

TAXATIERAPPORT

Object

FUSTWEG (achter 3/5) TE HAARLEM



Bedrijfslocatie.NL is aangesloten bij

fmi taxatie management
instituut
Powered by NVM

 **vastgoedcert**
gecertificeerd

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

INHOUDSOPGAVE

1. OPDRACHTGEVER	2
2. DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE	2
3. NVM MAKELAAR / TAXATEUR / VERANTWOORDING	3
4. OBJECT / LOCATIE	5
5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN	6
6. JURIDISCHE ASPECTEN	7
7. MILIEU	8
8. BESTEMMING	9
9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID	11
10. WAARDEBEPALING	11
10.1 Grondslagen / in- en uitsluitingen met betrekking tot de waardering	12
10.2 Waarderingsmethode en toegepaste referenties	12
10.3 Waardering	12

BIJLAGEN

- I BEREKENING
- II FOTO BIJLAGE
- III KADASTRALE KAART
- IV KADASTRAAL UITTREKSEL
- V EIGENDOMSBEWIJS
- VI MILIEUINFORMATIE
- VII UITGIFTE TEKENING

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

1. OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer
Zijlvest 37
2011VB Haarlem

2. DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE

De taxatie heeft als doel:

Het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het vastgoed ten behoeve van verkoopdoeleinden / uitgifte grond.

De taxatieopdracht is namens opdrachtgever verstrekt door de heer G. Korten.

Datum opdracht	14 april 2016
Datum opname	14 april 2016
Waardepeildatum	20 april 2016
Soort taxatie:	volledige taxatie
Feitelijke opname	het object is ter plaatse uitwendig opgenomen
Versie:	definitief
Aantal conceptversies:	0
Procentuele afwijking:	0

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de taxateurs tot uitvoering overgegaan.

De voorlopige resultaten van de taxatie zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waarna geen noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden. De betreffende berekening en een beschrijving van de waarderingsmethode en van de gehanteerde waardebegrippen zijn opgenomen in dit rapport.

Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde, de inwendige ruimten inclusief technische ruimten. De waardering is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en/of transacties onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud, de stand en ligging, de bestemming en overige waarde bepalende factoren.

De definitie van het toegepaste waarde begrip is als volgt.

Marktwaarde is 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.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

3. NVM MAKELAAR / TAXATEUR / VERANTWOORDING

Taxateur

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
BVO 2.104.1820 / C.R.M.T. 06.20.601.5.1114
Ingeschreven bij NRVT kamers Bedrijfsmatig Vastgoed
en Wonen onder nummer RT767987127
Lid vakgroep NVM Business en NVM Wonen
Aangesloten bij Taxatie Management Instituut TMI
Dhr. P.W. Kooijmans RMT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
RMT 07.121.1970
Ingeschreven bij NRVT kamer Wonen onder nummer RT437688391
Lid vakgroep NVM Wonen
Bedrijfslocatie.NL
Oudeweg 8E
2031CC Haarlem (Waarderpolder)
Telefoon 023-5251525
E-mail info@bedrijfslocatie.nl
Internet www.bedrijfslocatie.nl



De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid en of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en zijn / haar (financiële) instellingen.

Alle bedragen genoemd in deze taxatie luiden in euro's.

Maatvoering van het getaxeerde object is vastgesteld conform de NEN 2580 op basis van plaatselijke inmeting of gebruik van beschikbare plattegronden. Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor NVM leden alsmede het tuchtrecht van NRVT.

Taxateur staat niet in rechtstreekse dienstbetrekking tot opdrachtgever. Taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie en treedt op als externe taxateur.

Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

Bij de taxatieopdracht werden geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

Taxateur werkt conform het 4 ogen principe wat inhoudt dat voor de waardevaststelling minimaal 2 taxateurs betrokken zijn.

Taxateur heeft kennis genomen van het PTA-rapport: 'Goed gewaardeerd vastgoed' (juni 2013) en heeft gehandeld naar de geest van de 28 aanbevelingen uit dit rapport.

Bijzonder uitgangspunt

De taxatie is uitgevoerd op basis van Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt. In dit kader is de marktwaarde vastgesteld rekening houdend met de feitelijk situatie ter plaatse. Uitgangspunt is dat koper in dit geval de kavel zelf via het bedrijfspand aan de Fustweg 5 moet ontsluiten en de percelen rondom het kavel volledig zullen worden bebouwd door derden. Het perceel is daardoor niet separaat

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

te ontsluiten of los verkoopbaar. Ook is in het te bouwen gebouw slechts zeer beperkt daglichttoetreding mogelijk waardoor met name gebruik als bedrijfsruimte geschikt is en kantoren op de bovenste laag. Door deze opzet ontstaat de mogelijkheid van partijen om een kleinere kavel te verkopen zonder dat sprake is van benodigde aanleg van extra toegangswegen of infrastructuur.

Op deze taxatie zijn voorts geen bijzonderheden, zoals speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Taxatieonzekerheid

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden zijn er door het huidige lage transactievolume, of in sommige markten het ontbreken van transacties, te weinig transacties om te kunnen spreken van een goede market evidence, zijn prijsniveaus moeilijk in te schatten en kunnen waarderingen moeilijker worden gebaseerd op historische transacties. Door ons worden mede uit algemene marktwaarnemingen, strategie, handelen en meningen van potentiële kopers, en in relatie tot het beperkte aantal transacties, recente en toekomstige marktbevingen geanalyseerd en verwerkt in de waarderingen.

Bij het ontbreken van een voldoende aantal kapitaalkrachtige potentiële kopers, dan wel het ontbreken van een financiering, zullen de criteria zoals geformuleerd in de definitie van marktwaarde moeilijker dan voorheen gerealiseerd kunnen worden. Als gevolg van het voorgaande is in zijn algemeenheid de mate van onzekerheid bij de taxaties groter dan normaal gebruikelijk.

Highest and best use

Bij de berekening van de waarde is uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden in relatie tot maximaal behaalbare waarde conform het Highest and best use principe.

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur zijn onder andere doch niet uitsluitend de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster: eigendomssituatie / notariële akte(n)
- Kadaster: kadastraal uittreksel, kadastrale kaart
- Databases en publicaties NVM Business en NVM Wonen
- Databases en publicaties Bedrijfslocatie.NL, Vastgoedmarkt, PropertyNL
- Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2014
- Publicaties / marktanalyses vastgoed
- Bodemloket
- Gemeentelijke website / www.ruimtelijkeplannen.nl / www.nieuweplannen.nl

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

4. OBJECT / LOCATIE

Adres	Fustweg ongenummerd (achter 3, naast 5)
Postcode & plaats	2031CJ Haarlem
Type object	Bouwkavel gelegen aan de Fustweg ten behoeve van een uitbreiding van het naastgelegen bedrijfspand (Ratiotec / Cavex) zonder eigen ontsluitingsweg.
Omschrijving	Perceel grond zonder opstallen gelegen aan de Fustweg, nabij de Oudeweg, bedrijventerrein Waarderpolder. Het betreft bouwrijpe grond gelegen op een perceel welke niet zal worden ontsloten vanaf de openbare weg.
Indeling	Niet van toepassing.
Stand en ligging	Het kavel is centraal gelegen in de Waarderpolder. De belendingen zijn diverse bedrijven als Cavex, Shell, Maxima Vloeren en Kwik-fit. Het kavel is 'tweedelijns' gelegen achter de hogere bebouwing van Kwik-Fit, Brezan, Maxima en Cavex.
Bouwjaar / periode	Niet van toepassing.
Bereikbaarheid	Het object is goed bereikbaar middels openbaar vervoer. NS station Haarlem is op fietsafstand gelegen. Het object is goed bereikbaar per fiets. Het object is goed bereikbaar per auto.
Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheden (vrij) parkeren in nabije omgeving. Parkeermogelijkheden op eigen terrein beperkt vanwege beperkte toegankelijkheid.
Gebruiksvriendelijkheid/ toegankelijkheid	Niet van toepassing.
Kwaliteit	Niet van toepassing.
Buitenruimte	Niet van toepassing.

