

MARKT 1

6161 GE GELEEN

MARKTWAARDE 2018



MARKT 1
6161 GE GELEEN
MARKTWAARDE 2018

Referentie
TAX-2018-002387

Opdrachtgever
Gemeente Sittard Geleen

Opdrachtnemer
Dirkx Van Soest
Deken van Oppensingel 13
5911 AA Venlo



INHOUD

SAMENVATTING.....	3
VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID.....	7
DUURZAAMHEID & MILIEU.....	11
OBJECT.....	12
GEBRUIK VAN HET OBJECT.....	15
LOCATIE.....	16
MARKTSITUATIE.....	17
REFERENTIES.....	18
ONDERBOUWING WAARDERING / RENDEMENT.....	20
COURANTHEID.....	23
PLAUSIBILITEITSVERKLARING.....	26

SAMENVATTING

Markt 1 te 6161 GE Geleen
TAX-2018-002387 - d.d. 19 December 2018

Objecttype	gemeentehuis	Verhuurbaar vloeroppervlak	1.492 m ²
Bijzondere uitgangspunten	ja, oplevering object als zelfstandig gebouw		

Locatie	goed	Opdrachtgever	Gemeente Sittard Geleen,
Object	redelijk tot goed		
Onderhoudsstaat	redelijk tot goed		
Courantheid	matig	Eigenaar	Gemeente Sittard Geleen
Verhuurbaarheid	redelijk		
Verkoopbaarheid	redelijk	Taxateur(s)	drs K.W.M. van Soest
Uitpondbaarheid	niet van toepassing		

Gebruikssituatie	geheel eigen gebruik		
Opgegeven huuropbrengst	€	0,--	op jaarbasis
Leegstand	€	0,--	m ²
Markthuур	€	72.500,--	op jaarbasis
Exploitatiekosten	48 %	€	34.510,-- op jaarbasis
(Herziene) canon	€	--,--	op jaarbasis
Contante waarde meer/minderhuur	€	--,--	
Totaal verrekeningen	€	-144.698,--	
NAR		circa	9,2 %
Disconteringsvoet (DCF)		circa	6,6 %
k.k.		circa	6,5 %

Objectomschrijving:

Omschrijving object en bijzonderheden

Marktwaaarde o.b.v. verwachtingswaarde (gewogen gemiddelde)	€	220.000,--	k.k.
Marktwaaarde spreiding (variantie)	€	210.000,--	€ 275.000,--

SWOT-ANALYSE

Sterkten: <ul style="list-style-type: none"> - Ligging - Uitstraling - Gemeentelijk monument: geen eisen aan energieprestatie - 	Zwakten: <ul style="list-style-type: none"> - Hoge kosten - Bouwaard (bel etage) - Zeer hoog exploitatierisico
Kansen: <ul style="list-style-type: none"> - Uitbating b.g.g. met terras - Woonvorm voor verdiepingen 	Bedreigingen: <ul style="list-style-type: none"> - Hoge exploitatielasten - Hoge verbouwingskosten - Aanscherping eisen energieprestatie

TAXATIERAPPORT

OPDRACHT / OPNAME

Opnamedatum en inspectie : 19 december 2018

Schriftelijke opdrachtbevestiging : Ja, op 18 december 2018 ontvangen

Opdracht is verstrekt aan : drs K.W.M. van SOEST MsRE RT

Opdrachtgever : Gemeente Sittard Geleen,
de heer L. Vaessen

Adres: Postbus 18

Plaats: 6130 AA Sittard

De ondergetekende:

drs K.W.M. van SOEST MsRE RT, taxateur in onroerende zaken, ten deze handelend namens DIRKX VAN SOEST taxaties & advies, kantoor Venlo, Deken van Oppensingel 13, 5911 AA,

VERKLAART

op verzoek en in opdracht van Gemeente Sittard Geleen zulks bij monde van de heer L. Vaessen, op te hebben opgenomen en gewaardeerd de marktwaarde, per taxatiedatum / waardepeildatum van na te noemen onroerende zaak:

MARKT 1 6161 GE GELEEN 2018 RAADHUIS

De taxateur is deskundig op het gebied van: commercieel vastgoed.
De taxateur zal zijn/haar lokale kennis gebruiken bij het uitvoeren van de taxatie. Voor de lokale kennis zal de taxateur geen gebruik maken van een collega taxateur. Indien de taxatieopdracht is ten behoeve van zekerheidsstelling, in het kader van de EU-Verordening betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen ('capital requirements regulation'), art 208 par. 3, verklaart Dirkx Van Soest daar aan te voldoen.

Ingeschreven in register Nrvt dient elke professionele taxateur eens in de vijf jaar een hercertificering af te leggen. Voor hercertificatie is vereist dat de certificaathouder gedurende vier jaar in de voorafgaande certificatieperiode aantoonbaar zijn of haar vakkennis heeft onderhouden. Dit kan door het volgen van cursussen of het afleggen van toetsen over de overeengekomen lesstof. Per kamer zijn specifieke onderwerpen verplicht gesteld. De onderwerpen verschillen per kamer en zijn gericht op de specifiek benodigde expertise. Taxateur heeft sinds haar/zijn laatste hercertificering de jaarlijkse cursussen om voor hercertificering in aanmerking te komen gevolgd
Aangezien de opdracht erg specifiek is en de indeling van Nrvt ruim, is ten kantore van Dirkx Van Soest een referentielijst van vergelijkbare taxaties van de taxateur beschikbaar.

OBJECT

Omschrijving object
Juridische status object:
Het object is:

Gemeentehuis
Perceel eigen grond
In gebruik door de eigenaar

DOEL VAN DE TAXATIE

Er is gewaardeerd de
In het kader van (doel)
'Scope of work'
Diepgang van het rapport

Marktwaaarde
Een aan-verkoop beslissing, 'second opinion'
Taxatie met volledige opname
Volledige waardering

WAARDEVASTSTELLING

Voor de waardering is gebruik gemaakt van meerdere waarderingmethodieken. De marktwaaarde kan zowel gebaseerd zijn op een kasstroombenadering (DCF) als op een benadering volgens huurwaardekaptalitie. Indien het gaat om een homogene en transparante markt, worden daarnaast de daaruit voortvloeiende waarderingen geverifieerd met de bruto aanvangsrendementen, de waarde per vierkante meter en de marktwaaarde van tot stand gekomen transacties.

Aannames, bijzondere uitgangspunten en bepalingen:

Bijzondere aanname: oplevering object als zelfstandig gebouw, ontdaan van verbindingen via loopbrug en tunnel.

Marktwaaarde:

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.

Markthuurwaarde:

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

Marktwaaarde:

€ **220.000,00**

Zegge: tweehonderd twintig duizend euro

Marktwaaarde: scenario BAR

€ 210.000,00

Zegge: tweehonderd tien duizend euro

Marktwaaarde: scenario DCF Project

€ 277.000,00

Zegge: tweehonderd zevenenzeventig duizend euro

Voor de berekening van de waardes verwijzen wij u naar de bijlage.

Markt-huurwaarde:

€ 70.000,00

Zegge: zeventigduizend euro

Eventuele eerdere taxatie(s) van het object

Bij de taxateur zijn geen eerdere taxaties bekend
Behoudens de –mede op een taxatie gebaseerde- koopsom, die openbaar is.

Eventuele conceptversie

Er is geen conceptversie uitgebracht. Op 20 december 2018 zijn voorlopige cijfers meegedeeld, die niet afwijken van de definitieve taxatie.

Waardepeildatum

19 december 2018

VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID**Voorwaarden**

Op deze taxatie zijn van toepassing: algemene voorwaarden VastgoedPRO Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld november 2015;
- de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed Rabobank, december 2015, waarin naast definities en waardebegrippen tevens verantwoordelijkheden en bevoegdheden opgenomen zijn om, in aanvulling op de opdracht, nadere werkzaamheden uit te voeren.
- en de algemene voorwaarden van Vastgoedpro.

Op deze taxatie zijn de EVS 2012 en / of IVS 2013 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen. De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Het normblad geeft de contouren weer voor een reguliere taxatie.

Het aan het rapport toegevoegde normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Aansprakelijkheid

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

Inspectie / Onderhoudstoestand

De inspectie ter plaatse bestond uit: het volledig van binnen en buiten inspecteren van het object. De inspectie ter plaatse is uitgevoerd door: drs K.W.M. van SOEST MsRE RT

Zakelijk belang

De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben tot de opdrachtgever dan wel tot het object. Er is uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever – opdrachtnemer en er zijn geen andere belangen of verbanden van de taxateur tot de opdrachtgever of het object. De omzet van de opdrachtnemer bestaat voor < 20% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.

