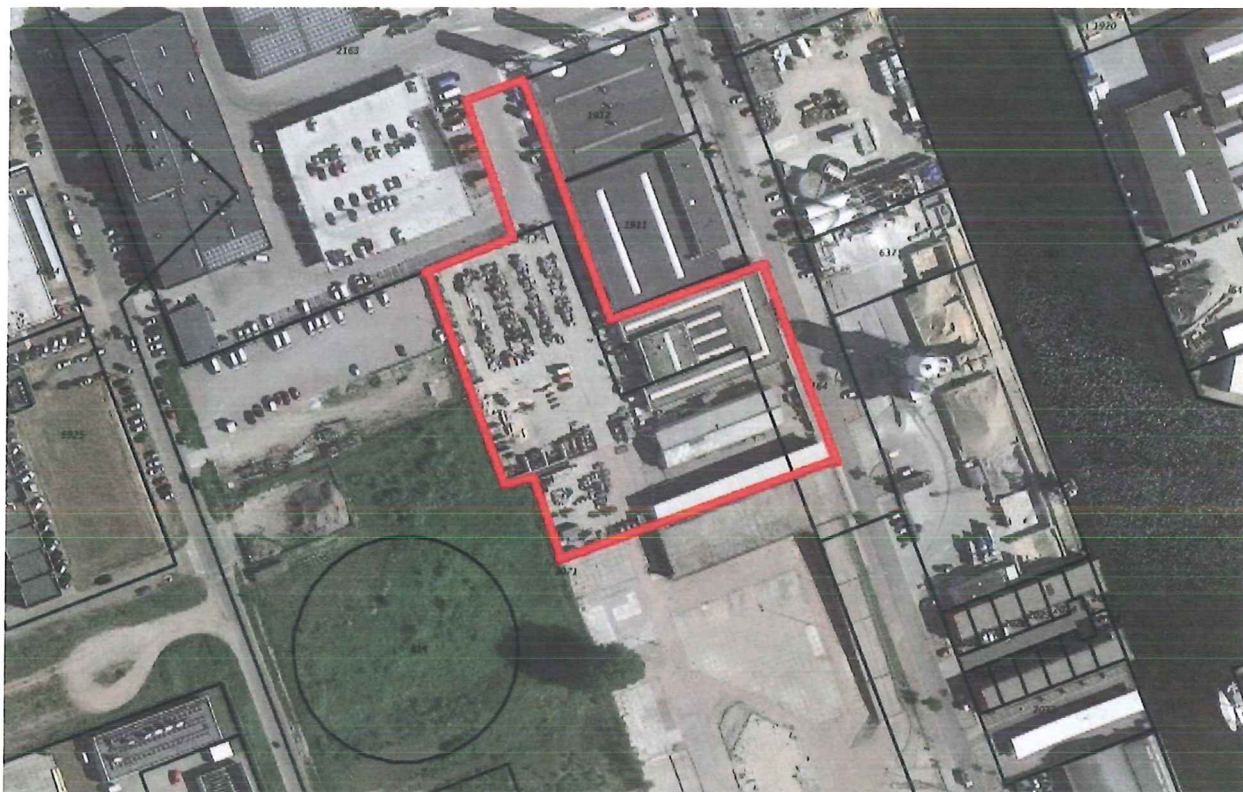


# Taxatierapport

Ir. Lelyweg 45, 2031 CD Haarlem.



Waardepeildatum: 1-11-2016

Door: Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V.