De maatvoering van het object is globaal als volgt:

Bouwlaag	Functionele omschrijving	Oppervlakte
Fustweg (gedeeltelijk)	Bouwkavel	Ca. 421m ²
Totaal		Ca. 421m²

Maatvoering is vastgesteld op basis van de uitgifte tekening d.d. 17 november 2015 met tekeningnummer 15371 als bijlage onderdeel uitmakend van de koopovereenkomst.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN

De algemene onderhoudstoestand wordt door taxateur als volgt beoordeeld:

Casco	Niet van toepassing.
Buiten onderhoud	Niet van toepassing.
Binnen onderhoud	Niet van toepassing.
Aanleiding voor nader bouwkundig onderzoek	Niet van toepassing.
Inschatting kosten achterstallig onderhoud en gebreken	Niet van toepassing.
Advies gebreken ten gunste van waarde ontwikkeling	Niet van toepassing.
Inspectie object uitgevoerd door	Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT. Mw. C.A. de Meer

De constructies en hoofdmaterialen zijn als volgt:

Bouwwerk	Niet van toepassing.
Fundering	Niet van toepassing.
Vloeren	Niet van toepassing.
Plafonds	Niet van toepassing.
Buitenwanden	Niet van toepassing.
Binnenwanden	Niet van toepassing.
Buitenkozijnen	Niet van toepassing.
Binnenkozijnen	Niet van toepassing.
Daken	Niet van toepassing.
Techniek	Niet van toepassing.
Sanitair	Niet van toepassing.
Verbouwingen etc.	Niet van toepassing.
Meerjaren- onderhoudsplan	Niet van toepassing.
Nutsvoorzieningen	Niet van toepassing.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het getaxeerde is in eigendom van Gemeente Haarlem en is kadastraal bekend:

Gemeente	Haarlem II
Sectie	O
Nummer	711 gedeeltelijk
Omschrijving kadaster	Terrein (grasland)
Grootte	421m ² (gedeelte van het perceel)
V.V.E. aandeel etc.	Er is geen sprake van een V.V.E. aandeel, het object is niet gesplitst en maakt geen onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren.
V.V.E. informatie	Niet van toepassing.
Eigendomsbewijs etc.	De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte, onderzocht en in de waardering betrokken. Het betreft het eigendomsbewijs d.d. 30 december 2003 verleden voor notaris Mr. H.H.J.M. Blank te Haarlem. Tevens is door taxateurs ingezien de koopakte betreffende de verkoop van het perceel grond aan Ratio Vastgoed B.V. nr. 2016/39408. De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.
Erfdienstbaarheden etc.	Diverse erfdienstbaarheden van een eerdere overdracht zijn genoemd in de leveringsakte. Uitgangspunt is dat deze oude erfdienstbaarheden en verkoopbepalingen geen invloed meer hebben op het gebruik of de waarde. In de voornoemde koopakte zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem laatst gewijzigd 6 juli 2004 grotendeels van toepassing verklaard.
Monument etc.	Niet van toepassing.
Wet voorkeursrecht gemeenten	Niet van toepassing.
Wkpb	Geen inschrijvingen bij kadaster in de zin van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen.
BAG register	Niet van toepassing.
Aansrijvingen	Geen aansrijvingen bekend
Eigendomssoort	Het betreft een perceel grond op volle eigendom.
Huursituatie	Het object is ten tijde van de taxatie niet verhuurd.
Fiscale aspecten	Bij verkoop geldt in beginsel BTW belaste levering.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

7. MILIEU

Informatie gemeente / Milieudienst, Bodemloket en / of kadaster	In het kader van de taxatie is bodeminformatie opgevraagd bij opdrachtgever. Uitgangspunt is de brief d.d. 20 januari 2016 van gemeente Haarlem, afdeling Milieu aan Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer. Er is geen aanschrijving of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming ingeschreven in het kadaster.
Bodemrapport / KIWA	Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport (verkennend bodemonderzoek Fustweg, achter 3 te Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, d.d. 20 januari 2016, project: 29102176). De genoemde bodemrapporten zijn door taxateur niet ingezien.
Historie	Er is bekendheid met historische bodembedreigende activiteiten op het getaxeerde perceel. Uit de leveringsakte blijkt dat in 1992 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Deze nulmeting is in 2003 gevold door een eindmeting. Deze meting gaf aan dat er een saneringsnoodzaak is voor Xyleenverontreiniging. Deze is voor 1 maart 2004 geëffectueerd.
Verontreiniging	Op basis van de inhoud van voormeld bodemrapport d.d. 20 januari 2016 is uitgangspunt dat de bodem niet of slechts licht verontreinigd. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Op basis van de inhoud van voormeld bodemrapport d.d. november 2014 is uitgangspunt dat de bodem niet of slechts licht verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2 dichloorethenen. Er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'kantoor, showroom en opslag'.
Opslagtanks	Er is bekendheid met historische aanwezigheid van ondergrondse olieopslagtanks. Op de kaart van eerder bodemonderzoek uit 1992 staan 2 tanklocaties aangegeven op het perceel wat deel uitmaakt van het getaxeerde. De eindmeting geeft aan dat er geen saneringsurgentie bestaat voor de olieverontreiniging.
Negatieve informatie	Er is geen negatieve informatie bekend over het object. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen in het getaxeerde aanwezig zijn welke het gebruik als bedrijfsobject of toekomstige bebouwing belemmeren.
Asbest	Er is geen asbest waargenomen op of bij het getaxeerde. Taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van enig asbest.
Duurzaamheid / energielabel	Niet van toepassing.
Onderzoek	Taxateurs hebben zelf geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem of het grondwater die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

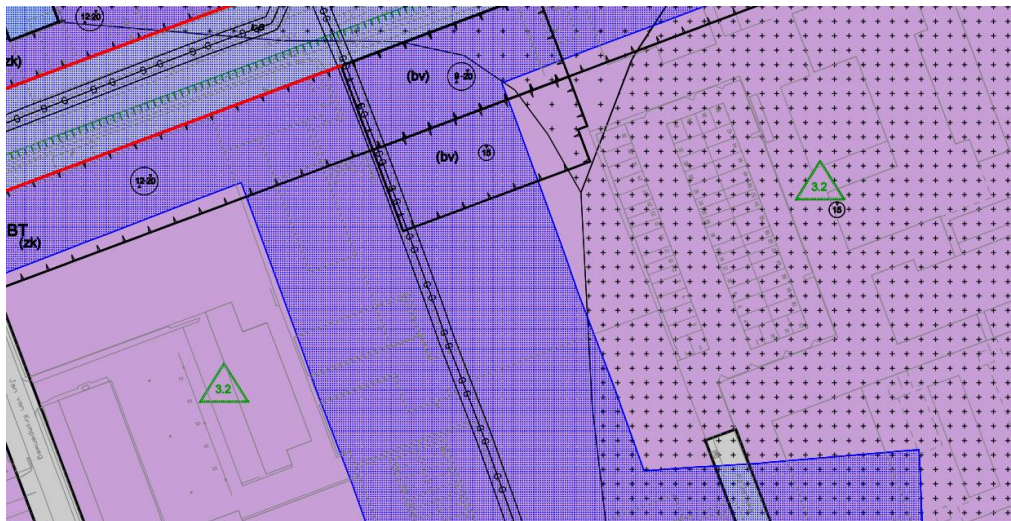
8 BESTEMMING

Titel bestemmingsplan	Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Waarderpolder" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 september 2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
Bestemming	<p>Bedrijventerrein met gedeeltelijk Waarde-archeologie A2</p> <p>De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn besteld voor:</p> <p>a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none">• geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c;• bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d; <ul style="list-style-type: none">• bijbehorende bedrijfskantoren• bijgebouwen• (gebouwde) onder-, bovengrondse en half verdiepte parkeervoorzieningen• Groenvoorzieningen• Paden, wegen en bruggen• Onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen• Ondergrondse kabel- en leidingenstroken• Water, watergangen en waterberging, bij deze bestemming behorende andere bouwwerken waaronder silo's, kranen en windmolens op daken. <p>Voor alle gronden in het plangebied geldt dat zij naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen mede bestemd zijn voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (WR-A2, WR-A3, WR-A4). <i>Op gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie moet bij bouwactiviteiten archeologisch onderzoek verricht worden indien de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van de gebouwen of andere (bouw)werken een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m2 en/of niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.</i></p>
Bouwbepalingen	De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Er zijn door taxateurs geen afwijkende bouwmaten buiten de bouwgrenzen van het bestemmingsplan geconstateerd.
Uitbreidingsmogelijkheden	Op basis van de bouwregels en bouwgrenzen achten taxateurs het realiseren van een bedrijfspand op het gehele kavel mogelijk. Dit is ook de opzet van de transactie.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

Plankaart



Huidig gebruik
Vergunningen

Perceel niet in gebruik.