Opdrachtvoorwaarden

De taxateur verklaart dat de taxatie conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden is uitgevoerd.

Honorarium

De vergoeding voor deze opdracht is op basis van: een overeengekomen vergoeding. De omzet van de opdrachtnemer bestaat voor < 20% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven. De vergoeding die Dirkx Van Soest ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

JURIDISCHE STATUS OBJECT**Privaatrechtelijke aspecten****kadastrale omschrijving**

Gemeente: Geleen	Sectie: A	Nummer: 11505 ged.	Groot: Voor dit deel ca. 395 m ² (het bebouwd oppervlak vermeerderd met een strook ca. 1 m ¹ uit de gevel)	Bron: kadaster en inschatting o.b.v. tekening
---------------------	--------------	--------------------------	--	--

Zie kadastrale gegevens in een bijlage bij dit rapport.

Het object is vol eigendom. De rechthebbende Gemeente Sittard Geleen

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Kadastraal uittreksel,
Kadastrale kaart,

Toelichting eventuele ontbrekende geraadpleegde informatie: niet relevant

Bijzondere rechten

Zakelijke rechten:	Zijn niet waargenomen door de taxateur. Zie hieronder:
Erfdienstbaarheden:	De klok en het bijbehorende uurwerk zijn en blijven eigendom van de Gemeente, waarvoor een erfdienstbaarheid gevestigd zal worden. Met betrekking tot de in pandige transformator ten behoeve van algemene nutsvoorzieningen zal een erfdienstbaarheid of een opstalrecht gevestigd worden.
Overige rechten:	Ja, gemeentelijk monument

Publiekrechtelijke aspecten**Bestemmingsplan:**

Geleen Centrum
onherroepelijk (vastgesteld 26-06-2013)
enkelbestemming: centrum - 2
dubbelbestemming: waarde - archeologie 4
gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie
bouwvlak
maatvoering:
• maximum bouwhoogte: 20 m
• maximum goothoogte: 10 m
maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 70%

Op 24 mei 2018 is een voorbereidingsbesluit genomen voor een gebied waarbinnen vestiging van een supermarkt wordt uitgesloten.

Voor Centrum 2 gelden in essentie de volgende regels:
uitsluitend op de begane grond:

- a dienstverlening;
- b maatschappelijke voorzieningen;
- c culturele en ontspannende voorzieningen;
- d bedrijven in de categorieën A en B als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- e detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- f een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
- g horeca in categorie I, IIA, IIB en III als vermeld in de staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- h een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf";
- i een bouwmarkt, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel bouwmarkt";
- j een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting: ";
op de begane grond en de verdieping:
- k wonen;
alsmede voor:
- l erven;
- m terrassen;
- n nutsvoorzieningen;
- o water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- p groenvoorzieningen;
- q overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- r hoofdgebouwen;
- s bijgebouwen;
- t bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in artikel 13, 14 en 15 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan:

Omdat in dit bijzondere geval de Gemeente de verkopende partij is, wordt ervan uitgegaan dat het bevoegd gezag in elk geval medewerking verleent aan de invulling van de bestemming.

Alternatieve gebruiksmogelijkheden zijn in het kader van het bestemmingsplan:
Alle vormen van bedrijvigheid en wonen binnen de bestemming

Het betreft een gemeentelijk monument, beschermd monument. Het object is niet belast met de wet voorkeursrecht gemeenten.

Geraadpleegde publiekrechtelijke informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
Bestemmingsplan,
Gemeente,

Fiscale status object

Het object wordt nu gebruikt voor een niet BTW belaste prestatie; ieder beoogd gebruik zal gedeeltelijk BTW betaste levering kunnen omvatten.

Bij verwerving in de huidige staat is overdrachtsbelasting van toepassing.

DUURZAAMHEID & MILIEU

Energielabel

Certificaat / Keurmerk Nee

- BREEAM NL
- LEED
- Greencalc

Isolatie

- Vloeren n.v.t.
- Muren n.v.t.
- Daken n.v.t.
- Beglazing dubbel glas

Alternatieve energiebronnen

- Zonnepanelen n.v.t.
- Aardwarmtepompen
- Windturbines
-

Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst Nee

Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid:

- Energie Investeringsaftrek n.v.t.
- Milieu Investeringsaftrek
- Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings

Asbest:

- Asbestinventarisatie-rapportage Ja
- Welke materialen zijn aanwezig zie uittreksel rapportage in bijlage
- Saneringskosten? € 19.937,50
- Verrekend in de waardering Ja € 19.937,50

Bodemverontreiniging:

Grondwaterverontreiniging:

- Rapportage aanwezig Nee
- Bevindingen Bodemloket n.v.t.
- Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik Nee
- Wordt vervolgonderzoek geadviseerd Nee
- Bedrag nodig voor sanering € 0,00
- Verrekend in de waardering Nee

De documenten betreffende het aanwezige energielabel en rapportages / certificaten / keurmerken zijn als bijlage opgenomen in dit taxatierapport.

OBJECT: REDELIJK TOT GOED**Bouwjaar object:**

1922

Bouwaard, materialen en constructie:

Raadhuis vormt de kern van het planmatig opgezette ontwerp van Geleen nabij de staatsmijn Maurits. Eerst werd het raadhuis gebouwd en daarna de stad.

Het gebouw werd ontworpen door Jos Cuypers en Pierre Cuypers jr.. Kenmerkend is de voorgevel met overdekt bordes boven de ingangspartij. Het streng symmetrisch gebouw wordt gedekt door een schilddak met dakruitertje dat een carillon bevat uit 1929.

Traditioneel gebouwd: fundering op staal; gedeeltelijk steens muren uit baksteen, gedeeltelijk spouwmuren met baksteen buitenspouwblad; tussenvloeren uit beton en gedeeltelijk houten balklaag, houten zadel-/schilddakconstructie met dakpannen gedekt;

Gerealiseerde renovaties, verbouwingen:

In 1978 is de nieuwbouw van het Gemeentehuis aan de achterzijde gebouwd, verbonden met een loopbrug naar het bestaande raadhuis en een tunnel naar het zuidelijk gelegen gebouw. Voor deze taxatie wordt aangenomen dat deze loopbrug gesloopt is en dat de gevels ter plaatse hersteld worden. De tunnel wordt afgesloten.

Oppervlaktes:

Gebruiksoppervlakte:	1.492 m ² GO
Perceelgrootte:	395 m ²

*Oppervlaktes zijn gemeten conform de methode van de NEN 2580
Zie NEN meetrapport in bijlage*

Indeling:

Zie tekening:

souterrain: hal; lift; diverse kelderruimtes o.a. voormalige c.v.-kelder, ondergrondse doorgang naar zuidelijk gelegen gebouw (wordt afgesloten)

b.g.g.; entree via deur onder bordes; dienstruimtes, transformatorruimte; centrale hal met trappenhuis, lift en rondom werkruimtes; 'trappenhuis'; bordestrap met op bordes ter hoogte van glas-in-lood ramen; ingebouwd sanitaire ruimtes (3 x tussen iedere verdieping)

1^e verdieping: centrale hal trappenhuis en lift deur naar bordes en extra entree; rondom kantoorruimtes; trap naar doorloop naar nieuwbouw gemeentehuis via luchtbrug (wordt verwijderd)

2e verdieping: centrale hal trappenhuis en lift deur naar voormalige raadszaal boven de hoofdentree met lambrisering etc. (zie foto); rondom kantoorruimtes doorloop naar nieuwbouw gemeentehuis via luchtbrug (wordt verwijderd)

3e verdieping: gedeeltelijk in de kapconstructie; centrale hal trappenhuis en lift; rondom kantoorruimtes

4e verdieping: zolder, bereikbaar via houten trap; opstelling c.v.-ketels en uurwerk klok

Aanwezige installaties:

Alle nutsvoorzieningen;

Alarminstallatie

Brandmeldinstallatie

C.V. installaties via 5 cascade-geschakelde HR ketels

Isolatie: grotendeels dubbele beglazing, verder geen maatregelen van betekenis

Functionele kwaliteit:

De fysieke bouw vormt geen belemmering voor het functioneel gebruik. Centrale hal op iedere verdieping is ruim.

