

**TAXATIERAPPORT  
BEDRIJVENTERREIN  
HOLTUM NOORD III  
BORN**

**Object** : Het uitgeefbare bedrijventerrein groot circa 181.325 m<sup>2</sup> als onderdeel van het exploitatie- plangebied groot 324.808 m<sup>2</sup> gelegen te Born met als begrenzing de Holtum Noordweg en het Julianakanaal in het westen, de gemeentegrens tussen Sittard-Geleen en Echt-Susteren in het noorden, de Rijksweg A2 in het oosten en het bestaande bedrijventerrein Holtum Noord II in het zuiden.

**Datum** : 15 mei 2014

**Getaxeerd door** : S.A. Bouwman MRE MRICS RRV

**INHOUD VAN HET TAXATIERAPPORT.**

|                                     | Pagina |
|-------------------------------------|--------|
| Inhoudsopgave                       | 2      |
| Doel van de taxatie                 | 3      |
| Getaxeerde waarde                   | 4 - 6  |
| Omschrijving van de waardebegrippen | 7      |
| Omschrijving van de onroerende zaak | 8 - 9  |
| Overwegingen                        | 9 - 10 |

Bijlagen:

- Situatie
- Bestemmingsplan kaart
- Kaart huidige grondgebruik
- Algemene uitgangspunten
- Clausules
- Technische informatie
- Waardeberekening

## **DOEL VAN DE TAXATIE.**

Deze taxatie heeft tot doel het verkrijgen van inzicht door opdrachtgever in de marktwaarde van de bedrijfsgroonden ten behoeve van een herziening van het Exploitatieplan Holtum Noord III.

## **WAARDEPEILDATUM**

1 mei 2014.

## **TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK**

De onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de zogenaamde vergelijkingsmethode. Een nadere toelichting van de gekozen methodieken alsmede de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

## **ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

Deze taxatie wordt opgemaakt en is uitgevoerd conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, de RICS taxatie-standaarden, editie maart 2012 en is in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2011 (gepubliceerd juli 2011 door de International Valuation Standards Council en van kracht sinds 1 januari 2012). De taxatie kan worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden. Richtlijnen over de uitvoering van dit beleid voor kwaliteitsbewaking, inclusief kwesties aangaande vertrouwelijkheid en geheimhoudingsplicht zijn beschikbaar op [www.rics.org](http://www.rics.org).

## TAXATIERAPPORT

Ondergetekende:

De heer S.A. Bouwman MRE MRICS RRV, gecertificeerd makelaar/taxateur onroerende zaken verbonden aan Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V., gevestigd te (5916 PJ) Venlo, Noorderpoort 11a

aangezocht als deskundige door en in opdracht van:

**Gemeente Sittard-Geleen, afdeling Vastgoed & Projecten, gevestigd te (6130 AA) Sittard, Postbus 18.**

ter bepaling van de navolgende waarde, te weten:

### de marktwaarde

verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak, te weten:

**Het uitgeefbare bedrijventerrein groot circa 181.325 m<sup>2</sup> als onderdeel van het exploitatieplangebied groot 324.808 m<sup>2</sup> gelegen te Born met als begrenzing de Holtum Noordweg en het Julianakanaal in het westen, de gemeentegrens tussen Sittard-Geleen en Echt-Susteren in het noorden, de Rijksweg A2 in het oosten en het bestaande bedrijventerrein Holtum Noord II in het zuiden.**

### Kadastraal bekend:

gemeente : Born  
sectie : K  
nummers : 30, 56, 63, 87, 90, 91, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 129, 131, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 140, 154, 167, 171, 173, 175, 178 en 188

totaal groot : 324.808 m<sup>2</sup> (waarvan uitgeefbaar circa 181.325 m<sup>2</sup>)

Bron: Gemeente Sittard-Geleen

In eigendom toebehorende aan respectievelijk:

**Gemeente Sittard-Geleen, Provincie Limburg, W.J.M.J. Puts, Leeyen Vastgoed B.V., Waterschap Roer en Overmaas, De Staat (infrastructuur en milieu), en GC Terreinbeheer.**

en hierna met inachtneming van de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen,

**een marktwaarde, toe te kennen van: € 19.945.750,00 / € 110,00 per m<sup>2</sup>  
(zegge: negentienmiljoennegenhonderdvijfenveertigduizendzevenhonderdvijftig euro  
/ éénhonderdtien euro per vierkante meter)**

Alle bedragen luiden voor zover van toepassing exclusief BTW.

