

Rijksvastgoedbedrijf
De heer [REDACTED]
Postbus 16700
2500 BS 'S-GRAVENHAGE

Onderwerp : Taxatierapport van Noordeinde 64-64A te Den Haag
Datum : 30 december 2016
Referentie : MVDM/102089/380559
Uw referentie : ---
E-mail : [REDACTED]@frisiamakelaars.nl
Telefoon rechtstreeks : [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

In navolging op de digitale verzending van het taxatierapport van het Noordeinde 64-64A te Den Haag zenden wij u bijgaand de hardcopy.

Indien u nog vragen heeft kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
Frisia Makelaars B.V.



Taxatierapport

Noordeinde 64, 64A
Den Haag



Uitgevoerd door:
Frisia Makelaars B.V.



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



RICS

Taxatierapport

Frisia Makelaars is een multi-disciplinaire dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur en belangenbehartiger.

Frisia Makelaars is gevestigd in Den Haag. De taxateurs van Frisia Makelaars werken conform een door Dynamis ontwikkeld format. Dit taxatie format voldoet aan verschillende nationale en internationale richtlijnen.

Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
t 070-342 01 60
email: taxaties@frisiamakelaars.nl
<http://www.frisiamakelaars.nl>

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever(s) en het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Frisia Makelaars B.V.

© Copyright 2016. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Frisia Makelaars B.V.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting en waardebevestiging	4
2. Opdracht	5
3. Taxatie	7
4. Object	9
5. Duurzaamheid	12
6. Beoordeling en onderbouwing	14
7. Nader onderzoek	18
8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie	19
9. Foto's	21
10. Normblad taxatierapport commercieel vastgoed	30
11. Plausibiliteitsverklaring	35

- Bijlage 1: Waardeberekening
 Bijlage 2: Kadastrale informatie
 Bijlage 3: Akten
 Bijlage 4: Plattegrondtekeningen
 Bijlage 5: Publiekrechtelijke informatie
 Bijlage 6: Milieu-informatie
 Bijlage 7: Getekende opdrachtbrief tot taxatie

1. Samenvatting en waardebevestiging

1.1. Samenvatting

Type taxatie	Volledige taxatie
Datum opdracht	21 september 2016
Taxatiedatum	29 september 2016
Doel van de taxatie	Inzicht krijgen in de marktwaarde per taxatiedatum

1.2. Objectinformatie

Adres	Noordeinde 64, 64A
Postcode Plaats	2514 GK Den Haag

1.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Betreft een winkelruimte op de begane grond, waarboven woningen, een achterdeel te gebruiken als kantoor/opslag, een kelder en een parkeerterrein met circa 10 parkeerplaatsen. Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt door tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
Toekomstig gebruik	Winkel en woning in de verhuur.

1.4. Waardebevestiging

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details in bijgevoegde bijlage zijn weergegeven, redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt:

Marktwaarde Noordeinde 64 (kantoordeel en parkeerplaatsen) k.k. Zegge: vierhonderdtienduizend euro	€ 410.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64 (winkel) k.k. Zegge: zevenhonderdvijfendertigduizend euro	€ 735.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64A (woning in de verhuur) k.k. Zegge: vierhonderdtachtigduizend euro	€ 480.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64A vrij van huur en gebruik k.k. Zegge: zeshonderdduizend euro	€ 600.000,- (highest and best use)

Het geschatte bedrag waartegen een object 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.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon Dhr. [REDACTED]
Adres Korte Voorhout 7
Postcode Plaats 2511 CW Den Haag

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer Frisia Makelaars B.V.
Adres Javastraat 1A
Postcode Plaats 2585 AA Den Haag
Telefoon 070 3420189
Email [REDACTED]@frisiamakelaars.nl
RICS Frisia Makelaars B.V. is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer: 6420641
Taxateur [REDACTED]
Controlerend taxateur [REDACTED]

2.3. Onderwerp taxatie

Type taxatie Volledige taxatie
Datum opdracht 21 september 2016
Taxatiedatum 29 september 2016
Adres Noordeinde 64, 64A
Postcode Plaats 2514 GK Den Haag
Doel van de taxatie Inzicht krijgen in de marktwaarde per taxatiedatum
Opdrachtbevestiging Met de opname van de opdrachtbrief in de bijlage van dit taxatierapport verklaart opdrachtnemer de taxatie conform deze opdracht te hebben uitgevoerd.
Taxatiestandaarden Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 1 juli 2013.
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, www.rics.org, d.d. januari 2014.
- Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015.

Toestemming gebruik rapport Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

2.4. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

Ondernemingscode/ Klachtenprocedure De taxateur heeft een ondernemingscode en klachtenprocedure opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de taxateur omgaat met het houden van financiële belangen en hoe de organisatie de naleving hiervan toetst. De ondernemingscode en klachtenprocedure zijn te vinden op de website.
Onafhankelijkheid De taxateur verklaart geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft geen directe betrokkenheid met het getaxeerde object. De taxateur is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde object een rol speelde.
Financieel belang De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Indien de taxateur regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan de taxateur deel uitmaakt.
Honorarium Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.
Kwalificatie Taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en werken conform bovengenoemde taxatiestandaarden.

Deskundigheid	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie.
Informatiebronnen	Voor zover mogelijk is verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardebepaling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. De taxateur verwijst daarnaast uitdrukkelijk naar de onder 3.4 genoemde uitgangspunten van de taxatie.

3. Taxatie

3.1. Identificatie object

Het volledig eigendom, omvattende het woonwinkelpand, het achterpand, bedrijfshal, 10 parkeerplaatsen, ondergrond, erf en verder alle onroerende bestanddelen, plaatselijk bekend als het Noordeinde 64, 64A 2514 GK te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie D nummer 1727, groot 9 are 67 centiare.

3.2. Inspectie

Taxateur	
Inspectiedatum	29 september 2016
Omvang inspectie	Tijdens de inspectie heeft de taxateur toegang gehad tot alle verdiepingen, de kelder en parkeerplaats. Tevens is het dak deels geïnspecteerd. De taxateur heeft geen belemmeringen ondervonden tijdens de inspectie van het getaxeerde.
Gebruikssituatie	Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt door tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.

3.3. Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt dit onroerend goed op taxatiedatum 29 september 2016 getaxeed op:

Marktwaaarde Noordeinde 64 (kantoordeel en parkeerplaatsen) k.k. Zegge: vierhonderdtienduizend euro	€ 410.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64 (winkel) k.k. Zegge: zevenhonderdvijfentigduizend euro	€ 735.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64A (woning in de verhuur) k.k. Zegge: vierhonderdtachtigduizend euro	€ 480.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64A vrij van huur en gebruik k.k. Zegge: zeshonderdduizend euro	€ 600.000,- (highest and best use)

Het geschatte bedrag waartegen een object 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.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en namens Frisia Makelaars B.V. op 27 december 2016 ondertekend door:

Taxateur



3.4. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Ten aanzien van deze taxatie gelden de volgende uitgangspunten:

Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedienings-systemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

Bij de uitvoering van deze taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Geen.

Bijzondere uitgangspunten

4. Object

4.1. Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar / rechthebbende	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
Toekomstig eigenaar	-
Te taxeren belang	Volledig eigendom
Aantekening kadastraal object	Nee

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers is het perceel, in eigendom, kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
			ha are ca
's-Gravenhage	D	1727	9 67
Derhalve gezamenlijk groot			9 67

Geen akte van levering voorradig. Uitgangspunt gehanteerd dat er geen waardebeïnvloedende bijzonderheden van toepassing zijn, die mogelijk in de akte van levering genoemd kunnen worden.

4.2. Publiekrechtelijke aspecten

Gemeente	Den Haag
Vigerende bestemmingsplan	St. Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 17-10-2013.
Bestemming	Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Gemengd. Voor de overige bepalingen verwijzen wij naar het in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften.
Huidige gebruik	Het huidige gebruik is wel in overeenstemming met het bestemmingsplan.
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Vorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het getaxeerde perceel.
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding.
Monument	Rijksmonument (Monumentenwet 1988)
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

4.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Betreft een winkelruimte op de begane grond, waarboven woningen, een achterdeel te gebruiken als kantoor/opslag, een kelder en een parkeerterrein met circa 10 parkeerplaatsen. Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt door tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
Toekomstig gebruik	Winkel en woning in de verhuur.

Indeling woning 64A	Ruimte	Huurder(s)	GBO in m²
Kelder	Opslag	-	93
1° verdieping	Woonruimte	-	145
2° verdieping	Woonruimte	-	136
3° verdieping	Woonruimte/kapverdieping	-	34
Totaal			408

Indeling winkel 64	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m²
Winkel voorste deel	Winkelruimte	-	68
Winkel middenstuk	Winkelruimte	-	85
Winkel achterdeel	Winkelruimte	-	360
Opslag achter	Opslagruimte	-	96
Tussenvloer	Winkel-/opslagruimte	-	58
Kelder	Opslagruimte	-	148