**tmi** taxatie management  
instituut  
*Powered by NVM*

**WAGENHOF**  
TAXATIES

**SAMENVATTING COMMERCIEEL**

Printdatum 24-11-2016

Wagenhof

Dossiernummer  
 VMS taxatienummer 3258328  
 Object Ir. Lelyweg 45-47  
 Adres Ir. Lelyweg 45 in Haarlem  
 Kadastraal Meerdere (zie rapportage)  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2 8.839



**OBJECT**

Type object Eigenaar/gebruiker  
 Bouwjaar 1995  
 Monument Nee  
 VVO of GBO 7.188  
 BVO 7.395  
 Verhouding VVO + GBO/BVO 97,20%  
 Corr achterstallig onderhoud -78.022



**MARKTWAARDE**

Oprichtgever	Gemeente Haarlem	Markthuur	142.910
Contactpersoon	Dhr. Kees Mense	Exploitatielasten % markthuur	15,81%
Eigenaar	Gemeente Haarlem	Bruto yield kk markthuur	8,56%
Taxateur	P.M. Wijkhuizen	Marktwaarde voor correcties	1.851.054
Waardepeildatum	1 november 2016		

**Marktwaarde kk € 1.670.000**

Marktwaarde kk per m2 € 232

## Inhoud

A	Opdracht
B	Taxatie
C	Juridisch
D	Locatie
E	Object
F	Gebruik
G	Onderbouwing
H	Algemene uitgangspunten
I	Waardebegrippen en definities
J	Bijlagen

## A Opdracht

### A.1 Opdracht en opname

**Naam opdrachtgever** Gemeente Haarlem  
**Adres opdrachtgever** Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem  
**Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door** Dhr. Kees Mense  
**Opdrachtbrief** Opdrachtbrief d.d. 19 oktober 2016

### A.2 Kantoor en specialisatie

**Taxateur** P.M. Wijkhuizen  
**Naam kantoor** Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V.  
**Adres kantoor** Tappersweg 12D, 2031ET Haarlem  
**Telefoonnummer** +31620010342  
**Emailadres** paul@wagenhof.nl  
**Lid van / aangesloten bij** NVM Business  
**Ingeschreven in register onder nummer(s)** NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT245269644.

### Kwalificatie van de taxateur

Commercieel vastgoed  
Beleggingen  
projectontwikkeling

**Controlerend taxateur** A. in 't Veld  
**Telefoonnummer** +31611790090  
**Emailadres** arno@wagenhof.nl  
**Lid van / aangesloten bij** NVM Business onder nummer BV02.121.3106.  
**Ingeschreven in register onder nummer(s)** NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT758405835.

### Kwalificatie van de controlerend taxateur

Commercieel vastgoed

### A.3 Verklaringen taxateurs

#### Interne kwaliteitsborging

Taxateur verklaart noch middelijk noch onmiddelijk in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of eigenaar.

#### Roulatie

Taxateur verklaart eerder voor opdrachtgever te hebben getaxeed. Het perceel waarop het gewaardeerde is gelegen is ook eerder door taxateur getaxeed.

### **Onafhankelijkheid**

Taxateur verklaart geen zakelijke belangen te hebben met opdrachtgever.

### **Educatie en routine**

Taxateur heeft geen betrokkenheid als makelaar bij het object.

### **Plausibiliteitstoets controlerend taxateur**

Tweede taxateur, dhr. A. In 't Veld RT, verklaart het volgende:

Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen opmerkingen.

### **Taxatiestandaarden**

Ja, m.u.v. oppervlakte; deze is niet conform NEN 2580 ingemeten. Taxateur(s) heeft/hebben de door opdrachtgever verstrekte gegevens m.b.t. de metrages vergeleken met gegevens uit het BAG-register en uit waarneming ter plaatse.

### **Aansprakelijkheid en publicatie**

NRVT.

## B Taxatie

### B.1 Onderwerp van de taxatie

#### Korte objectomschrijving:

Een nog uit te meten perceel grond met bedrijfs- en kantoorruimte, overdekte opslag, alsmede verhard buiten terrein.

#### Adres:

Ir. Lelyweg 45, 2031 CD Haarlem.

VMS taxatienummer	3258328
Datum opname en inspectie	01-11-2016
Inspectie	Het object is van binnen en van buiten geïnspecteerd.
Waardepeildatum	01-11-2016
Scope taxatie	Taxatie
Te taxeren belang	Eigendom
Gehanteerde valuta	Euro's.

### B.2 Doel van de taxatie

#### Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Inzicht verkrijgen in de marktwaarde van het onderhavige.

