

TAXATIERAPPORT EVS

COMMERCIEEL VASTGOED, MODEL 1 AUGUSTUS 2016

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO



Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	3
	Opdrachtgever.....	3
	Taxateur	3
	Waardepeildatum en andere relevante data	3
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang	4
	Onderwerp van de taxatie	4
	Doel van de taxatie.....	4
C.	Verklaringen taxateur	6
D.	Juridische status van het object	8
	Privaatrechtelijke aspecten.....	8
	Publiekrechtelijke aspecten	9
	Verontreiniging, milieu	10
	Fiscale aspecten	11
E.	Omschrijving gebruik en omgeving.....	12
F.	Huursituatie.....	13
G.	Technische omschrijving object.....	13
H.	Onderbouwing van de waarde.....	16
	De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.	17
I.	Conceptrapportage	19
J.	Overige mededelingen	19
K.	Datering en ondertekening	19
L.	Bijlagen	20



A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: De heer R. Scholte
Adres opdrachtgever: Middenweg 172-174, 1782 BL te Den Helder
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: Niet van toepassing
Functie: Niet van toepassing

Taxateur

Naam taxateur: C. Luca
Werkzaam bij en handelend namens: LUCA Makelaars B.V.
[Redacted]
[Redacted]
Lid van beroeps- of branchevereniging: NVM
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: VastgoedCert, Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed
Onder registratienummer: [Redacted]
Taxateur is bij het NRVV ingeschreven in Kamer(s): [Redacted]
Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed: Nee
Taxateur is REV-gecertificeerd: Nee
Specialisatie/deskundigheid taxateur: Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van MKB en woningen.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: 07-07-2017
Datum opname en inspectie: 07-07-2017
Waardepeildatum: 01-08-2017
Datum concept taxatierapport: 31-07-2017
Datum taxatierapport: 31-07-2017



B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Het voormalig postkantoor welke momenteel in gebruik is als museum/opslag met een woonruimte op de verdieping.

Adres:

Middenweg 172-174, 1782 BL te Den Helder

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Verkrijgen van inzicht in de marktwaarde t.b.v. een mogelijke aankoopbeslissing.

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

Met als grondslag:

Vrij van huur en gebruik

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeed op:

Marktwaarde € 0,00

Zegge:

NIHIL euro

Deze taxatie betreft een:

Volledige taxatie

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;*
- 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, Redres de erfgoedexpert namens de gemeente Den Helder en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen een belemmering vormen voor het huidige gebruik;*
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object op basis van een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld door Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker, dd.07-07-2017 welke in opdracht van de heer R. Scholte is gemaakt. Tevens op basis van een Technische keuring t.b.v. verkoop dd. 15-07-2017 opgesteld door Helix Advies in opdracht van de gemeente Den Helder, welke via Redres de erfgoedexpert aan taxateur is verstrekt.*
- In het getaxeerde object zijn conform mondelinge opgave van de huidige gebruiker o.a. de navolgende nutsvoorzieningen aanwezig water-, elektra-, en rioolaansluiting.*



- *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, noch door de eigenaar. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever en de eigenaar 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 en door Redres de erfgoed expert. 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.*

Bijzondere uitgangspunten:

Er zijn voor deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten.



C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateur verklaart <i>wel/niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	Op 07-07-2017 is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 07-07-2017 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn <i>wel/geen</i> wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage 5 aangehecht aan de rapportage.
De taxateur hanteert het normblad:	<i>Ja/nee</i> <i>Indien nee, toelichting:</i>

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor *LUCA Makelaardij B.V.* en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremeling;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van *NVM*;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van *NVM*;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die *NVM* daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.



Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waarde-peildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waarde-peildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken

Schattingonzekerheid

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

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

Inspectie

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier ~~wel~~niet het geval.

Ten tijde van de opname heeft taxateur het perceel, een gedeelte van het souterrain, de begane grond, een gedeelte van de entresol en de eerste verdieping visueel kunnen inspecteren. De taxateur is niet op het dak van het getaxeerde object geweest. De onderhoudstoestand van het dak is beschreven in de bouwkundige rapportage van zowel Bouwtechnisch keuringsbureau Dekker (d.d. 07-07-2017, bijlage 16.) als in de rapportage van Helix advies (d.d. 15-07-2017, bijlage 17 pagina 57)

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.



