

TAXATIERAPPORT

**Alendorpstraat 7
Utrecht**



In opdracht van : Gemeente Utrecht Stadsontwikkeling
Afdeling Grondzaken
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Uitgevoerd door : Molenbeek Makelaars B.V.
Maliebaan 77
3581 CG Utrecht

Inhoudsopgave	pagina
1. Taxatiewaarden	3
1.1. Opdrachtnemer	3
1.2. Opdrachtgever	3
1.3. Getaxeerde onroerende zaak	3
1.4. Opdracht	3
1.5. Bijzonderheden	3
1.6. Getaxeerde waarden	4
2. Protocol en conclusie	5
2.1. Werkwijze	5
2.2. In- en uitsluitingen	5
2.3. Geraadpleegde bronnen	6
3. Eigendom	7
3.1. Kadastrale gegevens	7
3.2. Zakelijke rechten	7
4. Gebruik	7
4.1. Gebruiker	7
4.2. Huurovereenkomsten	7
5. Situering	8
5.1. Ligging	8
5.2. Plaatselijke omschrijving	8
6. Technische Gegevens	9
6.1. Plaatselijke opname	9
6.2. Bouwaard	9
6.3. Installaties	10
6.4. Oppervlakten	10
6.5. Onderhoudstoestand	11
7. Milieu aspecten	11
8. Publiekrechtelijke bepalingen	12
8.1. Bestemmingsplan	12
9. Markt	12
9.1. Marktdata	12
10. Beoordeling	13
10.1 Locatie beoordeling	13
10.2. Object beoordeling	13
10.3. Totale beoordeling en courantheid	13
10.4. Risicograad Bepalingstabel	13
Bijlagen	14
Bijlage 01. Definities	15
Bijlage 02. Voorwaarden	17
Bijlage 03. Waardeberekening	21
Bijlage 04. Foto's	23
Bijlage 05. Kadastrale informatie	25
Bijlage 06. Huurinformatie	26
Bijlage 07. Meetcertificaat NEN 2580	27
Bijlage 08. Situeringsinformatie	28
Bijlage 09. Bestemmingsplaninformatie	29
Bijlage 10. Technische informatie	30

1. Taxatiewaarden

1.1. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer : Molenbeek Makelaars B.V.
Adres : Maliebaan 77
Postcode : 3581 CG
Plaats : Utrecht
Telefoon : 030-2568811
Email : 5.1.2E@molenbeek.nl

1.2. Opdrachtgever

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht, afdeling Grondzaken
Contactpersoon : De heer 5.1.2E
Adres : Ravellaan 1
Postcode : 3533 JE
Plaats : Utrecht
Telefoon : 5.1.2E

1.3. Getaxeerde onroerende zaak

Omschrijving : Het getaxeerde betreft een monumentaal object, thans in gebruik als kinderdagverblijf met buitenruimte en verdere aan- en toebehoren.
Adres : Alendorpstraat 7
Postcode : 3511 KM
Plaats : Utrecht

1.4. Opdracht

Op 4 april 2012 heeft de heer Ä.H.R. van Beest, handelende namens de Gemeente Utrecht, StadsOntwikkeling, afdeling Grondzaken, gevestigd te Utrecht, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaak verstrekt aan Molenbeek Makelaars B.V., gevestigd Maliebaan 77, 3581 CG te Utrecht, partner in Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars B.V. te Utrecht.

Deze taxatie zal gebruikt worden voor een beslissing tot verkoop. De taxatiepeildatum is vastgesteld op 10 april 2012. Bij de opdrachtnemer is de opdracht bekend onder het dossiernummer 4120070. Bij de taxatieopdracht werden geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

1.5. Bijzonderheden

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

1.6. Getaxeerde waarden

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

€ 1.250.000

zegge: EENMILJOENTWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

€ 1.450.000

zegge: EENMILJOENVIERHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Molenbeek Makelaars B.V. op 18 april 2012 ondertekend door:

5.1,2E

5.1,2E

taxateur van onroerende zaken

5.1,2E

5.1,2E

beëdigd makelaar/taxateur o.z.

2. Protocol en conclusie

2.1. Werkwijze

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

De voorlopige resultaten van de taxatie zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waarna noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden.

De taxatie is verricht volgens de NAR-methode. De betreffende berekening is opgenomen in dit rapport. Bij de definitieve waardevaststelling is rekening gehouden met de uitgangspunten van: International Valuation Standards (IVS).

2.2. In- en uitsluitingen

Tenzij uitdrukkelijk hieronder anders vermeld zijn de definities van bijlage 1 en de voorwaarden van bijlage 2 van dit taxatierapport van toepassing.

- *Bij de bepaling van de waarde van het onderhavige onroerend goed is het uitgangspunt dat de grond en de opstallen vrij zijn van verontreinigende stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en alle houten onderdelen vrij zijn van boktor, schimmels en dergelijke.*

2.3. Geraadpleegde bronnen

Eigendom

Eigendomsbewijs	: neen
Kadastrale gegevens	: ja
Titel van aankomst	: neen

Gebruiker

Huurderslijst	: neen
Huurdersafspraken	: ja

Technische gegevens

Plattegronden	: neen
Garantiebewijzen	: neen
Inspectie rapporten installaties	: neen
Meerjaren onderhoudsraming	: neen
Meetcertificaat (NEN 2580)	: ja

Milieu aspecten

Asbest certificaat	: neen
Bodemonderzoek	: neen
Certificaat van bodemsanering	: neen
Gemeentelijke informatie	: neen
Legionella onderzoek	: neen

Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan	: ja
Bestemmingsbepalingen	: neen
Bouwvergunning	: neen
Bouwvoorschriften	: neen
Milieueffect rapportage	: neen
Gebruiksvergunningen	: neen

3. Eigendom

3.1. Kadastrale gegevens

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

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
				ha.	are	ca.
Alendorpstraat 7	Utrecht	C	6157	-	7	57

3.2. Zakelijke rechten

Het hierboven genoemde object staat op 4 april 2012 geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht.