### B.3 Waardering

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object 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.

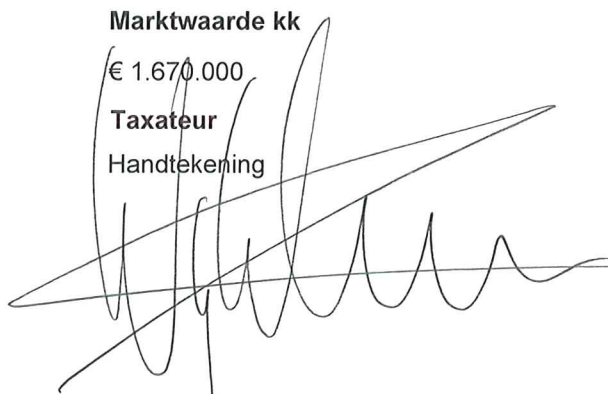
#### Het object is per waardepeildatum getaxeerd op

##### Marktwaarde kk

€ 1.670.000

##### Taxateur

Handtekening



P.M. Wijkhuizen

Datum 24-11-2016

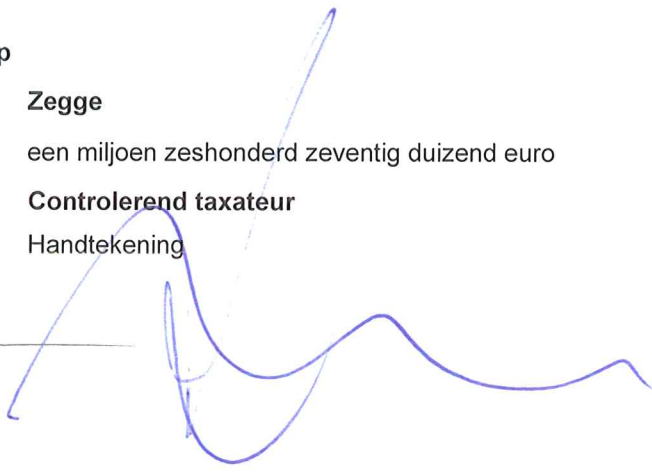
Plaats Haarlem

##### Zegge

een miljoen zeshonderd zeventig duizend euro

##### Controlerend taxateur

Handtekening



A. in 't Veld

Datum 24-11-2016

Plaats Haarlem



## **Plausibiliteit taxatie**

Tweede taxateur, dhr. A. In 't Veld RT, verklaart het volgende:

Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen opmerkingen.

## **B.4 Uitgangspunten en overige bepalingen**

### **Uitgangspunten & bepalingen**

Leeg en ontruimt vrij van huur of gebruik. Met bebouwingmogelijkheden van het verharde buiten terrein is uitdrukkelijk geen rekening gehouden.

### **Bijzondere uitgangspunten & bepalingen**

N.v.t.

### **Afwijkingen**

Geen

### **Toelichting op de waardering**

De opdracht is een taxatiewaarde op basis van leegwaarde ten behoeve van de verkoop van het pand. De feitelijke situatie is dat er twee (onder)huurcontracten op het onderhavige rusten: Spaarnelanden en NOVA-College. Taxateurs hebben onderzocht of deze feitelijke situatie een marktwaarde geeft die hoger is dan de leegwaarde. Taxateurs zijn van mening dat de leegwaarde de hoogste waarde is.

### **Gehanteerde methodiek**

Voor wat betreft de markt huurwaarde; de comparatieve methode

Voor wat betreft de marktwaarde in verhuurde staat; de kapitalisatie methode (BAR-NAR) en Discounted Cash Flow (DCF) methode.

### **Aanpassingen op conceptrapportage**

N.v.t.

### **Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na taxatiedatum**

N.v.t.

### **Schattingsonnauwkeurigheid**

Deze taxatie en de onderliggende berekeningen zijn gebaseerd op aannames. Dit geldt onder meer doch niet uitputtend voor de markthuur, de BAR of NAR, exploitatiekosten en andere relevante parameters. Per aanname heeft taxateur een afweging gemaakt die in relatie staat tot referentie gegevens en specifieke kenmerken van het onderhavige object. Deze aannames kunnen afwijken van de werkelijke situatie of een toekomstige situatie.