D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering:	Ja
- Kadastraal plan:	Ja
- Kadastraal uittreksel:	Ja
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	Ja
- Overig:	<i>Bruikleenovereenkomst dd. 07-11-2008 (bijlagen 9) en Gebruiksovereenkomst Kantoor- en Bedrijfsruimte dd.10-01-2012 (bijlagen 10). Beide documenten tussen partijen de heer R. Scholte als gebruiker en de gemeente Den Helder als eigenaar.</i>

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: Bedrijvigheid (kantoor) erf- tuin.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Index	Kadastraal oppervlak
Den Helder	E	9824	n.v.t.	2.435 m ²

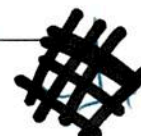
Totaal

2.435 m²

3. Bijzonderheden

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

a. Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen:	<i>In het kader van deze taxatie verwijst de taxateur naar de akte van levering d.d. 10-11-2003 (bijlagen 11), waarin wordt verwezen naar een akte van levering d.d. 30-08-1966 en tevens wordt verwezen naar akte van levering d.d. 14-01-1969. Waarin een aantal erfdiensbaarheden/kwalitatieve rechten en/of verplichtingen worden benoemd.</i>
b. Gebruiksbeperkingen:	<i>Niet van toepassing</i>
c. Vereniging van Eigenaren	<i>Niet van toepassing</i>
- Bestuurder	<i>Niet van toepassing</i>
- Bijdrage/financiële positie	<i>Niet van toepassing</i>
- Zijn de financiële reserves naar oordeel van de taxateur toereikend?	<i>Niet van toepassing</i>
d. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal	
- Soort recht	<i>Niet van toepassing</i>
- Datum uitgifte/vestiging	<i>Niet van toepassing</i>



- Einddatum van het recht	<i>Niet van toepassing</i>
- Grond is in eigendom van	<i>Niet van toepassing</i>
- Huidig tijdvak loopt van / tot	<i>Niet van toepassing</i>
- Actuele canon of opstalvergoeding	<i>Niet van toepassing</i>
- Eerstkomende datum indexering	<i>Niet van toepassing</i>
- Overig	<i>Niet van toepassing</i>
e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik	
- Datum vestiging	<i>Niet van toepassing</i>
- Bloot eigenaar	<i>Niet van toepassing</i>
- Vruchtgebruiker	<i>Niet van toepassing</i>
- Wijze van beëindiging	<i>Niet van toepassing</i>
- Overig	<i>Niet van toepassing</i>

Publiekrechtelijke aspecten

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

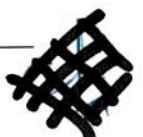
- ✓ Provincie Noord-Holland
- ✓ Gemeente Den Helder
- ✓ Kadaster
- ✓ Ruimtelijke plannen
- ✓ Bodemloket
- ✓ Inschrijfdocument opgesteld door Redres de erfgoedexpert b.v. (nr. 50107129M21924899/2)

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

- Plannaam	<i>Zie AA/</i>
- Planstatus	<i>Zie AA/</i>
- Vaststellingsdatum	<i>Zie AA/</i>
- Naam overheid	<i>Zie AA/</i>
- IMRO versie	<i>Zie AA/</i>

AA/ Volgens opgave van Planviewer is er een ontwerpbestemmingsplan Postkantoor 2017 dd.28-03-2017, dossierstatus in voorbereiding. Daarvoor wordt benoemd een ontwerpbestemmingsplan Stationslocatie 2014 dd. 18-11-2013, dossierstatus niet in werking. Redres de vastgoed expert geeft in haar documentatie geen opgave van het juiste vigerend bestemmingsplan. In de door Redres aangeleverde bescheiden zit o.a. een rapport van de gemeente Den Helder zijnde Randvoorwaarden herontwikkeling postkantoor t.b.v. marktverkenning. In voornoemd document staat in bijlage 1 dat de bestemming zou zijn Maatschappelijke Doeleinden en zou conform een bestemmingsplan uit 2001 moeten zijn. Taxateur gaat in zijn rapport uit van de bestemming Maatschappelijke Doeleinden en dat het huidige gebruik van de heer R. Scholte is toegestaan door de gemeente Den Helder. Taxateur heeft aan de gemeente Den Helder schriftelijk verzocht uitsluitel te geven in wat het vigerend



bestemmingsplan exact inhoud. Taxateur heeft tot op heden nog geen reactie van de gemeente Den Helder mogen ontvangen.

