



TAXATIERAPPORT

Herenstraat 19-35, 6602BA Wijchen

Taxateur
Ron van den Dolder RT

|

Opdrachtgever
ING Bank N.V.
Gijs van Leeuwen
Bijlmerdreef 24
1102CT Amsterdam

Medeopdrachtgever

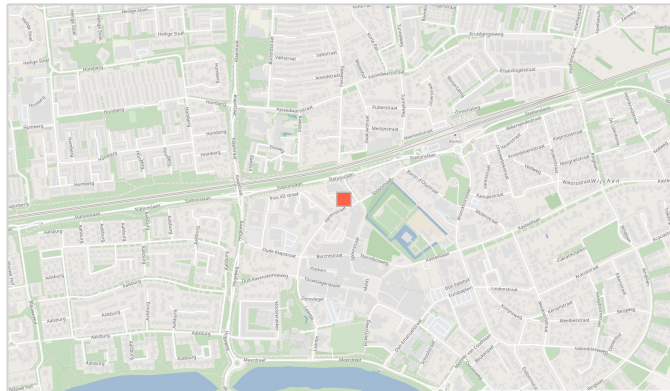
24

Waardepelldatum

2 oktober 2024
Dossier: PHC1400000000265

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	PHC1400000000265
VMS taxatienummer:	88958526
Taxatiendr opdrachtgever:	PHC1400000000265
Complex:	Herenstraat 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 te Wijchen
Adres:	Herenstraat 19-35, 6602BA Wijchen
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.990 m ²
Energie label:	B



Object

Type object:	Wooncomplexen
Oorspronkelijk bouwjaar:	1990
Monument:	Nee
Aantal woningen:	9
Totaal GBO:	852 m ²
Gemiddelde GBO per woning:	95 m ²



Waardering

Opdrachtgever:	ING Bank N.V.
Contactpersoon:	Gijs van Leeuwen
Eigenaar:	AEGON Levensverzekering N.V.
Uitvoerend taxateur:	Ron van den Dolder RT
Waardepeildatum:	woensdag 2 oktober 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 2.120.000
Marktwaaarde per m ² :	€ 2.488
Marktwaaarde kk doorexploitatie:	€ 1.383.455
Marktwaaarde kk uitponden:	€ 2.119.441

Kengetallen

Theoretische huur:	€ 107.712
Contractuur:	€ 107.712
Markthuur:	€ 116.460
Exploitatiekosten excl canon:	€ 19.050
% exploitatiekosten van theoretische huur:	17,69%
% exploitatiekosten van markthuur:	16,36%
Leegwaarde:	€ 3.120.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,45%
Leegwaarde ratio:	67,93%
NAR % VON na correcties:	3,76%
BAR kk huuropbrengst:	5,08%

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Niet van toepassing

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 02-10-2024 getaxeerd op:

EUR 2.120.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: ING Bank N.V.
Ter attentie van: Gijs van Leeuwen
Adres: Bijlmerdreef 24, 1102CT te Amsterdam
Telefoonnummer: +31 20 31 17 751
E-mailadres opdrachtgever: ref.propertydata.valuations@ing.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Jones Lang LaSalle B.V.
Uitvoerend taxateur: Ron van den Dolder RT
Adres: Parnassusweg 727, 1077DG te Amsterdam
Telefoonnummer: 020 - 540 5400
E-mailadres: Ron.van-den-dolder@eu.jll.com
Lid van / aangesloten bij: NRV
Ingeschreven in het register onder nummer: RT417097073

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Jones Lang LaSalle B.V.
Controlerend taxateur: Drs. Wessel Doldersum MRE
Adres: Parnassusweg 727, 1077 DG te Amsterdam
Telefoonnummer: 0205405400
E-mailadres: Wessel.Doldersum@eu.jll.com
Lid van / aangesloten bij: NRV
Ingeschreven in het register onder nummer: RT665304042

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: donderdag 19 september 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 19 september 2024, met onderwerp Opdrachtbrief TV-4350.

Opdrachtvoorwaarden

Geen bijzonderheden.

Interne kwaliteitsborging

JLL heeft een interne procedure voor kwaliteitsmanagement op basis van ISAE 3000.

De taxateurs volgen het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRV dat de vereisten bevat waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRV.

In geval van een klacht van een opdrachtgever geldt de tuchtrechtspraak van het NRV. Het NRV tuchtcollege toetst uitsluitend aan de NRV-regelgeving. Daarnaast hanteert JLL de klachtafhandelingsprocedure van de RICS.

Roulatie

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRV niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken. JLL VA is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid

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

Zowel de IVS ethische code als de ethische code van JLL bevatten voorschriften die ingaan op hoe professionals moeten omgaan met het houden van financiële belangen in cliënten. Het is verboden (geborgd middels de code of conduct) voor medewerkers van JLL om financiële banden en belangen te hebben in vastgoed gerelateerde bedrijven ofwel zelf direct in vastgoed te beleggen.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. Zowel de jaarlijkse omzet van JLL VA als de totale inkomsten uit honoraria van overige dienstverlening van JLL aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

De vergoeding die JLL VA ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

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

De organisatie hanteert "Chinese Walls" die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen binnen de organisatie voorkomen.