Taxateurs hebben niet kunnen vaststellen of thans volledig voldaan is aan de eisen van gebruiksvergunningen voor milieu en brandweer. Tevens is geen bouwvergunning of omgevingsvergunning ingezien. Uitgangspunt is dat de benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Gebruiksmogelijkheden
Alternatieve
aanwendbaarheid
Vestigingseisen

Het object is aanwendbaar als bouwkaavel voor een bedrijfs-/ kantoorgebouw.
Niet van toepassing.

Voorzieningen
Omgevingsfactoren

Er zijn voor zover bekend geen bijzondere vestigingseisen van toepassing.
De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

Voorzieningen zoals winkels, leisure en horeca verderaf gelegen.

De Oudeweg is recentelijk opnieuw ingericht. Het resterende perceel van het nog uit te geven bedrijventerrein grenzend aan het getaxeerde kan in de toekomst volledig worden bebouwd.

9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID

Marktbeeld algemeen	De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid is sinds 2008 in een crisissituatie terecht gekomen. De marktprijzen staan sinds 2008 sterk onder druk vanwege afnemende en veranderende vraag, dalende huurprijzen, stijgende aanvangsrendementen en de beperkte beschikbaarheid van kapitaal in de markt. Sinds 2013 vertonen deelsegmenten van de vastgoedmarkt (met name woningen en bedrijfsruimten) weer tekenen van herstel.
Marktbeeld huidige gebruik / bestemming	De markt voor kavels voor bedrijfsruimte is momenteel onevenwichtig. Er is veel aanbod binnen de gemeentegrenzen en in omliggende gemeenten. De uitgifte- en transactiepreizen voor bouwkavels met overeenkomstige bestemming liggen gemiddeld op € 150,- - € 300,-/m ² . De huurprijzen van bedrijfsruimten in de Waarderpolder liggen veelal tussen de € 35 en maximaal € 60,-/m ² /jaar en voor kantoor en showroomruimte tussen de € 85 en maximaal € 125,-/m ² /jaar . De markt voor bedrijfsruimten is sinds 2014 verbeterd. Vanwege het herstel van de bedrijfsruimte markt is er ook een verbeterde vraag naar bouwkavels. Hoewel er diverse transacties van kavels zijn waargenomen staat er nog steeds beperkt vraag tegenover het zeer hoge aanbod in de regio.
Marktbeeld alternatief	Niet van toepassing.
Verhuurbaarheid	Het kavel is redelijk goed verhuurbaar.
Verkoopbaarheid	De verkoopbaarheid van het kavel is redelijk goed. Het kavel is 'tweedelijns' gelegen wat de verkoopbaarheid beperkt ten opzichte van kavels gelegen op zichtlocaties langs bijvoorbeeld de Oudeweg of Minckelersweg.
Uitpondbaarheid	Het kavel is splitsbaar in kleinere kavels waardoor het kavel uitpondbaar is. Hiervoor zal dan wel extra verkeersruimte moeten worden aangelegd wat ten koste gaat van de totale uit te geven oppervlakte op deze locatie. Uitgangspunt is dat koper in dit geval de kavel zelf via het bedrijfspand aan de Fustweg 5 moet ontsluiten en de percelen rondom het kavel volledig zullen worden bebouwd door derden.
Leegwaarde t.o.v. marktwaarde	Niet van toepassing.
Algemeen oordeel courantheid	Het object wordt beoordeeld als matig courant.
Bronnen marktinformatie	De marktinformatie is herleid op basis van recente verkoop- en verhuur transacties, archief gegevens transactie archief, geobserveerde marktgegevens en diverse publicaties van onder andere NVM Business (kantorenmarkt), NVM Wonen (woningmarkt), PropertyNL, Vastgoedmarkt en publicaties van diverse vastgoedinstituten.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

10. WAARDEBEPALING

10.1 Grondslagen / in- en uitsluitingen met betrekking tot de waardering

Bij de taxatie is, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, rekening gehouden met de volgende grondslagen:

- dat er geen sprake is van publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke beperkingen
- dat er geen sprake is van overtreding van overheidsvoorschriften
- dat de bouwkundige beoordeling zich beperkt tot een visuele waarneming die van belang is voor de waardebepaling (geen bouwkundig rapport)
- dat er geen beoordeling heeft plaatsgevonden van het gebruik of aanwezigheid van milieu schadelijke stoffen
- dat er geen sprake is van bodemverontreiniging die het gebruik belemmert

10.2 Waarderingsmethode en toegepaste referenties

Als waarderingsmethodiek is uitgegaan van:

Residuele grondwaarde berekening projectontwikkeling

Bij deze berekening is de totale verkoopwaarde van een op het kavel te realiseren object getaxeerd. Bij deze taxatie is hierbij uitgegaan van de BAR/NAR methode (aankoop en ontwikkeling door exploitant). Vervolgens is de totale verkoopwaarde verminderd met realisatiekosten. De kosten kunnen bestaan uit stichtingskosten, bijkomende kosten, kosten aanleg, kosten sanering, sloopkosten, kosten bouwrijp maken perceel, onderzoekskosten, erfpachtheffect, juridische kosten, verkoopkosten en marketingkosten en verwervingskosten. Genoemde kosten zijn aannames gebaseerd op marktinformatie en kengetallen. De genoemde opbrengsten zijn gebaseerd op diverse referentie objecten in de omgeving. Op basis van deze referentie objecten zijn de koopprijzen ingeschat. Uitdrukkelijk wordt aangegeven dat er geen marktonderzoek is uitgevoerd naar de verkoopbaarheid van het project.

Het Bruto Aanvangsrendement (Yield) is vastgesteld op basis van in de markt gangbare rendementen in relatie tot gemeten transacties, de lage rente op staatsleningen en risico opslagen voor vastgoed en vastgoed categorieën.

De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Comparatieve methode

Voor de berekening van de verkoop- en verhuurprijzen zijn diverse referentie objecten in de directe omgeving geraadpleegd. Recent verkochte en verhuurde objecten zijn op basis van diverse objectkenmerken vergeleken met het getaxeerde object. Op basis van deze referentie objecten en kenmerken zijn verkoop- en verhuurprijzen ingeschat.