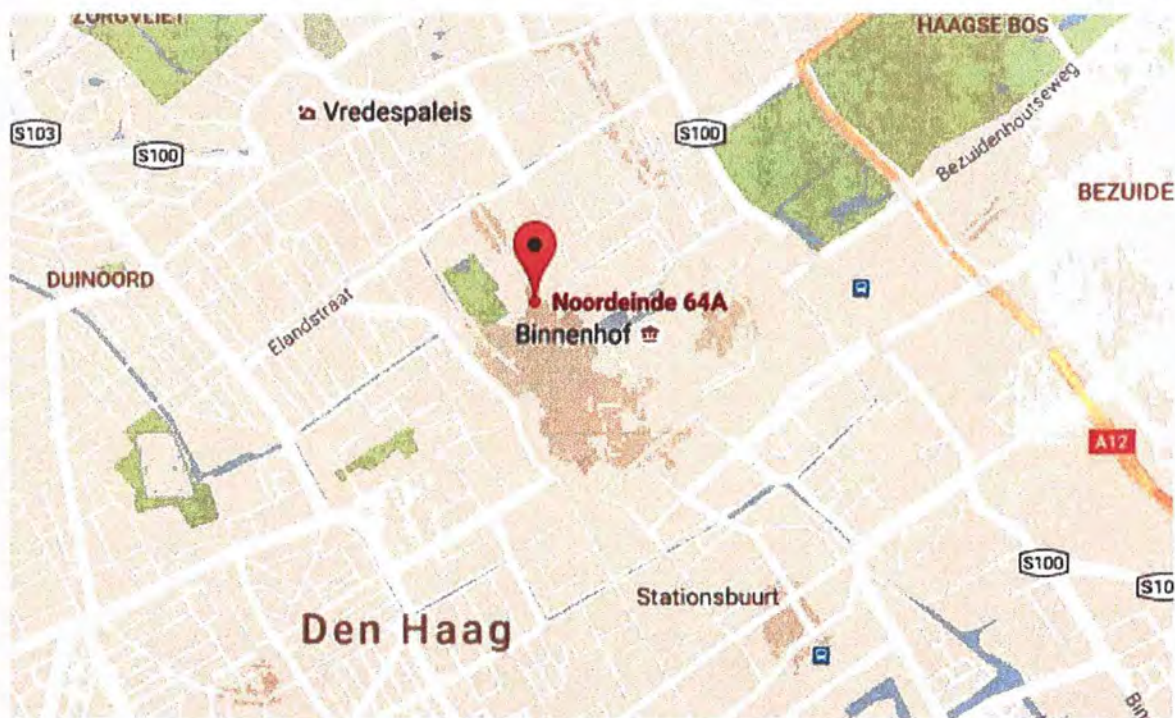
Totaal			815
Indeling achterdeel 64	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	-	180
Tweede verdieping	Kantoorruimte	-	100
Parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen buiten	-	10 stuks
Totaal			280

De bovenstaande oppervlakten zijn door derden berekend. Meetstaat verkregen van opdrachtgever.

4.4. Locatie en omgeving

Stand en ligging	Goed
Omgeving	Goed
Toekomstige ontwikkeling omgeving	Positief
Voorzieningen	Alle stedelijke voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.
Bereikbaarheid algemeen	Goed
Bereikbaarheid auto	Voldoende
Parkeren	Voldoende
Bereikbaarheid OV	Goed
Afstand tot OV knooppunt	< 5 kilometer
Locatieomschrijving	De taxateur beoordeelt de locatie als goed, gezien de goede bereikbaarheid, de ligging in het centrum en de stedelijke voorzieningen in de directe omgeving.
Overige omgevingsfactoren	De taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.

4.5. Situering



4.6. Huursituatie

Huidige huursituatie volgens opgave opdrachtgever	Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt door tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
---	---

Inzage huurovereenkomst(en)	Niet van toepassing
Aanvullende afspraken, addenda, side letters, incentives	Niet van toepassing
Toelichting ontvangen documenten	Niet van toepassing

4.7. Technische omschrijving object

Objectomschrijving	Het betreft een woon-/winkelpand met achterpand bestaande uit kantoorruimte, achterhal met opslagruimte en een parkeerterrein met circa 10 parkeerplaatsen.
Type object	Gemengd object
Bouwjaar	1875 (bron: BAG-Viewer)
Constructie	Houtconstructie
Bouwwijze	Traditioneel gebouwd
Gevels	Onder andere gemetselde gevels, zandsteengevels en gevels met bronzen beplating
Vloerconstructie	Houten vloer constructie
Bedrijfsdeuren	Niet aanwezig
Puien en kozijnen	Houten kozijnen en puien
Bouwkundige staat	Voldoende
Installatie en opleveringsniveau	Voldoende
Staat van onderhoud binnenzijde	Voldoende
Staat van onderhoud buitenzijde	Voldoende
Schatting achterstallig onderhoud in €	110.000,- voor het kantoorgedeelte (zie bijgevoegde rekenmodel). 315.000,- voor het winkelgedeelte (zie bijgevoegde rekenmodel).
Uitstraling object in de omgeving	Goed
Bouw- en/of renovatieplannen	Bij woongedeelte ombouw gehanteerd naar luxe appartementen. In totaal een post opgenomen van € 740.000,- voor de renovatiekosten.
Geschatte renovatiekosten	€ 740.000,- voor het woongedeelte (zie ook bijgevoegde rekenmodel).
Benodigde vergunningen	Niet van toepassing.
Waarde beïnvloedende zaken	Geen specifieke waardebeïnvloedende zaken waargenomen.
Brandpreventieve middelen	Bij deze taxatie zijn wij er vanuit gegaan dat het object voldoet aan alle door de brandweer gestelde eisen.

5. Duurzaamheid

5.1. Inleiding

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden. Deze paragraaf betreft een verzameling van duurzaamheidsgegevens.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Conform het 'Informatiedocument Taxatie nr. 13, Duurzaamheid en taxatie van commercieel vastgoed' van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), worden in dit hoofdstuk de volgende duurzaamheidseigenschappen gehanteerd, namelijk:

- Gebruik van grond;
- Ontwerp en uitvoering;
- Bouwmaterialen en installaties;
- Locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- Fiscale en wettelijke overwegingen;
- Kwesties betreffende management en lease.

5.2. Certificaten en keurmerken

Type certificaat/keurmerk	Certificaat aanwezig
BREEAM	Nee
LEED	Nee
GPR Gebouw	Nee
Greencalc (milieu-index gebouw)	Nee
Greenkey (hotels)	Nee
Slimbouwen	Nee
Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)	Nee
EPA certificaat (utiliteit)	Nee
Energie-Index (woningen)	Nee

5.3. Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw.

Het getaxeerde object betreft bestaande bouw, waardoor deze duurzaamheidseigenschap niet relevant is voor de waardering van het object.

5.4. Ontwerp en uitvoering

Bouwkwaliteit en levenscyclus	Voldoende
Efficiëntie van vloeroppervlakte	Voldoende
Efficiëntie van hulpbronnen	Voldoende
Flexibiliteit	Voldoende
Aanpassingsvermogen	Voldoende
Gezondheid en menselijke prestaties	Voldoende

5.5. Bouwmaterialen en installaties

Gebruikte soort bouwmaterialen	Niet-duurzaam
Onderhoud en vervanging van bouwmaterialen	Voldoende
Gebouwbeheer (airconditioning en verwarmingsinstallaties)	Niet-duurzaam
Energie-efficiëntie	Voldoende
Energiebronnen	Niet-duurzaam
Waterefficiëntie	Niet-duurzaam
Voorzieningen afvalbeheer	Niet-duurzaam

5.6. Locatie en overwegingen bereikbaarheid

Ligging	Niet-duurzaam
Bereikbaarheid auto	Voldoende
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed
Parkeergelegenheid	Voldoende
Extra voorzieningen	Voldoende

5.7. Fiscale en wettelijke overwegingen

Energie Investeringsaftrek (EIA)	Nee
Milieu Investeringsaftrek (MIA)	Nee
Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings (VAMIL)	Nee
Toelichting taxateur	<i>Niet van toepassing.</i>

5.8. Kwesties betreffende management en lease

Huurovereenkomst	Niet-duurzaam
Groenfinanciering	Nee
ESCo's (Energie prestatiecontracten)	Nee
Beheer	Niet-duurzaam

5.9. Onderbouwing waardering

In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) niet tot nauwelijks onderzoek gedaan naar duurzaamheidsaspecten met betrekking tot het onderhavige object.

5.10. Quick wins

De taxateur verwacht dat de volgende quick wins (snelle resultaten) van positieve invloed zijn op de duurzaamheid van het object:

- Tochtstrips;
- Dubbel glas;
- Isolatie gevel en dak.

6. Beoordeling en onderbouwing

6.1. Gehanteerde taxatiemethodiek

Taxatiemethodiek	BAR/NAR-methode (hoofdmethode)
Toelichting gebruikte taxatiemethodieken	Comparatieve methode (tweede methode voor toetsing) BAR/NAR COMPARATIEF We hebben voor deze methodieken gekozen aangezien we gebruik maken van vergelijkingstransacties, waarbij correcties zijn aangebracht om de objecten te vergelijken met het getaxeerde object. De vaststelling van de BAR en/of NAR is dat een inzichtelijke onderbouwing van het BAR en/of NAR wordt gegeven, op basis van referentietransacties. Aanvullend dient daarbij gespecificeerd te worden de onderbouwing van de exploitatiekosten die het verschil tussen de BAR en de NAR verklaren.
Validatie taxatiemodel	Het rekenmodel is gevalideerd.
Definities taxatiemethodieken	De definities van de gehanteerde en overige mogelijke taxatiemethodieken zijn beschreven in hoofdstuk 10.

6.2. Courantheid

Courantheid voor verhuur woningen	Goed
Verwachte periode voor verhuur	0 tot 3 maanden
Onderbouwing	Op basis van vergelijkbare transacties
Courantheid voor verkoop woningen	Voldoende
Verwachte periode voor verkoop	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	Op basis van vergelijkbare transacties
Courantheid voor verhuur winkel	Voldoende
Verwachte periode voor verhuur	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	Op basis van vergelijkbare transacties
Courantheid voor verkoop winkel	Voldoende
Verwachte periode voor verkoop	6 tot 9 maanden
Onderbouwing	Op basis van vergelijkbare transacties

6.3. SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
- Gelegen in het centrum van Den Haag - Goed bereikbaar per openbaar vervoer en auto - Gelegen op goede stand - In de nabijheid van paleis Noordeinde	- Lastig parkeren in de omgeving - Onderhoud kozijnen - Geen ombouw naar wonen mogelijk in achterdeel door beperking
Kansen	Bedreigingen
- Lage financieringsrente - Aantrekkelijke conjunctuur - Groei consumentenvertrouwen	- Lastige financierbaarheid (inbreng eigen vermogen steeds belangrijker) - De effectuering van de (mogelijke) BREXIT

6.4. Algemene beoordeling object

Het object ligt op een voor de functie gerelateerde goede locatie.

