

# TAXATIERAPPORT



Anne Frankplein 12, 5122 CB Rijen

## KIN Makelaars Breda

Dennis Cruijssen RT  
Korte Ploegstraat 19, 4818EM te Breda  
Tel: 0765221221 | Email: dennis@kinmakelaars.nl

Dossier:

## Opdrachtgever

ABG  
Dhr. F. Somers  
Willibrordplein 1  
5131AV Alphen

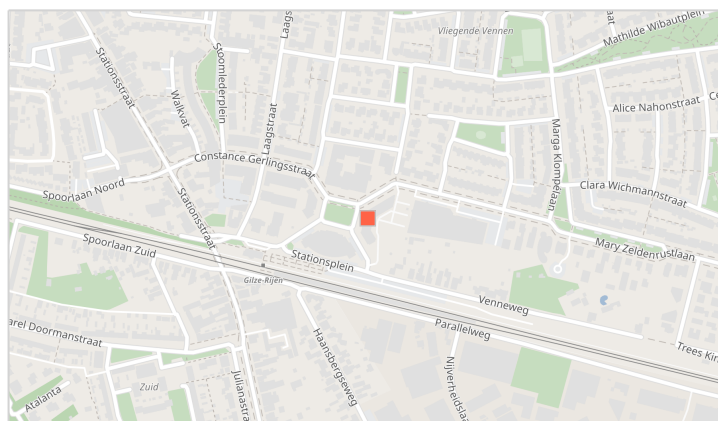
Waardepeildatum  
27 oktober 2023

Rapportdatum  
3 november 2023



## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	74702582
Complex:	Anne Frankplein 12, 5122 CB Rijen
Adres:	Anne Frankplein 12, 5122 CB Rijen
Eigenaar:	SPOOR VASTGOED B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	4.390 m <sup>2</sup>
Energie label:	A



## Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1998
Monument:	Nee
Totaal BVO m <sup>2</sup> of stuks:	1.923
Totaal VVO m <sup>2</sup> of stuks:	1.748
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	57
Parkeerratio:	1:31
Marktwaaarde per m <sup>2</sup> :	€ 1.631



## Waardering

Opdrachtgever:	ABG
Contactpersoon:	Dhr. F. Somers
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	Dennis Cruijssen RT
Waardepeildatum:	vrijdag 27 oktober 2023
Marktwaaarde kosten koper:	€ 2.851.152
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	8,58 %   11,6

## Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 244.750
Netto markt/herz. huur:	€ 208.179
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	14,94 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 36.571

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:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 27-10-2023 getaxeerd op:

**EUR 2.850.000**

Marktwaaarde kosten koper

## INHOUD TAXATIERAPPORT

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

**A OPDRACHT****A.1 OPDRACHTGEVER**

**Opdrachtgever:** ABG  
**Ter attentie van:** Dhr. F. Somers  
**Adres:** Willibrordplein 1, 5131AV te Alphen  
**Telefoonnummer:** 06-51687496  
**E-mailadres opdrachtgever:** franksomers@abg.nl

**A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR**

**Naam organisatie:** KIN Makelaars Breda  
**Uitvoerend taxateur:** Dennis Cruijssen RT  
**Adres:** Korte Ploegstraat 19, 4818EM te Breda  
**Telefoonnummer:** 0765221221  
**E-mailadres:** dennis@kinmakelaars.nl  
**Lid van / aangesloten bij:** NRV  
VastgoedCert  
NVM Business  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** Nederlands Register Vastgoed Taxateurs: RT384426286  
VastgoedCert Kamer Bedrijfsmatig vastgoed: V824499264  
NVM 600268  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Commercieel Vastgoed

**A.3 TWEDE TAXATEUR**

**Naam organisatie:** KIN Makelaars  
**Tweede taxateur:** Knud Nelissen RMT-RT  
**Adres:** Hoofdstraat 27, 5121JA te Rijen  
**Telefoonnummer:** 0161-244 844  
**E-mailadres:** knud@kinmakelaars.nl  
**Lid van / aangesloten bij:** NVM Business  
BIV Erkend Vastgoedmakelaar (Belgie)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** Kamer Wonen/MKB: RMT07.121.2033  
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: BV02.901.5.1724



## A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

**Opdrachtdatum:**

**donderdag 2 november 2023**

### **Toelichting opdrachtverstrekking**

Op 02 november 2023 is door taxateur een opdracht ontvangen welke door taxateur op die dag geaccepteerd is. Tussen het verzenden van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)

### **Opdrachtvoorwaarden**

Er is niet afgeweken van de opdrachtvoorwaarden zoals die zijn bijgevoegd aan deze taxatie.

De taxateurs van KIN Makelaars BV vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl).

Publicatie van het taxatierapport of het ter beschikking stellen aan anderen dan de opdrachtgever(s) van het rapport dient te allen tijde de schriftelijke instemming te hebben van KIN Makelaars BV.

KIN Makelaars BV is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door KIN Makelaars BV opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld.

KIN Makelaars BV aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever(s). Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.

KIN Makelaars BV zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van KIN Makelaars BV. Het aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

### **Dossiervorming**

Relevante correspondentie, inspectiegegevens, broninformatie, (concept)rapportages en overige aan de taxatie opdracht gerelateerde relevante gegevens zullen in het taxatiedossier bewaard worden.

### **Interne kwaliteitsborging**

De kwaliteit van de taxatie wordt geborgd door het 4-ogen principe. Taxateur heeft het rapport door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur laten beoordelen.

### **Roulatie**

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor KIN makelaars BV een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Dhr. D. Cruijssen en Dhr. K. Nelissen zijn sinds 1 januari 2016 voor het 2e jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. KIN makelaars BV is sinds 1 januari 2016 voor het 2e jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel KIN makelaars BV als de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.

### **Onafhankelijkheid**

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateurs is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt.

### **Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)**

KIN Makelaars BV bevestigt dat de taxateur beschikt over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en permanente educatie volgt om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht KIN Makelaars BV zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

### **Plausibiliteit**

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

**Taxatiestandaarden**

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- het actuele reglement Kamers NRVt.
- het actuele reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt.
- het actuele reglement Definities NRVt.
- de actuele versie praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Op deze taxatie zijn ook de meeste actuele European Valuation Standards (EVS) en / of International Valuation Standards (IVS) van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

**Tuchtrecht**

Taxateur verklaart dat hij zich onderwerpt aan de tuchterspraak van de NVM en het NRVt.

Concept

**B TAXATIE****B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Een vrijstaand kantoorgebouw met kantoorruimte (drie lagen), parkeerplaatsen, buitenterrein, erf, tuin, ondergrond en aanhorigheden.

<b>Adres:</b>	Anne Frankplein 12, 5122 CB Rijen
<b>VMS-taxatienummer:</b>	74702582
<b>Type eigendom:</b>	Eigendom
<b>Waardepeildatum:</b>	vrijdag 27 oktober 2023
<b>Type taxatie:</b>	Volledige taxatie
<b>Keuze waardering:</b>	NAR-waarde

**B.2 DOEL VAN DE TAXATIE**

**Doel:** Aankoop

**Toelichting doel van de taxatie**

De taxatie wordt uitgevoerd ter verkrijging van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een aankoopbeslissing. De getaxeerde waarde betreft die in huidige staat, "As is", op basis van vigerend bestemmingsplan.