Correcties

Bij de taxatie zijn geen bijzondere correcties opgenomen anders dan vermeld in de berekeningen. Correcties zijn gebaseerd op aannamen, referentie kengetallen en archiefgegevens. De opgenomen bedragen kunnen afwijken van de uiteindelijke kosten.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

Referenties

Er zijn diverse referenties geraadpleegd met betrekking tot de getaxeerde waarden. De volgende referentie objecten zijn betrokken bij de taxatie:

Referenties koop bouwkavels bedrijfsmatig vastgoed

Adres	Soort	Status	Jaar	Transactie €	Opp. (m ²)	€/m ² k.k.
Oudeweg 26-28 Quickfit-Brezan	kavel	verkocht	2012	€ 745.500	2130	€ 350
Oudeweg 109A erfpacht perceel	kavel	verkocht	2015	€ 159.289	528	€ 302
Fustweg 1 Shell	kavel	verkocht	2012	€ 674.050	2155	€ 313
Fustweg 3 (Maxima)	kavel	verkocht	2014	€ 383.325	1342	€ 286
Fustweg 5 (Cavex)	kavel	verkocht	2009	€ 2.003.062	7835	€ 256
Claes Tillyweg bij 8	kavel	verkocht	2015	€ 272.000	913	€ 298
Claes Tillyweg / Jan Tademaweg	kavel	verkocht	2006	€ 382.525	1391	€ 275
Izaak Enschedeweg 48	kavel	verkocht	2001	€ 162.000	482	€ 336
Izaak Enschedeweg 50	kavel	verkocht	2006	€ 212.415	480	€ 443
Jan Tademaweg 40	kavel	verkocht	2010	€ 223.500	745	€ 300
Polanenpark AirProducts	kavel	verkocht	2012	€ 4.792.500	25000	€ 192
Polanenpark TNT	kavel	verkocht	2012	€ 3.251.070	16840	€ 193
Zandbergen						
Oudeweg bij 10 perceel 669	kavel	verkocht	2009	€ 1.735.000	4628	€ 375
Oudeweg bij 10 perceel 667 en 668	kavel	verkocht	2008	€ 4.100.000	8761	€ 468
Oudeweg bij 10 perceel 656	kavel	verkocht	2007	€ 1.346.825	3169	€ 425
Tokyostraat 15 Lijnden	kavel	verkocht	2015	€ 1.371.250	5485	Vertrouwelijk
Parallelweg 29	kavel	verkocht	2015	€ 540.000	1800	Vertrouwelijk

De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

10.3 Waardering

Rekening houdende met de stand, ligging, onderhoud, vergelijkbare objecten en de voornoemde grondslagen waarderen wij de onderhavige onroerende zaak per 14 december 2015 op:

BAR/NAR Huurwaarde kapitalisatiemethode commerciële objecten

€ 110.000,-- zegge HONDERDTIENDUIZEND EURO
zijnde de **marktwaarde**

Dit rapport is uitsluitend bestemd ten behoeve van de opdrachtgever en derhalve zal door taxateurs geen verantwoordelijkheid worden aanvaard jegens derden.

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Bedrijfslocatie.NL op 20 april 2016 ondertekend door:

Hoogachtend,

Taxateur
Bedrijfslocatie.NL

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT

Residuele waarde berekening

Project informatie	Nieuwbouw Fustweg achter 3 bij 5 te Haarlem		
Scenario	Bedrijfsshal / kantoor / showroom		
Kadastraal bekend	Gemeente Haarlem, sectie E en O, nummers 711 gedeeltelijk		
Te realiseren aantal m ² BVO	1006	m ²	
Oppervlakte bestaande bouw	-	m ²	
Perceelgrootte	421		
Te realiseren	Bedrijfsshal / kantoor / showroom		
Waardepeildatum	20 april 2016		

Waarde totaal (output)	€	109.523		€	109	per m ² bvo
	€	260	per m ²	€	109	per m ² bvo

Programma

Marktwaaarde BAR/NAR v.o.n.	€	587.282
-----------------------------	---	---------

Stichtingskosten van het te ontwikkelen object:

Bouwkosten	400 per m2 bvo		440 per m2 bvo incl bijk kosten			
Totaal	€	402.596				
Fundering		inclusief				
Stichtingskosten	€	402.596	ex BTW	gw	per m2	grondquote
Bijkomende kosten / toeslagen	€	40.260	ex BTW	10%	€ -442.855	€ -1.052 #VERW!
Aanleg parkeerplaatsen en verkeersruimten	€	-	0,0	35		
Sloopkosten opstallen	€	-	€ -	0		
Saneringskosten asbest	€	-				
Saneringskosten bodem	€	-	€ -	0%	0	0% € - 0%
Bodemonderzoek vervolg	€	-				
Asbest onderzoek	€	-				
Bouwrijp maken	€	-				
Aanleg verhardingen / verkeersruimte	€	-	€ -	0	0%	0
Groen- en Watervoorzieningen	€	-	€ 10			
Kabels en leidingen	€	-				
Archeologie onderzoek	€	1.000				
Kosten archeologie	€	-				
Flora en Fauna	€	-				
Geluidsonderzoek	€	-				
Verkeersonderzoek	€	-				
Vorbereidingskosten en toezicht	€	-				
Overig	€	-				
Kosten bovenwijks	€	-				
Rente kosten periode bouwrijp maken	€	-				
Kosten planschade	€	-				
Subsidies	€	-				
Winst / risico	€	13.286	3,0%			
Totaal	€	457.141				
		€	454	per m2 bvo		
Totaal		€	457.141			

Resume

Verkoopwaarde	€	587.282			
Stichtingskosten	€	457.141			
Pacht correctie	-				
RGW	€	130.141		RGW per m ² perceel	€ 309
Grondquote		22,16%		RGW per m ² bvo	€ 129


Opslag rente over grondkosten gedurende bouw

	rente	bedrag	jaren
Aanname rentekosten op de grond/gebouw	€ 3.904	6,0% € 130.141	0,50
Aanname rentekosten op de bouw	€ 13.714	6,0% € 457.141	0,50
Verkoopkosten	€ -	0,75% € -	
Marketingkosten	0		
Advieskosten / juridische kosten / oprichting VVE	3000		
Kosten notaris ivm von verkopen	0	0	0
Subtotaal	€ 20.618		
RGW vrij op naam start bouw	€ 109.523		
Overdrachtsbelasting en levering	0 € -		
RGW start bouw	€ 109.523		

*uitgangspunt is levering van bouwrijpe grond tegen 21%

Overige waarde componenten	-		Grondquote	18,6%
			RGW per m ² perceel	€ 260
Totaal waarde	€ 109.523		RGW per m ² bvo	€ 109

BIJLAGE BEREKENING

Versie 2016		Datum 20 april 2016	
Berekening marktwaarde BAR/NAR methode			
		Taxateur	De heer A.J. van der Schaaf
		Registratienummer	BVO 1.20.504.5.1491
		Taxateur	De heer G.E. van der Schaaf
		Registratienummer	BVO 2.104.1820
OBJECT GEGEVENS			
Adres en plaats	Nieuwbouw Fustweg achter 3 bij 5 te Haarlem		
Grond oppervlak (ca)	421	m ²	
Eigendom	Eigen grond		
HUURWAARDE			
Omschrijving	VVO	huur € per m ²	jaarhuur
Parterre bedrijfsruimte / showroom 6 meter	371	€ 60,00	€ 22.248
Eerste verdieping kantoor / showroom	257	€ 65,00	€ 16.735
Tweede verdieping kantoor / showroom	257	€ 75,00	€ 19.309
Totaal huurwaarde	886		€ 58.292
Parkeerplaatsen	-	€ 0	€ -
Totaal huurwaarde Bruto	886	m²	€ 58.291,76
HUURVEREENKOMST			
Huurder 1			€ -
			€ -
Huurkraag / huurgat			
EXPLOITATIEKOSTEN			
Omschrijving	Waarde	Tarief	Totaal
Onroerendezaakbelasting	€ 582.918	0,2866%	€ 1.670
Overige belastingen [rioolrechten]	1	156,3	€ 156
Waterschapslasten	€ 582.918	0,0280%	€ 163
Verzekeringen	€ 976.496	0,075%	€ 732
Objectbeheer	€ 58.292	4%	€ 2.332
Huurdersmutatiekosten	€ 350	€ 0,00	€ 0
Promotiebijdrage	€ -	€ 0,00	€ -
BTW niet verrekenbaar	€ -	€ 0,00	€ -
Oninbare huren	€ -	€ 0,00	€ -
Overige kosten	€ -	€ 0,00	€ -
Structurele mutatie- of frictieleegstand	€ 19.309	5%	€ 965
Structurele leegstand	€ -	€ 0,00	€ -
Instandhoudingsonderhoud	1019	€ 4,15	€ 4.227
Servicekosten	0	€ 0,00	€ -
Onderhoud CV	1019	€ 0,35	€ 356
Totaal exploitatiekosten	18,19% van de huurwaarde		€ 10.603
Netto huurwaarde			€ 47.689
YIELD			
Bruto yield	9,10%	Netto yield	7,70%
KAPITALISATIE			
Netto huurwaarde /	netto yield		€ 619.336
KAPITAALSCORRECTIES			
Omschrijving	Waarde	Tarief	Totaal
Milieucorrecties	€ 0	0	€ -
Leegstandsrisico	€ 19.309	125%	€ 24.137
Huurvrije perioden / huurkorting	€ 19.309	25%	€ 4.827
Verhuurkosten	€ 19.309	16%	€ 3.089
Kosten verhuurklaar maken	€ 0	0	€ -
Huurverschillen	€ 0	0%	€ -
Achterstallig onderhoud	€ 0	1	€ -
Initiële kapitaalsinvesteringen	€ 0	€ 0,00	€ -
Splitsingskosten / uitmeting kadaster	€ 0	€ 0,00	€ -
Bijzondere waardecomponenten	€ 0	€ 0,00	€ -
Totaal kapitaalscorrecties			€ 32.053
Marktwaarde vrij op naam		(I)	€ 587.282
AF: kosten van overdracht over het recht van erfpacht (6% * 17 * canon)			€ 0
AF: kosten van overdracht 6,5% / 1,065* (I)			€ 35.844
Marktwaarde kosten koper		(berekende)	€ 551.439
Marktwaarde		(afgerond)	€ 552.000
Marktwaarde per m²		(afgerond)	€ 623