6.5. Marktanalyse

Woningmarkt Algemeen

In het afgelopen kwartaal wisselden in Nederland via een NVM-makelaar ruim 41.000 bestaande koopwoningen van eigenaar, dat is 15% meer dan een jaar geleden. In de regio Haaglanden bedraagt dit 11,1%. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het naar schatting om totaal 53.500 transacties. De laatste vier kwartalen registreerde de NVM in totaal bijna 159.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars (ruim 206.500 transacties voor de gehele markt). Ook de gemiddelde woningprijs in Nederland is in het 3^e kwartaal toegenomen met 1,3% t.o.v. een kwartaal eerder.

en 7,4% vergeleken met een jaar eerder. In de regio Haaglanden zijn de prijzen gestegen met 6,4% t.o.v. een jaar geleden en 0,6% gedaald t.o.v. voorgaand kwartaal. Sinds het dieptepunt in de crisis in 2013 zijn de prijzen met 16% toegenomen.

De looptijd van verkochte woningen bedraagt in Nederland nu 80 dagen en in de regio Haaglanden is dit 59 dagen. Halverwege het 3^e kwartaal 2016 stonden er bij NVM-makelaars ruim 101.000 woningen in verkoop, dat is 24% minder dan een jaar geleden. Een potentiële koper kon in het 3^e kwartaal 2016 gemiddeld kiezen uit 7 woningen.

In vooral de krappe woningmarktgebieden (de randstad en de stad Groningen) stijgen de vraagprijzen. De belangrijkste redenen van de stijging van het aantal transacties zijn de op gang gekomen doorstroming, de lage rente en daaruit volgende beperkte woonlasten. Uit een door de NVM onlangs uitgevoerd onderzoek blijkt dat 30% van de woningbezitters in Nederland binnen 2 jaar verhuisplannen heeft.

In het 3^e kwartaal 2016 zijn in Nederland circa 7.100 nieuwbouwwoningen verkocht, ruim 13% meer dan dezelfde periode vorig jaar. De prijzen zijn met circa 15% toegenomen t.o.v. het voorgaande jaar.

Woningmarkt Den Haag

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3^e kwartaal 2016 9% meer woningen (1.325 woningen) verkocht t.o.v. het 3^e kwartaal 2015. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 8,4% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2016 € 224.700,-. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 7,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,2%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 3^e kwartaal 2016 50 dagen versus 80 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Winkelmarkt Algemeen

Een bewogen jaar ligt achter ons met veel faillissementen van grote, bekende en van oudsher traditionele winkelketens. Dit heeft er toe geleid dat het voor verhuur beschikbare aanbod van winkelruimte, in het kernwinkelgebied van 24 door Dynamis geanalyseerde regio's, afgelopen jaar fors is gestegen. In totaal is een stijging genoteerd van 9%. Dit uit zich ook in oplopende leegstandcijfers, zo blijkt uit de meest recente leegstandrapportage van Locatus. Inmiddels ligt de winkelleegstand in volume op 8,3%. Opvallend is wel dat het beschikbare aanbod van winkelruimte in het kernwinkelgebied van de vier grote steden juist aanzienlijk is gedaald. Zo is zichtbaar dat, net als in andere vastgoedcategorieën, steeds meer onderscheid is te maken per regio en locaties binnen de regio, zo ook op de winkelmarkt.

De spreiding van de leegstand uit zich ook in de verschillende marktsegmenten. In de afgelopen periode zijn weliswaar veel ketens failliet gegaan die een winkel hadden in het kernwinkelgebied van de steden. Maar toch is op te merken dat de voornaamste leegstand zich nog steeds bevindt op de B en C locaties. Op deze locaties ligt de leegstand op 10 tot 15% terwijl in het hoofdwinkelgebied op A1 en A2 locaties de leegstand rond de 8% ligt. Mede door de hoge(re) leegstandcijfers in alle segmenten staan de huurprijzen onder druk. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen vooral op B en C locaties stevig gedaald. Mede door de faillissementen van verschillende winkelketens op A1 locaties is ook hier zichtbaar dat de huurprijzen (tijdelijk) onder druk staan. Dit geldt zeker voor de middelgrote gemeenten in Nederland, waar het alles behalve vanzelfsprekend is dat er direct een nieuwe huurder wordt gevonden. De verwachting is wel dat door huurprijsaanpassingen op A-locaties, meer winkels op B-locaties zich herpositioneren binnen het winkelgebied met als gevolg dat de meer structurele leegstand zich vooral zal concentreren op B en C-locaties.

Winkelmarkt Den Haag

De snelle wederverhuur van de door V&D achtergelaten winkelruimte aan de Grote Marktstraat resulteerde de eerste zes maanden van 2016 in een voor Den Haag uitzonderlijk hoog transactievolume. Zo werd bekend dat sportdiscounter Decathlon, Stradivarius en warenhuis Hudson's Bay de vrijgekomen ruimten grotendeels zullen gaan invullen. Hudson's Bay zal met een winkel van 18.500 m² de grootste huurder zijn. Decathlon gaat circa 3.500 m² in de kelder huren. Het pand zal echter eerst ingrijpend worden gerenoveerd.

Het aantal transacties in Den Haag ontwikkelde zich in lijn met voorgaande jaren. Zowel het aantal winkels dat op de markt is als het vierkante meters dat wordt aangeboden nam de eerste zes maanden van 2016 iets af. De hoge opname gaf echter geen juist beeld van de situatie op de Haagse winkelmarkt, waar de meeste retailers moeite hadden hun hoofd boven water te houden.

De huurprijzen staan in Den Haag in het algemeen zwaar onder druk. Het ruimere aanbod in de Spuistraat en Vlamingsstraat zorgde ervoor dat ook de huren in het A-segment maar moeilijk op niveau bleven, de Grote Marktstraat uitgezonderd. Door het auto- en tramvrij maken van de Grote Marktstraat is de winkelbeleving in deze straat sterk verbeterd. In combinatie met de Nieuwe Haagse Passage heeft Den Haag een winkelgebied van internationale allure weten te realiseren. De Grote Marktstraat geldt inmiddels als de beste winkellocatie (A1) van Den Haag en heeft deze positie overgenomen van de Spuistraat. Hoewel het rond De Passage nog wel goed gaat, ondervinden ondernemers in de Spuistraat felle concurrentie van de grote winkelketens in de Grote Marktstraat, zoals Primark en Marks & Spencer, waardoor er gaten in de winkelstraat vallen. Hetzelfde geldt voor de Vlamingsstraat en Lange Poten.

Contracten met een break na twee jaar zijn in Den Haag eerder regel dan uitzondering. Overeenkomsten die zonder breakoptie worden afgesloten, worden veelal voorzien van incentives in de vorm van 3 à 4 maanden huurvrij. Ronduit slecht gaat het in winkelcentrum New Babylon. Huurders zitten er heel flexibel of betalen een zeer lage huurprijs. Doordat de verwachte loop er niet is, halen ondernemers hun omzet niet. Veel huurders willen dan ook weg. De moeilijke situatie werd echter niet weerspiegeld in de leegstand, die met 10% nagenoeg ongewijzigd bleef. Ook het structurele aanbod is in Den Haag laag te noemen. Aan de Denneweg staat een aantal winkelpanden al geruime tijd op de markt. Redenen zijn de slechte kwaliteit van het vastgoed en de (te) hoge prijs.

6.6. Referenties

Transacties huur woningen

Transactiedatum	Adres	Metrage	Huurprijs/m ² per maand	Maandhuur	+/- vergelijking	Opmerkingen
09-05-2016	Noordeinde 19M	120 m ²	€ 23,33	€ 2.800,-	+	Gemeubileerd
29-09-2015	Noordeinde 15B	153 m ²	€ 16,34	€ 2.500,-	+	Gemeubileerd
01-04-2015	Noordeinde 75A	122 m ²	€ 20,49	€ 2.500,-	+	Gestoffeerd

Transacties koop woningen

Transactiedatum	Adres	Metrage	Transactieprijs	BAR k.k.	Koopprijs per m ²	Opmerkingen
13-07-2016	Noordeinde 55	241 m ²	€ 815.000,-	%	€ 3.381,74	-
12-05-2015	Noordeinde 117a	144 m ²	€ 485.000,-	%	€ 3.368,06	-
01-09-2015	Noordeinde 141	87 m ²	€ 305.000,-	%	€ 3.505,75	-

Aanbod huur woningen

Adres	Metrage	Huurprijs/m ² per maand	Maandhuur	+/- vergelijking
Plaats 22	125	€ 20,76	€ 2.595,-	+
Plaats 20II	140	€ 21,07	€ 2.950,-	+
Lange Vijverberg 20K	175	€ 20,57	€ 3.600,-	+

Aanbod koop woningen

Adres	Metrage	Vraagprijs	Vraagprijs per m ²	+/- vergelijking
Lange Vijverberg 20	165	€ 845.000,-	€ 5.121,21	+
Prinsestraat 29C	100	€ 395.000,-	€ 3.950,-	+
Oude Molstraat 5F	150	€ 500.000,-	€ 3.333,33	+

Transacties huur winkels

Transactiedatum	Adres	Metrage	Huurprijs/m ² per jaar	Jaarhuur	+/- vergelijking	Opmerkingen
01-10-2015	Noordeinde 124H	80 m ²	€ 330,-	€ 26.400,-	-	-
31-03-2014	Noordeinde 45	90 m ²	€ 333,33	€ 30.000,-	-	-
21-07-2014	Hoogstraat 31	190 m ²	€ 775,- (A1-meters)	€ 89.000,-	+	-

Transacties koop winkels

Transactiedatum	Adres	Metrage	Transactieprijs	BAR k.k.	Koopprijs per m ²	Opmerkingen
15-12-2015	Molenstraat 39	129 m ²	€ 320.000,-	%	€ 2.480,62	-

Aanbod huur winkels

Adres	Metrage	Huurprijs/m ² per jaar	Jaarhuur	+/- vergelijking
Noordeinde 94	100	€ 234,-	€ 23.400,-	-
Noordeinde 13	95	€ 347,37	€ 33.000,-	-
Noordeinde 40C	146	€ 472,60	€ 69.000,-	+

Aanbod koop winkels

Adres	Metrage	Huurprijs per jaar	Vraagprijs	Vraagprijs per m ²	+/- vergelijking
Heulstraat 13	185	€ 42.000,-	€ 595.000,-	€ 3.216,22	-
Oude Molstraat 7	46	€ -	€ 175.000,-	€ 3.804,34	-
Gedempte Burgwal 65	153	€ -	€ 389.000,-	€ 2.542,48	-

Voor bovenstaand aanbod evenals bij de gerealiseerde huurprijzen geldt dat de eventueel te vergeven incentives nog niet in de vraagprijzen zijn verdisconteerd.