Deze waardering is mede tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen, rekening houdend met stand en ligging, de bestemming, alsmede alle ons bekende waardebepalende factoren.

Bij deze taxatie is er vanuit gegaan, dat de grond, vrij zijn van giftige stoffen, c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouwen.

Tevens zij vermeld dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door de opdrachtgever en dat door ondergetekende geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met zijn schriftelijke toestemming.

Tenzij in rapportage er nadrukkelijk van wordt afgeweken zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in de bijlage van dit taxatierapport van toepassing.

Taxateur staat ingeschreven bij VastgoedCert, kamer bedrijfsmatig vastgoed en wonen/MKB is geregistreerd bij het RICS Valuer Registration Scheme en onder meer gespecialiseerd in taxaties van gronden.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Verlo, 15 mei 2014

S.A. Bouwman MRE MRICS RRV  
RT reg.nr. VastgoedCert BV02.104.1837.SV

## **OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN**

### **De marktwaarde**

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

### **De markthuur**

Het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object zou worden verhuurd op de waardepeildatum tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder op passende huurvoorwaarden in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

### **De waarde going-concern**

De waarde van de onroerende zaak, bij gelijkblijvend gebruik en bestemming, waarin, of waarmee een bedrijf wordt uitgeoefend, bij verkoop aan een partij, die beoogt de bedrijfsuitoefening, op gelijke (of soortgelijke) wijze voort te zetten.

### **Gebruikswaarde (Value in use)**

Gebruikswaarde is de waarde die een specifiek vastgoed heeft voor een specifiek gebruik en voor een specifieke gebruiker, waardoor de relatie met de markt ontbreekt. Dit waardebegrip is gericht op de waarde die dit specifiek vastgoed bijdraagt aan de entiteit, waarvan het onderdeel is, zonder de hoogste potentiële gebruikswaarde van het vastgoed of de opbrengst die bij verkoop behaald kan worden, in beschouwing te nemen.

### **Beleggingswaarde/bedrijfswaarde**

De subjectieve waardering die (aspirant)eigenaar/belegger zelf toekent aan het activum (betreft dus geen marktgebonden waarde, al calculeert een individu mede op basis van signalen, waaronder prijzen, die van echte transacties afkomstig zijn).

### **De herbouwwaarde**

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis.

### **De vervangingswaarde**

De huidige kosten van herbouw of vervanging van het actief door het moderne equivalent van het actief.

### **De waarde in het economisch verkeer (Wet WOZ: art 17 lid 2)**

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 onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou nemen.

## **OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK.**

Ondergetekende heeft de percelen meerdere malen ter plaatse bezichtigd en opgenomen en daarbij het navolgende vastgesteld.

### **Aanleiding:**

Op 20 januari 2010 is door Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V. een taxatie/marktanalyse uitgebracht in verband met een voorgenomen inbreng van gronden op bedrijventerrein Holtum Noord III in een privaat-publiek samenwerkingsverband en verkoop aan een private partij. In verband met een herziening van het exploitatieplan en de veranderde marktomstandigheden is Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V. verzocht een hertaxatie te verrichten.