### B.5 Inzage

Soort informatie	Inzage	Bron / opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	kadaster; betreft gedeelte van een aantal percelen.
Splitsingsakte	Niet van toepassing	
Erfpachtgegevens	Niet van toepassing	
Huurdersoverzicht	Niet van toepassing	
Huurovereenkomsten	Niet van toepassing	
Sideletters / allonges	Niet van toepassing	
Plattegronden	Nee	
Meetcertificaat	Nee	
Inspectie rapporten	Nee	
Meerjaren onderhoudsplanning	Nee	
Bestemmingsplan	Ja	ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee	
Gebruiksvergunning	Nee	
Bodemonderzoek	Nee	
Asbestonderzoek	Nee	
Milieu informatie overheid	Nee	
Milieuvergunning	Nee	
Overig	Niet van toepassing	



## C Juridisch

### C.1 Privaatrechtelijke aspecten

Type eigendom Eigendom  
Eigenaar Gemeente Haarlem

#### Kadastrale omschrijving object

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Oppervlak m2	% eigendom
Haarlem II	N	2070	ged.		100%
Haarlem II	N	2071	ged.	8.839	100%
<b>Totaal</b>				<b>8.839</b>	

#### Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen:

De gemeente Haarlem is eigenaar van bovengenoemde percelen. Het getaxeerde omvat ca. 8.839 m<sup>2</sup> van genoemde percelen. Percelen moeten nog uitgemeten worden, oppervlak is indicatief. Zie uitgifte tekening 16090 17 maart 2016.

De laatste verkrijgingsakte is opgevraagd en ingezien. Voor zover het betrokken vastgoed een appartementsrecht betreft, is ook de splitsingsakte en bijbehorende tekening opgevraagd en ingezien. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of anderszins relevante bepalingen zijn opgenomen die een relevante beperking van het gebruik inhouden, staan deze hieronder vermeld. Er is geen erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd. De akte(n) maken onderdeel uit van de bijlagen. Voor de exacte inhoud wordt verwezen naar de betreffende akte.

Relevante aspecten:

Object is niet gesplitst in appartementsrechten.  
T.a.v. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar de inhoud van de akte. Bedoelde bepalingen zijn niet beperkend voor het gebruik.

Ten aanzien van de bestaande erfdienstbaarheden en gebruik tussen het getaxeerde en aan eigenaar verblijvende gedeelte dienen erfdienstbaarheden gewijzigd te worden c.q. dienen nieuwe erfdienstbaarheden gevestigd te worden. Taxateurs gaan er van uit dat het huidige gebruik niet wordt beperkt.

#### Beschrijving erfpacht

N.v.t.

### C.2 Publiekrechtelijke aspecten

#### Bestemmingsplan

Het onderhavige object valt onder het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Waarderpolder". Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 februari 2010 en bij besluit van de gedeputeerde staten is het bestemmingsplan op 14 september 2010 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan bestemd het onderhavige voor een functie als bedrijventerrein, gebonden aan een maximum hoogte van 15 m. Op het onderhavige object mogen activiteiten ontplooid worden tot en met milieucategorie 4.2.

Gebruik is overeenkomstig het bestemmingsplan Ja

**Opmerkingen bestemmingsplan**

Nee

**Monument**

Nee

**Wet voorkeursrecht gemeenten**

Nee

**Vestigingseisen**

Geen bijzondere vestigingseisen voor het huidige gebruik.

**Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen**

Geen bijzonderheden.



## D Locatie

### Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Gelegen op het bedrijventerrein De Waarderpolder, het enige grootschalige bedrijvenpark in Zuid-Kennemerland. De Waarderpolder telt ruim 800 bedrijven op een oppervlakte van 155 hectare en heeft een sterke regiofunctie met veel regionale, nationale en internationale bedrijven. Het gebied vervult hierdoor niet alleen een kernfunctie. In de noordvleugel van de Randstad is het dan ook een belangrijke schakel in de economische keten. De belendende objecten zijn van gelijke aard.