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Het huidige / het-voorgenomen gebruik is: Toegestaan.
- Het huidige / het-voorgenomen gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan (zie ook punt E.2.a.en b.): Zie Publiekrechtelijke aspecten, 2. Vigerend bestemmingsplan, Punt 2 AA/
- Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: Niet van toepassing.
- Vestigingseisen: Niet van toepassing.
- Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: Onder ander in de Gebruiksovereenkomst Kantoor- en Bedrijfsruimte dd. 10-01-2012 staan bij punt 14 gebruiksbeperkingen. In de Bruikleenovereenkomst dd. 07-11-2008 staan bij art. 8 gebruiksbeperkingen.
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: Op basis va het ontwerp bestemmingsplan 'Postkantoor 2017' is er een voornemen het object te bestemmen met 'Gemengde bestemming (Art. 3)', het huidige gebruik is volgens deze bestemming toegestaan.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

Ja Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

Redres de erfgoedexpert.

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

- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988) Ja Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) Ja Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument Ja Nee

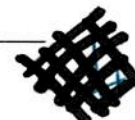
Verontreiniging, milieu

VERONTREINIGING, MILIEU

1. Geraadpleegde informatie

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

- Kadaster Ja
- Gebruiker / eigenaar Ja
- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst Ja



- Bodemrapport *Bodemloket geeft een verwijzing naar een rapport GN040001439 Stationsgebied te Den Helder. Gegevens beheerder RUD Noord-Holland noord. Onderzoek (indicatief) 19-09-2000 uitgevoerd door Arcadis. Onderzoek (verkennend) 08-08-2012 uitgevoerd door Witteveen en Bos. Onderzoek (aanvullend) 31-03-2014 uitgevoerd door Grondslag.*
- Overige *Niet van toepassing.*
- Opmerkingen *Opmerkelijk is dat in de documentatie aangeleverd door Redres er geen melding wordt gemaakt van het rapport van Arcadis 2000 noch van het aanvullend onderzoek van Grondslag 2014. Uit de rapportage van Witteveen en Bos 2012 blijkt dat er ook rond het voormalig Postkantoor sprake is van geconstateerde stoffen die de interventie waarde te boven gaan. In de conclusies en aanbevelingen wordt o.a. benoemd olieverontreiniging, minerale olie, PAK en kobalt. Het rapport van Grondslag is niet ter hand gesteld aan de taxateur de inhoud ervan is dan ook niet bekend bij taxateur. De kosten van de saneringsmaatregel zullen als een PM post worden opgenomen aangezien er thans geen opgave van de kosten bij de taxateur bekend zijn.*

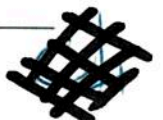
2. Bijzonderheden

- a. De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
 - Historische gegevens *Zie de verstrekte documentatie van Redres.*
 - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) *Zie de verstrekte documentatie van Redres.*
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten *Ja / Nee*
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt *Er is geen opgave gedaan door Redres of en zo ja waar er tanks zijn voor het opslaan van vloeistoffen.*
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen *Ja, er zijn verschillende rapporten gemaakt waaruit de aanwezigheid van asbesthoudende materialen blijkt. Taxateur verwijst in deze naar de verstrekte documentatie door Redres.*
- e. Conclusie *Echter in de visie van de taxateur zijn niet alle onderdelen getoetst op de aanwezig van asbest. Het oude postkantoor heeft o.a. een vloerafwerking die als asbest verdacht aangemerkt kan worden. Uit de verschillende rapportages blijkt niet dat daar onderzoek naar gedaan is. Taxateur zal daarvoor een PM post opnemen aangezien er geen kosten opgave bekend is.*

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1. Bijzondere 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.*
2. Overig: *Niet van toepassing.*



E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. Object:

a. Ruimten

Ruimte type	BVO	Stuks	VVO	GBO*	Huur/m ²	% huur	Totale markthuur
Souterrain	910				15	14,88	13.650
Begane grond deel museum	549				40	23,94	21.960
Begane grond deel opslag	513				25	13,98	12.825
Entresol	315				35	12,01	11.025
Verdieping facilitair	260				30	8,51	7.800
Verdieping opslag	615				20	13,41	12.300
Buitenterrein	2.435				5	13,27	12.175
Totaal						100%	91.735

* Van toepassing bij bijvoorbeeld woningportefeuille en/of combinatie van wonen en werken

b. Indeling

Voor de indeling verwijst taxateur naar de plattegrond tekeningen welke door Redres zijn aangeleverd. Niet alle ruimten waren tijdens de opname door taxateur te bekijken.

