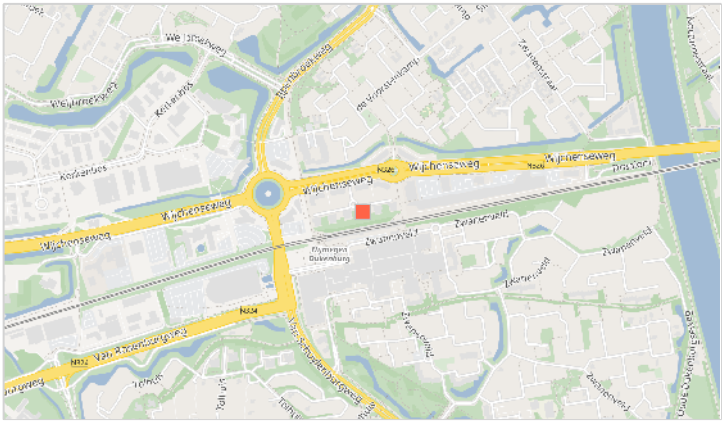
Waardepeildatum
15 augustus 2023
Dossier: 2301303

Rapportdatum
4 september 2023

Opdrachtgever
Vastgoed Syndicering
Nederland n.v.
De heer B. Ederveen
Hoofdstraat 87
3971KE Driebergen-Rijsenburg

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	2301303
VMS taxatienummer:	72424960
Taxatienr opdrachtgever:	PHC200000061061
Complex:	Valkenaerhof 59-80, 6538TE Nijmegen
Adres:	Valkenaerhof 59-80, 6538TE Nijmegen
Park / gebouwnaam:	Brabantse Poort
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energielabel:	B



Object

Type object:	Wooncomplexen
Oorspronkelijk bouwjaar:	1998
Monument:	Nee
Aantal woningen:	22
Totaal GBO:	2.056 m²
Gemiddelde GBO per woning:	93 m²

Waardering

Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Contactpersoon:	De heer B. Ederveen
Eigenaar:	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Uitvoerend taxateur:	K.G. (Korné) Loef MSc RT
Waardepeildatum:	dinsdag 15 augustus 2023
Marktwaarde kosten koper:	€ 5.345.000
Marktwaarde per m²:	€ 2.600
Marktwaarde kk doorexploitatie:	€ 4.831.709
Marktwaarde kk uitponden:	€ 5.344.101

Kengetallen

Theoretische huur:	€ 277.070
Markthuur:	€ 279.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 52.488
% exploitatiekosten van theoretische huur:	18,94%
% exploitatiekosten van markthuur:	18,81%
Leegwaarde:	€ 6.830.000
Huur / leegwaarde ratio:	4,06%
Leegwaarde ratio:	78,24%
NAR % VON na correcties:	3,80%
BAR kk huuropbrengst:	5,18%

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per **15-08-2023** getaxeerd op:

EUR 5.345.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Ter attentie van:	De heer B. Ederveen
Adres:	Hoofdstraat 87, 3971KE te Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer:	0343523055
E-mailadres opdrachtgever:	b.ederveen@vsnnv.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Uitvoerend taxateur:	K.G. (Korné) Loef MSc RT
Adres:	Naritaweg 211, 1043CB te Amsterdam
Telefoonnummer:	0622972022
E-mailadres:	kg.loef@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, NVM
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT111467703
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Controlerend taxateur:	M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Adres:	Van Asch van Wijckstraat 55, 3811LP te Amersfoort
Telefoonnummer:	0630245619
E-mailadres:	ms.kalverla@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT, RICS
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT545381086
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) Kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed RICS Registered valuer

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie:	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Assistent taxateur:	K. (Kim) Ziesel MSc
Adres:	de Bruyn Kopsstraat 9K, 2288EC te Rijswijk
Telefoonnummer:	0884324321
E-mailadres:	k.ziesel@mvgm.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:	**dinsdag 8 augustus 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
De opdrachtbrief dateert van 08-08-2023.

Opdrachtvoorwaarden
Hiervoor verwijst taxateur naar de Algemene Voorwaarden MVGM Vastgoedtaxaties zoals bijgevoegd bij de aan deze taxatie ten grondslag liggende opdracht.

Dossiervorming
MVGM Vastgoedtaxaties is ISAE 3402 Type II gecertificeerd. De ISAE 3402 Type II rapportage geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop een organisatie de beheersing en beveiliging van haar diensten heeft geregeld. De beheersingsmaatregelen worden jaarlijks gecontroleerd door een externe accountant. Door middel van dit certificaat is aantoonbaar vastgelegd dat aan alle voorschriften en eisen die worden gesteld vanuit het NRVT is voldaan, waaronder de dossiervorming.

Interne kwaliteitsborging
Ondergetekende verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen uitvoeren; de taxateur heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht 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 taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

Roulatie
De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is niet meer dan negen jaar achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. 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.
• MVGM Vastgoedtaxaties B.V. bevestigt 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).
• 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 taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de uitkomsten van de taxatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateurs benoemd in dit rapport voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Benoemde taxateurs voldoen aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het aantal minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

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

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd (voor zover van toepassing) conform de navolgende taxatiestandaarden:
- International Valuation Standards, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- Reglement Kamers NRVT, meest recente versie geldend op de rapportagedatum

Voor meer informatie kunt u terecht op onderstaande websites:
- https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/
- https://www.rics.org/nl/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/

Tuchtrecht

• MVGM betrekt 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering 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.

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. In dat kader kent MVGM een klachtenprocedure.
• Klachten kunnen ingediend worden bij mevrouw G. (Gina) van Wijngaerde (MVGM Vastgoedtaxaties B.V., Postbus 442, 3800 AK Amersfoort, tel: 088 432 432 1, email: g.van.wijngaerde@mvgm.nl). MVGM zal zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

• Indien op verzoek van opdrachtgever de taxaties worden verricht in een extern Taxatie Management Systeem (TMS) of extern taxatiemodel, aanvaart MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade als gevolg van het gebruik van de TMS--programmatuur. Indien door het TMS of het externe taxatiemodel meerwerk ontstaat veroorzaakt door discrepanties, foutieve data/indexen/reeksen, aanpassingen in rekenregels en/of overige veranderingen die van invloed zijn op de uitgevoerde taxatiewerkzaamheden, zal uitdrukkelijk ter beoordeling van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. meerwerk in rekening worden gebracht bij opdrachtgever op basis van de vigerende algemene voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. en de daarin vermelde tarieven.