Het bedrijventerrein De Waarderpolder is gelegen aan de oostkant van Haarlem. Er zijn o.a. omvangrijke grafische en farmaceutische bedrijven maar ook kleinschalige studio's en werkplaatsen. Er zijn ondernemingen met een zeer divers karakter die een grote verscheidenheid aan activiteiten ontplooiën.

### Bereikbaarheid

De Waarderpolder ligt ideaal ten opzichte van de grote steden in de Randstad en Schiphol, heeft goede verbindingen, volop parkeergelegenheid en de gezellige binnenstad ligt op een paar minuten afstand. De Waarderpolder heeft een NS-station en een bus traject. Gelegen direct bij de A-200 en de A-9 en 10 minuten van Amsterdam en Schiphol.

### Voorzieningen

Beperkt; winkels, horeca en andere voorzieningen zijn slechts beperkt aanwezig.

### Parkeermogelijkheden

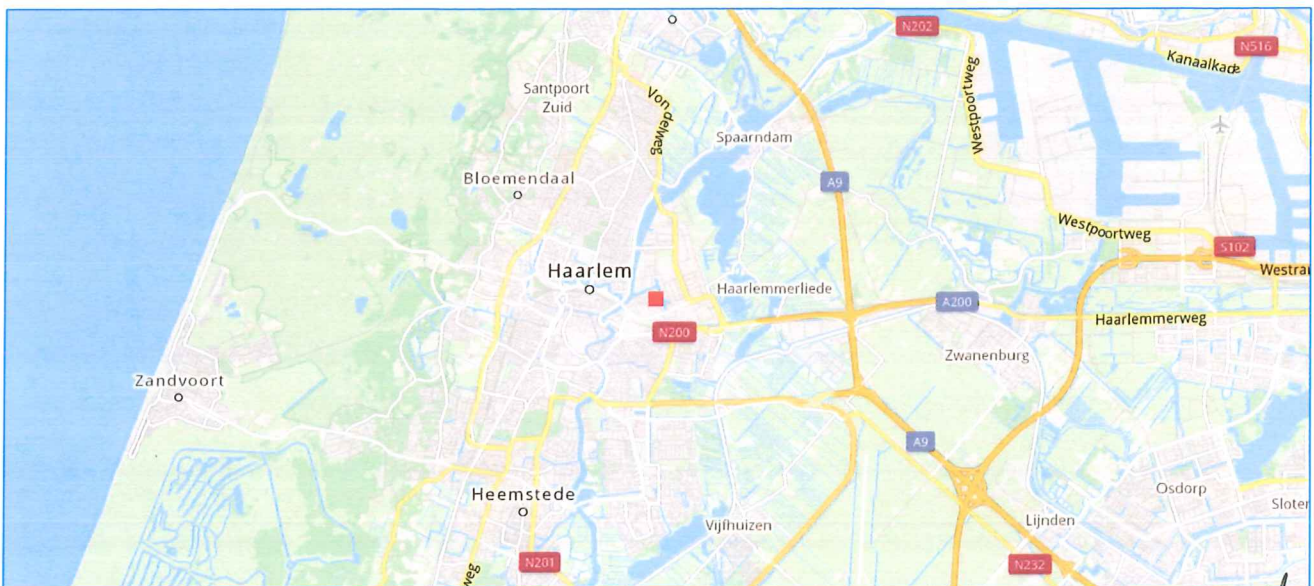
Redelijk goed; parkeren is voldoende aanwezig op de openbare weg.

**De taxateur heeft onderzoek verricht naar eventuele omgevingsfactoren die de (toekomstige) waarde ontwikkeling substantieel zouden kunnen beïnvloeden en komt tot de volgende conclusie**

N.v.t.