**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:** Alle bedragen zijn in euro's (€) tenzij anders is aangegeven.

**HET OBJECT IS PER 27 OKTOBER 2023 GETAXEERD OP****Marktwaarde kosten koper** (Afgerond)**EUR 2.850.000***Zegge: twee miljoen achthonderd vijftig duizend euro***Handtekening uitvoerend taxateur:****Handtekening tweede taxateur:**

Dennis Cruijssen RT  
Datum en plaats: | Breda

Knud Nelissen RMT-RT  
Datum en plaats: 27 april 2022 | Rijen

**B.4 INSPECTIE****Datum opname en inspectie:****vrijdag 27 oktober 2023****Mate van inspectie:****Inpandige en externe inspectie****Inspectie uitgevoerd door:****Dennis Cruijssen RT en K. Nelissen RT****Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Dennis Cruijssen RT en Knud Nelissen RT. Hierna genoemd 'taxateur'. De taxateur heeft de locatie feitelijk opgenomen zonder belemmeringen met uitzondering van de dakinspectie.

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

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
- Eventuele ontwikkelpotentie die buiten het vigerend bestemmingsplan valt of waarvoor ten tijde van taxatie geen benodigde toestemming dan wel vergunningverlening van toepassing is, is niet meegenomen in de waardering.

**Bijzondere uitgangspunten**

Er zijn in deze waardering geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De getaxeerde waarde betreft die in huidige staat, "As is", op basis van vigerend bestemmingsplan.

**Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**

Geen.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doe val 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

De taxatie is gebaseerd op de inkomstenbenadering en de comparatieve methode. De gehanteerde rekentechniek betreft de Bruto/Netto aanvangsrendement methode ofwel BAR/NAR. Door te gaan rekenen met marktconforme huurprijzen is de taxateur van mening dat op deze wijze tot een realistische marktwaarde kan worden gekomen.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Geen.

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Tussen de waardeprijddatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

### Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit het Oekraïne conflict, volatiele energiemarkt, inflatie etc.;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

## B.7 EERDERE TAXATIES

### Toelichting eerdere taxaties

In voorgaande 36 maanden heeft de taxateur geen taxatie van dit object uitgevoerd.

## B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	27-10-2023	Openbaar/Kadaster.
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	27-10-2023	Openbaar/Kadaster.
Milieu-informatie overheid	Ja	03-11-2023	Openbaar/omgevingdienst.
Milieuvergunning	N.v.t.		
Bestemmingsplan	Ja	03-11-2023	Openbaar.
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee	09-02-2019	voormalig eigenaar
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energietabel	Ja	27-10-2023	label A. Ep-Online.
Overige gegevens	Nee		

## B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

### Gehanteerde taxatiemethodiek

BAR/NAR en comparatieve methode.

**C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING****C.1 SWOT ANALYSE****Sterktes**

Moderne uitstraling;  
Goed geschikt voor deelverhuur;  
Afwerkingsniveau;  
Faciliteiten;  
Eigen parkeerplaatsen;  
Uitbreidbaar;  
Liftinstallatie

**Zwaktes**

Enkel kantoorbestemming/maatschappelijk.  
De entreepresentatie (toegang middels 'n enkele deur) is wat summier.

**Kansen**

Goede bereikbaarheid door de directe nabijheid van NS station.  
Voldoende parkeergelegenheid.  
Voorzieningenniveau in de nabijheid.

**Bedreigingen**

Geen directe bedreigingen waargenomen.

**C.2 BEOORDELING****Courantheid verhuur:****Goed****Verhuurbaarheid**

Het betreft hier een goede locatie met een goed functioneel en flexibel in te delen object op goed ontsloten locatie nabij NS station. Ook is het object voorzien van eigen parkeergelegenheid op afgesloten terrein. Het object is goed in te zetten voor deelverhuur. De courantheid voor verhuur wordt derhalve als goed in geschat. Mits marktconform aangeboden.

**Verhuurtijd (maanden):****6 maand(en)****Courantheid verkoop:****Goed****Verkoopbaarheid**

Het betreft hier een goede locatie met een goede verhuurbaarheid en het object verkeert goede staat. De courantheid voor verkoop wordt derhalve als goed ingeschat. Mits marktconform aangeboden.

**Verkooptijd (maanden):****9 maand(en)****Courantheid algemeen:****Goed**

## D JURIDISCH

### D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

**Eigenaar:** SPOOR VASTGOED B.V.  
**Type eigendom:** Eigendom  
**Te taxeren belang:** Eigendom

#### Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Gilze en Rijen	GZE00	B	4824	4.390	SPOOR VASTGOED B.V.
<b>Totaal</b>				<b>4.390</b>	

#### Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen bijzondere beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en in de Landelijke Voorziening WKPB (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen).

#### Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of beperkte titelrecherche zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie, die mogelijk van invloed zouden kunnen zijn op de waardeontwikkeling.

De taxateur heeft geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve bepalingen en/of kettingbedingen gedaan.

In de akte van levering is opgenomen dat er een principebesluit voor een woonbestemming en ontwikkeling van appartementen genomen is door het college van B&W. Onderhavige taxatie betreft een waardering van het object As Is, volgens huidige bestemming. Een dergelijke ontwikkeling is in deze "As-is" waardering niet meegenomen.

#### VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

### D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

**Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja

#### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is genaamd: Woongebied Rijen.

Status: Vastgesteld.

Vastgesteld: 04-02-2013.

Vigerende bestemming: Kantoor.

Functieaanduiding: Maatschappelijk

Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen wij naar bijgevoegde bestemmingsinformatie.