• Het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR is onlosmakelijk verbonden met het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport, welke als bijlage is meegestuurd. Bij tegenstrijdigheden tussen beide taxatierapporten zal het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport prevaleren boven het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR. MVGM Vastgoedtaxaties aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde, voor enige schade als gevolg van een onjuist geautomatiseerd gegeneerde en digitaal SBR rapport met eventueel foutieve “SBR verwijzingen”.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 66 appartementsrechten, rechtgevende op het gebruik van 22 appartementen, 22 bergingen alsmede 22 parkeerplaatsen in een gedeelde ondergrondse parkeergarage. Kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, complexaanduiding 4463, index 1 e.v.. Plaatselijk bekend Valkenaerhof 59-80, 6538TE te Nijmegen.

Ten tijde van de taxatie waren alle eenheden verhuurd. Het complex is gebouwd in 1998 en de woningen hebben voornamelijk een energielabel A of B, twee woningen hebben een label C.

Adres:	**Valkenaerhof 59-80, 6538TE Nijmegen**
VMS-taxatienummer:	**72424960**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Waardepeildatum:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**DCF waarde (max.)**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **(Her)financiering**

Toelichting doel van de taxatie
Zekerheidstelling voor financiering conform art. 208 par. 3 Capital Requirements Regulation.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

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

HET OBJECT IS PER **15 AUGUSTUS 2023** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper ***(Afgerond)*** **EUR 5.345.000**

Zegge: vijf miljoen driehonderd vijfenveertig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

K.G. (Korné) Loef MSc RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amsterdam**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**dinsdag 15 augustus 2023**
Mate van inspectie:	**Externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**K.G. (Korné) Loef MSc RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur K.G. (Korné) Loef MSc RT. De taxateur heeft het object uitsluitend extern geïnspecteerd, zonder belemmeringen. Taxateur heeft een indruk van de afwerking van de appartementen verkregen middels verhuuradvertenties van appartementen uit het complex (zie ook bijlage).

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Taxateurs zijn uitdrukkelijk uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- Taxateurs hebben WWS-punten, WOZ-waardes en energielabels overgenomen van door eigenaar aangeleverd overzicht;
- 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 taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.

Bijzondere uitgangspunten
Taxateurs hebben - in samenspraak met opdrachtgever en eventuele andere belanghebbenden - geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd in onderhavige waardering.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgever(s). De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken, voor het in paragraaf B van het taxatierapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheids verzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Geen overige mededelingen.

Aanpassingen op conceptrapportage
Onderhavige rapportage betreft de eerste versie. Conceptbeheer is derhalve niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid
Situatie
De huidige marktontwikkelingen waaronder de hoge inflatie, stijgende kapitaalmarktrenten, gewijzigde wettelijke regulering, geopolitieke spanningen tussen Oekraïne en Rusland, hebben wereldwijd een verstorende impact op de financiële markten. Wereldwijd is sprake van een energiecrisis en een sluimerende COVID-19 pandemie. Daarnaast zijn er verstoringen in de bevoorradingsketens (mede veroorzaakt de plaatselijke lockdowns). Het gevolg hiervan voor vastgoed zijn sterk stijgende bouwkosten. Op de achtergrond is sprake van een klimaatcrisis en de gepaard gaande eisen aan nieuwbouw. Op nationaal niveau is sprake van een stikstofcrisis, welke een belemmering vormt voor de nieuwbouw en/of volledige renovatie.

Taxatie
Op de waarderingsdatum kunnen we voor referentiedoeleinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatieonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering(en) te worden ontleend dan onder normale omstandigheden het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die deze ontwikkelingen zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij de waardering van het/de object(en) vaker en zorgvuldig te reviewen.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
De objecten zijn niet eerder getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	15-08-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	02-08-2023	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	15-08-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	15-08-2023	Bodemloket.nl en eigenaar van onderhavig vastgoed
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	15-08-2023	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	15-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Meetcertificaat	Ja	02-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	02-08-2023	Eigenaar van onderhavig vastgoed
Overige gegevens	Ja	02-08-2023	WWS punten eigenaar van onderhavig vastgoed

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
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).

COMPARATIEVE METHODE
De leegwaarde en markthuur zijn op basis van de comparatieve methode gewaardeerd. 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;

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:
• 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;
• Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

M. (Michele) Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Datum en plaats: **4 september 2023** | **Amersfoort**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Voornamelijk energielabels A en B;
- Onaangebroken bezit;
- Met parkeerplekken in ondergrondse garage;
- WWS-punten grotendeels boven middenhuurregeling;
- Bereikbaarheid per eigen en openbaar vervoer.

Zwaktes

- Spoorlijn nabij - geluid;
- Openbaar parkeergelegenheid beperkt in omgeving;
- 2 appartementen met energielabel C.

Kansen

- Mogelijkheid tot uitponden;
- Verder verduurzamen complex;
- Vraag naar (verhuurde) woningen met goede duurzaamheidsprestaties.

Bedreigingen

- Veranderende vraag huurders (modern afwerkingsniveau en goede duurzaamheidsprestaties);
- Betaalbaarheid / toenemende (verbouw)kosten;
- Toenemende wet- en regelgeving (o.a. middenhuurregeling);
- Economische onzekerheid (hoge rentestand, inflatie, instabiele geopolitiek) en terughoudendheid bij beleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid
De courantheid voor verhuur wordt als goed beoordeeld. De ligging nabij winkelcentrum Dukenburg, alsmede courante omvang van de appartementen en het feit dat deze allen over een parkeerplaats beschikken komt de courantheid ten goede. De bereikbaarheid per zowel eigen als openbaar vervoer is tevens goed. De ligging nabij het spoor alsmede aan een doorgaande weg doen licht afbreuk aan de courantheid voor verhuur (omgevingslawaai).

In onderhavige waardering wordt uitgegaan van een kans op mutatie van 10% bij een wederverhuurtermijn van 1 maand.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid
De courantheid voor verkoop wordt als goed beoordeeld. De appartementen zijn kadastraal gesplitst in appartementsrechten en de eenheden zijn marktconform verhuurd. Bij een eventuele verkoop zal er met name interesse zijn van particuliere beleggers. Taxateurs schatten hierbij een verkooptermijn tot 4 maanden in. Eventuele losse verkoop aan een particulier behoort tevens tot de mogelijkheden (bij mutatie). Hierbij schatten taxateurs een verkooptermijn tot 3 maanden in.