### **Stand en ligging:**

Bedrijventerrein Holtum Noord III is een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Holtum Noord I en II welke in Zuid/Midden Limburg tezamen inmiddels bekend staan als een zogenaamde inland terminal (Public Logistic Center). Holtum III is gelegen tussen de Rijksweg A-2 (Eindhoven-Maastricht) en het Julianakanaal. Op circa 20 kilometer is Maastricht Aachen Airport gesitueerd. De positionering als logistiek knooppunt is in 1991 gestart met de aanleg van de bargeterminal, welke de overslag en distributie van containers verzorgt tussen de mainports Rotterdam en Antwerpen en bedrijven in de regio. In 1996 volgde de aanleg van een railterminal, waardoor er een multimodaal knooppunt ontstond.

In het afgelopen decennia werd dit knooppunt tenslotte nog geoptimaliseerd door de aanleg van op- en afritten direct ten noorden van het bedrijventerrein (afslag 46) en de aanleg van de Rijksweg A-73 (Venlo-Maasbracht).

### **Bestemmingsplan:**

Volgens het nog vast te stellen bestemmingsplan "Holtum Noord III" zijn de onderhavige percelen aangewezen als "bedrijventerrein" en ondermeer bestemd voor de vestiging van bedrijven gericht op distributie, op- en overslag daaronder begrepen bedrijven waarbij lichte assemblage kan plaatsvinden en (dienstverlenende) bedrijven ten behoeve van of in directe relatie met bovengenoemde bedrijven en die voorkomen in milieucategorieën 2 en 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten en die geheel of gedeeltelijk gebruik maken van de door rail- en/of bargeterminal aangeboden dienstverlening. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – Motte" bedraagt de maximale toegestane bouwhoogte 3,25 boven het hoogste punt van het aangrenzend terrein. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%. B&W hebben binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid om bedrijven die vallen in milieucategorie 4, onder voorwaarden, eveneens toe te staan.

**Milieusituatie:**

Eventueel aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreiniging is niet bekend, noch onderzocht en is voor deze taxatie verder buiten beschouwing gelaten.

**Marktomstandigheden:**

De Nederlandse economie\* groeide in het vierde kwartaal van 2013 met 0,9% ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder is de economie in het vierde kwartaal met 0,8% gegroeid. In 2013 is was in totaliteit nog sprake van een krimp van 0,8%.

De productie in de industrie was in april 1,4 procent hoger dan in maart. De groei was wel lager dan in februari (5,1%) en januari (3,3%). De industriële productie groeit nu al vier maanden op rij. In de metaalindustrie was de groei met 5,4 procent het hoogst. Ook de chemische, elektrotechnische en machine-industrie groeide. In de voedingsmiddelen-industrie daalde de productie, met 1,6 procent.

De vraag naar logistiek vastgoed in Nederland blijft groot.\*\* Door een beperkt kwalitatief hoogwaardig aanbod zijn de huurprijzen stabiel en verbeterde in de afgelopen periode de yields op logistieke hotspots. Door ontwikkelingen in de logistiek markt neemt leegstand van oudere complexen toe. Deze centra voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen ten aanzien van locatie en technische kenmerken.

Het aantal uitgegeven kavels is afgelopen jaar gedaald van 40 kavels in 2012 tot 35 kavels in 2013\*\*\*. De oppervlakte van uitgegeven kavels in 2013 is ten opzichte van 2012 gestegen van 48 hectare naar 68 hectare. Hiermee ligt het niveau in 2013 ruim 15% hoger als het 10-jaarsgemiddelde. Dit komt met name door enkele grote opnames op Businesspark ML in Sint Joost, De Blakt in Venray en Business Park Siberië in Peel en Maas.

Het aanbod van vierkante meters aan bedrijfspanden is in Midden-Limburg in 2013 gedaald.

De gemiddelde vierkantemeterprijs van de bedrijventerreinen met restcapaciteiten in Limburg steeg in 2013 van € 121,00 naar € 123,00.

Het aanbod van reeds bestaande logistieke bedrijfsgebouwen op het onderhavige bedrijventerrein blijft beperkt tot circa 14.517 m<sup>2</sup> inclusief circa 561 m<sup>2</sup> kantoor. De vraaghuurprijs bedraagt voor de bedrijfshal € 55,00 per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW en voor de kantoren € 110,00 per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW.