Terreininrichting:

n.v.t.: stadsplein

Bouw of renovatieplannen:

Bij de taxateur zijn geen bouw of renovatieplannen bekend, behoudens de globale plannen van de initiatiefnemers, die ook tot aankoop overgegaan zijn. In die plannen wordt voorzien in horeca op de b.g.g. en 1^e verdieping en dienstverlening (kantoorgebruik) over 2^e en 3^e verdieping. De kosten voor aanpassing horeca b.g.g. worden aanzienlijk geacht.

Staat van onderhoud:

	goed	voldoende	redelijk	matig	slecht
- algemeen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gevel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderwerk					
- inwendig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- uitwendig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vloeren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plafonds	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afwerking	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- c.v.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- liftinstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- elektra-installatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overige installaties	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Herstelwerkzaamheden: Er zijn geen herstelwerkzaamheden nodig.

Eventuele kosten voor noodzakelijk herstel: Er is geen noodzakelijk herstel nodig.

GEBRUIK VAN HET OBJECT

Gebruik

Huidig gebruik:

In gebruik als gemeentehuis

De alternatieve aanwendbaarheid van het object is:

Alle vormen van centrum- en kantoorgebruik binnen de bestemming (waartoe ook wonen behoort)

Huursituatie

Volgens opgave van opdrachtgever wordt het object niet verhuurd.

Vergunningen

Status vergunningen: Geen vergunningen nodig.

LOCATIE: GOED

Ligging:

Gelegen op het centrale stadsplein aan het einde van de Raadhuisstraat; ter hoogte van die hoek van het marktplein is het horeca-plein van de stad voorzien; het plein aan de noordwestzijde krijgt meer een verkeersfunctie met o.a. ingang parkeergarage. Verder verschillende detailhandelsfuncties in de directe omgeving, met name ten noordoosten van de voorzijde van het raadhuis.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed. Goede directe ontsluitingsmogelijkheden.

Parkeervoorzieningen:

Parkeermogelijkheden in centrum, o.a. parkeergarage.

Uitbreidingsmogelijkheden:

In relatie tot het bestemmingsplan zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. Er is geen sprake van ongebonden grond.

Planologische ontwikkelingen:

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen planologische ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde van het te taxeren object.

MARKTSITUATIE

Vraag en aanbod op macro niveau

De jaarlijkse opname van winkelruimte in secundaire kernen is klein en sterk afhankelijk van lokale ontwikkelingen. Het aanbod in de markt voor winkelruimte is buiten de belangrijkste stadwinkelcentra in Nederland relatief groot. Een en ander heeft geleid tot overschot op markt per eind 2018

Vraag en aanbod op micro niveau

Geleen kent een relatief groot winkelcentrum. Toch is Sittard het sterkste winkelcentrum van de gemeente. In de omgevingsvisie van de gemeente, najaar 2016, geeft de gemeente aan dat in de hele gemeente het aantal winkel- en horecaruimtes beperkt wordt tot 1 stadkern één ondersteunende kern '(Geleen) en een aantal wijkwinkelcentra. (zie samenvatting in bijlage). Het sluit aan bij de retailstructuurvisie 2010-2020 van de Provincie. Daarmee wordt werk gemaakt van het terugdringen van de winkelleegstand.

In Geleen zal het in de jaren 2000 gerealiseerde winkelcentrum met o.a. parkeergarage overleven ten koste van de oude locaties (o.a. Rijksweg). In de praktijk is er al vele jaren sprake van een koude sanering. Geleen kampt met veel leegstand. De locatie aan voorzijde van het Raadhuis en de hoeken van het plein met de Raadhuisstraat zijn bij uitstek geschikt voor horeca-exploitatie.

Markthuurprijs voor type object

Markthuurprijs voor het best vergelijkbare type object bedraagt circa € 71,00 . Relevant wordt daarbij geacht de secundaire winkelruimtes aan o.a. Markt, Raadhuisstraat c.a. Dit is in overeenkomst met de lopende huurprijzen in de directe omgeving. Behalve directe huurtransacties zijn ook de kooptransacties geanalyseerd. De huurprijzvaststelling van de verdiepingen houdt rekening met het relatief groot aandeel algemene ruimtes (hal, trappenhuis).

Bij de scenario's 'her-ontwikkeling' speelt de prijs voor woonruimte een rol. In de waardering is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een kamerhuurprijs van € 225,00 per maand: In aanmerking komen 7 verhuurbare kamers (gelijk aan het aantal vetrekken op de 3^e verdieping).

Aansluiting referentieobjecten

Bij de referentie is aansluiting gezocht bij gerealiseerde koop- en huurtransacties van horeca en winkellocaties in Geleen.

REFERENTIES

groen= beste referentie
rood = afgeleid / geanalyseerd

Huurreferenties

Markt	100	6161 GN	Geleen	0	87,00	0	18750	215	215	winkelpand	huur	2015	sns bank
Markt	125	6161 GP	GELEEN	90,81			16.800,00		185	1953	Winkelruimte	Verhuurd	17-09-2015 goed vergelijkbaar overzijde
Raadhuisstraat	2	6161 GC	Geleen	0	119,33	90	10740	0	120	overige	huur	2014	enjoy wine & bites

* Bron: openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.),

Toepasbaarheid huurreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conclusie
1	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
2	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
3	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

Toelichting

Vergelijkingen zijn per definitie net identiek. ten opzicht van het raadhuis geldt dat iedere vergelijking met een zekere afstand beoordeeld moet worden. De transacties stammen reeds van enkele jaren geleden. De situatie is sindsdien niet wezenlijk gewijzigd.

Koopreferenties

Agnes Printhagenstr	22	6161 EK	GELEEN	179.000,00	41,46	428,23	0		418	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-08-2016	
Annastraat	14	6161 GX	GELEEN	299.000,00	46,47	479,94	0		623	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-04-2017	
Markt	113 A	6161 GN	GELEEN	130000	164,29	1857,14	11.500,00	70	70	1935	Winkelruimte	Verkocht	08-11-2018	winkelcentrum noordzijde markt
Markt	40	6161 GJ	GELEEN	230000	73,25	756,58		304	304	1920	Winkelruimte	Verkocht	24-05-2017	oude horecastraat achter stadskantoor
Annastraat	14	6161 GX	GELEEN	250000	38,85	401,28		623	623	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-04-2017	

* Bron: openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.),

Toepasbaarheid koopreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conclusie
1	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
2	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
3	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
4	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

Toelichting

Vergelijkingen zijn per definitie net identiek. ten opzicht van het raadhuis geldt dat iedere vergelijking met een zekere afstand beoordeeld moet worden. De transacties zijn zeer recent, in die zin vromen ze een goede vergelijking.

In de bijlage staat een overzicht met meer transactiegegevens die bij de waardering betrokken zijn.

Alternatieve gebruiksmogelijkheden:

Voor deze taxatie zijn meerdere gebruiksmogelijkheden als scenario geanalyseerd:

-Uitgangspunt is het bestaande gebruik als kantoor / werkruimte

-Er is een scenario uitgewerkt dat ook de initiatiefnemers beogen: publieksfunctie op b.g.g. en 1^e verdieping (horeca of winkelruimte) en dienstverlening / wonen op de 3^e verdieping

-Daarnaast is ook gekeken naar eenzelfde maximale invulling van de bestemming: dezelfde functies, echter is bekeken wat de waarde zou zijn wanneer niet alle kosten van de verbouwing bij de eigenaar rusten, maar door de exploitant voor zijn rekening genomen worden. Ofschoon daar weer extra afspraken voor nodig zijn, waardoor het verder van de werkelijkheid afstaat, is het zonder meer een reëel scenario.

De uitwerking van alle scenario's geeft goed de gevoeligheid van de waardering weer voor de aanname van bouw- en verbouwingskosten (zie kopje 'gevoeligheid', pagina 22).

Bijzonderheden

Er zijn geen nadere bijzonderheden geconstateerd door de taxateur.