Verkooptijd (maanden): **4 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering
Bij taxateurs zijn de voorwaarden inzake de huidige en/of beoogde hypothecaire lening niet bekend. Derhalve kan enkel een toelichting worden gegeven op de verhandelbaarheid van het getaxeerde. Deze toelichting wordt gegeven onder “verkoopbaarheid” en “verhuurbaarheid”, zoals hierboven beschreven.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

Type eigendom: Appartementsrecht

Te taxeren belang: Appartementsrecht

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Nijmegen	NBH00	K	4463	1	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	2	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	3	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	4	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	5	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	6	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	7	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	8	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	9	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	10	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	11	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	12	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	13	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	14	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	15	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	16	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	17	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	18	89	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	19	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	20	92	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	21	128	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	22	128	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	23	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	4463	24	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	25	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	26	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	27	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	28	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	29	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	30	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	31	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	32	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	33	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	34	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	35	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	36	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer

Nijmegen	NBH00	K	'4463	37	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	38	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	39	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	40	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	41	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	42	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	43	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	44	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	45	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	46	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	47	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	48	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	49	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	50	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	51	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	52	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	53	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	54	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	55	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	56	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	57	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	58	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	59	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	60	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	61	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	62	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	63	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	64	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	65	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Nijmegen	NBH00	K	'4463	66	0	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Totaal					**2.066**	

Aantekeningen kadastraal object
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend bij het kadaster.

Verder zijn er ook geen overige aantekeningen op het kadastrale uittreksel.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waarde betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs, 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 taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **Ja**

VVE en invloed op de waardering
Getaxeerde maakt deel uit van Vereniging van Eigenaars Valkenaerhof 59 tot en met 80 te Nijmegen.

De VvE is geheel in eigendom bij eigenaar. Deze voert (planmatig) onderhoud uit ten behoeve van een duurzame exploitatie van getaxeerde. Derhalve gaan taxateurs er vanuit dat de VvE voldoet aan de wet verbetering functioneren VvE's.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan
Bij de gemeente Nijmegen valt het getaxeerde object onder beheersverordening Nijmegen Brabantse Poort 2021,onherroepelijk, vastgesteld sinds 2021-04-28 met bestemming Wonen en voor het stuk perceel naast het gebouw de aanduiding specifieke vorm van groen - parkeergarage 2.
De beheersverordening is een vormvrij alternatief voor een bestemmingsplan waarmee het bestaande recht binnen een gebied opnieuw wordt vastgesteld. Het is niet mogelijk om met een beheersverordening nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor dient met een omgevingsvergunning afgeweken te worden van de beheersverordening, of de gemeente dient een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 1,50m boven peil toegestaan; met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs, e.d.
c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 28.1;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 18 meter en het bouwblok mag geheel worden bebouwd.

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 ijkt wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
• alternatieve aanwending niet tot de mogelijkheden;
• 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.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Onderhavig object is niet opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

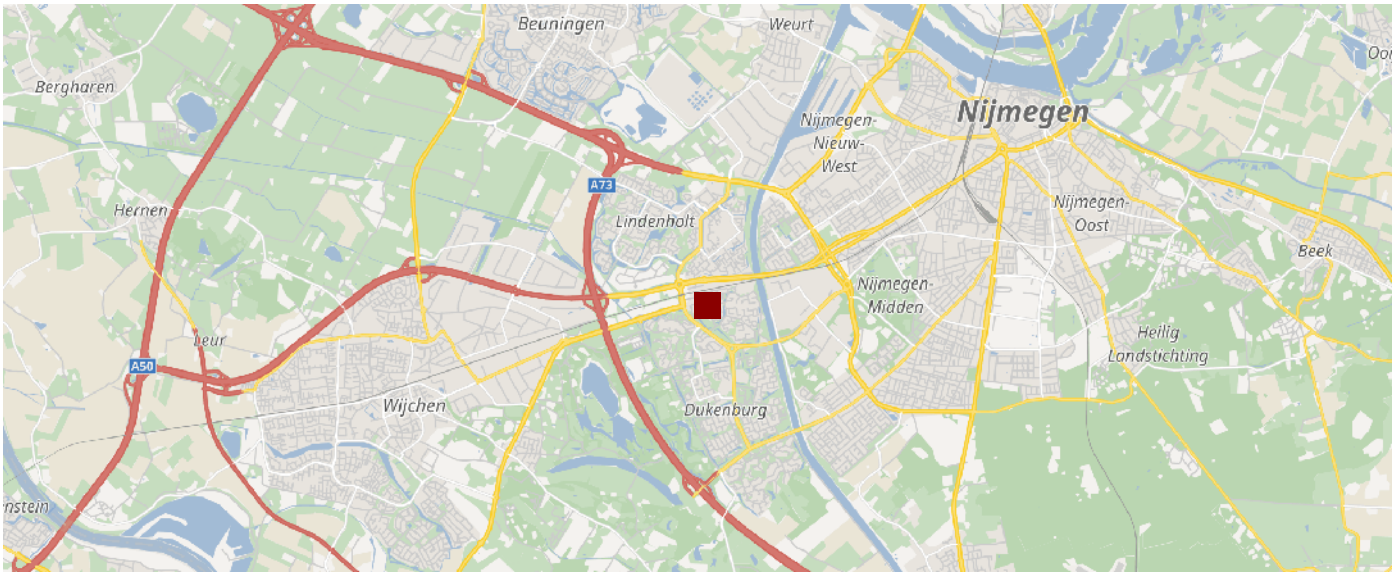
Vestigingseisen
Niet van toepassing.

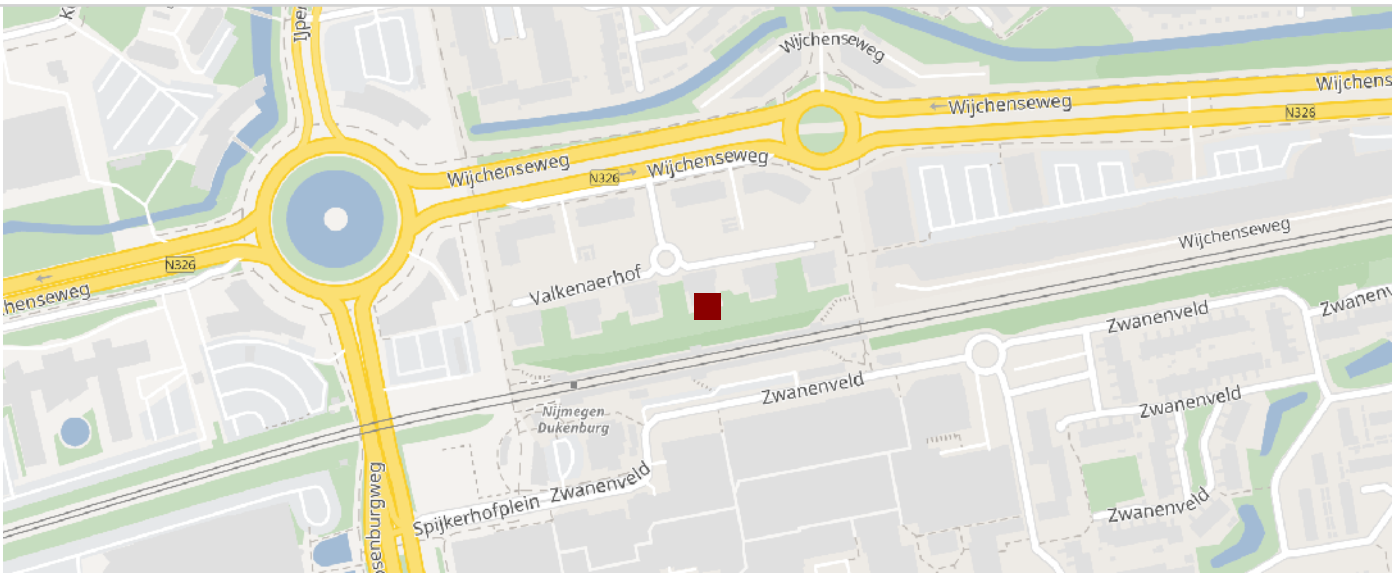
Fiscale aspecten
Niet van toepassing.