\* Bron: CBS

\*\* Bron: vastgoedmarkt

\*\*\* Bron: Werklocaties Limburg 2012

**Bijzondere uitgangspunten:**

- Taxateur is op verzoek van opdrachtgever bij de waardering uitgegaan van een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> zonder een differentiatie naar bijvoorbeeld ligging binnen het plangebied;
- Taxateur is uitgegaan van de nog vast te stellen bestemming zoals onder de kop 'bestemmingsplan' nader beschreven;
- Taxateur heeft nadrukkelijk geen inzicht gehad in eigendomsaktes en heeft geen kadastrale recherche verricht. Voor deze waardering is taxateur uitgegaan van onbezwaarde eigendommen.

**Referenties:***Verkooptransacties:*

Verkoop perceel grond op bedrijventerrein Sint Joost (Action), oppervlakte 128.274 m<sup>2</sup>, koopprijs € 87,65 per m<sup>2</sup>, leveringsdatum 13 juni 2013;

Verkoop perceel grond op Trade Port Noord Venlo (Canon), Klaver 2a en 2e, perceelsgrootte 141.254 m<sup>2</sup>, koopsom € 125,00 per m<sup>2</sup>, leveringsdatum 18 december 2012.

**Overwegingen:**

Alvorens tot waardering van de onroerende zaak over te gaan heeft de taxateur het navolgende overwogen.

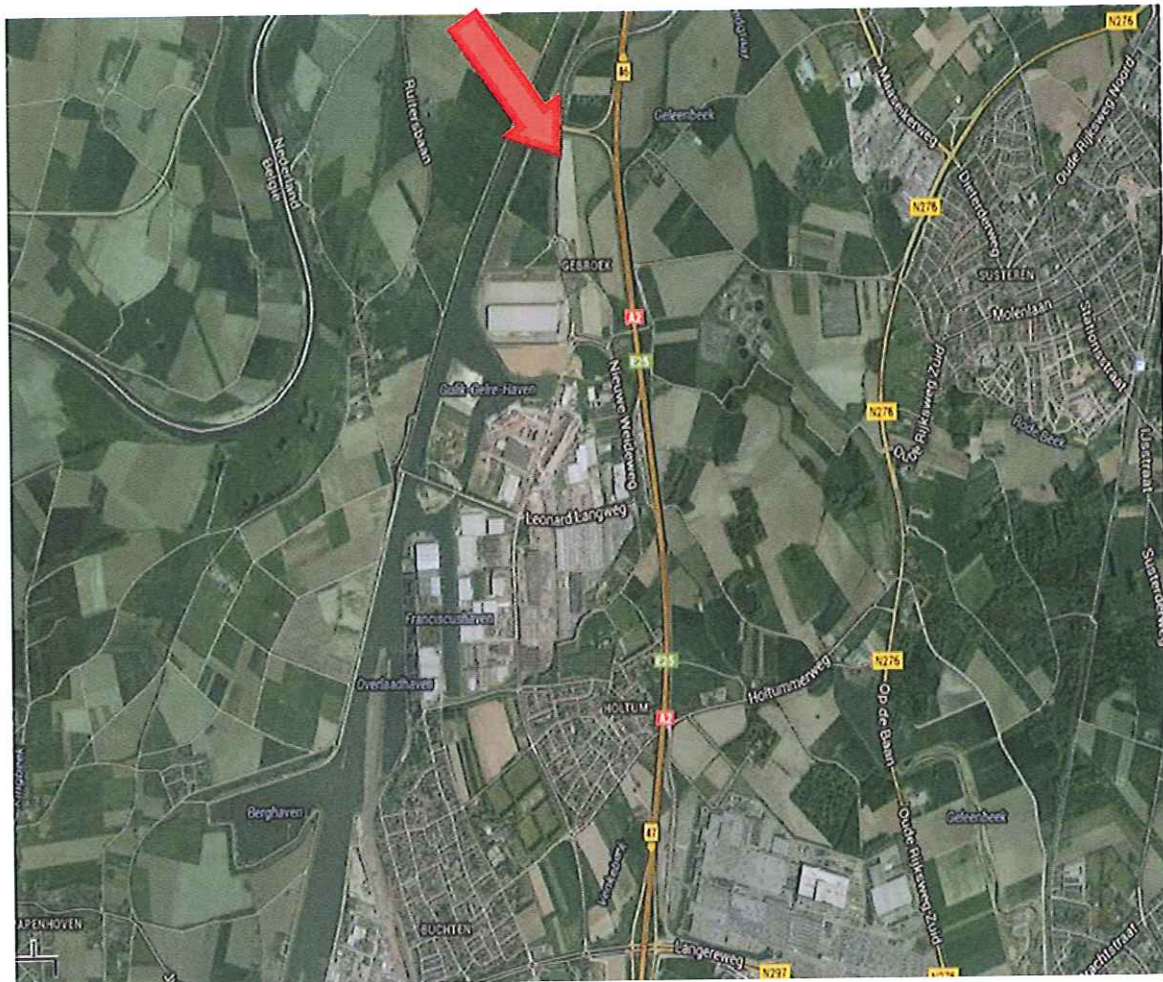
Er kan worden gesproken van een goed ontsloten bedrijventerrein met in de directe nabijheid een barge- en railterminal. Als zodanig is de onderhavige locatie concurrerend met logistieke bedrijventerreinen welke alleen via de weg zijn ontsloten.