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van de daadwerkelijk overeengekomen prijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties, het marktgevoel van de taxateur en het (gepubliceerde) aanbod van zowel huur- als koopobjecten.

Referentieverklaring

De referenties zijn woningen en winkelruimtes van enigszins vergelijkbare grootte, bouwaard, ligging en kwaliteit en derhalve gebruikt ter onderbouwing van de markthuurwaarde.

6.7. Verschillen t.o.v. vorige taxatie

Hertaxatie voor deze taxateur	Nee
Aantal (concept) versies	1
Hoogste (concept) waardering	€ 1.745.000,-
Laagste (concept) waardering	€ 1.745.000,-
Afwijking	0%
Toelichting afwijking	Niet van toepassing.

7. Nader onderzoek

7.1. Milieu

Veiligheidszones	
Maatregelzone kerncentrale	Niet gelegen in maatregelzone
Veiligheidsafstand vuurwerk	Niet gelegen in veiligheidszone
Zone defensie-inrichtingen	Niet gelegen in zone
Inrichting gevaarlijke stoffen	
LPG	Niet gelegen nabij inrichting
Opslag	Niet gelegen nabij inrichting
Ammoniak	Niet gelegen nabij inrichting
Emplacement	Niet gelegen nabij inrichting
Vervoer	Niet gelegen nabij inrichting
Vuurwerk	Niet gelegen nabij inrichting
Nucleair	Niet gelegen nabij inrichting
Defensie	Niet gelegen nabij inrichting
Overig	Niet gelegen nabij inrichting
BRZO bedrijven	Niet gelegen nabij inrichting
Transport gevaarlijke stoffen	
Weg	Niet gelegen nabij route
Spoorweg	Niet gelegen nabij route
Waterweg	Niet gelegen nabij route
Buisleiding	Niet gelegen nabij leiding
Natuurrampen	
Overstromingen	Niet gelegen in risicogebied
Waterkeringen	Niet gelegen achter waterkering
Natuurbrand	Niet gelegen in risicogebied
Aardbeving	Niet gelegen in risicogebied

7.2. Nader onderzoek

Nader onderzoek gewenst	Nee
Toelichting	Niet van toepassing.

8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie

8.1. Bronnen en overige gebruikte informatie

Eigendom	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Eigendomsbewijs	Nee	N.v.t.	-	Nee
Kadastrale gegevens	Ja	Goed	Kadaster, d.d. 26-09-2016	Nee
Splitsingsakte	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Gebruiker	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Huurderslijst	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Huurovereenkomsten	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Allonges/Sideletters	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Technische gegevens	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bouwjaar	Ja	N.v.t.	Bag-viewer, d.d. 20-10-2016	N.v.t.
Plattegronden	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Garantiebewijzen	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Inspectierapporten	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Meerjaren onderhoudsplan	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Meetcertificaat (NEN 2580)	Ja	Voldoende	RPS B.V., d.d. 03-02-2014	Nee
Duurzaamheid	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
BREEAM	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
LEED	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
GPR Gebouw	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Greencalc (milieu-index gebouw)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Greenkey (hotels)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Slimbouwen	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
EPA certificaat	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieu aspecten	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Asbestinventarisatie	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Bodemonderzoek	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Gemeentelijke informatie	Ja	Voldoende	Gemeente Den Haag, d.d. 27-09-2016	Nee
Milieu risico's	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.

Publiekrechtelijke bepalingen	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bestemmingsplan	Ja	Voldoende	<i>ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 26-09-2016</i>	Nee
Bestemmingsbepalingen	Ja	Voldoende	<i>ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 26-09-2016</i>	Nee
Omgevingsvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Bouwvoorschriften	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieueffect rapportage	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieuvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Gebruiksvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.

Vaste lasten	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Onroerende zaak belasting	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Rioolrechten	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Waterschapbelasting	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Erfpachtinformatie	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
WOZ-waarde	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.

8.2. Nadere toelichting

Berekening marktwaarde vrij van huur en gebruik woongedeelte Noordeinde 64A

Opbrengst na verbouwing

145 m ² x € 4.500,- =	€ 652.500,-
170 m ² x € 4.000,- =	€ 680.000,-
Inclusief 93 m ² kelder	€ 1.332.500,-

Verbouwingskosten

408 m ² GBO	
448 m ² BVO x € 1.500,- =	€ 672.000,-
Circa 9% onvoorziene kosten =	€ 60.000,-
	€ 732.000,-

Marktwaarde vrij van huur en gebruik: € 600.000,-

Zegge: zeshonderdduizend euro.