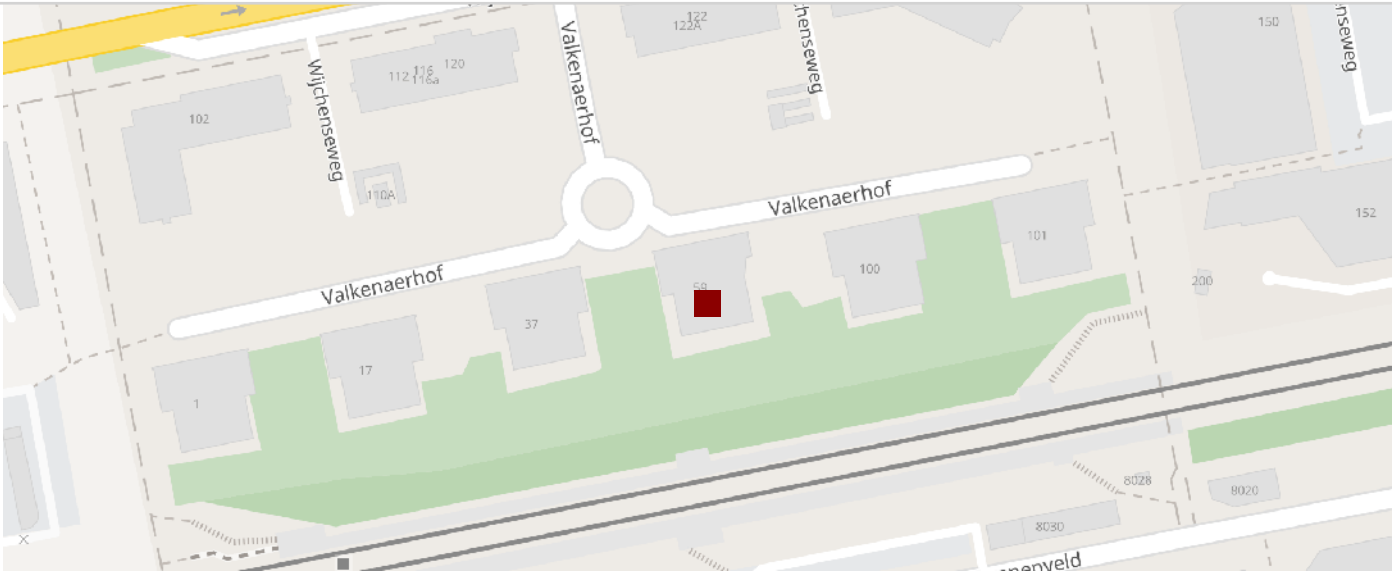
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
• Bij onze rapportages en adviezen gaan we er vanuit dat op de waarde peildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
• Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen 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.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

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

Getaxeerde wooncomplex is gelegen in de wijk De Kamp in het westelijk deel van Nijmegen.

Omgeving en belendingen
Omgeving en belendingen bestaat uit nog vijf andere wooncomplexen, parkeergelegenheid, aan de achterzijde spoorlijnen. Rondom het complex is groenvoorziening. Aan de voorzijde is een strip met commerciële voorzieningen (met name kantoren).

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid is goed, nabij het getaxeerde ligt de N326 en de N324. Met de N326 kan de Rijksweg A73 (Nijmegen-Maasbracht) bereikt worden. Middels de A73 is ook de A50 bereikbaar.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
De beschikbaarheid van openbaar vervoer is ook goed. Op loopafstand van getaxeerde zijn zowel bushaltes als een treinstation Nijmegen Dukenburg gelegen. Bij het treinstation stoppen sprinters in de richting van Tilburg, Breda en Dordrecht en de in de richting van Nijmegen, Arnhem en Zutphen. Bij het treinstation is ook een busstation waar verschillende stads- en streekbussen vertrekken.

Voorzieningen
Op loopafstand van getaxeerde bevindt zich overdekt Winkelcentrum Dukenburg met een grote diversiteit aan winkels en winkels voor de dagelijkse benodigdheden. Ook nabij getaxeerde is een kleine woonboulevard. Het centrum van Nijmegen is eenvoudig te bereiken per auto of openbaar vervoer. Per fiets is het ongeveer 25 minuten.

Parkeren op openbare weg: **Matig**

In de directe omgeving is parkeren aan de openbare weg zeer beperkt mogelijk, anders dan een enkel invalide parkeerplaats voor het complex. Er kan tegen betaling geparkeerd worden nabij de N326.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Er zijn geen waardebeïnvloedende ontwikkelingen gebleken.

Locatiescore: **Goed**

Taxateurs beoordelen de locatie als goed. Er zijn diverse voorzieningen in de directe omgeving, alsmede diverse openbaar vervoer opties. Ook de bereikbaarheid per auto is goed. Enig minpunt is de beperkte mogelijkheid om aan de openbare weg te parkeren.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Getaxeerde betreft 66 appartementsrechten, rechtgevende op het gebruik van 22 appartementen, 22 bergingen alsmede 22 parkeerplaatsen in een gedeelde ondergrondse parkeergarage. Kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, complexaanduiding 4463, index 1 e.v.. Plaatselijk bekend Valkenaerhof 59-80, 6538TE te Nijmegen.

Ten tijde van de taxatie waren alle eenheden verhuurd. Het complex is gebouwd in 1998 en de woningen hebben voornamelijk een energielabel A of B, twee woningen hebben een label C.