2. Gebruik

a. Huidig gebruik:

De heer R. Scholte heeft op basis van de eerder benoemde Bruikleenovereenkomst en de Gebruiksovereenkomst Kantoor- en Bedrijfsruimte het oude Postkantoor in gebruik als Rob Scholte Museum en hij woont op de verdieping met zijn gezin.

b. Voorgenomen gebruik:

Idem als genoemd bij 2a.

c. Gebruiksmogelijkheden:

Er zijn verschillende gebruiksmogelijkheden.

3. Overig

a. Wijk, stand en aard van belendingen

Omschrijving van de situering:

Het getaxeerde object ligt midden in het centrum van Den Helder. Het station van Den Helder is aan oost-kant gesitueerd. Aan de west-kant is een kantoorgebouw gesitueerd. Aan de noord-kant een weg. Aan de zuid/west-kant een bunker en een gebouw van de KPN gesitueerd.

b. Bereikbaarheid

- Per personenauto:

Goed bereikbaar.

- Per vrachtauto:

Goed bereikbaar.

- Per openbaar vervoer:

Uitstekend bereikbaar.

c. Parkeermogelijkheden

- Op eigen terrein:

Parkeren op eigen terrein mogelijk, echter wel beperkt.

- Op openbare weg:

Parkeren op de openbare weg even eens beperkt mogelijk.

- Anders, nl.:

Niet van toepassing.

d. Voorzieningen

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:

Station voor de trein- en busverbindingen. Winkels en uitvalswegen.

e. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen

De aanwezigheid van de bunker en het KPN gebouw aan de zuid/west-kant zullen bij ontwikkelingsplannen en of wijziging



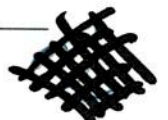
die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

in het gebruik tegen gehouden kunnen worden door de betreffende eigenaren. Dit heeft vermoedelijk te maken met de Hinderwet vergunning van het KPN gebouw. Zowel het treinstation als busstation geven geluidshinder die de gebruiksmogelijkheden negatief beïnvloeden.

F. Huursituatie

- Volgens opgave van: *Opdrachtgever.*
- Wordt het object thans verhuurd: *Taxateur verwijst naar de eerder benoemde Bruikleenovereenkomst en de Gebruiksovereenkomst Kantoor- en Bedrijfsruimte. Door de opdrachtgever zijn twee brieven van diens advocaat aan de gemeente Den Helder ter hand gesteld waaruit blijkt dat de advocaat van de heer R. Scholte pretendeert dat er sprake is van een huur situatie voor zowel wonen als bedrijfsmatig. Taxateur zal de marktwaarde op basis van leeg en vrij van huur en gebruik bepalen.*
- Huursituatie: *Niet van toepassing.*
- Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de huur/verhuur ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen: *Niet van toepassing.*
- Aan dit taxatierapport is een gedetailleerde huurlijst als bijlage toegevoegd: *Niet van toepassing.*
- Toelichting op huurlijst: *Niet van toepassing.*
- Feitelijk gebruik en huurgegevens: *Niet van toepassing.*
- Huidige huurinkomsten *inclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: *Niet van toepassing.*
- Huidige huurinkomsten *exclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: *Niet van toepassing.*
- Incentives, bijzonderheden uit allonges en bijlagen en andere noemenswaardige zaken: *Niet van toepassing.*
- Defaultrisico: kans op leegstand na huidig huurcontract (kans dat de *huidige* huurder vertrekt): *Niet van toepassing.*
- Mutatieleegstandverwachting in maanden (aantal maanden tot wederverhuur): *Niet van toepassing.*
- Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde object: *De verhuurbaarheid van dit type object is thans slecht tot matig. Deelverhuur van souterrain, de begane grond en een deel van de eerste- en tweede verdieping is mogelijk. Echter het gebouw is dusdanig verouderd en voldoet totaal niet meer aan de eisen van deze tijd om het op een marktconforme wijze te kunnen verhuren. Bovendien is de markt voor dit soort objecten ruim verzadigd in Den Helder. Dan speelt ook mee dat het gebouw eerst Bouwtechnisch aangepakt moet worden. Daarmee zijn aanzienlijke bedragen gemoeid wat de exploitatie van het gebouw zeer negatief beïnvloed.*

G. Technische omschrijving object



1. Technische omschrijving

- a. Bouwjaar / bouwperiode
- b. Bouwaard, materialen en constructie
- c. Installaties
- d. Maatvoering
- BVO
 - VVO
 - Vrije hoogte (bij bedrijfsruimte)
 - Maximale vloerbelasting begane grond
 - Maximale vloerbelasting verdiepingsvloer(en)
- e. Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data
- f. Overig (bijvoorbeeld loadingdocks, aantal rolpoorten, sprinkler, liften, overige installaties)

*Gebouwd volgens opgave Redres in 1967.
Betongietbouw aangevuld met prefab elementen en
traditioneel metselwerk. Voor de verder aanduiding
verwijst taxateur naar de rapportages van BKD en Helix.
Zie rapportages BKD en Helix.*

*Opgave Redres 3.581m2 waarvan 966m2 souterrain.
Geen NEN 2580 meeting beschikbaar volgens Redres.*

Geen opgave bekend.