ONDERBOUWING WAARDERING / RENDEMENT

Uitgangspunt van de waardering is de inkomstenbenadering. Het bezit en exploitatie van vastgoed brengt opbrengsten en kosten met zich mee. De waarde van een goed is de contante waarde van alle toekomstige opbrengsten en kosten van dat goed. De opbrengst is bijna altijd gebaseerd op de markthuurl, eventueel gecorrigeerd voor een afwijkende overeenkomst. Er zijn verschillende methodes om opbrengsten en kosten te verrekenen (BAR/NAR en DCF). Behalve de huurprijs is de rekenfactor van belang: bij de BAR/NAR is dat het aanvangsrendement en bij de DCF berekening de disconteringsvoet. Beide zijn een weerslag van wat een redelijk handelend en denkend koper aan netto rendement uit zijn investering wil en denkt te kunnen behalen. De aan het object verbonden risico's kunnen van object tot object verschillen. Het rendement is aldus opgebouwd uit verschillende risico's. De belangrijkste risico's worden gevormd door: Exploitatielasten en Leegstandrisico, beide worden toegelicht.

Ofschoon in theorie deze risico's zich onafhankelijk van elkaar manifesteren blijkt uit langjarig onderzoek van gerealiseerde transacties, dat vastgoedbeslissers zich niet laten leiden door een zuivere optelling van risico's. Een individuele interpretatie van de risico's leidt tot een beslissing.

Waardevaststelling

Op grond van beschreven overwegingen is de waarde vastgesteld door een gewogen gemiddelde van 2 berekeningen, ieder afzonderlijk gebaseerd op een scenario, waarbij de BAR/NAR methode leidend is geweest (85%) en de DCF berekening van het meest realistische scenario ondersteunend is (15%). Mede omdat er sprake is van een situatie waarbij geen sprake is van exacte huur en ook de exacte kosten nog niet vast staan.

Exploitatielasten

De geschatte exploitatiekosten zijn de inschatting van de gemiddelde exploitatiekosten op de peildatum. Deze zijn nagenoeg gelijk aan de gemiddelde exploitatiekosten van een scenario in de DCF berekening. De Exploitatielasten zijn in de toekomst afhankelijk van het beoogd gebruik, waardoor bijvoorbeeld verzekeringen, belasting kunnen variëren. Uitgangspunt voor de waardering zijn de exploitatielasten in een scenario dat zo dicht mogelijk ligt bij de bestaande situatie.

Geschatte Exploitatiekosten			
De geschatte exploitatiekosten zijn de inschatting van de gemiddelde exploitatiekosten op de peildatum.			
Deze zijn nagenoeg gelijk aan de gemiddelde exploitatiekosten in de DCF berekening, waar een scenario is uitgewerkt.			
Totale objectgebonden kosten			
Componenten	percentage	basis	kosten
Onderhoudskosten	0,55%	€ 4.085.640,00	€ 22.471,02
Verzekeringskosten	0,22%	€ 4.085.640,00	€ 8.784,13
OZB en waterschapslasten	0,36%	€ 300.000,00	€ 1.080,00
Managementkosten	3,00%	€ 72.502,96	€ 2.175,09
Totaal			€ 34.510,23

Leegstand

Aanvangsleegstand. Hoewel het object gebruikt wordt als gemeentehuis, is voor de waardering het uitgangspunt genomen dat het leeg staat: Bij ieder voorgenomen gebruik zal er sprake zijn van aanvangsleegstand. In de BAR NAR berekening komt dit risico tot uitdrukking in het aanvangsrendement. In de DCF benadering van de verschillende scenario's is rekening gehouden met aanvangsleegstand van ca. 1 jaar.

Frictieleegstand (mutatiegraad). Deze is hoger dan normaal, omdat de mutatiegraad in gebouw met meerdere gebruikers per definitie hoger ligt dan normaal. In de BAR NAR berekening komt dit risico tot uitdrukking in het aanvangsrendement. In de DCF benadering van de verschillende scenario's is rekening gehouden een frictieleegstand van 12,5 %

Structurele leegstand: voor een object nauwelijks van toepassing; Ofschoon de hoge frictieleegstand in de praktijk wellicht niet te onderscheiden is van een structureel karakter.

BAR / NAR toelichting , samenstelling aanvangsrendement:

De BAR/NAR benadering gaat uit van het object zoals het er nu staat, en staat derhalve per definitie het dichtst bij de werkelijkheid. Opbouw van het aanvangsrendement: analyse van risicovrije rente vermeerderd een samenstelling van alle aan het object verbonden risico's. Deze risico's bestaan uit algemeen- en object gebonden risico, exploitatielasten en managementkosten (bij de NAR berekening worden de kosten niet verrekend in het rendement, maar eerst in mindering gebracht op de huuropbrengst). In dit geval is de BAR vastgesteld op een ongewoon hoog percentage 18,15 %. Het hoge risico komt voort uit het feit dat de exploitatierisico's (kosten) zich zodanig tot de huurwaarde verhouden.

De NAR is bepaald op 9,2%; ook een ongewoon hoog rendement, dat bovendien veel afwijkt van de BAR. Dit verschil wordt verklaard doordat een deel van de hoge risico's in de netto-huurberekening zijn verdisconteerd. Het leegstandsrisico en het algemeen objectrisico komt wél tot uitdrukking in het netto rendementsgetal.

DCF toelichting , samenstelling van de disconteringsvoet:

De DCF benadering gaat uit van een reëel scenario tot herontwikkeling. Uitgangspunt is een ontwikkeling die voor de hand ligt en zonder ingrijpende constructieve aanpassingen mogelijk is. De noodzakelijke investeringen in dit scenario leiden op zich zelf tot een risico. Reden waarom dit scenario slechts voor 15% in de gewogen waardering is verdisconteerd.

Disconteringsvoet is gebaseerd op de rendementseis van de redelijk handelend en denkend gebruiker. De rendementseis zal gelijk zijn aan zijn gemiddelde kapitaalkostenvoet (WACC) vermeerderd met een risico-opslag. Of de risicovrije rente vermeerderd met managementkosten en een risico-opslag. Een deel van het leegstandsrisico wordt bij de DCF methode in de kasstroom verwerkt. Gekozen is voor een disconteringsvoet, groot 6,6%.

De ongewoon grote afwijking met het netto rendementsgetal (NAR) komt voort uit het feit dat het aanzienlijk leegstandsrisico bij de DCF benadering in de kasstroom is verdisconteerd.

Er zijn 2 scenario's met een DCF uitgewerkt. Alleen het meest reële scenario (gelijk aan het van van de initiatiefnemers) is verdisconteerd in de waardevaststelling. Het 2^e scenario is alleen gebruikt om aan te geven wat de gevoeligheid van de waardering is voor kosten.

Het bepalen van Exit Yield:

Bij de DCF methode is na ommekomst van 15 jaar rekening gehouden met een verkoop met een rendement dat hoger ligt dan de huidige markt-BAR, vanwege veroudering die voortkomt uit zowel technische als economische veroudering en locatieveroudering (in de literatuur ook met de algemene term obsoletie aangeduid)

Er zijn 2 scenario's met een DCF uitgewerkt. Bij het meest reële scenario (gelijk aan het van de initiatiefnemers) is rekening gehouden met een exit yield van 12%. In het scenario van het maximaal haalbaar geacht scenario is voorzichtigheidshalve een hogere exit yield, 13%, aangehouden (dit scenario is niet verdisconteerd in de waardevaststelling).

Gevoeligheid

De waardering (berekening) is gevoelig voor een aantal aannames:

- De hoogte van de noodzakelijke (ver)bouwkosten. De minimale onderhoudskosten (achterstallig) belopen bijna 50% van de waarde. De verbouwingkosten bij herontwikkeling zijn een veelvoud van de waarde.

- De aanname van het object gebonden risico heeft invloed op het gehanteerde risicopercentage (BAR/NAR DCF). Omdat de huurwaarde hoog is in relatie tot de waarde, leidt een kleine verandering van de aanname van het object gebonden risico tot een grote verandering van de waarde.