Indeling
Globale ondeling
Entree, toilet met fonteintje, 2 slaapkamers, woonkamer met toegang tot het balkon. Half open keuken met Bruynzeel keukeninrichting, badkamer
met ligbad, separate douche en wastafel, inpandige berging met wasmachine aansluiting. Alle appartementen hebben mechanische ventilatie en eigen gasgestookte cv-installatie met ingebouwde warmwatervoorziening.

Bouwjaar: **1998**

Bouwaard, materialen en constructie
Constructie: Beton
Fundering: Onbekend
Dak: Plat dak
Vloeren: Betonnen vloeren
Kozijnen: Hout
Beglazing: Isolerende beglazing
Gevel: Metselwerk
Installaties woning: CV-installatie (verwarming en warm water), mechanische ventilatie

Bouwkundige staat: **Goed**

Staat van onderhoud buiten: **Goed**

Staat van onderhoud binnen: **Goed**

Toelichting onderhoud
Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Externe inspectie heeft plaatsgevonden op 15-08-2023 door de heer K.G. Loef RT.

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, zeer goed, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

• 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 object verkeert in het algemeen in goede staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar.

Vastgoed Taxatiewijzer: **2023**

Normonderhoud type: **wt 30 HK - Trappenhuis-/corridorflat, > 4 lagen, >1990, vlak dak, HK**

Parkeren (op eigen terrein): **Goed**

Toelichting parkeren
Bij het getaxeerde behoren 22 parkeerplekken in een ondergrondse parkeergarage. Dit komt neer op 1 parkeerplek per appartement, daarnaast is er voor het complex één invalide parkeerplek.

Functionaliteit: **Goed**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woning	Appartement - 89	10	89	1998
	Appartement - 93	10	93	1998
	Appartement - 118	2	118	1998
	Subtotaal / gemiddeld	**22**		
Totaal / gemiddeld		**22**	**93**	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Onbekend.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

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

Op onderhavige locatie heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden (d.d. 6 oktober 2020). De conclusie uit dit onderzoek is: het terrein is niet verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht) Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen/beperkingen voor het huidige terreingebruik aan het licht gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Taxateurs hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of bodemwater), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen, zoals asbest, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn.

Object beoordeling
Taxateurs beoordelen zowel de bouwkundige staat als de staat van onderhoud als goed (voor zover waargenomen tijdens externe inspectie). Voor het huidig gebruik (wonen) zijn onderhavige eenheden goed functioneel. Het feit dat alle appartementen over een eigen parkeerplaats op eigen terrein beschikken komt de objectbeoordeling ten goede. 2 appartementen beschikken over een energielabel C (de overige hebben labels A en B) hetgeen licht afbreuk doet aan de objectbeoordeling.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object wordt ten tijde van de inspectie verhuurd aan derden t.b.v. wonen.

Voorgenomen gebruik
Het voorgenomen gebruik is gelijk aan het huidige gebruik.