Geen opgave bekend.

Geen opgave bekend.

Geen opgave bekend.

Geen opgave bekend.

Zie rapportages BKD en Helix.

2. Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

- a. Duurzame en energetische voorzieningen
Er zijn duurzame en energetische
voorzieningen aanwezig:
- Soort voorzieningen
 - Mate van duurzaamheid
 - Overige bijzonderheden
- b. Energielabel
Het getaxeerde object beschikt over een
energielabel
- Energielabelklasse
 - Energieprestatie index
 - Het energielabel is afgegeven op en
geldig tot

Ja Nee

Ja Nee

G

2,29(EI)

Afgegeven op 19-07-2017 en geldig tot 19-07-2027.

3. Onderhoudstoestand

- a. Globaal kan de onderhouds- en
bouwkundige staat van het object aldus
worden omschreven
- b. Indicatie onderhoudstoestand

*Enorme achterstallig onderhoud en bouwkundige
gebreken. Zie rapportages van BKD en Helix.*

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel 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

Niet waargenomen

= Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig



Onderdeel	Oordeel	Opmerkingen
Dakbedekking	Zie rapportages van BKD en Helix	
Gevels	Zie rapportages van BKD en Helix	
Kozijnen	Zie rapportages van BKD en Helix	
Schilderwerk inwendig	Zie rapportages van BKD en Helix	
Schilderwerk uitwendig	Zie rapportages van BKD en Helix	
Vloeren	Zie rapportages van BKD en Helix	
Plafonds	Zie rapportages van BKD en Helix	
Afwerking	Zie rapportages van BKD en Helix	
Verwarming	Zie rapportages van BKD en Helix	
Luchtbehandeling	Zie rapportages van BKD en Helix	
Elektra-installaties	Zie rapportages van BKD en Helix	
Overige installaties	Zie rapportages van BKD en Helix	
Buitenterrein	Zie rapportages van BKD en Helix.	

c. Exploitatiekosten

Onderhoud / Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)	De te verwachten kosten
Basis onderhoudskosten	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten direct gestookte installatie / heater(s)	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten indirect gestookte installatie / heater(s)	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten airco	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten mechanische ventilatie	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten topkoeling	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten sprinkler	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten zonwering	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten liftinstallatie	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoudskosten volgens Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Locatietoeslag	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Objecttoeslag	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
VTW Totaal	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Onderhoud gemiddeld	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>
Afwijking met VTW	<i>In het kader van deze taxatie niet van toepassing.</i>

- Toelichting

Aangezien de onderhoudstoestand van het getaxeerde object dusdanig slecht is zal er eerst een veel geïnvesteerd moeten worden om het gebouw weer op een acceptabel niveau te krijgen daarna zal er een plan van aanpak gemaakt kunnen worden om het onderhoud de komende 20 jaar op niveau te houden.

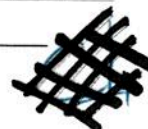
d. Achterstallig onderhoud

- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op
- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek
- De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen

Zie rapportages van BKD en Helix.

Er is door twee bouwkundige een bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

Zie rapportages van BKD en Helix.



H. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Door taxateur gehanteerde taxatiestandaard

European Valuation Standards (EVS).

- b. Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op

BAR methode.

Toegepaste rekentechniek(en)

BAR.

Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)

Het object is zeer specifiek. Er is geen tweede object van te vinden in Den Helder.

2. Backtesting

Datum eerdere taxatie indien van toepassing

Niet van toepassing.

Waardepeildatum eerdere taxatie

Niet van toepassing.

Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie

Niet van toepassing.

Zegge

Niet van toepassing.

Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie

Niet van toepassing.

Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd

Niet van toepassing.

Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is

Niet van toepassing.

Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%

Niet van toepassing.

Dit verschil is ontstaan door

Niet van toepassing.

Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:

Niet van toepassing.

- a. Marktomstandigheden

Niet van toepassing.