COURANTHEID: MATIG

Bestemming	Ruim
Gebruiksmogelijkheden	Bestemming biedt veel mogelijkheden. In de praktijk zijn de mogelijkheden vanwege de bouwaard weer enigszins beperkt
Benodigde vergunningen t.b.v. het huidige en/of toekomstig gebruik	n.v.t.
Concurrentiepositie	Het raadhuis is een in het oog lopende locatie, maar met een hoog kostenniveau, waarvoor veel alternatieve, goedkopere locaties te vinden zijn
Verhuurbaarheid met toelichting	<p>Bedrijfsgedeelte: Kans op leegstand van de bedrijfsruimtes is aanzienlijk: Dit wordt mede veroorzaakt doordat er sprake is van herontwikkelingsgebied.</p> <p>Woongedeelte: Goed verhuurbaar, zeker indien een huurprijs gehanteerd wordt beneden de huurtoeslaggrens.</p>
Verkoopbaarheid met toelichting	<p>Voor verkoopbaarheid geldt de overweging dat Geleen als een risicovol gebied wordt ervaren evenals voor de verhuurbaarheid.</p> <p>Lange termijn visie: indien het beleid van concentratie in de kernen en extensivering daarbuiten gestalte krijgt kan Geleen (weer) een gezond winkelcentrum krijgen, te vergelijken met een goed wijk-winkelcentrum.</p>
Uitpondbaarheid met toelichting	n.v.t.
Lange termijn visie	<p>Op lange termijn moet rekening gehouden worden met de eisen die de overheid stelt aan de energieprestatie; Vanaf 2024 geldt tenminste energielabel C voor kantoorruimte, maar ook andere beleidsvoornemens wijzen op verhoogde eisen aan milieuprestatie en energieprestatie in het bijzonder. De verwachting is dat de markt zal voorsorteren op deze beweging, hetgeen ertoe leidt dat gebouwen zonder moderne energieprestatie sneller verouderen.</p> <p>Het gemeentehuis is een gemeentelijk monument waarvoor vooralsnog geen verplichte energieprestatie geldt. Dat doet niets af aan het algemeen ervaren risico op energieprestatie. Met name voor een woonfunctie, maar ook kantoorfunctie zal dit door de gebruikers steeds meer gewenst worden.</p>
Beheer	Hoge kosten, ingewikkeld exploitatiemodel

De beoordeling van de multifunctionaliteit / branchering / concurrentiepositie:

Het object is in vele branches te gebruiken.

Courantheid als belegging

Het object is over het algemeen te specifiek om opgenomen te worden in een professionele portefeuille. De ligging in Geleen vormt een risico voor beleggers.

Beoordeling van onzekerheden

Intern (huurders, gebouw) : een kenmerkend gebouw op een goede locatie bij uitstek geschikt voor horeca, maar met veel concurrentie van leegstaande objecten. Dit beeld kan nog sterker worden naarmate het beleid van concentratie vruchten afwerpt. Gemengd gebruik leidt tot breed eisenpakket aan het gebouw.

extern (politiek, fiscaal, economie, financieel, wetgeving). De gewenste ontwikkeling in Geleen kan niet afgedwongen worden, waardoor er per saldo sprake is van een periode met overcapaciteit en koude sanering. De sterkste objecten zullen overleven. Het Raadhuis, Markt 1, is zo'n object. In de tussentijd kampt de hele stad met lage prijzen.

N. NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn taxateur geen omstandigheden bekend van verandering in object, huur of markt tussen de waardepeildatum en de datum uitbrengen rapport, welke een invloed hebben op de afgegeven waardering.

BIJLAGEN

Berekeningen:
Kadastrale gegevens
Plattegrond omgeving
Foto's
Bestemmingsplan
Tekeningen

ALDUS GEDAAN

te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, en ondertekend in Venlo, in de maand december 2018/ januari 2019.

Opdrachtnemer/taxateur verklaart:

Afgelopen drie jaren niet betrokken te zijn geweest bij enige transactie waarin het taxatieobject een rol speelde.

Deskundig te zijn op het gebied van: commercieel vastgoed.
De taxateur heeft zijn/haar lokale kennis gebruikt bij het uitvoeren van de taxatie. Voor de lokale kennis heeft de taxateur geen gebruik gemaakt van een collega taxateur.

Venlo, 10 januari 2019

drs K.W.M. van SOEST MsRE RT
MRICS, gecertificeerd

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende, mw. A.L.J. van Lier RT

Bedrijfsnaam:

Naam: Dirkx Van Soest

Adres: Deken van Oppensingel 13

Woonplaats: 5911 AA Venlo

Ingeschreven in Nrvt onder nummer: RT790504312

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer TAX-2018-002387 van het object Markt 1 6161 GE Geleen 2018 RAADHUIS bekeken op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 10 januari 2019 beoordeeld.
- 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 volgende opmerkingen:*

Aldus door taxateur, *in het kader van controle en het 4-ogen principe.*

Venlo, 10 januari 2019

mw. A.L.J. van Lier RT
RT taxateur

Berekening volgens de NAR methode

							DIRKX VAN SOEST Taxaties & Advies	
project	Markt 1 6161 GE Geleen 2018 vml RAADHUIS							
Huurwaarde kapitalisatiemethode NAR								
<u>Huurwaarde</u>								
	169 m ²	à	€	10,65	=	€	1.797,72	souterrain
	289 m ²	à	€	53,25	=	€	15.412,15	b.g.g.
	298 m ²	à	€	71,00	=	€	21.156,58	1e verd. (beletage)
	238 m ²	à	€	49,70	=	€	11.841,52	2e verd.
	72 m ²	à	€	78,10	=	€	5.589,62	3e verd
	276 m ²	à	€	49,70	=	€	13.700,80	zolder
	118 m ²	à	€	3,55	=	€	417,91	0,00
	1.459 m ²	à	€	47,91	=	€	69.916,29	0,00
Totale Huurwaarde							€	69.916,29
<u>Exploitatiekosten</u>								
Onroerendezaakbelasting					=	€	1.080,00	
Overige belastingen					=	€	0,00	
Erfpachtcanon					=	€	0,00	
Verzekeringen					=	€	8.784,13	
Objectbeheer					=	€	2.097,49	
Instandhoudingonderhoud					=	€	22.471,02	
BTW niet verrekenbaar					=	€	0,00	
Overige kosten					=	€	0,00	
Totale Exploitatiekosten							€	34.432,63
Totale Exploitatiekosten als percentage van de huurwaarde								49%
Netto Huurwaarde							€	35.483,66
NAR / Kapitalisatiefactor:				9,2%	10,9		€	385.727,02
<u>kapitaalcorrecties</u>								
kosten instandhouden carillon					€	-10.000,00		
voorziening sanering asbest					€	-19.937,50		
achterstallig onderhoud	2095 m ²		€	57,5		€	-120.474,00	
opstalrecht trafo						€	-10.000,00	
erfverharding	0 m ²		€	25		€	0,00	
							€	-160.411,50
Kosten koper	6,50%			<u>0,061</u>		€	-13.751,65	
							TOTAAL	€ 211.563,87
								0%
							marktw waarde BAR	210.994,39
								85%
							marktw waarde DCF conform initiatief	277.183,83
								15%
							marktw waarde DCF scenario max	335.661,78
								0%
							<u>vastgestelde mw</u>	<u>220.922,80</u>

Berekening volgens de BAR methode

							DIRKX VAN SOEST	
							Taxaties & Advies	
project	Markt 1 6161 GE Geleen 2018 vml RAADHUIS							
waardepeildatum	19/12/18 08:30							
Huurwaarde kapitalisatiemethode								
	168,80 m ²	à	€ 10,65	=	€ 1.797,72	souterrain		
	289,43 m ²	à	€ 53,25	=	€ 15.412,15	b.g.g.		
	297,98 m ²	à	€ 71,00	=	€ 21.156,58	1e verd. (beletage)		
	238,26 m ²	à	€ 49,70	=	€ 11.841,52	2e verd.		
	71,57 m ²	à	€ 78,10	=	€ 5.589,62	2e verd. Raadzaal		
	275,67 m ²	à	€ 49,70	=	€ 13.700,80	3e verd		
	117,72 m ²	à	€ 3,55	=	€ 417,91	zolder		
	1.459,43		47,91			gemiddeld		
Totale Huurwaarde					€ 69.916,29	€		
BAR / Kapitalisatiefactor:			18,2%	5,5		€	385.120,52	
kosten instandhouden carillon						€	10.000,00-	
voorziening sanering asbest	19.938					€	19.937,50-	
achterstallig onderhoud	2095,20 m ²		€ 57,50			€	-120.474,00	
opstalrecht trafo						€	-10.000,00	
erfverharding	m ²		€ 25,00	=		€	0,00	
Kosten koper		6,50%	<u>0,061</u>			€	-13.714,64	
					TOTAAL	€	210.994,39	

Berekening volgens een scenario met DCF methode uitwerking project initiatiefnemer