In algemene zin kan worden gesteld dat de economisch mindere tijd achter ons ligt. Gelijktijdig moet worden geconcludeerd dat dit niet betekent dat de vraag naar vastgoed op korte termijn sterk zal stijgen. Mede gezien het ruime (veelal verouderde) aanbod aan bestaand bedrijfsmatig vastgoed zal de opname van bedrijfskavels op korte termijn niet substantieel stijgen. De stijging van de opname van bedrijventerreinen in 2013 was dan ook met name te danken aan enkele grotere afnamen.

Kijkende naar de gerealiseerde prijzen zien we regionaal nog wel behoorlijke verschillen, doch is de algemene tendens dat gemeenten de grondprijzen al een aantal jaren niet of nauwelijks laten stijgen of zelf in enkele gevallen licht laten dalen. Van forse afwaarderingen is echter geen sprake. Wel worden er omwille van het binnenhalen van omvangrijke klanten soms behoorlijke kortingen verstrekt op de reguliere grondprijzen.

Voor de (midden)lange termijn is met name van belang dat voor investeringen in logistiek vastgoed steeds meer wordt gekeken naar de multimodale voorzieningen in een gebied. Concurrentie voor het onderhavige gebied komt dan met name van Trade Port Noord in Venlo, waar naar verwachting over een aantal jaren een railterminal zal worden ontwikkeld.

In combinatie met de aantrekkende vraag naar logistiek vastgoed en de beperkte voorraad van moderne logistieke bedrijfsgebouwen op bedrijventerrein Holtum I en II kan het getaxeerde bedrijventerrein als courant worden betiteld.





Kaart 4: Kaart huidig grondgebruik (luchtfoto)



## Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen

### Eigendom

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Notariële akte      | : neen |
| Kadastrale gegevens | : neen |

### Gebruiker

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Huurderslijst      | : neen |
| Huurovereenkomsten | : neen |

### Technische gegevens

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Plattegronden                  | : neen |
| Bestek/technische omschrijving | : neen |
| Meerjaren onderhoudsraming     | : neen |
| Meetcertificaat (NEN 2580)     | : neen |

### Milieu aspecten

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Asbest certificaat       | : neen |
| Bodemonderzoek           | : neen |
| Gemeentelijke informatie | : neen |

### Publiekrechtelijke bepalingen

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Bestemmingsplan       | : ja   |
| Bestemmingsbepalingen | : ja   |
| Bouwvergunning        | : neen |