Opbouw Yields	
Risicovrije rente	0,70%
Asset Class%	4,00%
Object Risico %	3,00%
NAR %	7,70%
BAR	9,10%
Faktor(output)	9,47
Kapitaalmarktrente gem. waardepeildatum	0,70%

14-04-2016



016



14-04-2016



6



14-04-2016



14-04-2016



14-04-2016



14-04-2016



14-04-2016

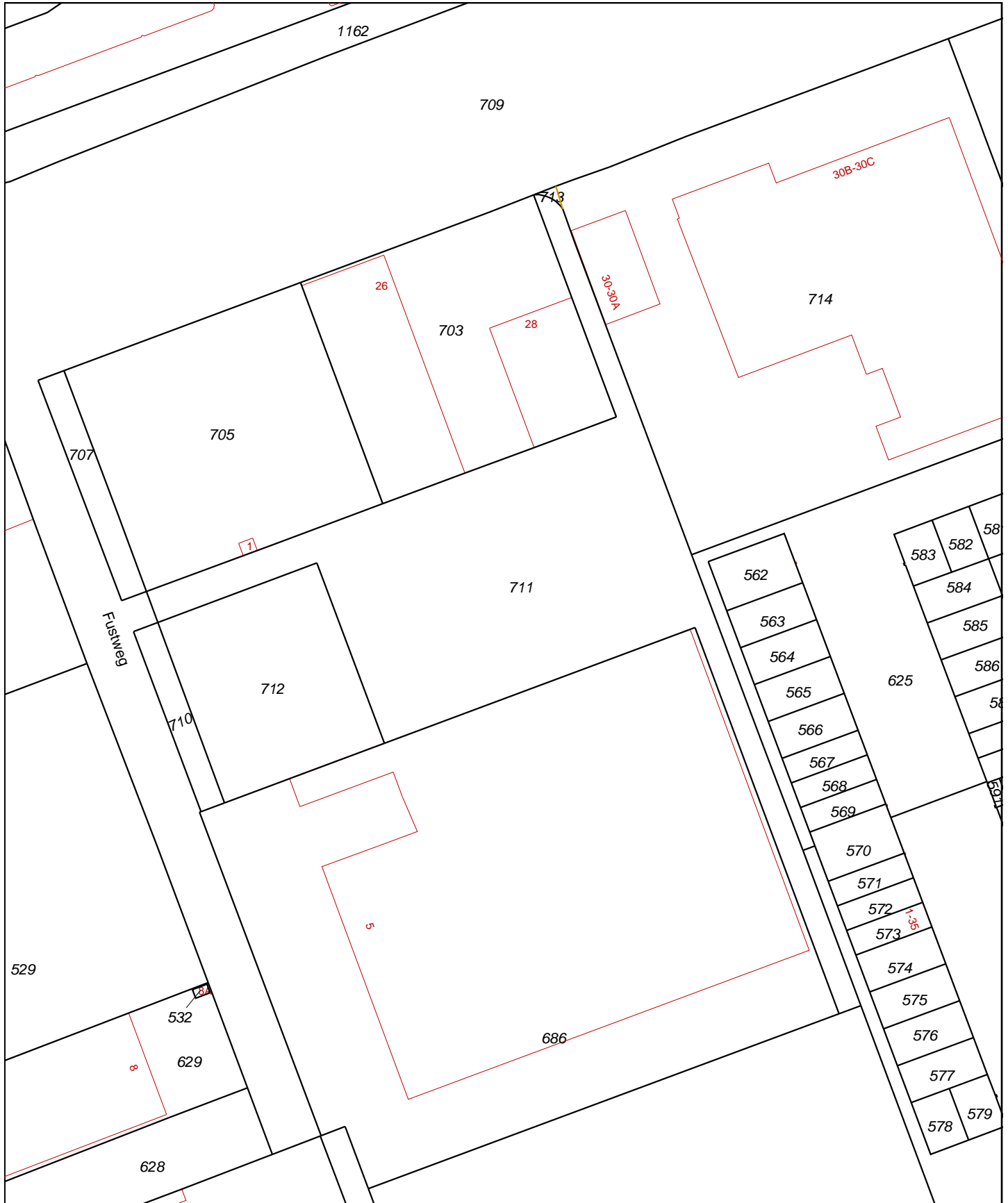


14-04-2016



14-04-2016





<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 april 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente HAARLEM II Sectie O Perceel 711</p>	
---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAARLEM II O 711 15-4-2016
Fustweg HAARLEM 9:16:39
Uw referentie: Fustweg
Toestandsdatum: 14-4-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM II O 711
Grootte: 36 a 10 ca
Coördinaten: 105658-488799
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Fustweg
HAARLEM
Ontstaan op: 9-12-2014
Ontstaan uit: HAARLEM II O 706

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

75 HLM02/2016 d.d. 12-4-2016

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: HAARLEM II O 711 15-4-2016
Fustweg HAARLEM 9:16:39
Uw referentie: Fustweg
Toestandsdatum: 14-4-2016

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Haarlem
Brinkmannpassage 81
2011 NZ HAARLEM
Postadres:

Postbus: 511
2003 PB HAARLEM
HAARLEM

Zetel:
KvK-nummer: 34369366 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 18864/171 reeks AMSTERDAM
d.d. 31-12-2003

Eerst genoemde object in
brondocument: HAARLEM II O 443

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 8826/48 reeks AMSTERDAM
d.d. 27-8-1987
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 8825/4 reeks AMSTERDAM
d.d. 26-8-1987
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 9555/25 reeks AMSTERDAM
d.d. 24-4-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 9700/31 reeks AMSTERDAM
d.d. 14-8-1989
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 10459/46 reeks AMSTERDAM
d.d. 23-4-1991
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
ACG 4934 d.d. 28-6-1994
REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 12734/26 reeks AMSTERDAM
d.d. 20-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 13218/12 reeks AMSTERDAM
d.d. 22-12-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 18749/42 reeks AMSTERDAM
d.d. 2-7-2003
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 18749/43 reeks AMSTERDAM
d.d. 2-7-2003
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Amsterdam OZ4 18864/171

31-12-2003 09:00

Blank mr. H.H.J.M. / 031214.01

met
zonder
3
volgblad(en)