Kasstrommethode (DCF)		scenario ontwikkeling studio's en horeca										DIRKX VAN SOEST <i>Taxaties & Advies</i>			
Project	Markt 1 6161 GE Geleen 2018 vrm1 RAADHUIS														
					invest	huur	exploitatiekosten	leegstand	verkoop						CW
DCF waarde	335.138,27	2019	0	335.138,27										335.138,27-	335.138,27-
datum	2018	2019	1		112.575,80	34.432,63	95%		688.616,50-	717.420,34-	673.007,48-				
beschouwingstermijn	15	2020	2		114.714,74	35.637,78	25%			50.398,28	44.351,48				
huurprijs gerealiseerd	112.575,80	2021	3		116.894,32	36.885,10	12,5%			65.397,43	53.988,26				
markthuur na		2022	4		119.115,31	38.176,08	12,5%			66.049,82	51.151,28				
		2023	5		121.378,50	39.512,24	12,5%			66.693,95	48.452,64				
tussentijdse renovatie	688.616,50	2024	6		123.684,69	40.895,17	12,5%			67.328,94	45.885,87				
jaar 10		2025	7		126.034,70	42.326,50	12,5%			67.953,87	43.444,78				
huurindex	1,9%	2026	8		128.429,36	43.807,93	12,5%			68.567,77	41.123,46				
exploitatiekosten/huur	€ 34.432,63	2027	9		130.869,52	45.341,20	12,5%			69.169,63	38.916,28				
als % / huur*)	30,59%	2028	10		133.356,04	46.928,15	12,5%			69.758,39	36.817,86				
exploitatiekostenstijging	3,5%	2029	11		135.889,81	48.570,63	12,5%			70.332,95	34.823,07				
		2030	12		138.471,71	50.270,60	12,5%			70.892,15	32.927,03				
		2031	13		141.102,68	52.030,08	12,5%			71.434,77	31.125,07				
		2032	14		143.783,63	53.851,13	12,5%			71.959,55	29.412,73				
Disconteringsvoet	6,60%	2033	15		146.515,52	55.735,92	12,5%		1.168.226,22	1.240.691,38	475.725,96				
		2034	16		149.299,31										
Bar bij verkoop (Exit Yield)	12,00%														
kosten koper	6,50%								controle NCW	€ 335.138,27	-00				
									controle	6,599%					
*) o.b.v. Vastgoed Exploitatiewijzer 2018, Den Haag 2017 en onderbouwing object-gebonden exploitatiekosten															
DCF waarde	335.138,27														
correcties	39.937,50-														
k.k.	18.016,95-														
Marktwaaarde	277.183,83														
mogelijke huur	112575,8														
genormaliseerde omzet															
				opbrengst	kosten initieel										
stel b.g.g. horeca	289,43			43.414,50	448.616,50										
verdieping woon	5 studio's			30.000,00	125.000,00										
2e verdieping raadzaal	71,57			7.157,00	5.000,00										
2e verdieping kantoor	238,26			13.104,30	5.000,00										
3e verdieping kamers	7 kamers			18.900,00	105.000,00										
				112.575,80	688.616,50										

Berekening volgens een scenario met DCF methode , maximaal haalbaar

Kasstrommethode (DCF)		scenario ontwikkeling studio's en horeca										DIRKX VAN SOEST <small>Taxaties & Advies</small>	
Project	Markt 1 6161 GE Geleen 2018	vml RAADHUIS											
						invest	huur	exploitatiekosten	leegstand	verkoop		totaal	CW
DCF waarde	517.891,30		2019	0	517.891,30							517.891,30-	517.891,30-
datum	2018		2019	1		112.575,80	34.432,63	95%	457.072,50-			485.876,34-	455.797,52-
beschouwingstermijn	15		2020	2		114.714,74	35.637,78	25%				50.398,28	44.351,48
huurprijs gerealiseerd	112.575,80		2021	3		116.894,32	36.885,10	12,5%				65.397,43	53.988,26
markthuur na			2022	4		119.115,31	38.176,08	12,5%				66.049,82	51.151,28
			2023	5		121.378,50	39.512,24	12,5%				66.693,95	48.452,64
tussentijdse renovatie	457.072,50		2024	6		123.684,69	40.895,17	12,5%				67.328,94	45.885,87
jaar 10			2025	7		126.034,70	42.326,50	12,5%				67.953,87	43.444,78
huurindex	1,9%		2026	8		128.429,36	43.807,93	12,5%				68.567,77	41.123,46
exploitatiekosten/huur	€ 34.432,63		2027	9		130.869,52	45.341,20	12,5%				69.169,63	38.916,28
als % / huur*	30,59%		2028	10		133.356,04	46.928,15	12,5%				69.758,39	36.817,86
exploitatiekostenstijging	3,5%		2029	11		135.889,81	48.570,63	12,5%				70.332,95	34.823,07
			2030	12		138.471,71	50.270,60	12,5%				70.892,15	32.927,03
			2031	13		141.102,68	52.030,08	12,5%				71.434,77	31.125,07
			2032	14		143.783,63	53.851,13	12,5%				71.959,55	29.412,73
Disconteringsvoet	6,60%		2033	15		146.515,52	55.735,92	12,5%	1.078.362,66			1.150.827,82	441.269,02
			2034	16		149.299,31							
Bar bij verkoop (Exit Yield)	13,00%												
kosten koper	6,50%								controle NCW			€ 517.891,30	0,00
									controle			6,599%	
*) o.b.v. Vastgoed Exploitatiewijzer 2018, Den Haag 2017 en onderbouwing object-gebonden exploitatiekosten													
DCF waarde	517.891,30												
correcties	160.411,50-												
k.k.	21.818,02-												
Marktwaaarde	335.661,78												
mogelijke huur	112575,8												
genormaliseerde omzet													
stel b.g.g. horeca	289,43				opbrengst	43.414,50	217.072,50						
verdieping woon	5 studio's				kosten initieel	30.000,00	125.000,00						
2e verdieping raadzaal	71,57					7.157,00	5.000,00						
2e verdieping kantoor	238,26					13.104,30	5.000,00						
3e verdieping kamers	7 kamers					18.900,00	105.000,00						
						112.575,80	457.072,50						

Referentie transacties

groen= beste referentie

rood = afgeleid / geanalyseerd

Straat	Huisnr.	ev.	Postcode	Plaats	Koopsoort	Prijs/m2 Winkel	Koopsoortm ²	Per jaar	Winkel Opp	Gebouw opp.	Bruwjaar/Periode	Soort OG	Statisrekening koopakte	huurden/koper	huurden/koperscategorie	
Rijksweg Zuid	87		6161 BG	GELEEN		40,00		72.000,00		1800	1985	Winkelruimte	Verkocht	10-12-2015		
Rijksweg Centrum	13	-15	6161 EA	Geleen	0	62,00	0	12000	193	193		winkelpand	huur	2014	sitara pizzeria	horeca
Rijksweg Centrum	36		6161 EG	GELEEN		69,64		7.800,00		112	1930	Winkelruimte	Verhuurd	10-02-2016		
Egelantier	16		6163 RB	Geleen	0	87,00	0	98400	1133	1133		winkelpand	huur	2015	dm living	detailhandel - woninginrichting en meubelen
Markt	100		6161 GN	Geleen	0	87,00	0	18750	215	215		winkelpand	huur	2015	sns bank	bank- en verzekeringswezen
Markt	125		6161 GP	GELEEN		90,81		16.800,00		185	1953	Winkelruimte	Verhuurd	17-09-2015	goed vergelijkbaar overzijde	
Egelantier	7		6163 RB	Geleen	0	95,00	0	67500	714	714		winkelpand	huur	2015	beter bed	detailhandel - woninginrichting en meubelen
Stationsplein	16		6166 CA	Geleen	0	108,00	0	5700	53	53		winkelpand	huur	2014	logo lexica	onderwijs en gezondheidszorg
Raadhuisstraat	2		6161 GC	Geleen	0	119,33	90	10740	0	120		overige	huur	2014	enjoy wine & bites	horeca
Annastraat	9 a		6161 GV	Geleen	0	120,00	0	8400	70	70		winkelpand	huur	2015	ottimo levensmiddelen	detailhandel - overig food
Raadhuisstraat	12		6161 GD	GELEEN		138,46		9000	65	65		Winkelruimte	Verhuurd	01-09-2018		
Rijksweg Centrum	72		6161 EH	GELEEN		87,07		35700	410	35.700,00	1950	Winkelruimte	Verhuurd	15-11-2017		
Rijksweg Centrum	36		6161 EG	GELEEN		69,64		7.800,00	112	7.800,00	1930	Winkelruimte	Verhuurd	15-09-2017		
Agnes Printhagenstr	22		6161 EK	GELEEN	179.000,00	41,46	428,23	0	418	1930	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-08-2016		
Annastraat	14		6161 GX	GELEEN	299.000,00	46,47	479,94	0	623	1930	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-04-2017		
Markt	113 A		6161 GN	GELEEN	130000	179,81	1857,14	11.500,00	70	70	1935	Winkelruimte	Verkocht	08-11-2018	winkelcentrum noordzijde markt	
Markt	40		6161 GJ	GELEEN	230000	73,25	756,58		304	304	1920	Winkelruimte	Verkocht	24-05-2017	oude horecastraat achter stadskantoor	
Annastraat	14		6161 GX	GELEEN	250000	38,85	401,28		623	623	1930	Winkelruimte	Verkocht	10-04-2017		
						71,02										