### Locatie beoordeling

Redelijk/goed





## E Object

### Bouwjaar

1995

### Bouwkwaliteit

Matig

### Bouwaard materialen en constructie

Het bedrijfs- kantoorgebouw bestaat uit metalen sandwich gevelbekleding met kunststof coating boven gemetselde bakstenen borstwering, stalen draagconstructie, bitumineuze dakbedekking, één overheaddeur. De vloer van de bedrijfsruimte is gedeeltelijk voorzien van vloestofdichte vloeren. De zoutloods bestaat uit een eenvoudige loods en de overkapping uit een deels open constructie zonder noemenswaardige voorzieningen.

### Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

N.v.t.

### Onderhoudstoestand

Het betrokken vastgoed is globaal beoordeeld op bouwkundige aspecten. Er heeft uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek plaatsgehad. Het oordeel van taxateur(s) is mede gebaseerd op het huidige gebruik, aard en soort vastgoed. De bedragen genoemd bij de exploitatiekosten met betrekking tot onderhoud zijn gebaseerd op een staat van het vastgoed waarbij met regulier onderhoud en reservering voor groot onderhoud het vastgoed in goede conditie gehouden kan worden. Is er sprake van achterstallig onderhoud dan wordt dit apart vermeld en is dit niet inbegrepen in bedoelde onderhoudskosten.

### Onderhoud binnen

Matig

### Onderhoud buiten

Matig

### Toelichting onderhoud

Voor de huidige exploitatie dient enkel rekening gehouden te worden met de normale onderhoudskosten, afgezien van de opgenomen kostenpost á €80.000,- ter vervanging van het daken van de opstal.

### *Achterstallig onderhoud*

**De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen**

€ 80.000	<b>Als percentage van de getaxeerde marktwaarde</b>	4,79%
----------	---	-------

### **De volgende van belang zijnde gebreken zijn door de taxateur waargenomen**

Kostenpost á €80.000,- ter vervanging van het daken van de opstal. Het oppervlak van het dak bedraagt circa 1.585 m<sup>2</sup>. De vervanging van een vierkante meter dak is circa € 50,-. Het totale kosten voor de vervanging van het dak komt daarbij uit op circa € 80.000,-.



**Renovatie (of herontwikkeling)**

€ 0

**Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)**

N.v.t.

**Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen (renovatie)**

N.v.t.

**Fiscale aspecten**

Voor het gedeelte bestemd tot bedrijfsmatig gebruik is rekening gehouden met 6% overdrachtsbelasting. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, wordt er van uitgegaan dat niet geopteerd wordt voor een met omzetbelasting belaste levering en er daarom alleen overdrachtsbelasting van toepassing is. Voor zover het betrokken vastgoed is verkregen met BTW en nog in de herzieningsperiode zit, wordt dit, voor zover bekend bij taxateur(s), vermeld maar niet in het waarde oordeel betrokken. Voor nieuw vervaardigd vastgoed of vastgoed dat korter dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, geldt uiteraard alleen omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW indien de BTW verrekend kan worden, bedragen zijn inclusief BTW of vrij van BTW indien geen BTW verrekend kan worden of er geen BTW van toepassing is.

**Milieuaspecten en vergunningen**

De grond is verontreinigd, sanering is niet spoedeisend. Details hierover kunt u vinden in de milieurapportage van de gemeente Haarlem dd. 1 juli 2009, welke als bijlage is opgenomen bij dit taxatierapport.

**Duurzaamheid**

Geen bijzonderheden.

**Energie label**



N.v.t.; niet verstrekt.

**Object beoordeling**

Redelijk



## F Gebruik

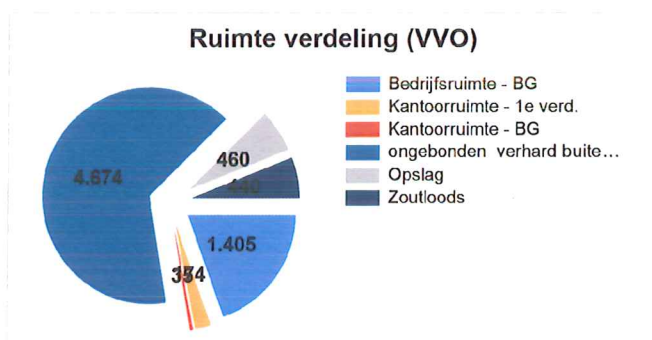
### F.1 Gebruik

#### Huidig gebruik

In gebruik als bedrijfs- en opslagruimte door Spaarnelanden NV, alsmede in gebruik bij een ROC (Nova-college) t.b.v. een autotechniek en houtbewerking opleidingslocatie.