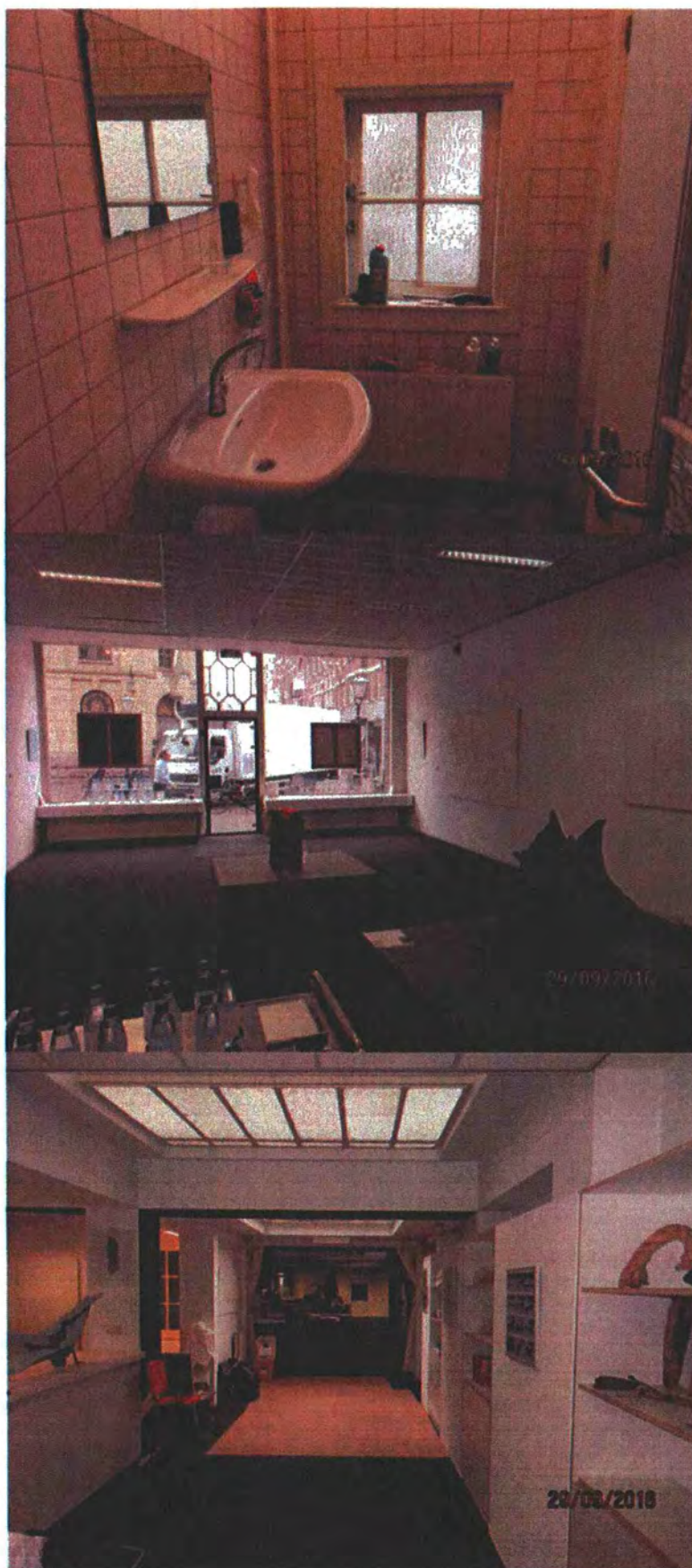
9. Foto's





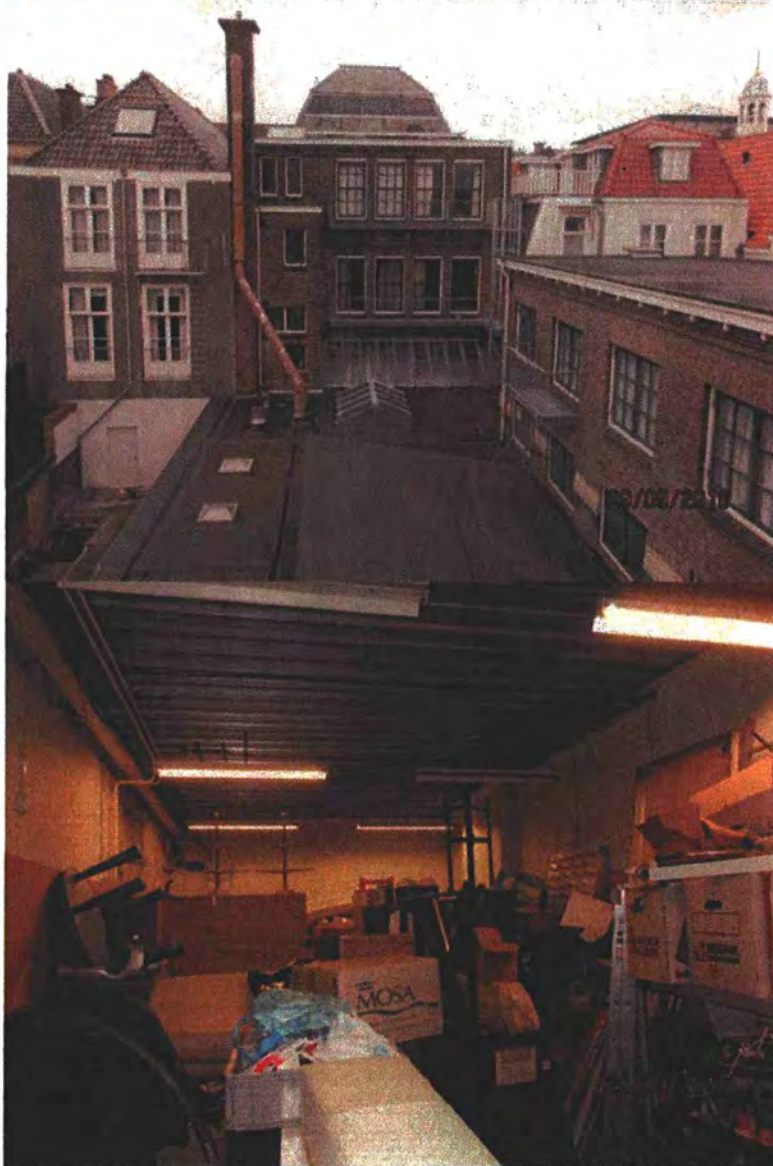














10. Normblad taxatierapport commercieel vastgoed

10.1. Definities taxatiemethodieken

Comparatieve methode	De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m ² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.
BAR-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 verrekenen.
BAR/NAR-methode	De BAR/NAR (Bruto Aanvangs Rendement – 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 verrekenen.
DCF-methode	De DCF (Discounted Cashflow)-methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.
Residuele waardemethode	Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaarde kapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.
Vervangingswaarde methode	Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat er vanuit 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.
Bouwkosten methode	De bouwkosten methode is een methode voor de waardebepaling van onroerend goed, waarbij uitgegaan wordt van een schatting van de bouwkosten. De grondkosten en de bouwkosten per vierkante meter gebouw worden bij elkaar opgesteld en deze som wordt vervolgens verhoogd met een marge voor de projectontwikkelaar.
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.

10.2. Voorwaarden: objectgebonden clauses

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. Bij de waardering is er vanuitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de

taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en datum taxatierapport.

7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. 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 paragraaf 10.5 is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij er vanuitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in de rapportage 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 betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voorzover er in deze rapportage melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie er vanuitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet meestal een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in de rapportage melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in de rapportage 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 er vanuitgegaan 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. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we er vanuitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij er vanuitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling 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 taxatiedatum 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 er vanuitgegaan 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.

Huurrecht

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssysteem". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij er vanuitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

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.

10.3. Voorwaarden: algemene clausules

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen aansprakelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. 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 veeleenvoudigd, 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 Dynamis Taxaties Nederland.

Overeenstemming met IVS, RICS, NRV en NVM

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing;
2. Deze taxatie is opgesteld in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 gepubliceerd en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Redbook"), laatste uitgave, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.
3. Deze taxatie is opgesteld in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de

- International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 1 juli 2013.
4. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015.

Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

- 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.
- 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 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
- De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

10.4. Definities energieklassen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie variërend van A tot en met G en in kleuren. Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood. Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inlijktabelen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

Energieklasse	Grenswaarden energie-index (EI) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	0,51 – 0,70
A	0,71 – 1,05
B	1,06 – 1,15
C	1,16 – 1,30
D	1,31 – 1,45
E	1,46 – 1,60
F	1,61 – 1,75
G	Groter dan 1,75

Tabel voor energieklassen voor woningen

Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015)	Energie-label (afgegeven vóór 1-1-2015)
EI ≤ 0,6	Label A++
0,6 < EI ≤ 0,8	Label A+
0,8 < EI ≤ 1,2	Label A
1,2 < EI ≤ 1,4	Label B
1,4 < EI ≤ 1,8	Label C
1,8 < EI ≤ 2,1	Label D
2,1 < EI ≤ 2,4	Label E
2,4 < EI ≤ 2,7	Label F
EI > 2,7	Label G

10.5. 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 m²;
- 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 m²;

- 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 m²;
 - een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
 - een dragende binnenwand;
 - een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m²;
 - 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 m².

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 m². 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 m².

11. Plausibiliteitsverklaring

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs 

Onderwerp taxatie

Adres:

Noordeinde 64, 64A
2514 GK Den Haag
Kadastraal bekend onder:
's-Gravenhage D 1727
Getaxeerd door:

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

Frisia Makelaars B.V.

Naam en lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

Adres:

Javastraat 1A

Postcode en plaats:

2585 AA Den Haag

verder te noemen "taxateur", verklaart:

1. Taxateur heeft het taxatierapport van het bovengenoemde object beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 27-12-2016 beoordeeld.
 3. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
 4. Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
 5. Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
 6. 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,

Den Haag, dinsdag 27 december 2016

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

IPD Type	VVO	stuks	huur/unit	% huur	markthuur
kantoren	280		91	100%	25.500
Totaal	280	0		100%	25.500

Correcties markthuur					
Structurele leegstand				0,00%	
Markthuur na correcties				100,00%	25.500

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten		4,49	4,9%		1.258
Onderhoud		6,74	7,4%		1.888
Erfpachtcanon		-	%		
Beheerkosten		1,82	2%		510
Overige kosten		-	%		
Totale kosten		13,06	14,3%		3.656
Netto markthuur			85,7%		21.844
NAR				7,50%	
Marktwaaarde VON voor correcties					291.247

Contante waarde correcties					
Meer en minderhuur					
Mutatieleegstand					-3.989
Aanvangsleegstand					-6.172
Huurvrij					
Leegstand kosten					-6.112
BTW compensatie					
Niet verrekenbare BTW					
Achterstallig onderhoud / renovatie					-107.032
Overige baten en lasten					
Erfpacht					
Totaal correcties					-123.304
Marktwaaarde VON na correcties					167.942
Overdrachtsbelasting canon bij erfpacht					
Verwervingskosten				6,40%	
Overige waardebestandelen kosten koper					250.000
Marktwaaarde kk					407.841
Marktwaaarde kk afgerond					410.000



Ruimte verdeling per m²



Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	25.500	21.844	13,01%	15,18%	6,6
Huurinkomsten inclusief leeg	25.500	21.844	7,00%	0,00%	
Leegstand	25.500				
Huurinkomsten exclusief leeg					
Markthuur eigenaar/gebruiker					

Kengetallen	
BAR kk Markthuur	16,16%
BAR kk Huuropbrengst	0,00%
IRR	8,38%
Gem restduur huurcontracten jr	
Marktwaaarde kk per m²	564

Disconteringsfactoren correcties	
Erfpacht	
Overig	8,00%



IPD Type	VVO	stuks	huur/unit	% huur	markthuur
winkels	815		125	100%	101.840
Totaal	815	0		100%	101.840

Correcties markthuur					
Structurele leegstand			0,00%		
Markthuur na correcties			100,00%		101.840

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten		4,83	3,9%		3.935
Onderhoud		7,92	6,3%		6.455
Erpachtcanon		-	%		
Beheerkosten		2,50	2%		2.037
Overige kosten		-	%		
Totale kosten		15,25	12,2%		12.426

Netto markthuur			87,8%		89.414
NAR					7,50%
Marktwaaarde VON voor correcties					1.192.181

Contante waarde correcties

Meer en minderhuur					
Mutatieleegstand					-29.950
Aanvangsleegstand					-49.030
Huurvrij					
Leegstand kosten					-23.799
BTW compensatie					
Niet verrekenbare BTW					
Achterstallig onderhoud / renovatie					-306.500
Overige baten en lasten					
Erpacht					

Totaal correcties					-409.279
--------------------------	--	--	--	--	-----------------

Marktwaaarde VON na correcties					782.902
---------------------------------------	--	--	--	--	----------------

Overdrachtsbelasting canon bij erpacht					
--	--	--	--	--	--

Verwervingskosten					6,30%
-------------------	--	--	--	--	-------

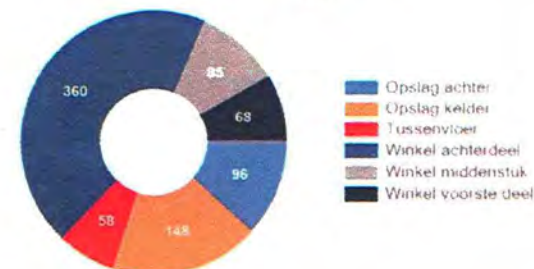
Overige waardebestandelen kosten koper					
--	--	--	--	--	--

Marktwaaarde kk					736.502
------------------------	--	--	--	--	----------------

Marktwaaarde kk afgerond					735.000
---------------------------------	--	--	--	--	----------------



Ruimte verdeling per m²



Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	101.840	89.414	11,42%	13,01%	7,7
Huurinkomsten inclusief leeg	101.840	89.414	3,04%	0,00%	
Leegstand	101.840				
Huurinkomsten exclusief leeg					
Markthuur eigenaar/gebruiker					