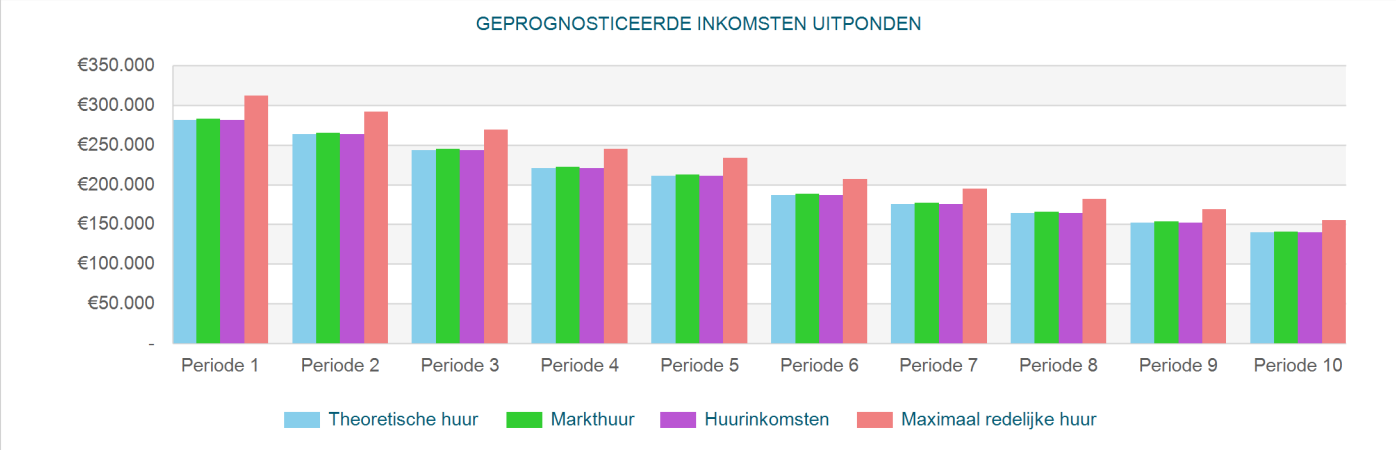
G.2 HUURSITUATIE

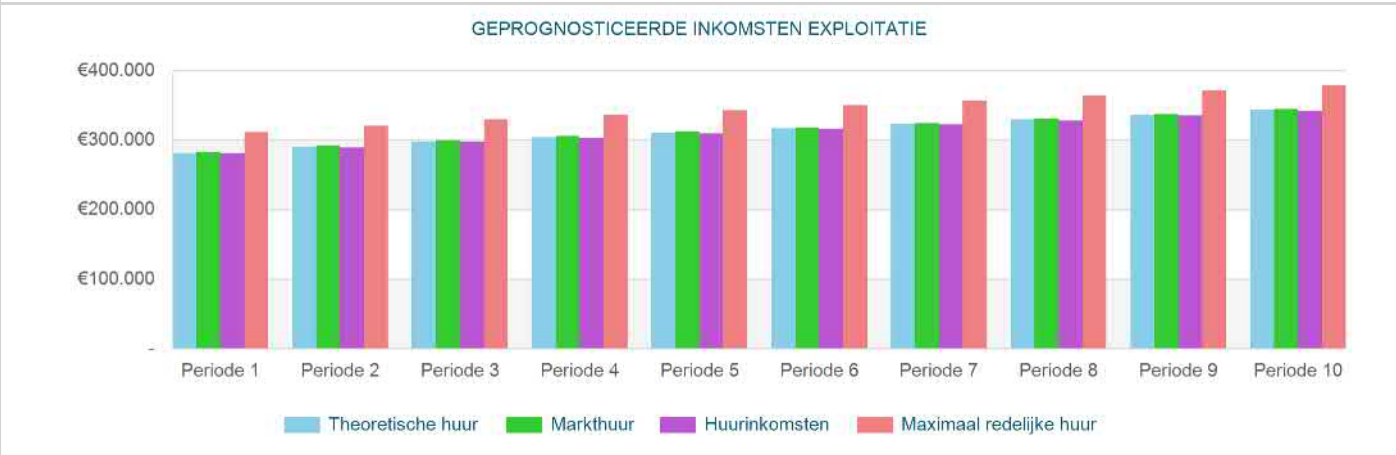
Huidige verhuursituatie: **Goed**

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Valkenaerhof 59, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 60, Nijmegen	93	Nee	189	-€ 15	€ 1.142	Parkeerkelder	€ 1.065	€ 1.050	€ 1.065
Valkenaerhof 61, Nijmegen	93	Nee	189	€ 110	€ 1.142	Parkeerkelder	€ 940	€ 1.050	€ 940
Valkenaerhof 62, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 63, Nijmegen	89	Nee	187	-€ 82	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 1.107	€ 1.025	€ 1.107
Valkenaerhof 64, Nijmegen	93	Nee	193	€ 39	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.050	€ 1.011
Valkenaerhof 65, Nijmegen	93	Nee	193	€ 39	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.050	€ 1.011
Valkenaerhof 66, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 67, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 68, Nijmegen	93	Nee	193	€ 39	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.050	€ 1.011
Valkenaerhof 69, Nijmegen	93	Nee	193	-€ 65	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.115	€ 1.050	€ 1.115
Valkenaerhof 70, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 71, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 72, Nijmegen	93	Nee	193	€ 39	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.050	€ 1.011
Valkenaerhof 73, Nijmegen	93	Nee	193	-€ 23	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.073	€ 1.050	€ 1.073
Valkenaerhof 74, Nijmegen	89	Nee	187	-€ 40	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 1.065	€ 1.025	€ 1.065
Valkenaerhof 75, Nijmegen	89	Nee	187	€ 14	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.025	€ 1.011
Valkenaerhof 76, Nijmegen	93	Nee	193	-€ 38	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.088	€ 1.050	€ 1.088
Valkenaerhof 77, Nijmegen	93	Nee	193	€ 39	€ 1.167	Parkeerkelder	€ 1.011	€ 1.050	€ 1.011
Valkenaerhof 78, Nijmegen	89	Nee	187	€ 36	€ 1.129	Parkeerkelder	€ 989	€ 1.025	€ 989
Valkenaerhof 79, Nijmegen	118	Nee	221	-€ 89	€ 1.343	Parkeerkelder	€ 1.339	€ 1.250	€ 1.339
Valkenaerhof 80, Nijmegen	118	Nee	221	-€ 60	€ 1.343	Parkeerkelder	€ 1.310	€ 1.250	€ 1.310
Totaal	**2.056**			**€ 161**	**€ 25.600**		**€ 23.089**	**€ 23.250**	**€ 23.089**

Huurbijzonderheden
Taxateurs hebben geen huurcontracten ingezien en gaan uit van standaard huurcontracten voor woonruimte, voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. De woningen zijn verhuurd in de geliberaliseerde sector. Wat WWS-punten betreft vallen alle woningen in de geliberaliseerde sector.





G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Matig**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Taxateurs achten gezien de oppervlakte, bebouwing en bestemmingsmogelijkheden de huidige aanwending de meest optimale.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Taxateurs verwijst naar de meest recente MVGM Vastgoedtaxaties Marktrapportage Wonen.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Markthuurontwikkeling	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde ontwikkeling	-2,25%	-0,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	6,90%	3,70%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie
Algemeen woningmarkt
De gemeente Nijmegen heeft een totale woningvoorraad van circa 83.578 woningen. Het grootste gedeelte van de voorraad betreft huurwoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland heeft Nijmegen relatief weinig koopwoningen, het aantal woningen in eigendom van woningcorporaties is relatief hoog en de gemeente heeft een hoger dan gemiddeld aantal woningen in eigendom van overige verhuurders. Tussen het eerste kwartaal van 2022 en het vierde kwartaal van 2022 zijn er voor 444 woningen bouwvergunningen afgegeven in de gemeente. Dit is minder dan in de 4 kwartalen daarvoor (-868 vergunningen verschil).

Koopwoningmarkt
In het tweede kwartaal van 2023 zijn er in totaal 388 woningen verkocht in Nijmegen. Hiervan waren er 224 eengezinswoningen en 164 meergezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het tweede kwartaal op €435.000, dit is een daling van 4% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor een eengezinswoning werd gemiddeld €499.000 betaald. Voor een meergezinswoning werd gemiddeld €354.000 betaald. De gemiddelde looptijd van een verkochte woning lag op 62 dagen.

Huurwoningmarkt
In het eerste halfjaar van 2023 zijn er in totaal 119 woningen verhuurd in Nijmegen (door NVM-makelaars en VGM NL leden). Hiervan waren er 32 eengezinswoningen en 87 meergezinswoningen. De mediane huurprijs per m² lag in deze periode op € 13,60, dit is een stabilisatie van 0% ten opzichte van de mediane huurprijs per m² in dezelfde periode een jaar eerder. De huurprijs per m² voor een eengezinswoning bedroeg € 10,28 en voor een meergezinswoning bedroeg de prijs per m² € 14,95.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties
Referenties betreffen alle recente transacties van enigszins vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde huurreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de markthuur en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, gemeubileerde verhuur, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, ligging, grootte en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
15-3-2023	Niek Engelschmanlaan 48	Nijmegen	Woning	86	€ 1.031	€ 12
18-1-2023	Valkenaerhof 60	Nijmegen	Woning	93	€ 1.023	€ 11
29-8-2022	Zwanenveld 9117	Nijmegen	Woning	82	€ 875	€ 11
15-7-2022	Carnotstraat 27	Nijmegen	Woning	110	€ 925	€ 8
27-6-2022	Draaiom 88	Nijmegen	Woning	114	€ 1.375	€ 12

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie | Niek Engelschmanlaan 48 - 6532 CS Nijmegen

Transactiedatum:	**15-03-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.031**
Straat:	**Niek Engelschmanlaan 48**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 11,99**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**B**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1992**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**86**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

2 - Referentie Type: huurtransactie | Valkenaerhof 60 - 6538 TE Nijmegen

Transactiedatum:	**18-01-2023**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.023**
Straat:	**Valkenaerhof 60**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 11,00**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**B**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1998**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**93**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

3 - Referentie Type: huurtransactie | Zwanenveld 9117 - 6538 SH Nijmegen

Transactiedatum:	**29-08-2022**	Huuropbrengst per maand:	**€ 875**
Straat:	**Zwanenveld 9117**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 10,67**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**D**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**1975**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**82**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