11.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

**Monument:** Nee  
niet van toepassing.

**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee

**Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten**  
Geen.

**Vestigingseisen**  
Geen.

#### Fiscale aspecten

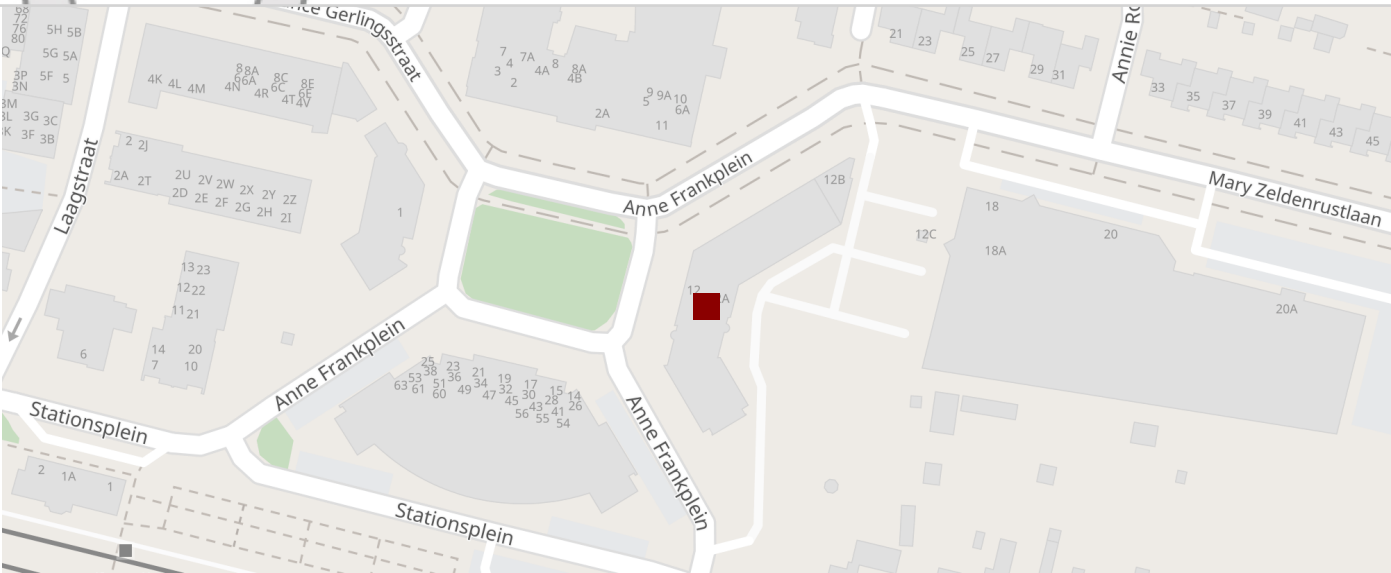
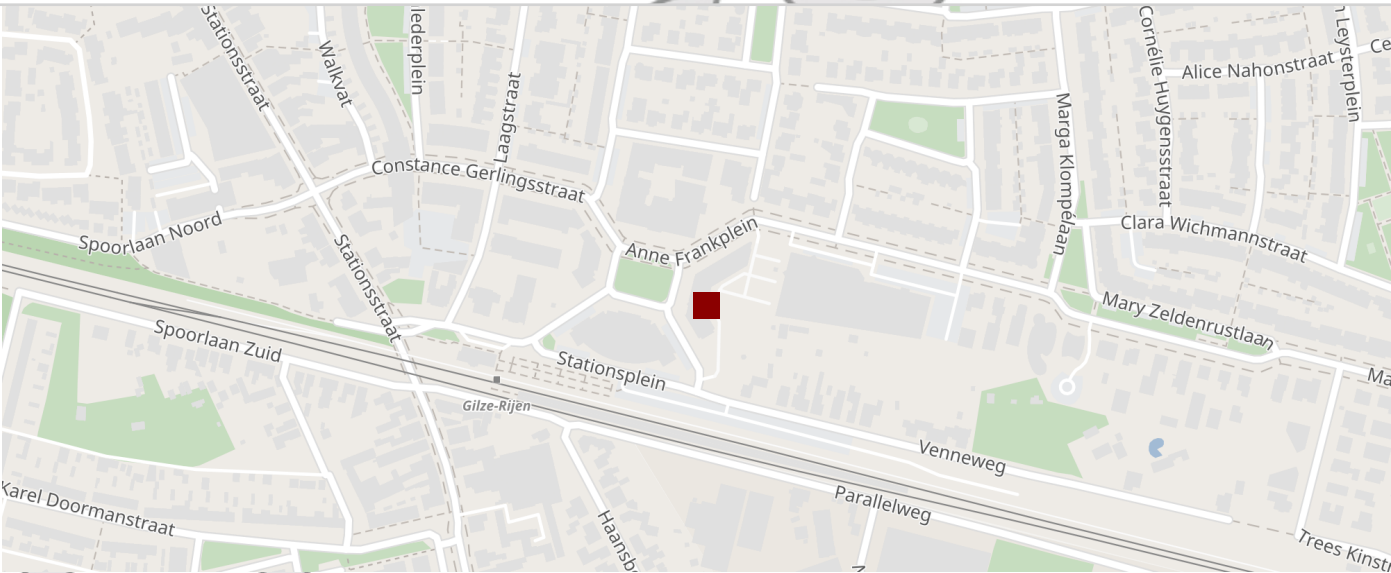
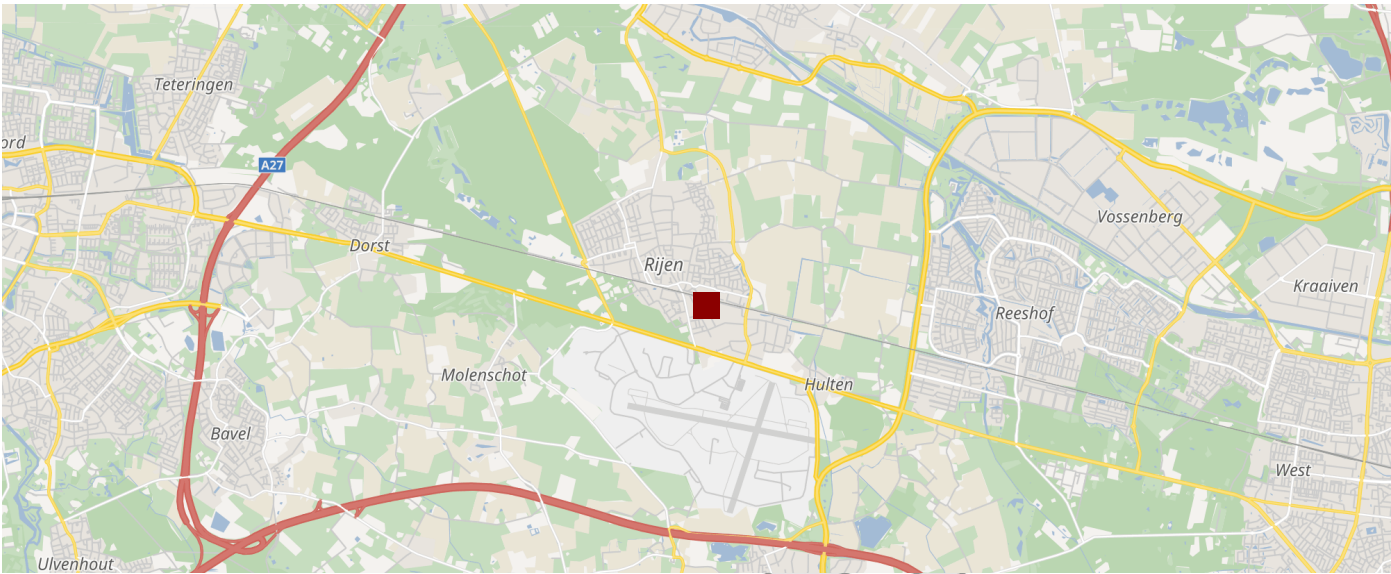
De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een toekomstige levering mogelijk in de overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden.

#### Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere bepalingen bekend.

**E LOCATIE**

E.1 LOCATIEOVERZICHT





**E.2 LOCATIE INFORMATIE****Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed**

Gelegen in de wijk 'Vliegende Vennen'. Goede stand en ligging direct aan openbare weg.

**Omgeving en belendingen**

Belendingen bestaan uit appartementencomplexen (woningen), kantoorgebouwen en bouwmarkt.

**Toelichting bereikbaarheid: Goed**

Goede bereikbaarheid vanwege ligging in dorpskern. Goede ontsluiting naar uitvalwegen.

**Beschikbaarheid openbaar vervoer**

In directe nabijheid van NS station en busvervoer.

**Voorzieningen**

Alle voorzieningen in de nabijheid.

**Parkeren op openbare weg: Goed**

Goed op eigen terrein.

**Verwachte ontwikkelingen in de omgeving**

Er zijn geen ontwikkelingen bekend die de waarde negatief beïnvloeden.

**Locatiescore: Goed**

Resumerend een goede locatie voor objecten zoals onderhavig.

**Walkscore: 77**

**F OBJECT****F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Een vrijstaand kantoorgebouw met kantoorruimte (drie lagen), parkeerplaatsen, buitenterrein, erf, tuin, ondergrond en aanhorigheden.

**Indeling****BEGANE GROND:**

Entree met ontvangst/receptie met trappen en lift naar boven gelegen verdiepingen, verschillende kantoorruimten, magazijn met sectionaal deur, toiletgroep, kantine met keuken en achtergelegen afgesloten parkeerterrein met fietsstalling. Aanbouw aan zijkant met kantoorruimte, sanitair en pantry.

**EERSTE VERDIEPING:**

Kantoorruimten, plat dak/buitenruimte, toiletgroep en pantry.

**TWEEDE VERDIEPING:**

Kantoorruimten, toiletgroep en pantry.

**Terrein**

Verhard middels betonklinkers. Parkeerplaatsen. Slagboom en omheind/afsluitbaar.

**Bouwjaar:**

1998

**Bouwaard, materialen en constructie****BOUWKUNDIG:**

Gemetselde gevels met deels aluminium en deels houten kozijnen met dubbele beglazing. Plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. Grotendeels voorzien van flexibele scheidingswanden, systeemplafonds met armaturen.

**INSTALLATIES:**

Voorzien van personenliftinstallatie, topkoeling en gas condensatie ketel (Viessman Vertoomat). Netwerkaansluitingen/kabelgoten en glasvezelaansluiting aanwezig. Screens, alarminstallatie. Bedrijfskantine met keuken en inbouwapparatuur. Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaars. Op alle ter plaatse gangbare nutsvoorzieningen aangesloten.

**Bouwkundige staat:**

Goed

**Staat van onderhoud buiten:**

Goed

**Staat van onderhoud binnen:**

Goed

**Toelichting onderhoud**

Geen bijzonderheden.

**Vastgoed Taxatiewijzer:**

2023

**Normonderhoud type:**

kt 07 AK - Laag, gevel(s) in metselwerk, AK

**Parkeren (op eigen terrein):**

Goed

**Toelichting parkeren**

Op eigen terrein zijn een 57-tal parkeerplaatsen waargenomen. Aan overzijde is een parkeerterrein gerealiseerd door verhuurder met in totaal 59 parkeerplaatsen waar huurder, overeengekomen met de verhuurder (gedeeltelijk) gebruik van kan maken.

**Functionaliteit:**

Goed

**Toelichting functionaliteit**

Geen bijzonderheden.

## F.2 OPPERVLAKTE

### Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtype(s)	Status	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks
Kantoor	BG Kantoor	Eigenaar gebruiker	795,30	723,00
	VD1 Kantoor	Eigenaar gebruiker	572,00	520,00
	VD2 Kantoor	Eigenaar gebruiker	480,70	437,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>1.848,00</b>	<b>1.680,00</b>
Bedrijfsruimte	BG Magazijn	Eigenaar gebruiker	74,80	68,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>74,80</b>	<b>68,00</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.922,80</b>	<b>1.748,00</b>

### Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtype(s)	Status	Stuks
Parkeren buiten	Parkeren	Eigenaar gebruiker	57
	<b>Subtotaal</b>		<b>57</b>
<b>Totaal</b>			<b>57</b>

## F.3 RENOVATIE

### Laatste renovatie

Aan de linkervleugel is circa 65 m<sup>2</sup> extra kantoorruimte op de begane grond gerealiseerd omstreeks 2011. Verder normaal onderhoud.

## F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

### Omschrijving milieuaspecten

Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodern), noch naar materialen in of aan gebouwen, zoals in het bijzonder (verborgen) asbest en/of asbesthoudende materialen, die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden, tenzij anders is vermeld.

Bij de inspectie van het pand is globaal gekeken of er materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de gebruikers, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Voor zover met het blote oog waarneembaar zijn deze materialen niet toegepast. Gezien het bouwjaar van het getaxeerde kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen echter niet uitgesloten worden.

Voor het onderhavige perceel zijn thans geen gegevens bekend omtrent (mogelijk) uitgevoerde bodemonderzoeken en/of rapportages waaruit blijkt dat er sprake is van ernstige milieuhygiënische risico's. Er zijn geen aantekeningen bekend dat er sprake zou zijn van urgente ernstige bodemverontreiniging. Met een eventuele opstal- en/of bodemverontreiniging is derhalve geen rekening gehouden.

### Object beoordeling

Resumerend een in goede staat verkerend goed functioneel object.

**Object score:**

**Goed**

**G** **GEBRUIK****G.1** **GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Deels in gebruik. Thans worden er in het gebouw (begane grond) meubels op/uitgesteld ten behoeve van een kringloopfunctie.

**Voorgenomen gebruik**

Nog niet bekend.

**G.2** **ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID****Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Gezien de bestemming, locatie en eigenschappen is het getaxeerde bedoeld en met name geschikt als kantoorruimte. Dit gebruik resulteert in de meest gunstige waarde.

Een eventuele alternatieve aanwendbaarheid dient gevonden te worden binnen de vigerende bestemming. Zie bijlagen voor een gedetailleerde omschrijving in de planregels.



**H ONDERBOUWING**

**H.1 MARKTVISIE**

**Marktbeeld**

Een latente vraag naar vooral hoogwaardige kantoren op centrale locaties wordt direct duidelijk als dergelijk aanbod op de markt verschijnt. Beleggers voelen zich gesterkt door de tot dusver beperkt gebleven impact van de coronapandemie op de vraag naar kantoorruimte. Beleggers zullen dit jaar weliswaar selectiever zijn, maar als er hoogwaardig aanbod op de markt komt dat aan alle criteria voldoet, zal nog steeds een goede prijs worden geboden. Daarmee zal de kantorenbeleggingsmarkt in 2023 in het teken staan van polarisatie op basis van kwaliteit tussen de hoogwaardige en duurzame kantoren op toplocaties enerzijds en secundaire locatie en het 'value-add' segment anderzijds. De prijzen zullen dit jaar onder druk komen te staan.

In de kantorenmarkt is over de gehele linie sprake van een laag opnamevolume. De totale opname in de eerste helft van 2023 is bijna 30 procent minder dan de eerste jaarhelft van 2022; dit kwartaal zijn er weinig opnames van grote metrages van ruim 5.000 m². De vijf grote steden zijn goed voor 42 procent van de opname. In Amsterdam (33.300 m²) en Utrecht (17.300 m²) was de opname het hoogst. In Rotterdam (11.400 m²), Den Haag (7.600 m²) en Eindhoven (4.700 m²) valt de opname lager uit. In Gelderland, Zuid-Holland en Overijssel is het aanbod van kantoorruimte aanzienlijk gedaald, terwijl het aanbod in Flevoland, Friesland, Groningen en Zeeland juist is gestegen.

**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	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	5,12%	4,88%	2,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

**Marktsituatie**

In Noord-Brabant zijn voor de kantoormarkt onderstaande waarnemingen van toepassing:

Gemiddelde transactieprijs koop: € 1.561,- per vierkante meter.

Gemiddelde transactieprijs huur: € 120,- per vierkante meter.

In een straal van 10 kilometer worden 8 kantoorobjecten te huur aangeboden met een oppervlakte tussen 1.500 m² en 2.500 m² en worden gemiddeld 14 maanden aangeboden. Hier is een gemiddelde vierkante meterprijs van € 126,- van toepassing. Er wordt hier geen koopaanbod gezien.

In een straal van 15 km zijn de afgelopen 2 jaar 2 objecten verhuurd. Onderstaande is hierbij van toepassing:

- oppervlakten: 2.475 m² en 1.566 m².
- gemiddelde tijd aangeboden: 172 en 387 dagen.
- gemiddelde huurprijs/m²: niet vrijgegeven.

In deze omgeving zijn de afgelopen 2 jaar 3 objecten verkocht. Gemiddeld na één jaar.

**H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR**

**Algemene toelichting op de huurreferenties**

De referenties geven een realistisch beeld van de huurprijzen en het marktniveau in de omgeving voor vergelijkbare kantoorobjecten. De vermelde huurprijzen per m² zijn inclusief de eventueel aanwezige secundaire ruimten. De onderlinge verschillen worden mede veroorzaakt door de oppervlakten (kleinere ruimten doorgaans duurder, per vierkante meter), afwerkingsniveau en locaties. De huurreferenties bevinden zich alle in de redelijke omgeving van het getaxeerde.

**Huurreferenties commercieel**

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Aanvangshuur p/m² of stuk
27-11-2022	Professor Cobbenhagenlaan 35	TILBURG	Kantoor	1.407	€ 227.550	€ 162
12-7-2022	Princenhagelaan 13	BREDA	Kantoor	1.566	€ 211.410	€ 135
16-6-2022	Heerbaan 250	BREDA	Kantoor	1.414	€ 208.806	€ 148
13-10-2021	Professor Cobbenhagenlaan 95	TILBURG	Kantoor	2.555	€ 365.000	€ 143
20-9-2021	Hoeverstein 7	OOSTERHOUT	Kantoor	650	€ 78.000	€ 120

## Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

## 1 - Referentie Type: huurtransactie | Princenhagelaan 13 - 4813 DA BREDA

Transactiedatum:	12-07-2022	Aanvangshuur:	€ 211.410
Straat:	Princenhagelaan 13	Huuropbrengst per jaar:	€ 211.410
Plaats:	BREDA	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 135,00
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 135,00
Sub IPD Type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	12-07-2022
Bouwjaar:	2008	Energielabel:	- / Geen
Parkeerplaatsen:	23		
Totaal m² of stuks:	1.566		
Bron:	NVM		



## 2 - Referentie Type: huurtransactie | Heerbaan 250 - 4817 NL BREDA

Transactiedatum:	16-06-2022	Aanvangshuur:	€ 208.806
Straat:	Heerbaan 250	Huuropbrengst per jaar:	€ 208.806
Plaats:	BREDA	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 147,67
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 147,67
Sub IPD Type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	30-06-2032
Bouwjaar:	1985	Looptijd contract in jr:	10
Parkeerplaatsen:	48	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	1.414		
Bron:	NVM		



## 3 - Referentie Type: huurtransactie | Professor Cobbenhagenlaan 35 - 5037 DB TILBURG

Transactiedatum:	27-11-2022	Aanvangshuur:	€ 227.550
Straat:	Professor Cobbenhagenlaan 35	Huuropbrengst per jaar:	€ 227.550
Plaats:	TILBURG	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 161,73
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 161,73
Sub IPD Type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	31-12-2027
Bouwjaar:	2000	Looptijd contract in jr:	5
Parkeerplaatsen:	30	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	1.407		
Bron:	NVM		



## 4 - Referentie Type: huurtransactie | Hoevestein 7 - 4903 SE OOSTERHOUT

Transactiedatum:	20-09-2021	Aanvangshuur:	€ 78.000
Straat:	Hoevestein 7	Huuropbrengst per jaar:	€ 78.000
Plaats:	OOSTERHOUT	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 120,00
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 120,00
Sub IPD Type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	31-08-2022
Bouwjaar:	2001	Looptijd contract in jr:	1
Parkeerplaatsen:	20	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	650	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Tiara Business		



## 5 - Referentie Type: huurtransactie | Professor Cobbenhagenlaan 95 - 5037 DB TILBURG

Transactiedatum:	13-10-2021	Aanvangshuur:	€ 365.000
Straat:	Professor Cobbenhagenlaan 95	Huuropbrengst per jaar:	€ 365.000
Plaats:	TILBURG	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 142,86
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 142,86
Sub IPD Type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	31-12-1931
Bouwjaar:	2001	Looptijd contract in jr:	10
Parkeerplaatsen:	86	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	2.555		
Bron:	NVM		



### Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	BG Magazijn	75	68	€ 50,00	€ 3.400	1,4 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>€ 50,00</b>	<b>€ 3.400</b>	<b>1,4 %</b>
Kantoor	BG Kantoor	795	723	€ 125,00	€ 90.375	36,9 %
	VD1 Kantoor	572	520	€ 125,00	€ 65.000	26,6 %
	VD2 Kantoor	481	437	€ 125,00	€ 54.625	22,3 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>1.848</b>	<b>1.680</b>	<b>€ 125,00</b>	<b>€ 210.000</b>	<b>85,8 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>1.923</b>	<b>1.748</b>		<b>€ 213.400</b>	<b>87,2 %</b>

### Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren buiten	Parkeren	57	€ 550,00	€ 31.350	12,8 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>57</b>	<b>€ 550,00</b>	<b>€ 31.350</b>	<b>12,8 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>57</b>		<b>€ 31.350</b>	<b>12,8 %</b>

### Totaal overzicht ruimte types

<b>Overzicht ruimtetypes</b>	<b>€ 213.400</b>	<b>87,2 %</b>
<b>Overzicht andere ruimtetypes</b>	<b>€ 31.350</b>	<b>12,8 %</b>
<b>Totalen</b>	<b>€ 244.750</b>	<b>100,0 %</b>

### Verklaring gehanteerde markthuur

De markthuur is afgeleid uit de beschikbare referenties waarbij rekening is gehouden met de vloeroppervlakte, het afwerkingsniveau, de kwaliteit van gebruikte materialen, eventueel aangebrachte bijzondere voorzieningen, de ligging en representatie van het registergoed.

De referenties laten vierkante meterhuurprijzen zien in de bandbreedte van € 120,- tot en met 162,-

De referenties laten vierkante meterkoopprijzen zien in de bandbreedte van € 1.438,- tot en met € 2.026,-

De referenties laten (theoretische) bruto aanvangsrendementen zien in de bandbreedte van 7,22% tot en met 9,04%.

Gezien deze referenties ten opzichte van het getaxeerde met de locatie vlakbij een NS station in het dorpscentrum met de aanwezige eigen parkeergelegenheid wordt een markthuur van € 122,-/m² en een marktwaarde van € 1.631/m² realistisch geacht.

Het bruto aanvangsrendement van 8,6% bij de gehanteerde NAR wordt eveneens realistisch geacht.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De verkooppreferenties hebben betrekking op kantoorobjecten in de redelijke omgeving/regio van het getaxeerde. De vermelde oppervlakten zijn inclusief de eventueel aanwezige secundaire ruimten. De onderlinge verschillen worden veroorzaakt door een verschil in oppervlakten, afwerking en specifieke situering. Drie van de gehanteerde kooppreferenties zijn vrij van huur en gebruik verkocht. De markthuur is ingeschat o.a. op basis van de verschillende ruimte typen in het betreffend object en marktkennis. De weergegeven BAR betreft derhalve een, zo goed als mogelijk ingeschatte, theoretische BAR.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
25-4-2023	Kluizerdijk 1	VALKENSWAARD	Kantoor	1.833	9,04%	€ 2.700.000	€ 1.473,00
19-12-2022	Anne Frankplein e.v. 2	Rijen, Goirle, Moergestel	Kantoor	2.727	7,22%	€ 5.526.000	€ 2.026,40
31-8-2022	Cartografenweg 6	WAALWIJK	Kantoor	626	8,41%	€ 945.000	€ 1.509,58
29-9-2021	Arendsplein 30	OOSTERHOUT	Kantoor	850	9%	€ 1.222.000	€ 1.437,65



## Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **belegging** | Adres: **Anne Frankplein e.v. 2 - 5122 CB Rijen, Goirle, Moergestel**

Transactiedatum:	19-12-2022	Koopsom kk:	€ 5.526.000
Adres:	Anne Frankplein e.v. 2	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 2.026,40
Plaats:	Rijen, Goirle, Moergestel	Contractuur p/jaar:	€ 399.129
IPD type:	Kantoor	BAR:	7,22%
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Eigendom:	
Bouwjaar:	2008	Energie label:	A
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	2.727		
Bron:	NVM		

Referentie type: **koop** | Adres: **Kluizerdijk 1 - 5554 XA VALKENSWAARD**

Transactiedatum:	25-04-2023	Koopsom kk:	€ 2.700.000
Adres:	Kluizerdijk 1	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 1.473,00
Plaats:	VALKENSWAARD	BAR:	9,04%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	4.713
Sub IPD type:	Kantoorgebouw	Eigendom:	
Bouwjaar:	2000	Energie label:	A+
Parkeerplaatsen	64		
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	1.833		
Bron:	NVM		

Referentie type: **koop** | Adres: **Arendspan 30 - 4901 KX OOSTERHOUT**

Transactiedatum:	29-09-2021	Koopsom kk:	€ 1.222.000
Adres:	Arendspan 30	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 1.437,65
Plaats:	OOSTERHOUT	BAR:	9%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	736
Sub IPD type:	Kantoorgebouw	Eigendom:	
Bouwjaar:	1986	Energie label:	B
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	850		
Bron:	NVM		

Referentie type: **koop** | Adres: **Cartografenweg 6 - 5141 MT WAALWIJK**

Transactiedatum:	31-08-2022	Koopsom kk:	€ 945.000
Adres:	Cartografenweg 6	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 1.509,58
Plaats:	WAALWIJK	BAR:	8,41%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	890
Sub IPD type:	Kantoorgebouw	Eigendom:	
Bouwjaar:	1992	Energie label:	C
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	626		
Bron:	NVM		



## Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,10 %
NAR vrij op naam	6,60 %
Exit yield	7,10 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	8,58 %
BAR markt/herz. huur kk	8,58 %

**Verklaring gehanteerde rendementen**

Het gehanteerd rendement is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. Het gehanteerde rendement is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties, de marktkennis van de taxateur en het gepubliceerde aanbod van koopobjecten.

**NAR en disconteringsvoet**

Om de waarde te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de NAR methode. Bij de waardering wordt de netto huurwaarde (huuropbrengst minus exploitatiekosten) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement. Het netto aanvangsrendement wordt sterk bepaald door het rendement wat een belegger bij aanvang zou willen hebben op zijn geïnvesteerd vermogen. Dit kan per entiteit/persoon verschillen.

Dit rendement stoelt op een beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in de onroerende zaak. Op deze wijze wordt een maximaal investeringsbedrag herleid dat vervolgens nog wordt gecorrigeerd voor transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht en eventuele kapitaalscorrecties.

Het door de taxateur gehanteerde netto aanvangsrendement wordt tevens door de volgende afwegingen realistisch en marktconform geacht:

- Ligging;
- Afwerking/ staat van onderhoud;
- Marktonwikkelingen;
- Bestemming.

**Disconteringsvoet**

De disconteringsvoet is het percentage waarmee cash flows uit de toekomst contant wordt gemaakt naar heden (prijsspeil). Indien van toepassing wordt het verschil in huuropbrengst en markthuur contant gemaakt middels deze disconteringsvoet.

**H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES**

Geen.

**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	: Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

#### Warmte opwekking

Gasketel

#### Verwarmingsafgifte

Radiatoren

#### Warm water

Electrische boiler

#### Luchtbehandeling

Airconditioning

Topkoeling

#### 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

Plat dak leent zich mogelijk goed voor de plaatsing van zonnepanelen. Er is reeds LED verlichting aanwezig. Dit zou nog uitgebreid kunnen worden.

### Toekomstbestendigheid object

Geen bijzonderheden. Object beschikt over label A waarmee het in te zetten is als kantoorobject.

Energielabel:

A

EPC of EI

BREEAM:

Unclassified

**Uitleg energielabel**

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan één functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies):

- Kantoor
- Onderwijs, zoals scholen en universiteiten
- Publieke functies, zoals bibliotheken, stadhuizen, vergadercentra
- Gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen
- Horeca en logies, zoals hotels, pensions, cafés, restaurants
- Sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden
- Winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages

Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Een energielabel is niet nodig voor de volgende gebouwen:

- beschermde monumenten volgens de Monumentenwet 1988 of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- gebouwen voor religieuze activiteiten (zoals kerken en moskeeën);
- vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m<sup>2</sup>;
- (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking (fabriekshallen);
- tijdelijke bouwwerken (zoals bouwketen, noodwinkels, noodlokalen bij scholen);
- recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar worden gebruikt. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik;
- gebouwen die geen energie gebruiken om het binnenklimaat te regelen (zoals schuren of garages).

Met betrekking tot kantoor(gebouwen):

Een kantoorgebouw waarbij de gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties 50% of meer beslaat van de totale oppervlakte én de oppervlakte aan kantoorfuncties (en nevenfuncties) groter is dan 100m<sup>2</sup> moet in 2023 minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energieverbruik van 225 kWh per m<sup>2</sup> per jaar of minder. De verplichting gaat in op 1 januari 2023. Dit betekent dat uiterlijk op die datum alle maatregelen die tot minimaal energielabel C leiden, getroffen moeten zijn en dat op basis daarvan een energielabel is geregistreerd. De verplichting is opgenomen in het Bouwbesluit (artikel 5.11).

Voor onderstaande gebouwen geldt een uitzondering.

Kantoorgebouwen als onderdeel van een gebouw, waarbij de gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties van het kantoorgebouw minder dan 50% is dan die van het gebouw waarvan het kantoorgebouw een onderdeel is. Dit zijn de zogenaamde multifunctionele gebouwen. Bekijk voor voorbeelden de infographic Praktijksituaties Energielabel C kantoren.

kleine kantoorgebouwen, waarbij de totale gebruiksoppervlakte aan kantoor- én nevenfuncties in het kantoorgebouw, of in het gebouw waarvan de kantoorgebouw deel uitmaakt, minder is dan 100 m<sup>2</sup>. Is het kantoorgebouw onderdeel van een (groter) gebouw dan geldt deze grens van 100 m<sup>2</sup> voor het gehele gebouw. Als er dus meerdere kantoorgebouwen in een (groter) gebouw zitten, moeten de gebruiksoppervlaktes hiervan (inclusief nevenfuncties) bij elkaar worden opgeteld. Bekijk voor voorbeelden de infographic Praktijksituaties Energielabel C kantoren.

**Verwacht energielabel na investeringen:**      **Onbekend**

**Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Investerings in de duurzaamheid van het getaxeerde object zullen bijdragen in de duurzaamheid ervan. Voor een verwachting van het energielabel na uitvoering van de voorgestelde maatregelen is het raadzaam een energiedeskundige te raadplegen.

**J** **Verbouwing****Verbouwing**

Het getaxeerde zal verbouwd worden en in gebruik genomen worden als tand prothetische praktijk, behandelruimte, productieruimte en kantoorruimte. De investeringen hiervoor worden deels gepleegd door de opdrachtgever (toekomstig verhuurder) en deels door toekomstig huurder. De investeringen die gedaan worden door de toekomstig huurder zijn veelal gebruiker specifiek. Zie hiervoor de begroting voor de verbouwing.

Een substantieel gedeelte van de totaalinvestering dat benodigd is voor het beoogd specifieke gebruik waarbij de aangebrachte vernieuwingen in bepaalde mate demontabel zijn, is niet terug te brengen tot een gelijke toename in de geschatte marktwaarde van het object. Met deze taxatie wordt namelijk de waarde geschat dat het object in de markt vertegenwoordigt. Deze markt kent vaak andere manieren van gebruik dan enkel het thans beoogd gebruik. Te denken valt hierbij aan een reguliere kantoorfunctie en bedrijfsruimtefunctie.

Aangenomen wordt dat de vernieuwingen en verbeteringen die de verbouwing met zich mee brengt zorgen voor een couranter object. Het groot onderhoud is immers verzorgd, de afwerking is verbeterd en daarmee is de uitstraling van het object als geheel verbeterd. Dit komt enerzijds terug in de hogere huurwaarde ná verbouwing én een lagere rendementseis. Wat bijdraagt aan een lagere rendementseis is het reeds getekende huurcontract met een looptijd van 10 jaar (zie bijlage). Zie hiervoor de bijgevoegde berekening van de waarde in huidige staat én de berekening in dit rapport van de waarde na verbouwing, in verhuurde staat.



**K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

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

**Bouwkundige en technische staat**

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

**Milieu**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve 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 getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

**Publiekrechtelijk**

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder 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-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

**Voordelen**

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

**Plaatselijke voorschriften**

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

**Fiscale wetgeving**

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

**Toekomstige wetgeving**

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

**Rechten van derden**

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

**Tijd**

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

**Aansprakelijkheid**

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

**Beschikbare gegevens**

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

**Overige waarde bepalende factoren**

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

**Copyright**

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

**L** **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 residentiële 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:  $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$ .

**WWS-punten**

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

**Maximaal redelijke huur**

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



### Classificatie voor energieklassen

#### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m <sup>2</sup> (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 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, 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 0,5m<sup>2</sup>.

### 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 residentiële objecten)**

Verhuurbare eenheid



## BIJLAGEN FOTO'S





















## BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

### Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

De verkoopreferenties hebben betrekking op kantoorobjecten in de redelijke omgeving/regio van het getaxeerde. De vermelde oppervlakten zijn inclusief de eventueel aanwezige secundaire ruimten. De onderlinge verschillen worden veroorzaakt door een verschil in oppervlakten, afwerking en specifieke situering. Drie van de gehanteerde koopreferenties zijn vrij van huur en gebruik verkocht. De markthuur is ingeschat o.a. op basis van de verschillende ruimte typen in het betreffend object en marktkennis. De weergegeven BAR betreft derhalve een, zo goed als mogelijk ingeschatte, theoretische BAR.

#### Referentie type: **belegging** | Adres: **Anne Frankplein e.v. 2 - 5122 CB Rijen, Goirle, Moergestel**

Transactiedatum:	<b>19-12-2022</b>	Koopsom kk:	<b>€ 5.526.000</b>
Adres:	<b>Anne Frankplein e.v. 2</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 2.026,40</b>
Plaats:	<b>Rijen, Goirle, Moergestel</b>	Contractuur p/jaar:	<b>€ 399.129</b>
IPD type:	<b>Kantoor</b>	BAR:	<b>7,22%</b>
Sub IPD type:	<b>Kantoorruimte</b>	Energie label:	<b>A</b>
Bouwjaar:	<b>2008</b>		
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.727</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		

Geen Foto  
beschikbaar

#### Toelichting op deze referentie

Drie objecten in één transactie van maatschappelijk vastgoed, waarvan één in de directe omgeving van het getaxeerde. Gekeken en opgenomen omdat die een goed beeld geven van het marktniveau en beleggerssentiment in deze omgeving. De referenten beschikken over de bestemming "maatschappelijk". Het getaxeerde beschikt eveneens over deze functie aanduiding. De objecten zijn alle van recentere bouwperiode en kleiner. Hiermee zijn ze couranter dan het getaxeerde.

Betreft:  
Anne Frankplein 2 - 2a 5122 CB Rijen Bwjr 2004  
Raadhuisstraat 32 5066 AP Moergestel Bwjr 2008  
Frankische Driehoek 6 - 6a 5052 BL Goirle Bwjr 2011

#### Referentie type: **koop** | Adres: **Kluizerdijk 1 - 5554 XA VALKENSWAARD**

Transactiedatum:	<b>25-04-2023</b>	Koopsom kk:	<b>€ 2.700.000</b>
Adres:	<b>Kluizerdijk 1</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 1.473,00</b>
Plaats:	<b>VALKENSWAARD</b>	BAR:	<b>9,04%</b>
IPD type:	<b>Kantoor</b>	Perceeloppervlak:	<b>4.713</b>
Sub IPD type:	<b>Kantoorgebouw</b>	Energie label:	<b>A+</b>
Bouwjaar:	<b>2000</b>		
Parkeerplaatsen	<b>64</b>		
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>1.833</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



#### Toelichting op deze referentie

Ook gekeken naar deze referentie omdat het eveneens vrijstaand kantoorgebouw betreft met drie lagen uit vergelijkbare bouwperiode met parkeerplaatsen gelegen in wat kleinere plaats. Referentie betreft een zicht locatie vanaf N-weg. Getaxeerde is echter couranter gelegen in dorpskern in directe nabijheid van NS station.

#### Referentie type: **koop** | Adres: **Arendsplein 30 - 4901 KX OOSTERHOUT**

Transactiedatum:	<b>29-09-2021</b>	Koopsom kk:	<b>€ 1.222.000</b>
Adres:	<b>Arendsplein 30</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 1.437,65</b>
Plaats:	<b>OOSTERHOUT</b>	BAR:	<b>9%</b>
IPD type:	<b>Kantoor</b>	Perceeloppervlak:	<b>736</b>
Sub IPD type:	<b>Kantoorgebouw</b>	Energie label:	<b>B</b>
Bouwjaar:	<b>1986</b>		
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>850</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



#### Toelichting op deze referentie

Kantoorgebouw verdeeld over drie lagen. Gekeken naar deze referentie omdat die eveneens over veel kantoorruimte beschikt en in op een centrum locatie gelegen. Prijsverschil omdat het getaxeerde couranter gelegen is en over meer oppervlakte beschikt. Referentie beschikt niet over eigen parkeerplaatsen.

De locatie bestaat uit drie verdiepingen te weten:  
Een begane grond van ca. 386 m<sup>2</sup> VVO  
1e verdieping van ca. 328 m<sup>2</sup> VVO  
2e verdieping van ca. 136 m<sup>2</sup> VVO  
Het totale metrage is ca. 850 m<sup>2</sup> VVO.

#### Referentie type: **koop** | Adres: **Cartografenweg 6 - 5141 MT WAALWIJK**

Transactiedatum:	31-08-2022
Adres:	Cartografenweg 6
Plaats:	WAALWIJK
IPD type:	Kantoor
Sub IPD type:	Kantoorgebouw
Bouwjaar:	1992
VVO (m²) / stuks:	626
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 945.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.509,58
BAR:	8,41%
Perceeloppervlak:	890
Energie label:	C



## Toelichting op deze referentie

Eveneens vrijstaand kantoorgebouw. Beschikt over twee lagen kantoorruimte uit vergelijkbare bouwperiode met parkeerplaatsen gelegen in kleinere plaats. Referentie is goed ontsloten door locatie in nabijheid van N-weg. Getaxeerde is echter couranter gelegen in dorpskern in directe nabijheid van NS station. Referentie beschikt niet over een personenlift.

Concept





## BIJLAGEN HUURREFERENTIES

## Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

De referenties geven een realistisch beeld van de huurprijzen en het marktniveau in de omgeving voor vergelijkbare kantoorobjecten. De vermelde huurprijzen per m<sup>2</sup> zijn inclusief de eventueel aanwezige secundaire ruimten. De onderlinge verschillen worden mede veroorzaakt door de oppervlakten (kleinere ruimten doorgaans duurder, per vierkante meter), afwerkingsniveau en locaties. De huurreferenties bevinden zich alle in de redelijke omgeving van het getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | Professor Cobbenhagenlaan 35 - 5037 DB TILBURG

Transactiedatum:	27-11-2022	Aanvangshuur:	€ 227.550
Straat:	Professor Cobbenhagenlaan 35	Huuropbrengst per jaar:	€ 227.550
Plaats:	TILBURG	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 161,73
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 161,73
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	31-12-2027
Bouwjaar:	2000	Looptijd contract in jr:	5
Parkeerplaatsen:	30	Energie label:	A
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	1.407		
Bron:	NVM		



## Toelichting op deze referentie

Ook gekeken naar deze referentie vanwege de substantiële oppervlakten, hoog opleverniveau en label A. De referentie geeft een indicatie van het marktniveau van dergelijke ruimten in Tilburg.

## OPPERVLAKTE

Het kantoorgebouw heeft een totale oppervlakte van ca. 1.407 m<sup>2</sup> VVO (Verhuurbaar Vloer Oppervlak), als volgt verdeeld over de verdiepingen:

Begane grond : ca. 653 m<sup>2</sup> vvo  
 1e verdieping : ca. 606 m<sup>2</sup> vvo  
 2e verdieping : ca. 148 m<sup>2</sup> vvo  
 Totaal : ca. 1.407 m<sup>2</sup> vvo

Referentie type: **huurtransactie** | Hoevestein 7 - 4903 SE OOSTERHOUT

Transactiedatum:	20-09-2021	Aanvangshuur:	€ 78.000
Straat:	Hoevestein 7	Huuropbrengst per jaar:	€ 78.000
Plaats:	OOSTERHOUT	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 120,00
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 120,00
Sub IPD type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	31-8-2022
Bouwjaar:	2001	Looptijd contract in jr:	1
Parkeerplaatsen:	20	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	650	Energie label:	- / Geen
Bron:	Tiara Business		



## Toelichting op deze referentie

Kantoorgebouw in de redelijke omgeving van het getaxeerde verdeeld over drie lagen. Voorzien van eigen parkeerplaatsen. Prijsverschil omdat het getaxeerde couranter gelegen is.

Referentie type: **huurtransactie** | Heerbaan 250 - 4817 NL BREDA

Transactiedatum:	16-06-2022	Aanvangshuur:	€ 208.806
Straat:	Heerbaan 250	Huuropbrengst per jaar:	€ 208.806
Plaats:	BREDA	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 147,67
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 147,67
Sub IPD type:	Kantoorgebouw	Einddatum contract:	30-6-2032
Bouwjaar:	1985	Looptijd contract in jr:	10
Parkeerplaatsen:	48	Energie label:	A
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	1.414		
Bron:	NVM		



## Toelichting op deze referentie

Betreft een vrijstaand kantorenobject voorzien van eigen parkeerplaatsen van vergelijkbaar bouwjaar en vergelijkbaar energielabel. Object is enerzijds in grotere plaats gelegen, anderzijds minder centraal/ontsloten dan getaxeerde die in directe nabijheid van NS station gelegen is.

## Referentie type: **huurtransactie** | Professor Cobbenhagenlaan 95 - 5037 DB TILBURG

Transactiedatum:	<b>13-10-2021</b>	Aanvangshuur:	<b>€ 365.000</b>
Straat:	<b>Professor Cobbenhagenlaan 95</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 365.000</b>
Plaats:	<b>TILBURG</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	<b>€ 142,86</b>
IPD type:	<b>Kantoor</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 142,86</b>
Sub IPD type:	<b>Kantoorgebouw</b>	Einddatum contract:	<b>31-12-1931</b>
Bouwjaar:	<b>2001</b>	Looptijd contract in jr:	<b>10</b>
Parkeerplaatsen:	<b>86</b>	Energielabel:	<b>A</b>
Totaal m² of stuks:	<b>2.555</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### Toelichting op deze referentie

Betreft een kantoorruimte in een vrijstaand kantorenobject voorzien van eigen parkeerplaatsen van recenter bouwjaar, vergelijkbaar energielabel en vergelijkbare bestemming. Object is enerzijds in grotere plaats gelegen. Getaxeerde is in directe nabijheid van NS station gelegen. Geeft een indicatie van het marktniveau in de redelijke omgeving.

#### BESTEMMING

Volgens het vigerende bestemmingsplan rust er op de bestemming "Kantoren" met de functieaanduiding "Maatschappelijk".

#### OPPERVLAKTE

Het kantoorgebouw heeft een totale oppervlakte van ca. 3.778 m² VVO (Verhuurbaar Vloer Oppervlak), als volgt verdeeld over de verdiepingen:

Begane grond : ca. 752,0 m² (beschikbaar)  
 1e verdieping : ca. 856,3 m² (beschikbaar)  
 2e verdieping : ca. 842,4 m² (beschikbaar)  
 3e verdieping : ca. 390,0 m² (beschikbaar)  
 4e verdieping : ca. 473,9 m² (niet beschikbaar)  
 5e verdieping : ca. 473,5 m² (niet beschikbaar)  
 6e verdieping : alleen technische ruimte

## Referentie type: **huurtransactie** | Princenhagelaan 13 - 4813 DA BREDA

Transactiedatum:	<b>12-07-2022</b>	Aanvangshuur:	<b>€ 211.410</b>
Straat:	<b>Princenhagelaan 13</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 211.410</b>
Plaats:	<b>BREDA</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	<b>€ 135,00</b>
IPD type:	<b>Kantoor</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 135,00</b>
Sub IPD type:	<b>Kantoorgebouw</b>	Einddatum contract:	<b>12-7-2022</b>
Bouwjaar:	<b>2008</b>	Energielabel:	<b>- / Geen</b>
Parkeerplaatsen:	<b>23</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>1.566</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### Toelichting op deze referentie

Gelegen op bedrijfsmatige omgeving, ook vrijstaand en beschikt over eigen parkeergelegenheid. Prijsverschil per vierkante meter omdat de referentie een recenter bouwjaar betreft. Verschil blijft beperkt omdat het getaxeerde beschikt over een personenlift en in directe nabijheid van een NS station gelegen is. Geeft een indicatie van het marktniveau in de redelijke omgeving van vrijstaande kantoorobjecten.



MAKELAARS

KIN Makelaars Breda  
Korte Ploegstraat 19 | Breda  
Email: [dennis@kinmakelaars.nl](mailto:dennis@kinmakelaars.nl) | Tel: 0765221221