JLL heeft de afgelopen 12 maanden geen betrokkenheid gehad met de betreffende klant-object combinatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

Bij de handtekening van de taxateur staat een vermelding van de gevolgde opleiding en bij welke brancheorganisatie en/of registers de taxateur is ingeschreven (RT en/of RICS).

De taxateur verklaart met betrekking tot het getaxeerde object over actuele lokale en (inter)nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Plausibiliteit

Een plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

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

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

Taxatiestandaarden

De waardering is in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVt).

Tuchtrecht

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. JLL VA erkent geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden. Er mag niet in enige vorm gebruik van worden gemaakt in publicaties, circulaire of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens JLL VA of de ondertekenaar van het rapport.

Eerdere betrokkenheid met het object: Nee

Zakelijk belang: Nee

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het gewaardeerde betreft een woningcomplex bestaande uit 9 appartementen, gelegen aan de rand van het centrum van Wijchen. De appartementen zijn direct boven een supermarkt gelegen. Het bouwjaar van het gewaardeerde is 1990. De woningen hebben een gebruiksoppervlak variërend van 91 m² tot 100 m².

Adres:	Herenstraat 19-35, 6602BA Wijchen
VMS-taxatienummer:	88958526
Type eigendom:	Appartementsrecht
Waardepeildatum:	woensdag 2 oktober 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	DCF-waarde (max.)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Deze opdracht is verstrekt in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR).

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: EURO

HET OBJECT IS PER 2 OKTOBER 2024 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 2.120.000

Zegge: twee miljoen honderd twintig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:



Ron van den Dolder RT

Datum en plaats: **8 oktober 2024 | Amsterdam**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: woensdag 2 oktober 2024
Mate van inspectie: Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Ron van den Dolder RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken. De interne staat heeft de taxateur niet ter plaatse kunnen beoordelen omdat er geen leegstaande woningen in dit complex zijn. Echter heeft de eigenaar ons voorzien van aanvullende informatie met betrekking tot interne staat, waaronder foto's van de binnenzijde, een toelichting en opleverrapporten. Op basis van de informatie van deze woningen hebben wij een goed beeld kunnen vormen van de interne afwerking en kwaliteit van de woningen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

De in de opdrachtbrief afgesproken diepgang van de werkzaamheden (full valuation, hertaxatie of update) is gedurende de taxatie niet aangepast

Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

-

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Het gewaardeerde betreft een woningcomplex bestaande uit 9 appartementen, gelegen aan de rand van het centrum van Wijchen. De appartementen zijn direct boven een supermarkt gelegen. Het bouwjaar van het gewaardeerde is 1990. De woningen hebben een gebruiksoppervlak variërend van 91 m² tot 100 m².

In de huidige markt wordt het merendeel van de transacties gedreven door een uitpondstrategie; het verkopen van individuele eenheden aan particulieren op de private woningmarkt. De voornaamste kopers van dit type vastgoed zijn grote private investeerders. De marge tussen de marktwaaarde en de leegwaarde (MV/LW-ratio) is daardoor van groter belang dan het rendementsniveau. De verkochte objecten betreffen veelal oudere panden (1970-1990) met een relatief lage score qua energieprestatie en kwaliteitsniveau. Deze objecten worden op de beleggingsmarkt verkocht tegen MV/LW-ratio's van grofweg 65% tot 75%. Bij een zeer zwakke EPC-rating en kwaliteitsniveau, soms in combinatie met een minderheidspositie in de vereniging van eigenaren (VvE), worden deze zelfs verkocht tegen MV/LW-ratio's tussen de 60% en 70%.

Ondanks de onzekerheid in de markt en de effecten van de nieuwe huurregulering, verwachten wij dat dit product nog goed verkocht kan worden vanwege de lage risico's (goed verhuurd op een goede microlocatie binnen Wijchen) en de uitpondmogelijkheden. Rekening houdend met de courantheid voor verhuur en verkoop beoordelen wij het object als goed. Op basis van eigenschappen van het complex en de referentietransacties waarderen wij dit complex op een leegwaarderatio van circa 68%, resulterend in een marktwaaarde van €2.120.000.

Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid

Er zijn geen bijzonderheden met betrekking tot de schattingsonzekerheid van deze taxatie. Wij beoordelen de schattingsonzekerheid van deze taxatie als gemiddeld.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Niet van toepassing.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	02-10-2024	
Huurovereenkomsten	Ja	02-10-2024	
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	02-10-2024	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	02-10-2024	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	02-10-2024	Ruimtelijke Plannen
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels			
Plattegronden	Ja	02-10-2024	Oppervlakten conform opgave opdrachtgever, oppervlakte schetsen en BAG
Meetcertificaat	Nee		Niet beschikbaar
Bouwkosten			
Gegevens VVE			
Eigenaarslasten			
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label			
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek BAR/NAR methode

De NAR waardering gaat uit van een eeuwigdurende netto markthuur per jaar, die verdisconteerd wordt tegen een netto aanvangsrendement. In de veronderstelling dat de kasstroom eeuwigdurend is, kan men de waarde bepalen door de netto huur te delen door een vereist netto aanvangsrendement om zo te komen tot de NAR waarde vrij op naam voor correcties.