4 - Referentie Type: huurtransactie | Carnotstraat 27 - 6533 DZ Nijmegen

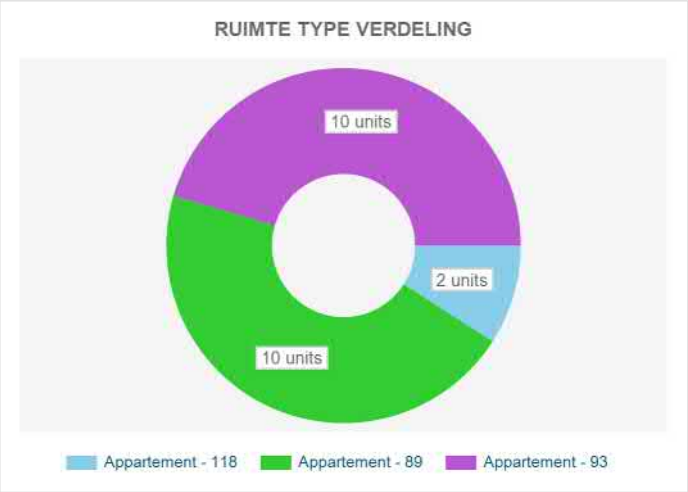
Transactiedatum:	**15-07-2022**	Huuropbrengst per maand:	**€ 925**
Straat:	**Carnotstraat 27**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 8,41**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**- / Geen**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**2001**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**110**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

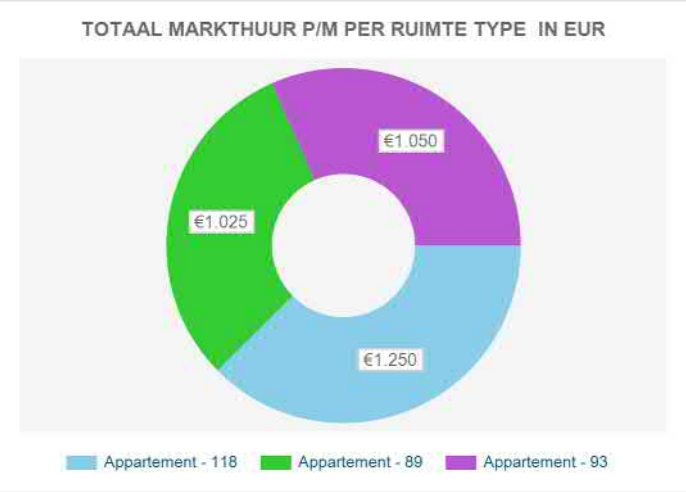
5 - Referentie Type: huurtransactie | Draaiom 88 - 6545 PA Nijmegen

Transactiedatum:	**27-06-2022**	Huuropbrengst per maand:	**€ 1.375**
Straat:	**Draaiom 88**	Huuropbrengst per maand/m²:	**€ 12,06**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Energielabel:	**A**
Sub IPD Type:	**Meergezinswoning**		
Bouwjaar:	**2009**		
Parkeerplaatsen:	**1**		
Totaal m² of stuks:	**114**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Appartement - 89	Woning	10	89	€ 1.025	€ 1.010	€ 1.129	€ 300.000
Appartement - 93	Woning	10	93	€ 1.050	€ 1.034	€ 1.162	€ 310.000
Appartement - 118	Woning	2	118	€ 1.250	€ 1.325	€ 1.343	€ 365.000





Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur van de woningen is tot stand gekomen middels referentievergelijking van vergelijkbare appartementen (qua omvang, bouwjaar en afwerking) in de omgeving. Transacties in de directe omgeving vinden plaats binnen een bandbreedte van € 8,41 tot en met € 12,06 per m² gbo per maand. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van ligging, het gbo en interne staat van afwerking. Voor onderhavige woningen is de markthuur ingeschat op € 10,56 tot en met € 11,54 per m² gbo. Dit valt binnen de eerder genoemde bandbreedte.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Referenties betreffen transacties van enigszins redelijk vergelijkbare objecten op een vergelijkbare locatie als het getaxeerde. Taxateurs hebben de gepresenteerde beleggingsreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de output parameters en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, voorziening- en afwerkingsniveau, (on)mogelijkheden, grootte, uitstraling en de perceelgroottes van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-6-2023	Amsterdam, Gouda, Groningen 1	Portefeuille	Woning	327	5,21%	€ 80.330.080	€ 245.657,74
31-3-2023	Beeldsnijderstraat 80	Zwolle	Woning	5.600	4,43%	€ 13.750.000	€ 2.455,36
19-12-2022	Lieuwkemastraat 3	Makkum	Woning	22	4,29%	€ 4.780.050	€ 217.275,00
01-12-2022	Achter de Coulissen 1	Arnhem	Woning	40	4,43%	€ 8.500.000	€ 212.500,00

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **belegging** | Adres: **Achter de Coulissen 1 - 6836NC Arnhem**

Transactiedatum:	**01-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 8.500.000**
Adres:	**Achter de Coulissen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 212.500,00**
Plaats:	**Arnhem**	Contracthuur p/jaar:	**€ 376.738**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,43%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1997**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**40**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Lieuwkemastraat 3 - 8754BL Makkum**

Transactiedatum:	**19-12-2022**	Koopsom kk:	**€ 4.780.050**
Adres:	**Lieuwkemastraat 3**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 217.275,00**
Plaats:	**Makkum**	Contracthuur p/jaar:	**€ 204.831**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,29%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**2005**	Energielabel:	**A**
VVO (m²) / stuks:	**22**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Amsterdam, Gouda, Groningen 1 - 1060NB Portefeuille**

Transactiedatum:	**30-06-2023**	Koopsom kk:	**€ 80.330.080**
Adres:	**Amsterdam, Gouda, Groningen 1**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 245.657,74**
Plaats:	**Portefeuille**	Contracthuur p/jaar:	**€ 4.186.182**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**5,21%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1992**	Energielabel:	**B**
VVO (m²) / stuks:	**327**		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Beeldsnijderstraat 80 - 8043CM Zwolle**

Transactiedatum:	**31-03-2023**	Koopsom kk:	**€ 13.750.000**
Adres:	**Beeldsnijderstraat 80**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 2.455,36**
Plaats:	**Zwolle**	Contracthuur p/jaar:	**€ 609.792**
IPD type:	**Woning**	BAR:	**4,43%**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Woning type:	**Meergezinswoning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bouwjaar:	**1998**	Energielabel:	**B**
VVO (m²) / stuks:	**5.600**		