#### Ruimtetypes

Ruimtetypes	BVO m2	stuks	VVO m2	huur/unit	% huur	markthuur	VEX Type
Kantoorruimte - 1e verd.	218	-	174,3	60	7,32%	10.457	bt06-Midden, gevel metselwerk/metaal
Bedrijfsruimte - BG	1.545	-	1.404,9	45	44,24%	63.220	bt06-Midden, gevel metselwerk/metaal
Kantoorruimte - BG	40	-	34,5	65	1,57%	2.243	bt06-Midden, gevel metselwerk/metaal
Zoutloods	449	-	440	23	6,93%	9.900	ag 4 - Loodsgebouw jaren 1970-1990, houten kozijnen
Opslag	469	-	460	23	7,24%	10.350	ag 4 - Loodsgebouw jaren 1970-1990, houten kozijnen
ongebonden verhard buitenterrein	4.674	-	4.674	10	32,71%	46.740	bt06-Midden, gevel metselwerk/metaal
<b>Totaal</b>	<b>7.395</b>	<b>-</b>	<b>7.187,7</b>		<b>100%</b>	<b>142.910</b>	



#### Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

#### Gebruiksmogelijkheden

Bedrijfs-, productie- en opslagruimte.



## G Onderbouwing

### G.1 Markt

#### Marktvisie algemeen

Voor het onderhavige is de NAR gesteld op 6,5% en heeft een kapitalisatiefactor van 11.7 op de markthuur.

Het afgelopen halfjaar laat een toename van gebruikers transacties zien bij zowel koop als huur. De prijzen dalen niet meer maar van een significantie stijging is nog geen sprake.

#### Marktvisie regionaal / lokaal

Commercieel Vastgoed	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inflatie verwachting	1,80%	1,90%	1,80%	1,80%	1,70%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Kosten verwachting	2,25%	2,38%	2,25%	2,25%	2,13%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Markthuur verwachting	0,50%	0,50%	0,50%	1,00%	1,00%	1,50%	1,50%	1,90%	1,90%	1,90%

Disconteringsvoet	7,50%
NAR % von	6,50%
Exityield	7,00%
Kosten koper	6,25%

Dankzij de stabiliserende economische situatie enerzijds en gedaalde huurprijzen anderzijds neemt het aantal transacties toe voor bedrijfsruimten. Voor verhuurd vastgoed zoals het onderhavige begint de markt zich weer positief te ontwikkelen. Als gevolg van de extreem lage kapitaalmarkt rente trekt de vraag naar vastgoed beleggingen aan.

### G.2 Referenties

#### Huurtransacties

Datum	Adres	Plaats	m2	markthr/m2	huuropbrengst	Incentives
6-2-2016	Nijverheidsweg 33	Haarlem	750		€ 27.000	
16-6-2014	A. Hofmanweg 24	Haarlem	1.094		€ 52.000	
17-8-2016	Pieter Goedkoopweg 26	Haarlem	1.101		€ 27.800	

#### Toelichting huur referenties

#### Kooptransacties

Datum	Adres	Plaats	m2	BAR	koopsom kk	koopsom / m2
14-8-2015	A. Hofmanweg 39	Haarlem	570		€ 410.000	719
24-5-2016	A. Hofmanweg 42	Haarlem	1.030		€ 578.750	562
7-6-2016	Waarderweg 7	Haarlem	3.140		€ 750.000	239

#### Toelichting koop referenties

Indien er minder dan drie huurtransacties en/of minder dan drie kooptransacties zijn opgevoerd of indien de kengetallen van de transacties afwijken van de kengetallen van de taxatie dan graag omschrijven waarom dat zo is en wat voor invloed dat heeft op de kans dat de vastgestelde waarde onjuist is





### **G.3 Correcties**

#### **Correcties**

N.v.t.