20031231001842

3 volgbladen

Kadaster

Ref. 031214.01

Heden, dertig december tweeduizend drie, verschenen voor mij, mr. Hubertus Hyazinthus Joseph Maria Blank, notaris gevestigd te Haarlem:

1. de heer Ivar Arnold Sikkel, wonende te 2012 CH Haarlem, Kleine Houtweg 4 rood, geboren te Kaapstad (Zuid-Afrika) op vijftieng mei negentienhonderd zesenzestig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer ND5563292, afgegeven te Haarlem op dertien januari tweeduizend drie, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de statutair te Haarlem (feitelijk adres: Oudeweg 28, 2031 CC Haarlem, postadres: Postbus 9533, 2003 LM Haarlem) gevestigde besloten

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AMCOR FLEXIBLES**

NEDERLAND B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de

Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34047817;

hierna te noemen: "verkoper"; en

2. de heer mr. Erwin Frank van Bolhuis, kantooradres 2011 VM Haarlem, Wilhelminastraat 30, geboren te Woerden op drie februari negentienhonderd achtenzestig,

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer Theodorus Franciscus Jozef Klarenbeek, hoofd afdeling

Grondbedrijf, wonende te 1214 LT Hilversum, Moerbeilaan 9, geboren te

Arnhem op zeven februari negentienhonderd drieënzestig,

legitimatiebewijs: paspoort, nummer NE3461498, uitgegeven te Hilversum

op tweeëntwintig mei tweeduizend drie,

die bij het verstrekken van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van aangewezen door de burgemeester van de gemeente Haarlem, als bedoeld in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, van welke aanwijzing blijkt uit een desbetreffend besluit de dato éénendertig maart negentienhonderd achtennegentig, met de bevoegdheid van submandatering,

zulks ter uitvoering van het door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem genomen besluit de dato negentien november tweeduizend drie, genummerd 228/2003;

en op grond van het voorgaande in deze rechtsgeldig vertegenwoordigend:

de te 2011 RD Haarlem aan de Grote Markt 2 gevestigde

publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEM**, ten deze

kantoorhoudende aan de Brinkmann 71-76 te 2011 NZ Haarlem

(postadres: postbus 741, 2003 RS Haarlem),

hierna te noemen: "koper".

De comparanten verklaarden:

TITEL VAN OVERDRACHT

Blijkens een door verkoper met koper op heden, dertig december tweeduizend drie, gesloten koopovereenkomst heeft verkoper verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht het hierna breder omschreven registergoed.

Koper heeft het hierna breder omschreven registergoed gekocht in het kader van de Wet voorkeursrechten gemeente.

LEVERING; OMSCHRIJVING REGISTERGOED; GEBRUIK

Op grond van voormelde koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die van verkoper aanvaardt:

de vier bedrijfsgebouwen en portierswoning met ondergrond, erf, trafo en verder toebehoren, plaatselijk bekend Jan van Krimpenweg 15 en 15A te 2031 CE Haarlem en Oudeweg 28 te 2031 CC Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie O nummer 443, groot drie hectare en acht are;

Hyp. 4

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Koper heeft het verkochte gekocht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is oorspronkelijk door Feldmühle-Ruys B.V., gevestigd te Haarlem, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekantore te Amsterdam op drie augustus negentienhonderd achtenzeventig in deel 5908 nummer 2, van het afschrift van een akte van transport - houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen - op één augustus negentienhonderd achtenzeventig verleden voor notaris mr. R.P. Voogd te Rotterdam.

Vervolgens is de naam van de vennootschap gewijzigd in: Ruys-Foliën B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op dertig januari negentienhonderd zevenentachtig verleden voor notaris mr. B.J. Demenint te Haarlem.

Blijkens een akte, op dertig september negentienhonderd drieënnegentig verleden voor notaris mr. C.W. de Monchy te Rotterdam, is Ruys-Foliën B.V. (als verkrijgende vennootschap) een juridische fusie aangegaan met Strabo Verpakkingen B.V. (als verdwijnende vennootschap). Daarna is de naam van Ruys-Foliën B.V. gewijzigd in: UCB Packaging Nederland B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op één oktober negentienhonderd drieënnegentig verleden voor genoemde notaris De Monchy.

Tot slot heeft UCB Packaging Nederland B.V. haar naam gewijzigd in: Amcor Flexibles Nederland B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op veertien juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor notaris mr. W.A. Koudijs te Rotterdam.

Mitsdien is Amcor Flexibles Nederland B.V. gerechtigd en bevoegd te beschikken over het verkochte.

KOOPPRIJS; KWIJTING

De koopprijs bedraagt ZES MILJOEN EURO (€ 6.000.000,00), welke koopprijs door koper is voldaan.

Voor de voldoening van de koopprijs wordt door verkoper bij deze aan koper kwitantie verleend.

BEPALINGEN

Voorschreven overeenkomsten van verkoop en koop en levering zijn voorts gesloten onder de navolgende bepalingen:

Kosten; overdrachtsbelasting; zakelijke lasten

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. De eigenaarslasten zijn per heden tussen partijen verrekend. Verkoper voldoet de aanslagen over het lopende jaar en de voorafgaande jaren, voorzover die nog niet zijn betaald.
4. Vanaf heden zijn de zakelijke eigenaarslasten voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet is belast met hypotheek, hypothecaire inschrijvingen of beslagen.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet volledig of onjuist is kan geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen.

Kadaster

Ref. 031214.01

3. Het verkochte wordt door koper aanvaard in de staat waarin het zich bij het tot standkomen van de koopovereenkomst bevond, welke staat niet minder is dan de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, en wel vrij van huur en enig ander gebruiksrecht en voorts leeg, ontruimd en vorstvrij met werkende verwarmingsinstallaties (conform de afspraak op zestien december tweeduizend drie tussen partijen gemaakt, welke afspraak is vastgelegd in het besprekingsverslag van koper).

Met betrekking tot de eindschoonmaak wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " - Door de verkoper wordt al het op het perceel aanwezige chemische afval voor de overdrachtsdatum verwijderd.
- " - Ter meerdere zekerheid van de eindschoonmaak van het "ijzer" wordt een bedrag van € 10.000,- op de koopsom ingehouden. Over deze inhouding zal de depotrente van de notaris vergoed worden. Verkoper zal de metalen vóór 1 februari 2004 verwijderen, waarna het bedrag aan verkoper zal worden uitbetaald.
- " - Koper neemt de verplichting over van verkoper tot verwijdering van de categorie "overig/troep", in verband waarmee een bedrag van € 20.000,- tegen finale kwijting op de koopsom in mindering zal worden gebracht."

Aflevering; risico**Artikel 3**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats zodra de notariële akte van levering is gepasseerd.
2. Vanaf heden is het risico van het verkochte voor rekening van koper.

Titelbewijzen en bescheiden; aanspraken**Artikel 4**

1. Alle titelbewijzen en bescheiden met betrekking tot het verkochte - voorzover in bezit van verkoper - zijn aan koper afgegeven.
2. Alle bouw- en installatietekeningen, technische gegevens en dergelijke zijn aan koper afgegeven.
3. Alle aanspraken en rechten welke verkoper terzake van het verkochte tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden, zoals aannemers, installateurs of leveranciers, mocht hebben worden hierbij door verkoper aan koper overgedragen.

Garanties van verkoper**Artikel 5**

Verkoper garandeert, dat hij koper alle informatie met betrekking tot het verkochte heeft verschafte, die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

In het bijzonder garandeert verkoper:

- a. dat er van enig overheidslichaam of nutsbedrijf geen verbeteringen of herstellingen aan of in het verkochte zijn voorgeschreven, die nog niet zijn uitgevoerd;
- b. dat met betrekking tot het verkochte geen verplichtingen jegens derden bestaan wegens huurkoop, optierecht of enig publiekrechtelijk vorderingsrecht.