Het verschil tussen de bruto markthuur en de netto markthuur zijn de vaste jaarlijkse lasten:

- Gemeentelijke zakelijke lasten zoals OZB belasting voor de eigenaar, rioollasten voor de eigenaar, waterschapslasten en verzekering.
- Overige kosten zoals onderhoud, beheerkosten, oninbare huur, erfpachtcanon en overige kosten.

Na kapitalisatie van de netto markthuur wordt er vervolgens gecorrigeerd voor eenmalige of discontinue opbrengsten en kosten die aan het vastgoed zijn verbonden. Dit zijn ondermeer kapitaalsuitgaven, meer- en minderhuur, leegstandskosten, erfpachtheffingen en overige correcties.

De waarde voor correctie minus alle opgetelde correcties (positief dan wel negatief) resulteert in de marktwaarde na correcties vrij op naam. De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

DCF methode

In de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de 15-jarige DCF-periode.

De kasstromen bestaan uit huurinkomsten verminderd de jaarlijkse/periodieke exploitatiekosten en min of meer incidentele kosten zoals huurdering, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten, erfpachtcorrecties, et cetera en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode. Ook de verwachte markthuur en vrije verkoopwaarde is onderhevig aan inflatie.

De marktwaarde komt tot stand door de netto kasstromen gedurende de beschouwingsperiode en de eindwaarde k.k. terug te rekenen naar t=0 met de disconteringsvoet. Dit resulteert in een waarde vrij op naam.

De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Een plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

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

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

Handtekening controlerend taxateur:



Drs. Wessel Doldersum MRE

Datum en plaats: **8 oktober 2024** | **Amsterdam**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Goed voorzieningsniveau in de omgeving
Goede bereikbaarheid
Courante woningen

Zwaktes

Eenvoudige afwerking
Volledig gereguleerd

Kansen

Uitponen bij mutatie
Sterke beleggersvraag

Bedreigingen

Terugval woningmarkt
Oplopende kapitaalmarkt rentes
Verdere regulering woningmarkt

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Goed

Verhuurbaarheid

Wij beoordelen de verhuurbaarheid gezien de indeling, locatie en goede bereikbaarheid als goed. Wij zijn in de waardering uitgegaan van een leegstandsperiode bij mutatie van 1 maand.

Verhuurtijd (maanden):

1 maand(en)

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

Wij beoordelen de verkoopbaarheid gezien de ligging en de courante oppervlakte als goed. De woningen zijn echter wat betreft het sanitair en de keuken gedateerd. Onze inschatting van de benodigde tijd om een individuele woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Wij verwachten dat het volledig eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 6 tot 9 maanden.

We benadrukken dat er op de waarderingsdatum snel veranderende marktomstandigheden zijn als gevolg van een verhoogde volatiliteit op de financiële markten. Bovendien zijn de marktomstandigheden gewijzigd door de introductie van nieuwe wetten en regelgeving, waaronder de "Wet betaalbare huur" die per 1 juli 2024 van kracht is. Als gevolg hiervan is de activiteit op de woningmarkt aanzienlijk afgenomen, wat resulteert in minder vergelijkbare transacties en een grotere spreiding tussen bied- en vraagprijzen. Bovendien hebben deze marktomstandigheden het moeilijker gemaakt om onroerend goed te verkopen. De verminderde activiteit en volatiliteit op de markt hebben een meer onzekere en onvoorspelbare omgeving gecreëerd voor verkopers, wat mogelijk leidt tot langere marketingperiodes en moeilijkheden bij het behalen van gewenste verkoopprijzen.

Het is echter belangrijk op te merken dat ondanks deze uitdagingen de verkoopbaarheid van het gewaardeerde pand gemiddeld blijft. Hoewel het meer tijd en moeite kan kosten om geschikte geïnteresseerde partijen te vinden en tot een overeenstemming te komen, blijft het pand een goed niveau van aantrekkelijkheid hebben voor potentiële kopers. Het object valt in een categorie waar kopers met privaat kapitaal nadrukkelijk actief zijn en vergelijkbare objecten kopen met een leegwaarderatio variërend van 60% tot 75%, afhankelijk van staat en onderhoud.

Gezien het tekort aan woningen op de Nederlandse huizenmarkt, kan het object nog steeds succesvol worden verkocht binnen een redelijke termijn van 6 tot 12 maanden.

Verkooptijd (maanden):

6 maand(en)

Courantheid algemeen:

Goed

Geschiktheid object voor financiering

Gezien de courantheid voor (individuele) verkoop en verhuur, achten wij het object geschikt voor financiering.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

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

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

WWS-punten

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

Maximaal redelijke huur

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

Classificatie voor energieklassen

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

De bezichting 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 bezichting 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 residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid