

Bij dit taxatierapport behoort het Normblad

TAXATIERAPPORT
Commercieel Vastgoed
MODEL 2002.1

A. OPDRACHT/OPNAME

Datum opdracht : 20 april 2017
Naam opdrachtgever : Gemeentebestuur Renkum
Adres opdrachtgever : Generaal Urquhartlaan 4 6861 GG Oosterbeek

Opdracht namens opdrachtgever
verstrekt door : Mevrouw Ing. M. Nagel
Opdracht is verstrekt aan : Timmer & Timmer B.V., Makelaars o.g.
Adres opdrachtnemer : Dorpsstraat 8, 6871AL te Renkum
De taxatie is uitgevoerd door : De heer G.A.G. Timmer
Lid van : Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
Ingeschreven in het register : Stichting Vastgoedcert. Register Bedrijfsmatig Vastgoed
te Rotterdam onder nr. BV02.131.267

Datum opname en inspectie : 24 april 2017

B. OBJECT

Korte objectomschrijving : Bedrijfsverzamelgebouw, voormalig schoolgebouw 'Sint Ursula'

Kadastrale gegevens/oppervlakte : Gemeente Renkum, sectie C, nummer 5453

Adres, plaats : Groeneweg 12 6871 DD Renkum

C. DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:

1. de beoordeling van een aanvraag voor
een (hypothecaire) geldlening bij : nee
2. inzicht in de marktwaarde per 01-04-2017

D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum 24 april 2017 getaxeerd op:

- marktwaarde vrij van huur en gebruik:

€ 325.000,-- zegge: DRIEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : Adviestarieven NVM

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voorzover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

3. Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het aangehechte "Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed"

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : ja / ~~nee, omdat~~ niet van toepassing
- splitsingsakte : ja / ~~nee, omdat~~ niet van toepassing
- kadastraal plan : ja / ~~nee, omdat~~
- kadastraal uittreksel : ja / ~~nee, omdat~~
- overig :

2. Kadastrale omschrijving object

Gemeente Renkum, Sectie C, nummer 5453, groot 13 are en 68 centiare

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere: geen bijzondere erfdienstbaarheden
kwalitatieve rechten en verplichtingen : geen kwalitatieve rechten/verplichtingen
en overige bijzondere lasten en beperkingen
- b. VVE
 - Bestuurder : Niet van toepassing
 - Bijdrage/financiële positie : Niet van toepassing
- c. Gebruiksbeperkingen : Niet van toepassing
- d. T.a.v. het recht van erfpacht/vruchtgebruik/opstal/.....
 - Datum uitgifte/vestiging : Niet van toepassing
 - Einddatum van het recht : Niet van toepassing
 - Canon/vergoeding : Niet van toepassing
 - overig :
- e. Overig :

G. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : Gemeente Renkum, kadaster en openbare registers

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- De publiekrechtelijke bestemming is : Maatschappelijk (bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013)
- Het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik zijn daarmee in overeenstemming : Ja
- Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen : geen bijzondere vestigingseisen, geen gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen
- Toekomstige planologische ontwikkelingen : N.v.t.
- Nadere mededelingen :

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht : nee / ~~ja~~,
 krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten
 (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6)

4. Monument

Volgens opgave van :

is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument (ex artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet) : nee / ~~ja~~
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (art. 35 Monumentenwet) : nee / ~~ja~~
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument : nee / ~~ja~~

5. Milieuvergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen benodigd :

Deze vergunningen zijn aanwezig : ~~ja~~ / nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Bouwaard, materialen en constructie : steens muren met pannen gedekt, houten kozijnen
- b. Bouwjaar / ouderdom : 1905
- c. Gerealiseerde renovaties, verbouwingen : n.v.t.
- d. Indeling : 7 kantorkamers, toiletgroep. Verdieping: 9 kamers, keuken.
 Bruto oppervlakte : 34 x 16 meter
 :
 maximale vloerbelastingen : 500 kg/m²
- e. Huidig gebruik : diverse maatschappelijke doeleinden, o.a. houtbewerking.
- f. Voorgenomen gebruik : -
- g. Gebruiksmogelijkheden : divers
- h. Technische voorzieningen / Installaties : soort cv/gas kwaliteit/staat bouwjaar 1905

2. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen : aan de rand van het dorp Renkum gelegen
- b. Bereikbaarheid : goed bereikbaar via de N225 Arnhem/Wageningen
- c. Voorzieningen : alle voorzieningen in de nabijheid
- d. Parkeermogelijkheden : op eigen terrein diverse parkeerplaatsen
- e. De taxateur heeft omgevingsfactoren : nee / ~~ja~~,
 waargenomen die de toekomstige
 waarde-ontwikkeling substantieel
 kunnen beïnvloeden.
 (bijv. omliggende industrie, bouwplannen,
 woonwijken, planologische ontwikkelingen)

I. ONDERHOUDSTOESTAND

1. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

STAAT VAN ONDERHOUD

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is géén indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-oordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend	=	Zo goed als nieuw.
Goed	=	Op peil.
Redelijk	=	Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn.
Matig	=	Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk.
Slecht	=	Achterstallig onderhoud.

	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Opmerking
Dakbedekking						voor zover taxateur zowel van binnen als buiten af kan waarnemen.
Gevels			X			
Kozijnen				X		
Schilderwerk Inwendig			X			
Schilderwerk Uitwendig			X			
Vloeren			X			
Plafonds			X			
Afwerking			X			
Centrale Verwarming			X			
Luchtbehandeling		Nvt				
Liftinstallatie		Nvt				
Elektra-installatie		X				
Overige installaties		Nvt				

2. De kosten voor direct noodzakelijk : niet van toepassing op deze waardering
herstel van achterstallig onderhoud
worden begroot op
3. De indruk die de taxateur heeft verkregen : nee / ja,
van het object geeft aanleiding tot nader
(bouwkundig) onderzoek

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gebruiker / eigenaar : Niet van toepassing
b. Gemeente / provincie : Ja, afdeling: Ruimtelijke ordening
c. Gemeent./provinciale inventarisatielijst : Ja
d. Bodemrapport : nee / ja, rapport vand.d.
nummer
e. :

2. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele)
bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
1. historische gegevens : Nee.....
2. er is negatieve informatie over het : Nee.....
object of de directe omgeving bekend
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid : nee / ja,
ziet de taxateur bijzondere aanleiding om
(een risico van) verontreiniging aanwezig
te achten
- c. Ten aanzien van opslagtanks geldt: : Niet van toepassing
- d. Er is een waardeverminderende hoeveel- : nee / ja, in de volgende onderdelen: zie asbestinventarisatie
heid (mogelijk) asbesthoudend materiaal p/j milieu B.V. d.d. 12-05-2016
waargenomen
- e. Conclusie : Geen asbesthoudende materialen in en aan het gebouw.

K. HUURSITUATIE

1. huidige situatie

- a. Volgens opgave van : opdrachtgever / ~~eigenaar~~ /
 wordt het object thans verhuurd : ja / ~~geheel~~ / ~~gedeeltelijk~~ / ~~is in eigen gebruik~~
- b. Kerngegevens van de huurovereenkomst :
 huurder :
 looptijd : van tot optie
 kale huursom :per jaar.....
 servicekosten :per.....
 bijzondere bepalingen : taxatie in onverhuurde staat
- c. Huurovereenkomst gezien door taxateur : ~~ja~~ / ~~nee~~, Niet van toepassing

2. Verhuurmogelijkheden

Matig

3. Bijzonderheden

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de boordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

M. VERBOUWING, VERBETERING

1. Er is sprake van
 - a. een in aanbouw zijnd pand : ~~nee-/ja~~
 - b. verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden danwel concrete plannen daartoe : nee / ~~ja~~
2. De belangrijkste werkzaamheden : niet van toepassing
3. De huidige stand van de werkzaamheden : niet van toepassing
4. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden :
5. In de waardering is rekening gehouden met deze werkzaamheden/investeringen : ~~Nee/ja, namelijk~~

N. NADERE MEDEDELINGEN

O. BIJLAGEN

Presentatie (incl. foto)	Kadastrale uittreksel (titel/legger/plan)
Plattegrond omgeving	Toelichting waardebepalingsmethodiek
Toelichting berekening waarde	Waardebegrippen

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Renkum op 28 april 2017.

Handtekening taxateur

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport Commercieel Vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd.

Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrator/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie en welke functionaris is geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. 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. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registreren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu-aspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieu-aspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieu-aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Huursituatie

Kerngegevens van de huursituatie worden in het rapport opgenomen. Huurovereenkomsten worden door taxateur bijgevoegd.

Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens.

(kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/.....). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd. In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

Waardebegrippen

Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Economische huurwaarde

De prijs, die bij aanbieding ten verhuur, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.