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De koopreferenties zijn min of meer vergelijkbaar qua type woning en dateren enigszins uit dezelfde bouwperiode. Taxateurs hebben de gepresenteerde koopreferenties als leidend beschouwd bij de bepaling van de leegwaarde en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de duurzaamheid, grondsituatie, voorziening- en afwerkingsniveau, buitenruimte, (on)mogelijkheden, grootte, ligging en uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
23-5-2023	Draaiom 32	Nijmegen	Woning	99	€ 397.500	€ 4.015
12-5-2023	Oude Graafseweg 165	Nijmegen	Woning	81	€ 322.000	€ 3.975
27-3-2023	Wolfskuilseweg 20h	Nijmegen	Woning	90	€ 300.000	€ 3.333
27-2-2023	Oude Graafseweg 237	Nijmegen	Woning	81	€ 290.000	€ 3.580

17-2-2023	Oude Graafseweg 179	Nijmegen	Woning	79	€ 279.000	€ 3.532
14-1-2023	Niek Engelschmanlaan 15	Nijmegen	Woning	75	€ 282.500	€ 3.767

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie type: **leegwaarde** | Wolfskuilseweg 20h - 6542 JK Nijmegen

Transactiedatum:	**27-3-2023**	Koopsom kk:	**€ 300.000**
Straat:	**Wolfskuilseweg 20h**	Koopsom per / m²:	**€ 3.333**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**B**
Woning type:	**galerijflat + pp**		
Bouwjaar:	**2006**		
Totaal m² of stuks:	**90**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

2 - Referentie type: **leegwaarde** | Oude Graafseweg 237 - 6543 PP Nijmegen

Transactiedatum:	**27-2-2023**	Koopsom kk:	**€ 290.000**
Straat:	**Oude Graafseweg 237**	Koopsom per / m²:	**€ 3.580**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**C**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1991**		
Totaal m² of stuks:	**81**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

3 - Referentie type: **leegwaarde** | Draaiom 32 - 6545 PA Nijmegen

Transactiedatum:	**23-5-2023**	Koopsom kk:	**€ 397.500**
Straat:	**Draaiom 32**	Koopsom per / m²:	**€ 4.015**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Veel beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**2009**		
Totaal m² of stuks:	**99**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

4 - Referentie type: **leegwaarde** | Oude Graafseweg 179 - 6543 PP Nijmegen

Transactiedatum:	**17-2-2023**	Koopsom kk:	**€ 279.000**
Straat:	**Oude Graafseweg 179**	Koopsom per / m²:	**€ 3.532**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**C**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1991**		
Totaal m² of stuks:	**79**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

5 - Referentie type: **leegwaarde** | Niek Engelschmanlaan 15 - 6532CP Nijmegen

Transactiedatum:	**14-1-2023**	Koopsom kk:	**€ 282.500**
Straat:	**Niek Engelschmanlaan 15**	Koopsom per / m²:	**€ 3.767**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**A**
Woning type:	**Galerijflat + pp**		
Bouwjaar:	**1991**		
Totaal m² of stuks:	**75**		
Bron:	**NVM**		

6 - Referentie type: **leegwaarde** | Oude Graafseweg 165 - 6543 PP Nijmegen

Transactiedatum:	**12-5-2023**	Koopsom kk:	**€ 322.000**
Straat:	**Oude Graafseweg 165**	Koopsom per / m²:	**€ 3.975**
Plaats:	**Nijmegen**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Woning**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Sub IPD type:	**Meergezinswoning**	Energielabel:	**D**
Woning type:	**portiekflat + pp**		
Bouwjaar:	**1991**		
Totaal m² of stuks:	**81**		
Bron:	**Tiara Wonen**		

Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,10 %
Exit yield	4,10 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	5,18 %
BAR contracthuur kk	5,18 %
BAR mutatiehuur kk	5,22 %

Verklaring gehanteerde rendementen
Kooptransacties vinden plaats binnen een bandbreedte van € 3.333,-- tot en met € 4.015,-- per m² gbo. Hierbij is e.e.a. afhankelijk van locatie, afwerkingsniveau en het GBO. Voor de woningen is de leegwaarde ingeschat op € 3.084,-- tot en met € 3.378,-- per m² gbo. Dit is in lijn met gepresenteerde referenties, maar valt er deels buiten. Verklaring hiervoor is omvang van een deel van de getaxeerde eenheden (relatief groot) in vergelijking met de referenties welke veelal kleiner zijn. Grotere eenheden noteren doorgaans een wat lagere prijs per m² gbo.

Goed vergelijkbare beleggingstransacties zijn in redelijke mate voorhanden. Onderhavig complex is, met een huur/leegwaarderatio van 4,06% marktconform verhuurd. Met een leegwaarderatio van ca. 78% en een bar kk (op theoretische huur) van 5,2% zijn de outputparameters in lijn met recente beleggingstransacties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

In onderhavige waardering zijn de gebruikelijke verhuur/mutatiekosten opgenomen bij wisseling van huurder, in onderhavige waardering is uitgegaan van een kans op mutatie van 10% met een wederverhuurtermijn van 1 maand.

Bijzondere waardecomponenten
Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
HR++ ketel	Radiatoren	CV combi ketel	Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
-

Toekomstbestendigheid object
Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Energielabel: **B** **EPC of EI**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel
Een energielabel is sinds januari 2008 verplicht bij de transactie (verkoop of verhuur) van een bestaand gebouw. Openbaar toegankelijke overheidsgebouwen met een gebruiksoppervlak groter dan 250 m² dienen verplicht het energielabel op een voor het publiek zichtbare plaats te hebben. Bij de energieprestatie van gebouwen is een onderscheid te maken in de EPC (Energieprestatie coëfficiënt), die verplicht is bij de realisatie van nieuwbouw- gebouwen, en de EPA (Energie prestatie advies) waarbij een energielabel- certificaat wordt opgesteld voor bestaande woningen (EPA-W) en utiliteitsbouw (EPA-U). Het energielabel richt zich op het verminderen van het energieverbruik in een gebouw. Het betreft gebouw gebonden energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling.

Voor de woningen zijn de volgende energielabels bekend:
Label A: 8 woningen;
Label B: 12 woningen;
Label C: 2 woningen.
De energielabels zijn geldig tot 19-11-2029.

Verwacht energielabel na investeringen: **B**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
-

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden 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.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

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

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0 - 50 (nieuwbouw)
A++	A++	50 - 75
A+	A+	75 - 105
A	A	105 - 160
B	B	160 - 190
C	C	190 - 250
D	D	250 - 290
E	E	290 - 335
F	F	335 - 380
G	G	Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

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

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

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

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiele objecten)
Verhuurbare eenheid