Kengetallen

BAR kk Markthuur	13,83%
BAR kk Huuropbrengst	0,00%
IRR	8,64%
Gem restduur huurcontracten jr	
Marktwaaarde kk per m²	904

Disconteringsfactoren correcties

Erpacht	
Overig	8,00%

Huurstromen





Frisia Makelaars

NAR rapportage

IPD Type	VVO	stuks	huur/unit	% huur	markthuur
woningen		2	35.760	100%	71.520
Totaal	-	2		100%	71.520

Correcties markthuur					
Structurele leegstand			0,00%		
Markthuur na correcties			100,00%		71.520

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten	-	1,7%		1.197	
Onderhoud	-	1,7%		1.234	
Erfpachtcanon	-	%			
Beheerkosten	-	3%		2.146	
Overige kosten	-	%			
Totale kosten	-	6,4%		4.576	
Netto markthuur			93,6%		66.944
NAR				5,25%	
Marktwaaarde VON voor correcties					1.275.116

Contante waarde correcties					
Meer en minderhuur					
Mutatieleegstand				-15.910	
Aanvangsleegstand				-17.474	
Huurvrij					
Leegstand kosten				-20.072	
BTW compensatie					
Niet verrekenbare BTW					
Achterstallig onderhoud / renovatie				-726.793	
Overige baten en lasten					
Erpacht					
Totaal correcties				-780.249	
Marktwaaarde VON na correcties					494.867
Overdrachtsbelasting canon bij erpacht					
Verwervingskosten				3,00%	
Overige waardebestandelen kosten koper					
Marktwaaarde kk					480.453
Marktwaaarde kk afgerond					480.000

Noordeinde 64A, 2514GK 's-Gravenhage

Waarde op: 29-9-2016 Taxateur: [REDACTED]



Ruimte verdeling per m²



Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	71.520	66.944	13,53%	14,45%	6,9
Huurinkomsten inclusief leeg	71.520	66.944	7,83%	0,00%	
Leegstand	71.520				
Huurinkomsten exclusief leeg					
Markthuur eigenaar/gebruiker					

Kengetallen		
BAR kk Markthuur	14,89%	
BAR kk Huuropbrengst	0,00%	
IRR	6,01%	
Gem restduur huurcontracten jr		
Marktwaaarde kk per m²		

Disconteringsfactoren correcties	
Erpacht	
Overig	6,00%



9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: 'S-GRAVENHAGE D D 1727
Noordeinde 64 2514 GK 'S-GRAVENHAGE
Uw referentie: RF-Noordeinde 64
Toestandsdatum: 23-9-2016

26-9-2016
12:34:19

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **'S-GRAVENHAGE D D 1727**
Grootte: 9 a 67 ca
Coördinaten: 80949-455244
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVVIGHEID
Locatie: Noordeinde 64
2514 GK 'S-GRAVENHAGE
Noordeinde 64 A
2514 GK 'S-GRAVENHAGE
Ontstaan op: 23-4-1986

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75242 d.d. 18-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: **De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
Ontleend aan: **HYP4 10764/16 reeks S-GRAVENHAGE**
Brondocumenten mogelijk van belang: **HYP4 65333/8** d.d. 15-12-2014
HYP4 65333/7 d.d. 15-12-2014
HYP4 40153/106 reeks ZOETERMEER d.d. 30-6-2003

Gerechtigde**EIGENDOM****De Staat (Infrastructuur en Milieu)**

Korte Voorhout 7
2511 CW 'S-GRAVENHAGE
Postadres: Postbus: 16700
2500 BS 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE

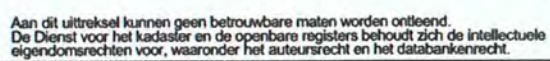
Recht ontleend aan: **HYP4 51853/65** d.d. 13-3-2007
Eerst genoemde object in brondocument: 'S-GRAVENHAGE D D 1727
Recht ontleend aan: **HYP4 59220/14** d.d. 8-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: 'S-GRAVENHAGE D D 1727

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

2BI 271 d.d. 27-4-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING
2BI 363 d.d. 1-5-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING
2BI 356 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING

Einde overzicht

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



Bewaardersverklaring naamswijziging

Bij deze verklaar ik, mr. [REDACTED], bewaarder van het kadaster en de openbare registers, dat op 2 december 2010 bijgevoegde naamswijziging is aangeboden met het verzoek de kadastrale registratie daarmee in overeenstemming te brengen, op grond van artikel 91 van de Kadasterregeling 1994.

De kadastrale registratie zal in overeenstemming worden gebracht met deze naamswijziging.

Een kopie van de naamswijziging wordt aangehecht aan deze verklaring.

Apeldoorn, 8 december 2010.

mr. [REDACTED]
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

**Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën**

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Kadaster - Concernstaf
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 9046
7300 GH Apeldoorn

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Inlichtingen

mw. [REDACTED]
T [REDACTED]
F [REDACTED]
[REDACTED]@minfin.nl

Datum 2 december 2010
Betreft; Kadastrale tenaamstellingen rijksgronden

Ons kenmerk
RVOB/2010/ U

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Geachte heer [REDACTED]

Met de vorming van het nieuwe kabinet Rutte 1 zijn er nieuwe ministeries gevormd met nieuwe namen. Deze herverdeling binnen de rijksoverheid heeft ook consequenties voor de registratie van het onroerend goed bezit van de Staat zoals dat door het Kadaster in de administratieve kadastrale registratie (AKR) is opgenomen.

In RVR (Raad Vastgoed Rijksoverheid – een samenwerkingsverband tussen de grote grondbeherende departementen) is enige jaren geleden samen met het kadaster een project gestart die de uniformiteit en eenduidigheid van de kadastrale tenaamstellingen van Staatsgronden moet garanderen. Uit dit project is een limitatieve lijst gekomen van mogelijke tenaamstellingen van het Staatsbezit. Deze lijst is toentertijd zowel binnen kadaster, notariaat als de betrokken RVR departementen breed uit gecommuniceerd.

Na de vorming van het nieuwe kabinet en de instellingen van de nieuwe departementen is deze lijst niet meer actueel. In de RVR vergadering van eind november 2010 is deze lijst geactualiseerd.

In bijlage 1 treft u een lijst aan van departementen waarvan de naamgeving NIET gewijzigd is. De kadastrale tenaamstellingen van deze departement kan blijven bestaan.

In bijlage 2 treft u een lijst aan van departementen waarvan de naamgeving WEL gewijzigd is. Aangegeven is wat de juiste nieuwe tenaamstelling van deze departementen moet zijn.

Ik verzoek U deze wijzigingen in zowel de formele regelgeving van het kadaster als binnen de AKR door te voeren en mij over de voortgang daarvan te berichten.

In RVR verband zal door het RVOB aandacht besteed worden aan de communicatie aan de departementen. Ik verzoek U om binnen het kadaster de benodigde communicatie te verzorgen.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2010/ U

Indien u hier vragen over heeft verzoek ik U contact op te nemen met Mw. Heijungs van mijn dienst. Adres en telefoongegevens treft u aan in de rechter kolom van deze brief.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Financiën,


directeur RVOB

Bijlage 1. Tenaamstellingen van departementen die gelijk zijn gebleven:

Directie Vastgoed

Een aantal departementen zijn qua naamgeving en qua structuur gelijk gebleven. De naamgeving in de AKR als de aanwezige subjectnummers zullen gelijk blijven. Voor deze departementen zijn geen acties noodzakelijk.

Ons kenmerk
RVOB/2010/ U

- o de Staat (Huis der Koningin)
- o de Staat (Hoge Colleges van Staat)
- o de Staat (Algemene Zaken)
- o De Staat (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
- o de Staat (Buitenlandse Zaken)
- o de Staat (Defensie)
- o de Staat (Financiën, Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf)
- o de Staat (Financiën, algemeen)
- o de Staat (Financiën, Kroondomeinen)
- o de Staat (Volksgezondheid, Welzijn en Sport)
- o de Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
- o de Staat (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

Bijlage 2. Tenaamstellingen van departementen die zijn veranderd:

Directie Vastgoed

1. Tenaamstellingen die zijn veranderd:

Ons kenmerk
RVOB/2010/ U

Een aantal departementen zijn qua samenstelling en indeling en naamgeving zo veranderd dat hun kadastrale tenaamstelling bij het Kadaster zal moeten worden aangepast. Onderstaande tabel geeft de omzetting van oud naar nieuw aan. De aanpassing dient te geschieden op basis van de **bestaande subjectnummers** van de diverse kadasterkantoren. Verzocht geen nieuwe subjecten aan te maken. Indien er toch al subjecten zijn aangemaakt wordt verzocht deze af te sluiten en over te zetten naar de bestaande subjectnummers met de nieuwe naam. Dit om problemen aan de outputkant bij afnemers te voorkomen.

Oude tenaamstelling	Nieuwe tenaamstelling
de Staat (Economische Zaken)	De Staat (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie)
de Staat (Justitie)	De Staat (Veiligheid en Justitie)
de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	De Staat (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie)
de Staat (Verkeer en Waterstaat)	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
de Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
de Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijksgebouwendienst)	de Staat (Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties, Rijksgebouwendienst)

De (post) adressering van het huidige staatsbezit zoals geformuleerd bij de gegevens van de subjecten is geënt op de adressen van RVOB. Deze zullen niet veranderen.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-12-2010 om 12:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59220 nummer 14.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer [REDACTED] toebehoort aan [REDACTED].

Naam bewaarder: [REDACTED].