Verontreiniging**Artikel 6**

Met betrekking tot de aanwezigheid van verontreiniging wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " In 1992 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze zogenaamde nulmeting is in
- " 2003 gevold door een eindmeting, uitgevoerd in opdracht van verkoper door de

" Grondmij (Naam en projectnummer rapportage: Eindsituatie Oudeweg 28 te
" Haarlem / Grondmij 13/99039767/SJH, 1 juli 2003), waarin eventuele toegenomen
" verontreiniging in kaart is gebracht. Tussen koper en verkoper is het volgende
" overeengekomen:

" a. De eindmeting geeft aan dat er op grond van de Wet Milieubeheer een
" saneringsnoodzaak is voor de xyleenverontreiniging. Deze verontreiniging
" zal door en voor rekening van verkoper volledig verwijderd worden binnen
" een maand nadat de sloop is afgerond. De kosten voor milieukundige
" begeleiding en de eindmeting na sanering komen eveneens voor rekening
" verkoper. Koper betaalt de sloop en verwijdering van de bovengelegen
" opstal hetgeen voor 1 maart 2004 geëffectueerd zal zijn. Verkoper zal
" hiertoe voorafgaande aan de sanering een offerte voor sanering ter
" goedkeuring aan koper overleggen.

" b. De eindmeting geeft aan dat er geen saneringsurgentie bestaat voor de
" olieverontreiniging. Koper neemt de verplichting tot sanering van de
" olieverontreiniging van verkoper geheel over en vrijwaart hierbij verkoper
" dienaangaande. Ten behoeve van de toekomstige sanering van deze
" verontreiniging door koper zal € 15.000,- tegen finale kwijting in mindering
" op de koopprijs worden gebracht.

" c. Indien de xyleenverontreiniging niet voor de datum van notariële overdracht
" conform te eisen van bevoegd gezag / de verplichtingen op grond van Wet
" Milieubeheer en ter genoegdoening van koper gesaneerd is, zal koper een
" bedrag van € 25.000,- op de koopsom inhouden ter meerdere zekerheid
" van de sanering. Over deze inhouding zal de depotrente van de notaris
" vergoed worden.

" d. De rapportage van de eindmeting is bijgevoegd bij deze overeenkomst en
" zal aan de akte worden gehecht (Naam en projectnummer rapportage:
" Eindsituatie Oudeweg 28 te Haarlem / Grondmij 13/99039767/SJH, 1 juli
" 2003)."

Asbest

Artikel 7

Met betrekking tot de aanwezigheid van asbest wordt verwezen naar hetgeen
vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

" In 2002 is door Adviesbureau Moleman een inventariserend onderzoek verricht
" naar de aanwezigheid van asbest. De resultaten van dit onderzoek zijn
" vastgelegd in een rapport met projectnummer 22.10.02 van 4 november 2002.
" Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit rapport.

" De kosten van de verwijdering van asbest komen voor rekening van koper."

Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig
asbest kan voortvloeien.

Werkzaamheden

Artikel 8

Met betrekking tot te verrichten werkzaamheden wordt verwezen naar hetgeen
vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

" Partijen hebben met elkaar op 16 december 2003 afgesproken dat verkoper de
" capaciteit trafo aan de voorzijde van het gebouw terug zou reduceren tot 3 x 400
" A. Koper neemt hierbij deze verplichting van verkoper over, in verband waarmee
" € 5.000,- tegen finale kwijting in mindering op de koopsom zal worden gebracht."

Erfdienstbaarheden; kwalitatieve bedingen; bijzondere verplichtingen

Artikel 9

Met betrekking tot het verkochte zijn verkoper geen andere erfdienstbaarheden,
kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend dan hetgeen voorkomt in

Kadaster

Ref. 031214.01

voormelde akte waarbij Feldmühle-Ruys B.V. het verkochte verkreeg, woordelijk luidende:

" Koopster is verplicht tot naleving van de Algemene Verkoopsvoorwaarden
 " negentienhonderd twee en zestig, vastgesteld bij besluit van de raad der
 " gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig nummer
 " 40 vastgelegd in een akte op dertien april negentienhonderd twee en zestig voor
 " notaris M.R. Krans ter standplaats Haarlem verleden overgeschreven diezelfde
 " dag ten hypotheekantore te Haarlem in deel 2408 nummer 87 met welke
 " Algemene Verkoopsvoorwaarden de comparanten sub 2, handelend als gemeld,
 " verklaarden volkomen bekend te zijn en welke Algemene Verkoopsvoorwaarden
 " bij voormelde aankomstitel zijn aangevuld met de navolgende bepalingen
 " woordelijk luidende:

- " " a. dat de grond is bestemd voor de bouw van een fabriek voor
 " verpakkingsmateriaal cum annexis overeenkomstig door
 " burgemeester en wethouders goed te keuren plannen.
 " b. dat eventuele dienstwoningen uitsluitend worden bestemd ter
 " bewoning door niet meer dan één gezin en daarin derhalve geen
 " handel, nering, of bedrijf mag worden uitgeoefend of gevestigd;
 " c. dat door en op kosten van de koopster ter goedkeuring van
 " Burgemeester en Wethouders op de westelijke grensscheiding van de
 " grond een erfafscheiding wordt geplaatst en onderhouden;
 " d. dat de eventuele garages, uitsluitend worden bestemd voor het stallen
 " van een of meer eigen auto's welke niet worden gebezigd ten behoeve
 " van een autoverhuurinrichting of een autotransportbedrijf,
 " e. dat de a tot en met d genoemde voorwaarden, alsmede deze
 " voorwaarde bij iedere overdracht van of vestiging van zakelijke
 " genotsrechten op het verkochte woordelijk in de akte van overdracht
 " of vestiging moeten worden opgenomen."

" Voorts wordt ten deze verwezen naar een akte verleden voor notaris A. Wintgens
 " ter standplaats Haarlem, overgeschreven bij afschrift ten hypotheekantore te
 " Haarlem op negentien januari negentienhonderd zes en zestig deel 2563 nummer
 " 47 waarin werd gevestigd de navolgende erfdiensbaarheden woordelijk luidende:

" " g. ten behoeve en ten nutte van het aan de gemeente Haarlem
 " verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II
 " sectie O nummer 454, voor zover uitmakende de Fleischmannweg en
 " ten laste van het bij deze verkochte straatgedeelte, wordt bij deze
 " gevestigd de erfdiensbaarheid van lozing op het zich in het verkochte
 " perceelgedeelte bevindend riool.

" Gelijke erfdiensbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten
 " nutte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II sectie O
 " nummer 443 (eigendom van de naamloze vennootschap "A.E. Ruys-
 " Haarlem N.V.", gevestigd te Haarlem) en ten laste van het bij deze
 " verkochte, welke erfdiensbaarheid voor genoemde naamloze
 " vennootschap wordt aangenomen door de heer Martinus Zut,
 " kantoorbediende, wonende te Haarlem, ten deze volgens zijn
 " verklaring handelende als mondeling lasthebber van "A.E. Ruys-
 " Haarlem N.V." voornoemd.

" h. de onder a tot en met g genoemde voorwaarden, alsmede deze
 " voorwaarde dienen bij elke overdracht van of vestiging van zakelijke
 " genotsrechten op het verkochte, woordelijk in elke akte van overdracht

" of vestiging te worden opgenomen."

Voorzover in bovenaangehaalde en/of bovenbedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Algemene bepaling

Artikel 11

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Artikel 12

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen, waaronder ook de fiscale, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMAGT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMAGT

Van voorschreven volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, welke aan deze akte zijn gehecht.

ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

Verkoper verklaart dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven procedure op hem niet van toepassing is.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake van de heffing van overdrachtsbelasting wordt bij deze een beroep gedaan op de vrijstelling als vermeld in artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

SLOTVERKLARING

De comparanten verklaren, handelend als gemeld, dat bij de bezichtiging van het verkochte geconstateerd is dat het chemisch afval, in strijd met de daarover gemaakte afspraak, niet volledig door koper is verwijderd.