Rekenkundige onderbouwing rendement

Markt 1 6161 GE Geleen 2018 vml RAADHUIS				DIRKX VAN SOEST Taxaties & Advies	
Totale objectgebonden kosten					
Componenten	kosten m ²	percentage	basis	kosten	
Onderhoudskosten	1,99	0,55%	4.085.640	22.471	
Verzekeringskosten		0,22%	4.085.640	8.784	
OZB , waterschapslasten en rioolheffing		0,36%	300.000	1.080	
Managementkosten		3,00%	69.916	2.097	
normaal Leegstandsrisico per 5 jaar: 2 maand		3,33%	69.916	2.331	
Totaal				36.763	
	als percentage van de genormaliseerde waarde			12,25%	
Kapitalisatiefactor					
Basis-rendement				1,90%	
Opslag object gebonden kosten				12,25%	
Opslag risico:				4,00%	
Rendement (yield) voor k.k. (BAR)				18,15%	
Multiplier	(100/G)			5,51	
Disconteringsvoet Kasstroombenadering					
basisrendement				1,90%	
managementkosten				0,70%	
opslag objectgebonden risico				4,00%	
disconteringsvoet voor de DCF-methode				6,60%	

Normblad Taxatierapport

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren weer voor een reguliere taxatie.

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

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met meerdere wegingsfactoren, informatiebronnen, enzovoort. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen en voor het overige eventueel relevante informatie als bijlage toegevoegd aan het rapport. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is bereid tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever. Alle ingewonnen informatie bij gemeenten, de provincie, het waterschap en andere instanties, of bedrijven, wordt als bron vermeld in het rapport.

Volledige taxatie

Het rapport is gebaseerd op een beoordeling van het vastgoed. De waarde wordt op basis van relevante waardebepalende factoren en marktomstandigheden vastgesteld per taxatiedatum, zoals vermeld in het rapport. De financiële onderbouwing met de gekozen aannames en uitgangspunten worden in de rekenmodellen weergegeven.

Hertaxatie

De hertaxatie is een herberekening van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie, er van uit gaande dat de fysieke vastgoedomstandigheden hetzelfde zijn gebleven. Bij de hertaxatie worden dezelfde handelingen en uitgangspunten gehanteerd als bij een volledige taxatie, doch minder uitgebreid. Het vastgoed wordt wel bezocht en indien zich geen fysieke wijzigingen hebben plaatsgevonden kan in principe worden volstaan met een bureautaxatie.

Markttechnische update

Deze taxatie is een herberekening van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. Bij een update wordt het vastgoed niet bezocht.

Privaatrechtelijke aspecten

Om inzicht te krijgen in de juridische status van het vastgoed doet de taxateur onderzoek naar de kadastrale informatie, bestaande uit: het kadastrale bericht, de kadastrale kaart met omgevingskaart, de akte van levering, en indien van toepassing: de akte in uitgifte in erfpacht, de splitsingsakte Vereniging van Eigenaars (appartementenrechten).

Afschriften van bovengenoemde documenten, maken deel uit van de rapportage en worden als bijlage toegevoegd. Zo nodig geeft de taxateur nadere toelichting op de door hem verzamelde gegevens en informatie.

Als er sprake is van appartementenrechten en een Vereniging van Eigenaars doet de taxateur onderzoek via de opdrachtgever naar de financiële bijdrage van de leden van de Vereniging, het meerjarenplan en/of de begroting en de financiële reserves van de vereniging

Als het een erfpachtsituatie betreft zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, de termijn van de erfpachtovereenkomst, de verschuldigde erfpachtcanon, eventuele betaalde afkoopsom, voor erfpachtcanon, de actuele en toekomstige erfpachtcanon en de herzieningsmogelijkheden

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie omvat een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan. Vermeld wordt welke bron is geraadpleegd en (indien van toepassing) welke functionaris is gesproken. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, het gebruik en/of (ver)bouw (waaronder omgevings- en andere vergunningen zijn afgegeven), worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. De taxateur stelt vast of het huidige gebruik in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan. Als er concrete aanwijzingen zijn voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke situatie van het vastgoed, dan zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving vastgoed en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het vastgoed en de omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke, regionale en/of landelijke omstandigheden, waarvan de taxateur op de hoogte is, dan wel zich heeft laten informeren.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed, met aan- en toebehoren. Dit gebeurt op basis van een visuele waarneming tijdens de inspectie. Het is geen bouwkundig onderzoek en er wordt door de taxateur geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot eventuele verborgen gebreken. Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staat centraal de toestand van het vastgoed per taxatiedatum en het doel van de taxatie. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren, indien er naar het oordeel van de taxateur twijfel, of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige, of onderhoudstoestand.

De taxateur geeft een globaal beeld van de gebouw gebonden bouwkundige en technische zaken en installaties, het uitrustingsniveau en de staat van onderhoud. Het is geen technisch onderzoek en de taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand en/of eventuele verborgen gebreken. De beschrijving dient uitsluitend te worden gezien in het kader van de waardebeoordeling van het vastgoed op de taxatiedatum.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in de grond, het grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, en naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

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

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

Indien er geen melding wordt gemaakt van (negatieve)milieuaspecten betekent dit niet dat deze er niet zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent op voorhand niet dat deze bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

Vooraf in oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die visueel niet kunnen worden opgemerkt omdat deze in/op/aan/achter onderdelen van het vastgoed zijn verwerkt.

Huursituatie

Kerngegevens van één, of meerdere huurovereenkomst(en) worden in het rapport opgenomen en een kopie van de huurovereenkomst(en) wordt(en) aan het rapport toegevoegd als bijlage.

Onderbouwing van de getaxeerde waarde(n)

In het rapport is de onderbouwing van de waarde(n) onderdeel van het rapport in de vorm van één, of meerdere rekenmodellen. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methode(s) en geeft toelichting op de gehanteerde marktgegevens en referentieobjecten en bronvermelding.

Waardebegrippen

Marktwaarde:

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 taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Markthuurwaarde:

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

Waarde in het economische verkeer (Wet waardering onroerende zaken)

Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

Opiniewaarde bij gedwongen verkoop:

In geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval aanspraak worden gemaakt op deze gegeven opinie. Zowel marktomstandigheden als verkoopomstandigheden- en proces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld.

Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor haar taxateurs om het begrip executiewaarde te hanteren. Een taxatie ten behoeve van zekerstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaarde basis ontzegt. Bij de executiewaarde is er géén sprake van een bereidwillige verkoper en vaak geen sprake van een goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Maar er is vaak wel sprake van enige vorm van dwang.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term executiewaarde. Daarom heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de te verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de taxatiedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de afgegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum.

Er is geen constante in de tijd tussen de getaxeerde marktwaarde en de opinie betreffende de mogelijke opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een aantal foto's van het vastgoed, waardoor een goed totaalbeeld wordt gegeven, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, evenals een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

Methodieken

Discount Cash Flow (DCF)-methode (Netto contante waarde):

Bij deze methode worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak naar de taxatiedatum contant gemaakt. De inkomsten en uitgaven (cashflows) bestaan o.a. uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarnaast wordt ook de verwachte verkoopopbrengst van de onroerende zaak aan het einde van de beschouwingsperiode contant gemaakt. Het berekende maximaal investeringsbedrag wordt vervolgens gecorrigeerd met de overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten kadastraal recht.