Artikel 6 Gemengd - 1

Plan: St. Jacobskerk e.o.
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0518.BP0225ESTJacobskeo-50VA

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca "licht";
- d. maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen;
- e. wonen;
- f. hotel;
- g. sport, waaronder wordt begrepen fitnessruimten;
- h. kantoor,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. volledige beneden peil gelegen bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" [pg] mag een ondergrondse parkeervoorziening worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluichtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, beneden peil te worden aangelegd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" [ond] dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

6.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde,

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen, voor zover deze zich voor de voorgevel en het verlengde daarvan bevinden, niet meer dan 1 m bedragen; de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder, alsmede in verband met de uitwerking ervan op de historische binnenstad;
- b. de situering van in- en/of uitritten van parkeergarages en de situering van expedities.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van lid 6.2.1, onder b. ten behoeve van het verschuiven van de door hoogtegrenzen omkaderde vlakken met maximaal 3 m, met dien verstande dat de totale oppervlakte van alle door hoogtegrenzen omkaderde vlakken ongewijzigd dient te blijven.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. In maximaal 20% van het aantal panden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een horeca-inrichting in de categorie "licht" gevestigd worden;
- b. horeca-inrichtingen in de categorie "middelzwaar" en "zwaar" aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, blijven toegestaan, waarbij de categorie-indeling van een vestiging niet verzaard mag worden;
- c. ter plaatse van de functie-aanduiding "horeca middelzwaar" [$h \geq 2$] is horeca in de categorie "middelzwaar" toegestaan;
- d. ter plaatse van de functie-aanduiding "horeca zwaar" [$h \geq 3$] is horeca in de categorie "zwaar" toegestaan;
- e. de functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- f. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 250 m²;
- h. jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de beleidsnota 'Ruimtelijke implementatie kindercentra in Den Haag' (RIS085329);
- i. jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de Wet geluidhinder.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan op grond van het horecabeleid afwijken van het in lid 6.5 onder a. genoemde percentage ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie "licht", mits daarmee het percentage van 20% horeca-vestigingen binnen alle bestemmingsvlakken in GD-1, niet wordt overschreden.

[home](#) [monumenten](#)

Noordeinde 64 en 64a

De Rijnstroom [toon op de kaart](#)

Status Rijksmonument
Monument nr. 459759
Bouwjaar 1921-1923

Architect Gendt, A.D.N. van
Bouwstijl Um 1800-beweging
Wijk Centrum



Registerblad

Inleiding.

Kantoorgebouw met winkel uit 1921-1923, genaamd de Rijnstroom, ontworpen door A.D.N. van Gendt in een expressionistisch getinte variant van de 'Um 1800'-beweging. De voorgevel is opgenomen in de straatwand met aaneengesloten bebouwing.

Omschrijving.

Kantoor met winkel op rechthoekige plattegrond bestaande uit een parterre en twee verdiepingen onder een met leien gedekte mansardekap. De vijf vensterassen brede voorgevel is bekleed met zandsteen en bevat talrijke decoratieve elementen. Het plastische element is vooral toegepast in de licht risalerende rechter (ingangs)travee, die over de verdiepingen erkerachtig is behandeld en lobvormig wordt bekroond. Boven het balkon van de derde bouwlaag is tegen de risaliet een smeedijzeren vlaggestokhouder. De gootlijst vertoont expressionistische motieven in natuursteen. Tussen de twaalfruits-schuifvensters van de verdiepingen vier geometrisch versierde tableaux. De winkelpui is in brons omlijst met aangepaste ornamentiek. Dat geldt eveneens voor de entree in de rechteras met de met brons beklede deuren. Interieur: hal en gang met oorspronkelijk tegelwerk; trap met houten balusters en trappaal uit de bouwtijd.

Waardering.

Pand van architectuurhistorisch belang als representatief voorbeeld van een kantoorpand in deel historiserende, deels expressionistisch uitgevoerde 'Um 1800'-trant. Bijzonder is het materiaalgebruik van brons voor de winkelpui en hooldingang. Tevens van belang binnen de ontwikkeling van het oeuvre van A.D.N. van Gendt.

N.B. Tot het kadastrale perceel behoort een laat 19e eeuws achterhuis, door een lage vleugel met het voorhuis verbonden. Het achterhuis en de verbindingsvleugel zijn niet in de bescherming opgenomen.

Gelegen in

Rijks beschermd
 stadsgezicht Den
 Haag Centrum

meer weten

Het pand 'De Rijnstroom' welke oorspronkelijk gebouwd was als sigarenzaak voor de fa. P.G.C. Hagenius vertoont sterke gelijkenis met het kantoor van De Rijnstroom aan het Rokin in Amsterdam uit 1913-1914, dat A.D.N. van Gendt in samenwerking met zijn broer J.G. van Gendt had ontworpen. Naast Amsterdamse School stijkenmerken zijn ook invloeden van de Um-1800-beweging in de gevel van het pand aan het Noordeinde waarneembaar.



Formulier bodeminformatie



Gemeente Den Haag
Dienst Publiek Zaken

Locatie: Noordeinde 64 en 64-A
Gemeente: Den Haag
Locatiecode:
Datum: 27 september 2016

Omschrijving	
Er is geen informatie bekend. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging	X
Er zijn geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks	X
Er zijn ondergrondse opslagtanks aanwezig, deze zijn in gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik en gesaneerd door een KIWA erkend bedrijf	
Er is een HBO tank verwijderd	
De tank is verwijderd door een KIWA-erkend bedrijf	
Er is historisch onderzoek uitgevoerd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of er sprake is van bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De informatie is echter verouderd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen wat de huidige bodemkwaliteit is	
Op basis van historische bestanden (KvK) blijkt dat in het verleden mogelijk bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, die geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Nader onderzoek is noodzakelijk	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een en ander is vastgelegd in een beschikking Wet bodembescherming	
Op de locatie heeft een functionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat (een deel van) de verontreiniging is geïsoleerd door middel van een leeflaag/de bebouwing. Er is nog een restverontreiniging aanwezig. De isolatiemaatregel dient in stand gehouden te worden	
Op de locatie heeft een multifunctionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat de verontreiniging geheel is verwijderd	
De locatie valt in een grondwaterverontreiniging afkomstig van	

Opmerkingen

Het kan zijn dat een onderzoek of een sanering zich heeft gericht op een specifieke verontreiniging. Het is in zo'n geval mogelijk dat er nog een andere verontreiniging op de locatie aanwezig is. Een voorbeeld hiervan is een tankstation dat zich alleen richt op olieproducten.

Een bodemonderzoek is altijd een momentopname. De gemeente hanteert een grens van 2 tot 5 jaar voor de geldigheid van een onderzoek, afhankelijk van de eventuele activiteiten die op een locatie hebben plaatsgevonden.

Ook wanneer een bodemonderzoek van recente datum is, kan het zijn dat alsnog aanvullend onderzoek wordt vereist, bijvoorbeeld wanneer de bestemming of functie van een locatie wijzigt of in het kader van het aanvragen van een bouwvergunning.

De in bovenstaande tabel aangekruiste onderwerpen zijn van toepassing op de bovenstaande locatie.

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl.



Frisia Makelaars



RICS



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Frisia Makelaars B.V.

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag

Telefoon (070) 342 01 01
www.frisiamakelaars.nl

ING NL91 INGB 0000 1712 36
Deutsche Bank NL25 DEUT 0511 7878 47
Rabobank NL54 RABO 0145 5490 38

Handelsregister 27102103
BTW nr. 8049 33.492.B.01

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties en Projecten
De heer [REDACTED]
Postbus 16700
2500 BS DEN HAAG

Onderwerp Opdrachtbevestiging taxatie Noordeinde 64 en 64A Den Haag
Datum 1 september 2016
Behandeld door [REDACTED]
Email [REDACTED]@frisiamakelaars.nl
Telefoonnummer [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van uw laatste e-mail van 28 juli 2016 doen wij u hierbij onze opdrachtbevestiging inzake de waardering van Noordeinde 64 en 64A toekomen. In deze brief geven wij een omschrijving van de procedure en uitgangspunten van de taxatieopdracht.

Voorafgaand aan het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u volledigheidshalve onderstaande gegevens te controleren op eventuele feitelijke onjuistheden.

Opdrachtnemer:

Opdrachtnemer: Frisia Makelaars
Contactpersoon: De heer [REDACTED]
Adres: Javastraat 1a
Postcode/Plaats: 2585 AA DEN HAAG
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@frisiamakelaars.nl

Opdrachtgever:

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon: De heer [REDACTED]
Adres: Postbus 16700
Postcode/Plaats: 2500 BS DEN HAAG
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]





Datum 1 september 2016
 Referentie blad 2

1. Onderwerp taxatie

De te taxeren objecten betreffen:

Omschrijving:	Kantoorpand met showroom, atelier, woningen en parkeerplaatsen op het achterterrein
Adres:	Noordeinde 64 en 64 A Den Haag
Postcode/Plaats:	2514 GL Den Haag

2. Dynamis Organisatie

Frisia Makelaars BV is partner in Dynamis Taxaties Nederland BV (DTN).

Dynamis Taxaties Nederland B.V. is een 100% dochter van Dynamis B.V., speciaal opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars zijn een samenwerking van dertien onafhankelijke - regionaal sterke - makelaarskantoren met meer dan 36 vestigingen verspreid over heel Nederland en ruim 350 medewerkers. Al deze dertien partners hebben in de eigen regio een sterke positie op het gebied van zakelijk en/of particulier onroerend goed. Door bundeling van de krachten kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk.

2.1 Marktinformatie

Dynamis Research publiceert al bijna 20 jaar vastgoedrapportages onder de welbekende naam 'Sprekende Cijfers'. Dynamis hecht veel waarde aan de kwaliteit en de volledigheid van haar data en verzamelt daarom zelf alle informatie. Zie www.sprekendecijfers.nl.