De comparanten verklaren, handelend als gemeld, in verband met het vorenstaande het volgende te zijn overeengekomen:

- koper zal een bedrag van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) op de koopsom inhouden tot meerdere zekerheid voor de verwijdering van het thans nog aanwezige chemisch afval;
- over deze inhouding zal de depotrente van de notaris vergoed worden;
- verkoper zal het chemisch afval vóór één februari tweeduizend vier (1-2-2004) verwijderen, waarna het bedrag aan verkoper zal worden uitbetaald.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Aantekeningen:

derde
en laatste. *b* vervolgblad

Kadaster

Ref. 031214.01

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur vijf minuten.

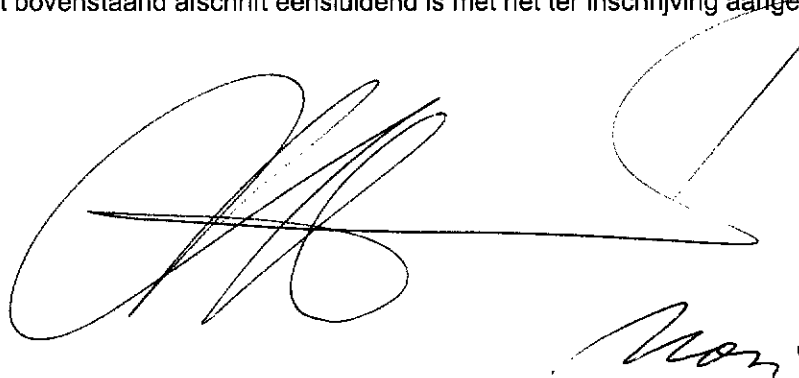
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) H.H.J.M. Blank

De ondergetekende:

mr. Hubertus Hyazinthus Joseph Maria Blank, notaris gevestigd te Haarlem, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

--	--

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 31-12-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18864 nummer 171.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer
Afdeling A
C. Hubers
Zijlpoort, 2^e etage
HAARLEM

Datum 20 januari 2016
Uw kenmerk ondertekende offerte, d.d. 17 december 2015
Ons kenmerk STZ/MIL/2016/35145 (zaaknummer: 2015/481108)
Contactpersoon M. Warns
Doorkiesnummer 023-5113521
E-mail mwarns@haarlem.nl
Wbb-code AA039206533
kopie aan STZ, Vastgoed, J.M. Wempe
Bijlagen 1 rapport per mail, milieuparagraaf
Onderwerp Fustweg, achter 3 te Haarlem, resultaten milieuonderzoek

Geachte mevrouw Hubers,

In opdracht van gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en beheer, afdeling C, is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein oostelijk van Fustweg 3 te Haarlem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verkoop van het perceel aan diverse belangstellenden door de gemeente Haarlem. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem. Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater. Met behulp van deze gegevens is bepaald of het perceel geschikt is voor het huidige en toekomstige gebruik (bedrijventerrein) en of er op milieuhygiënische gronden bezwaar is tegen de afgifte van een Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

De onderzochte grond op het terrein en de grondhoop is niet of slechts licht verontreinigd met enkele onderzochte componenten. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op het terrein.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem,
Telefoon 14023, www.haarlem.nl

2

Als u nog vragen heeft over deze brief of het bodemonderzoek, dan kunt u contact opnemen met Menno Warns (telefoonnummer 023-5113521, e-mail mwarns@haarlem.nl).

Wij verzoeken u in verdere correspondentie het volgende Wbb-nummer te vermelden: AA039206533.

Met vriendelijke groeten,



drs. J.W.J. Bijlsma,
hoofd bureau Bodem

Artikel ... Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

b. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport (verkennend bodemonderzoek Fustweg, achter 3 te Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, d.d. 20 januari 2016, project: 29102176). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bodem niet of slechts licht verontreinigd is met enkele onderzochte componenten. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

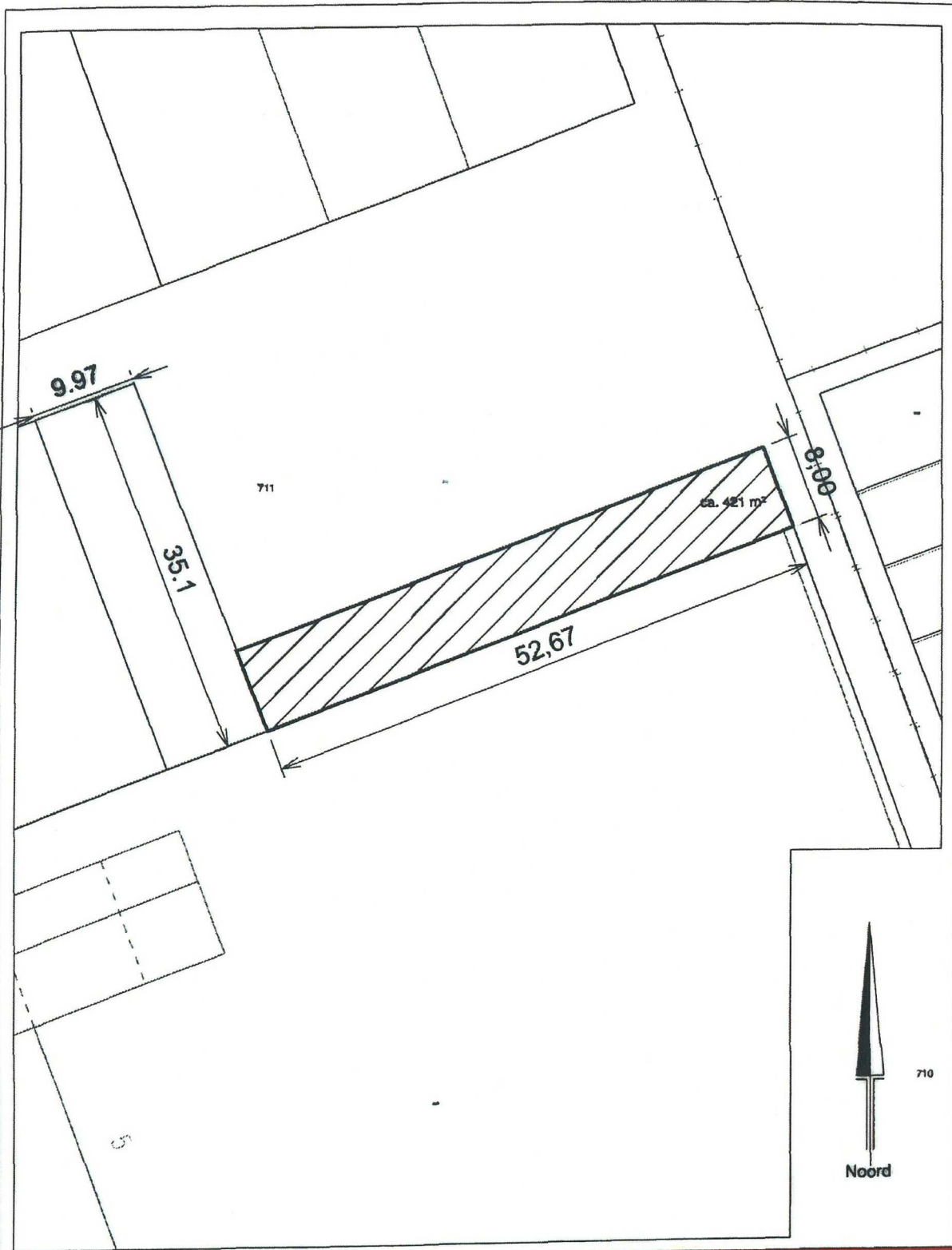
e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aannahme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftekening: Fustweg



Uit te geven aan: Ratiotec B.V.

Opp.ca. 421 m².

kadastraal nummer: 711 (gedeeltelijk)

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: O

Schaal: 1 : 500

Datum: 17-11-2015

Tek.Nr.: 15371

Get.: EW



Haarlem

d.