### Vaste lasten

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Onroerende zaak belasting | : neen |
| Rioolrechten              | : neen |
| Waterschapbelasting       | : neen |
| WOZ-waarde                | : neen |

## **Algemene uitgangspunten**

### **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, het 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. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. 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 NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

### **Milieu**

1. 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.
2. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
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 geldt voor asbest. 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.
4. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
5. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van 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 er van 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, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
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. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

## **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**

1. 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.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

## **Fiscale wetgeving**

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) 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.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

## **Toekomstige wetgeving**

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht 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 uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

## **Clausules**

### **Aansprakelijkheid**

Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

### **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 van Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V.

### **Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden**

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V. van toepassing;
2. Deze taxatie is opgesteld in overeenstemming met voorschriften zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2011 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (juli 2011) en van kracht sinds 1 januari 2012.

### **Onafhankelijkheidsverklaring taxateur**

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam.
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

## Technische informatie

### NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn".

Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzings de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

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.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

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.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Waarderingsmethodiek

### Nadere toelichting van de gehanteerde methode

*Vergelijkende methode:* Deze methode vergelijkt de te taxeren onroerende zaak met één of meerdere soortgelijke objecten waarvan de transactietekenen bekend zijn. De verschillen zoals ligging, omvang, bestemmingsplan etc. zullen invloed hebben op de te taxeren waarde. Deze methode maakt gebruik van informatie uit transacties die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Plaatsspecifieke factoren spelen een zeer bepalende rol bij deze methode.

*Huurwaarde methode:* Bij de huurwaarde methode wordt een huurprijs berekend waarbij het vergelijk gemaakt wordt met eenheden als m<sup>2</sup>. In deze methode worden diverse objecten vergeleken op basis van oppervlakte, liggings- en bouwkwaliteitsverschillen. Het resultaat van deze methode kan bovendien dienen als basis voor het vaststellen van de 'economische huurwaarde', waarbij uit wordt gegaan dat het object 'vrij van huur en gebruik' op de markt komt. De m<sup>2</sup>-prijs van een pand is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte.

*Kapitalisatie methode:* De kapitalisatie methode is een methode om de vastgestelde huurwaarde om te zetten in een waarde van de betreffende onroerende zaak. De huurwaarde kan worden gezien als een denkbeeldige inkomstenstroom, die voortkomt uit de betreffende onroerende zaak. Deze methode wordt aldus gebruikt voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die leeg en vrij van huur opgeleverd kunnen worden. Uitgangspunt voor de kapitalisatie methode is de huurwaarde. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

*De vervangingswaardemethode:* Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat ervan uit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd. Bij de methode wordt gebruik gemaakt van:

- De werkelijke waarde van de grond per taxatiedatum
- De bouwkosten van de opstallen
- De correctie wegens technische veroudering
- De correctie wegens functionele veroudering

*De residuele grondwaardemethode:* Deze methode is van toepassing bij de waardebepaling van een perceel grond met een mogelijkheid tot ontwikkeling. Door de stichtingskosten (excl. prijs van de grond) in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst wordt de waarde van de grond berekend. Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:

- De waarde van de grond in onbebouwde staat
- De stichtingskosten
- De waarde van het samenstel grond en opstallen

*De NAR-methode:* De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode berekent de waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat op basis van een netto opbrengst. Er vindt kapitalisatie plaats van de genormaliseerde netto-opbrengst op het moment van de taxatie tegen het in de markt geldende rendement, het netto aanvangsrendement. De genormaliseerde netto-opbrengst wordt berekend door de huur te verminderen met de exploitatiekosten (bruto-netto traject). Deze exploitatie kosten worden onderverdeeld in een aantal categorieën, te weten:

- Onderhoud
- OZB
- Overige lokale lasten
- Beheer
- Premie brandverzekering
- Structurele leegstand
- Erfpachtcanon

*De DCF-methode:* De DCF-methode berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of –dalingen en huurverhogingen of –verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.