2.2 Integriteit

Integriteit neemt een structurele plaats in binnen Dynamis. De aanleiding daarvoor is zowel intrinsiek als van buitenaf ingegeven. Lidmaatschappen van de RICS, REV, NVM en VastgoedCert leggen een hoge integriteitstandaard op. De Ondernemingscode van Dynamis geeft onze medewerkers en klanten een duidelijk overzicht van de verplichtingen en verantwoordelijkheden. In onze Ondernemingscode staat beschreven hoe wij met integriteit omgaan, hoe wij zaken doen en hoe wij de code naleven.

Frisia Makelaars is gereguleerd door RICS en bekend onder firmanummer: 6420641. De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een RICS-auditprocedure.

Frisia Makelaars neemt een proactieve houding aan ten aanzien van klanttevredenheid. De klachtenprocedure van Frisia Makelaars is vastgelegd op de website (www.frisiamakelaars.nl) en legt uit hoe een klacht kan worden ingediend.

2.3 Opdrachtnemer

Het taxatie team van Frisia Makelaars bestaat uit acht personen, dat geleid wordt door [REDACTED]. De continuïteit waarborgen wij door de aanwezigheid van voldoende gekwalificeerde taxateurs. Daarnaast werken wij conform een vooraf opgesteld protocol, waarbij de werkzaamheden vastgelegd worden zodat een andere taxateur de werkzaamheden te allen tijde kan oppakken.

Datum 1 september 2016
Referentie blad 3

Frisia Makelaars is de opdrachtnemer en de taxatie wordt uitgevoerd door:

- de heer [REDACTED] ingeschreven als registertaxateur bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en ingeschreven in het VRS van de RICS en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of
- mevrouw [REDACTED] ingeschreven als registertaxateur bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of
- de heer [REDACTED] ingeschreven als registertaxateur bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of
- de heer [REDACTED] ingeschreven als registertaxateur bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Frisia Makelaars zal alleen voor het Rijksvastgoedbedrijf optreden, die haar opdrachtgever zal zijn en verklaart hierbij dat alle bij haar werkzaam zijnde taxateurs die betrokken worden bij deze opdracht:

- ✓ Gekwalificeerd zijn om de taxatie uit te voeren.
- ✓ In staat zijn om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren.
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan (i) opdrachtgever, (ii) het object, (iii) de eigenaar van het object, (iv) [de eventuele verhuurder van het object] (v) de financierder van het object of (iv) eventuele andere belanghebbenden bij het object.
- ✓ Niet eerder zijn betrokken bij enige opdracht die zag op het onderhavige object.
- ✓ Niet recentelijk betrokken zijn geweest bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

3. Doel taxatie

Het doel van de taxatieopdracht betreft voorgenomen verkoop.

Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

4. Basis van waarde

De waardebepaling van het object vindt plaats op basis van:

- Marktwaaarde
- Markthuurwaarde

Datum 1 september 2016
 Referentie blad 4

***Definitie marktwaarde:** Het geschatte bedrag waartegen een object 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.*

***Definitie markthuurwaarde:** "is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities."*

5. Taxatiedatum

De taxatiedatum is vastgesteld op de datum van de inspectie van het object.

Indien de opnamedatum en de taxatiedatum van elkaar afwijken of verschillen, waarbij de taxatiedatum na de datum van opname en inspectie is gelegen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: Er hebben zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde voorgedaan, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

6. Omvang van de onderzoeken

De taxatie betreft een volledig taxatierapport, voorzien van rekenmodellen en bijlagen. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden.

6.1 Inspectie

Het object wordt zowel extern als intern bezocht en geïnspecteerd door de opdrachtnemer. Namens opdrachtgever zal tijdig toegang worden verleend tot het object. Afhankelijk van de grootte van het object kan het voorkomen dat een beperkt aantal ruimten intern wordt bezocht, waarbij van belang is dat de opdrachtnemer een representatief beeld verkrijgt van het object.

Wij gaan ervan uit dat, door de tijdige medewerking van de (externe) vastgoedmanager van het object, op gemakkelijke wijze toegang kan worden verkregen. Dit houdt ook in dat voor de opname van het object iemand beschikbaar dient te zijn, die toegang kan verschaffen tot alle ruimten (inclusief technische ruimten) en de nodige toelichting kan verschaffen.

6.2 Documentatie

De opdrachtgever zorgt, indien van toepassing, voor het aanleveren van relevante informatie van het object, zoals:

Datum 1 september 2016
Referentie blad 5

Per commercieel object

- in geval van eigen grond:
 - o eigendomsakte
 - o verkoopbeperkende bepalingen
- in geval van erfpacht:
 - o erfpachtakte
 - o wat is de einddatum
 - o is de canon afgekocht
 - o zo niet wat is de canon die betaald wordt
 - o welke voorwaarden zijn van toepassing
- indien er sprake is van verhuur:
 - o de huurovereenkomst(en)
 - o eventuele allonges, addendum en side letters of andere afspraken met huurder(s) die niet uit de huurovereenkomst(en) blijken
 - o actuele huuropbrengst(en)
 - o metrage in m² vvo en aantal parkeerplaatsen binnen/buiten per huurder
 - o eventuele opzeggingen
- indien er sprake is van een VVE:
 - o bijzonderheden omtrent de liquiditeit van de VVE (meest recente jaarrekening, balans)
- actuele tekeningen en/of meetstaten
- recent uitgevoerd groot onderhoud
- opgave van het actuele, relevante nog uit te voeren groot onderhoud
- inspectierapporten
- bodemonderzoek
- asbestinventarisatie
- algemene bekendheid met milieuaspecten
- eventuele subsidieregelingen
- voor zover aanwezig bijzondere vergunningen
- energielabel
- overige voor de taxatie relevante informatie

Originele stukken zullen retour verstuurd worden. De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. U kunt dus, binnen de opgegeven werkwijze, op absolute discretie rekenen.

Door het ondertekenen van deze brief erkent en begrijpt opdrachtgever dat volledige medewerking benodigd is. Daarnaast draagt de opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor het aan opdrachtnemer verschaffen van toegang tot alle informatie en middelen waarvan de opdrachtgever zich bewust is dat deze relevant is voor de taxatie. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen.

Daarnaast gaan wij er vanuit dat, indien tijdens het taxatieproces materiële veranderingen in het object, huursituatie of in de markt plaatsvinden, opdrachtgever dit meldt aan opdrachtnemer.

Datum 1 september 2016
Referentie blad 6

6.3 Informatiebronnen

Tenzij anders overeengekomen wordt ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

7. Uitgangspunten en bijzonder uitgangspunten

Voor de uitgangspunten verwijzen we u naar bijlage 1.

Bij deze waardering worden er geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De bijzondere uitgangspunten zijn:

- Niet van toepassing

8. Voorwaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het Rijksvastgoedbedrijf en deze mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in hoofdstuk 3 (doel van de taxatie) genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

8.1 Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de "Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011" van toepassing, welke als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

8.2 Wet- en regelgeving

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden zullen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat wij de volgende regels en standaarden van toepassing verklaren:

- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door TEGoVA, 1 juni 2012 seventh edition.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 1 juli 2013.
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, www.rics.org, d.d. januari 2014.
- Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015.

Datum 1 september 2016
Referentie blad 7

8.3 Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

8.4 Aansprakelijkheid

Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

9. Taxatierapport

Wij zullen over de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u rapporteren in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van de taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen. De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een zo volledig mogelijk beeld van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren voorzien van rekenmodellen en bijlagen.

De rapportage zal bestaan uit een taxatierapport en BAR/NAR-berekeningen conform het Taxatie Management Systeem.

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat het onderzoek geen uitgebreide technisch en/of juridische due diligence is.

Voordat wij de rapportage definitief afronden zullen wij de conceptrapportage met u bespreken. Indien op grond van deze bespreking blijkt dat wij gewerkt hebben met onjuiste feiten, zullen wij de taxatie aanpassen aan de hand van de juiste informatie waarna wij de rapportage definitief zullen maken.

Openbaarmaking

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.



Frisia Makelaars

Datum 1 september 2016
Referentie blad 8

10. Honorarium

De genoemde werkzaamheden willen wij graag voor u uitvoeren voor een vast bedrag van € 2.750,-. Wij hebben hiervoor voldoende capaciteit en kennis in huis om de taxatieopdracht binnen de gestelde termijn op deskundige wijze uit te kunnen voeren.

Op het hiervoor opgegeven tarief zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Bovenstaande tarieven zijn exclusief BTW.
- De kosten (indien van toepassing) die verbonden zijn aan het verzorgen van een kadastrale recherche zijn niet in deze tarieven verwerkt.
- Voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, foto's (voor intern gebruik) en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen.
- Na opmaak en toezending van de rapportage wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.
- Aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur.

Mocht blijken dat de werkzaamheden aanzienlijk meer zijn dan van tevoren ingeschat, dan zal direct in overleg worden getreden met opdrachtgever over de extra gemaakte kosten. Wij rekenen een uurtarief van € 150,-.

11. Bevestiging

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u één en ander wederzijds te bevestigen door een kopie van deze brief op alle pagina's te paraferen en hieronder "voor akkoord" te ondertekenen en te retourneren. Deze offerte is tot drie maanden na dagtekening geldig.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Frisia Makelaars B.V.
[Handwritten signature]
REV Recognised European Valuer

Voor akkoord:
Den Haag, d.d.

Rijksvastgoedbedrijf
[Handwritten signature]

Bijlagen:

1. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
2. Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011.

Bijlage: Uitgangspunten en bijzonder uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

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. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en datum taxatierapport.
7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. 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 paragraaf 10.5 is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

Milieu

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

Eligendom

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.

Regulated by RICS

Landelijke drukking
Uniform werkwijze
Regionale diepgang

Op onze dienstverlening zijn de voorwaarden van de NVM en de voorwaarden en tarieven van Frits Nibbelers van 1 november 2010 van toepassing. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Datum 1 september 2016

Pagina 10 van 11

4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

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 taxatiedatum 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.

Huurrecht

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssysteem". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.

Datum 1 september 2016

Pagina 11 van 11

5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

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.