- b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)

Niet van toepassing.

- c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m², renovatie(s) en/of verbouwing(en)

Niet van toepassing.

3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

- a. Locatie

Goede locatie ten opzicht van de dagelijkse voorzieningen in het centrum Den Helder.

- b. Onroerende zaak

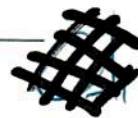
Gezien de kosten welke te verwachten zijn voor o.a. achterstallig onderhoud, bouwkundige gebreken, asbest en bodemsanering is er sprake van een slechte courantheid.

- c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop

F. Huursituatie, 'Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde object'. En bovenstaande punt 3.b.

- d. Alternatieve aanwendbaarheid

De alternatieve aanwendbaarheid is er wel echter op basis van te maken kosten zoals o.a. benoemd bij bovenstaand punt 3.b niet exploitabel te maken.



4. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

<u>INTERN</u>	<u>EXTERN</u>
<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijk.• Vrijstaand.• Eigen parkeerplaatsen.• Gedeelte van de verdieping in kleinere units op te delen.• Goede bereikbaarheid.	<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none">• Creëer een ondergeschikte horeca en detailhandel verzorgd en gerund door mindervalide en of geestelijk gehandicapte.• Goede infrastructuur.• Het Nieuwe Werken; Flexibele werkplekken voor kunstenaars en artiesten.
<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none">• Groot aantal m² terwijl de vraag in markt er bijna niet is.• Bij wegvallen van hoofdgebruiker relatief groot inkomstenverlies bij verhuur.• De grootte van het gebouw en het huidige bestemmingsplan belemmeren gebruiksfuncties anders dan het huidig gebruik.• Onzekerheid over het huidige en toekomstige bestemmingsplan.	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Schattingsonzekerheid (zie Hoofdstuk C "Verklaringen taxateur").• Markt voor dit soort ontwikkelingen zeer fragile.• Zeer beperkte financieringsmogelijkheden.• Den Helder heeft geen centrale ligging ten opzichte Nederland.

5. Referenties huur

Er zijn geen recente, relevante referentieobjecten beschikbaar.

6. Referenties koop/belegging

Er zijn geen recente, relevante referentieobjecten beschikbaar.



7. Thans te huur staand aanbod

	Plaats	Adres	VVO (m ²)	Huurprijs m ² /VVO	Soort object	Datum Internet	Bron
1.	Den Helder	Verkeerstorenweg 1	1070	€ 1.650,- p.m.	Kantoor	06-12-2006	NVM
2.	Den Helder	Kerkgracht 1	2265	€ 125,- p.m2 p.j.	Kantoor	04-12-2006	NVM
3.	Den Helder	IJsselmeerstraat 300	1560	n.o.t.k.	Kantoor	04-04-2013	NVM

8. Thans te koop staand aanbod

	Plaats	Adres	VVO (m ²)	Vraagpr.	Perceel-opp.	Soort object	Datum internet	Bron
1.	Den Helder	Prins Hendriklaan 2	2611	€ 1.500.000,- k.k.	2230	Kantoor	17-06-2014	NVM
2.	Den Helder	IJsselmeerstraat 300	1560	n.o.t.k.	1978	Kantoor	04-04-2013	NVM

9. Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten

Er zijn geen recente, relevante referentieobjecten beschikbaar.

10. Gehanteerde kengetallen en parameters

Bij de waardering zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd:

- BAR k.k. 7,5 %
- Kosten koper 6,0 %
- Inflatie 1,7 % per jaar
- Markthuur ontwikkeling 0,0 % per jaar

11. Inflatie-/bouwkostenindex

Inflatie: 1,7 % per jaar

12. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

13. Nadere toelichting

Niet van toepassing.



I. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

Tussen de waarde-peildatum 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.

J. Overige mededelingen

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 de Algemene 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.

K. Datering en ondertekening

Taxateur

Plaats / Datum

Handtekening



L. Bijlagen

1. Normblad
2. Fotoblad
3. Plausibiliteitsverklaring
4. Berekening(en)
5. Opdrachtbevestiging
6. Plattegronden
7. Kadastrale kaart
8. Kadastraal uittreksel
9. Bruikleenovereenkomst
10. Gebruiksovereenkomst
11. Akte van levering d.d. 10-11-2003
12. BAG viewer
13. Bestemming
14. Bodemloket
15. Bodemloketrapport
16. Bouwtechnisch keuringsrapport BKD
17. Redres - Informatie Middenweg 172-174 te Den Helder