#### **Bijzondere waardecomponenten**

Eigenaar - gebruiker situatie.

Momenteel zijn er specifiek zaken als een afzuig-installatie aanwezig in het getaxeerde. Deze worden niet tot het object gerekend en derhalve niet meegenomen in de waarde.

### **G.4 SWOT analyse**

#### **Sterktes**

Grote buiten terrein

#### **Kansen**

aantrekkende markt

#### **Zwaktes**

Matige kwaliteit

#### **Bedreigingen**

Beperkte gebruikersgroep

### **G.5 Beoordeling**

**Beoordeling courantheid verhuur** Matig

**Beoordeling courantheid verkoop** Voldoende

Gelet op de lage financieringsrente is het aantrekkelijk om vastgoed in bezit te hebben vergeleken met huren.

**Verkooptijd (maanden)** 9

#### **Optimale aanwending (HABU en scenario analyse)**

Voortzetting huidig gebruik.

## H Algemene uitgangspunten

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

### Bouwkundige en technische staat

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

### Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

#### **Eigendom**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

#### **Publiekrechtelijk**

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

#### **Huurrecht**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.

- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
- 11 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

#### **Voordelen**

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

#### **Plaatselijke voorschriften**

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

#### **Fiscale wetgeving**

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

#### **Toekomstige wetgeving**

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

#### **Rechten van derden**

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

#### **Tijd**

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

- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

### **Aansprakelijkheid**

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

### **Beschikbare gegevens**

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

### **Overige waarde bepalende factoren**

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

### **Copyright**

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

### **Schattingsonnauwkeurigheid**

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

## I Waardebegrippen en definities

### **Basis van de waarde**

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

### **Marktwaarde**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object 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.

#### **Uitgangspunten:**

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

### **Markthuur**

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

#### **Uitgangspunten:**

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

### **Theoretische huur**

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

### **Overige definities**

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

### **Tabel voor energieklassen voor woningen**

**Energieklasse**                      **Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen**

A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	0,51 - 0,70
A	0,71 - 1,05
B	1,06 - 1,30
C	1,31 - 1,60
D	1,61 - 2,00
E	2,01 - 2,40
F	2,41 - 2,90
G	Groter dan 2,90

**Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen**

**Energieklasse**                      **Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen**

A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	0,51 - 0,70
A	0,71 - 1,05
B	1,06 - 1,30
C	1,31 - 1,60
D	1,61 - 2,00
E	2,01 - 2,40
F	2,41 - 2,90
G	Groter dan 2,90

**B.V.O.**

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**V.V.O.**

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

**Gebruiksoppervlakte**

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Uitgangspunten**

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

**Bijzonder uitgangspunt**

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

**Inspectie**

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

**Inspectiedatum**



De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

#### **Professionele taxatiedienst**

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

#### **Vastgoedobject**

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

#### **Waardepeildatum**

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

#### **NAR**

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

#### **BAR**

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

#### **DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

#### **Disconteringsvoet**

Yield waarmee de netto kasstromen van kapitaalscorrecties in de BAR/NAR en alle kasstromen behalve de erfpachtcorrectie in de DCF waarde berekening contant worden gemaakt

#### **Disconteringsvoet erfpacht**

Yield waarmee de erfpachtcorrectie in de BAR/NAR en DCF contant worden gemaakt

#### **Internal Rate of Return (IRR)**

Het verwachte rendement op basis van de geschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)

#### **HABU**

Highest and best use

#### **EVS**

European Valuation Standards 2012

#### **IVS**

International Valuation Standards 2013

#### **IVSC**

International Valuation Standards Committee

#### **RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors

#### **TEGoVA**

The European Group of Valuers Association

## J Bijlagen

Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde

- Rekenmodellen
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Milieurapportage
- Presentatie foto's
- Referenties