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

Bij deze methode wordt een huurwaarde berekend waarbij de uitgangspunten worden gebruikt zoals die ook gelden bij de vergelijkende (comparatieve) methode. Bij deze methode worden de objecten in het vergelijk betrokken opgedeeld in eenheden, zoals vierkante meters. Bij deze methode wordt de waarde berekend op basis van de netto huurwaarde. De bruto huurwaarde wordt gecorrigeerd met de lasten die bij de exploitatie van een object periodiek gemaakt worden, en voor rekening van de eigenaar komen. De kosten omvatten onder meer de volgende posten:

onroerende zaak belasting,
aanslag waterschapslasten,
rioollasten,
erfpachtcanon (indien er sprake is van een erfpachtovereenkomst),
premie opstalverzekering,
beheerkosten,
onderhoudskosten,
mutatiekosten,
promotiebijdrage winkels en/of winkelcentrum (indien deze voor rekening van de eigenaar komen).

De gehanteerde disconteringsvoet is een afgeleide van het rendement op staatsleningen.

Bruto aanvangsrendement-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekennen.

Netto aanvangsrendement-methode:

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekennen.

Comparatieve methode

Deze methode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties (verkoop en/of verhuur) te vergelijken met het vastgoed dat getaxeerd moet worden. De verschillende transacties moeten met elkaar vergelijkbaar gemaakt worden. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' vergelijkende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele waardemethode:

Door de stichtingskosten exclusief de prijs voor de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij de verwerving van de grond. Bij deze methode worden er drie bestanddelen onderscheiden, de waarde van de grond in onbebouwde staat, de productiekosten en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is.

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft de waarde van een onroerende zaak voor de huidige eigenaar weer. Bij het bepalen van de vervangingswaarde, het offer dat nodig is om volgens moderne bouwmethoden een in beginsel identiek vervangend vastgoed weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, dient rekening te worden gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde (art. 17 lid 3 Wet waardering onroerende zaken):

Bij het bepalen van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

de aard en de bestemming van de zaak;
de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is dus het bedrag/ -waarde dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, waarbij rekening wordt gehouden met technische en functionele afschrijvingen.

BTW

Vastgoed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Dit is de hoofdregel. In geval van verhuur van commercieel vastgoed kunnen huurder en verhuurder opteren voor BTW belaste verhuur. In dat geval kan de huurder de te betalen BTW over de huursom verrekenen en dient de verhuurder deze BTW af te dragen. De verhuurder kan dan de BTW op alle kosten die hij maakt zoals op onderhoud en beheer verrekenen.

Huurder niet BTW-plichtig

Ingeval een huurder niet BTW-plichtig is kan niet worden geopteerd voor BTW belaste huur. In geval van nieuw vervaardigd vastgoed kan de BTW over de koopsom niet worden verrekend. In de praktijk kan dit worden opgelost door bovenop de overeengekomen markthuur een BTW-compensatie overeen te komen. Deze BTW-compensatie wordt niet meegenomen als huuropbrengst, daar dit een vergoeding is voor schade, gelopen door de verhuurder voor niet te verrekenen BTW.

DIRKX VAN SOEST

Taxaties & Advies



aanzicht noordzijde
met Wilhelmina-
monument



straatbeeld
(horeca-)plein



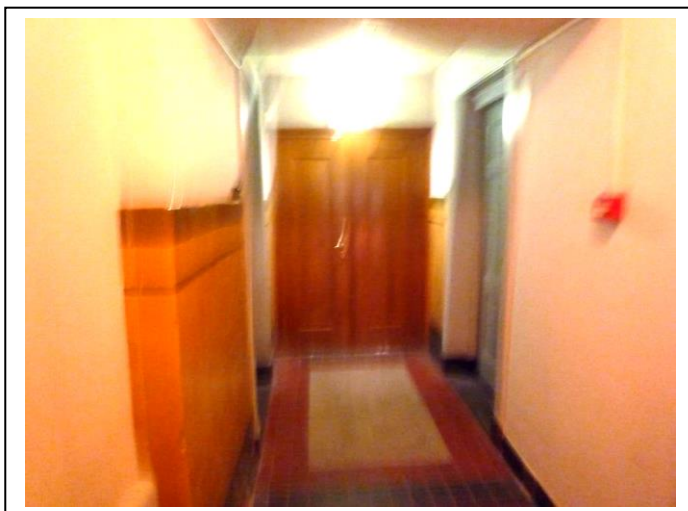
aanzicht



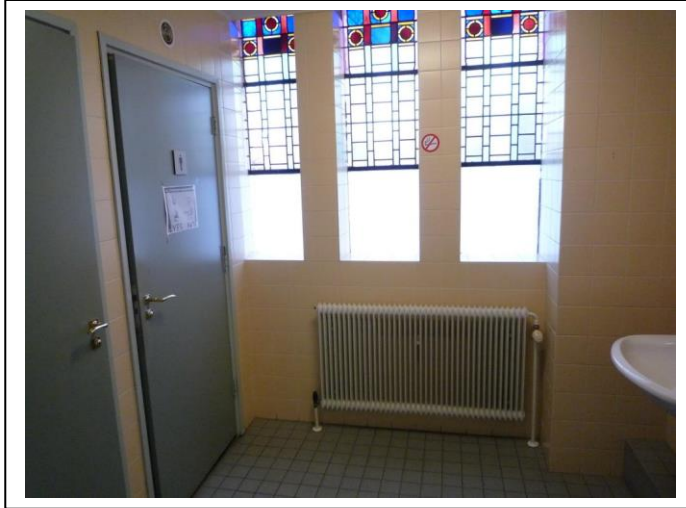
hal souterrain met lift en doorgang naar gebouw kredietbank (komt te vervallen)



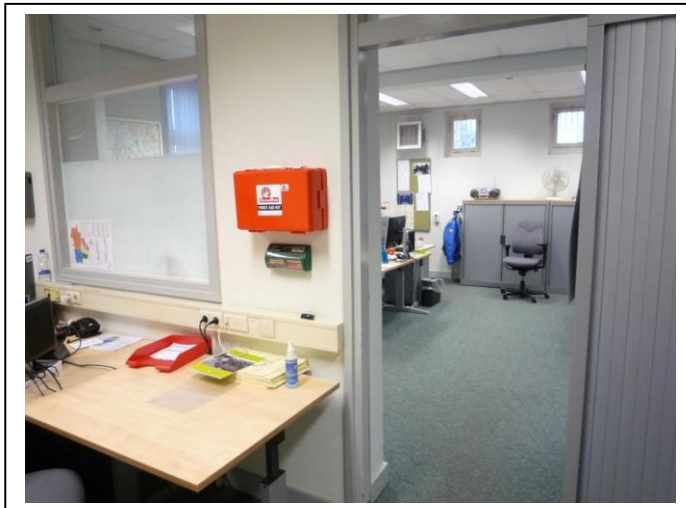
hal b.g.g.



gang b.g.g. naar voorzijde gebouw



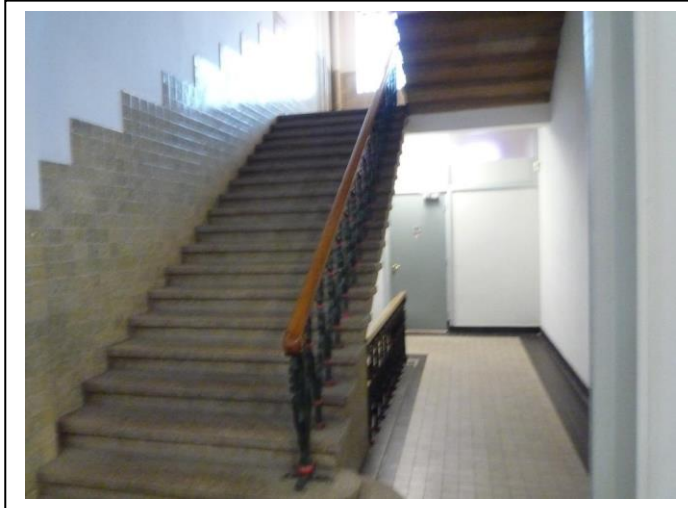
sanitair op bordes
trappenhuis tissen
b.g.g. en 1^e en
tussen 1^e en 2^e



impressie kantoor
b.g.g.



sanitair op bordes
trappenhuis tissen
b.g.g. en 1^e en
tussen 1^e en 2^e



trappenhuis



entree vanaf
bordes 12^e verd



impressie kantoor
1^e verd



impressie kantoor
hal 1^e verd met
doorgang naar
nieuwbouw (komt
te vervallen)



impressie kantoor
1^e verd



impressie kantoor
2^e verd



hal 2^o verd met
entree raadszaal



raadszaal



6
cascadegeschakel
de c.v.-installatie
ca. medio jr. 90