Op het kadastraal bericht is een bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel. Het getaxeerde betreft een gemeentelijk monument.

Gezien het uitgangspunt van deze taxatie hebben de taxateurs geen onderzoek naar de eigendomssituatie en naar eventueel aanwezige zakelijke rechten gedaan.

4. Gebruik

4.1. Gebruiker

Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij SKON Kinderopvang B.V., als kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

4.2. Huurovereenkomsten

SKON Kinderopvang B.V. heeft het object in gebruik op grond van een huurovereenkomst met de volgende belangrijkste kenmerken:

huuringangsdatum	: 1 december 2010
huurtermijn	: 10 jaar
verlenging	: 1 jaar
expiratedatum	: 30 november 2020
opzegtermijn	: 1 jaar
aanvangshuurprijs	: € 86.635,= per jaar
thans geldende huurprijs	: € 112.581,= per jaar
huuraanpassing / indexering	: jaarlijks, met ingang van 1 januari 2014
betaling huur per	: maand
BTW belaste verhuur	: neen
servicekosten	: € 79,33 per maand
garanties	: bankgarantie ter hoogte van € 21.896,73.
bijzondere bepaling	: zie huurovereenkomst

De bovenstaande gegevens zijn verkregen van de Gemeente Utrecht. De taxateurs hebben daarbij wel inzagage gehad in de huurovereenkomst.

5. Situering

5.1. Ligging

algemeen : het getaxeerde is gelegen in het centrum van Utrecht
belendingen : voornamelijk woningen
stands aanduiding : zeer goed

bereikbaarheid
- per personenauto : redelijk
- per openbaar vervoer : goed
- van vrachtvervoer : redelijk

parkeergelegenheid
- op eigen terrein : niet aanwezig
- op de openbare weg : aanwezig
- in de omgeving : aanwezig

5.2. Plaatselijke omschrijving

Utrecht is na Amsterdam, Rotterdam en Den Haag de vierde stad van Nederland en telt circa 307.000 inwoners. Midden Nederland telt meer dan 2 miljoen inwoners. Door de centrale ligging is 'de Domstad' een knooppunt van verkeer, kennis, kunst, dienstverlening en handel.

Utrecht ligt op het snijpunt van de rijkswegen A2 (Amsterdam - Maastricht) en de A12 (Den Haag - Arnhem). Deze rijkswegen worden wel de levensaders van de Nederlandse economie genoemd. Knooppunt Oudenrijn is Nederlands grootste verkeersknooppunt. Ook belangrijke vaarwegen en spoorwegen komen in Utrecht samen. Iedere locatie in Nederland kan vanuit Utrecht binnen twee uur per auto worden bereikt. Dat is uniek voor Nederland.

De centrale ligging is van groot belang voor de (economische) ontwikkeling van de stad. De stad en de stadsdelen moeten ook in de toekomst goed bereikbaar en leefbaar blijven. Daarom wordt op dit moment hard gewerkt aan de realisatie van een netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer. Ultramoderne bussen vervoeren de passagiers straks snel en comfortabel over vrije busbanen.

De internationale bereikbaarheid van Utrecht per spoor zal de komende jaren verbeteren door de aanleg van de Hoge Snelheidslijn Oost. Op dit moment verwerkt het Centraal Station Utrecht 58 miljoen passagiers per jaar. In de toekomst verwacht men 75 miljoen passagiers per jaar te verwerken. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt het Centraal Station en de stationsomgeving geheel vernieuwd. In dit nieuwe stationscomplex worden alle vormen van openbaar vervoer onder een dak samengebracht. De binnenstad is autoluw gemaakt en overal zijn fietspaden verbeterd.

Utrecht heeft een naam hoog te houden als werkstad en is vanwege haar centrale ligging de meest geliefde vestigingsplaats voor bedrijven. De belangrijkste economische sectoren zijn dienstverlening, handel, distributie en lichte industrie. Het gaat hierbij om 'schone' werkgelegenheid. Opvallend is dat de stad circa 200.000 werkzame personen op 307.000 inwoners telt. Nergens in Nederland zijn dat er in verhouding zo veel.

Naast werkstad is Utrecht ook een studentenstad bij uitstek. Nergens is het aandeel van studenten in de bevolking zo hoog als in Utrecht. De stad heeft verder een belangrijke functie als ontmoetingsplaats. Mensen treffen elkaar op beurzen, tentoonstellingen en congressen. De Koninklijke Nederlandse Jaarbeurs trekt jaarlijks maar liefst drie miljoen bezoekers.

In Utrecht zijn veel hoofdkantoren van landelijke georiënteerde bedrijven gevestigd, met name in de zakelijke en financiële dienstverlening. Ook veel financiële dienstverleners hebben voor Utrecht gekozen als vestigingslocatie voor hun hoofdkantoor.

De ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn, de verbeteringen in de infrastructuur en de grootschalige herontwikkeling van het Stationsgebied, maken Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats, met een veelzijdig aanbod van kantoren en bedrijventerreinen.

6. Technische Gegevens

6.1. Plaatselijke opname

De plaatselijke opname van het : 10 maart 2012
getaxeerde vastgoed vond plaats
op

Bij de plaatselijke opname waren : Mevrouw 5.1.2E en de heer 5.1.2E
aanwezig

6.2. Bouwaard

bouwjaar	: niet bekend
gebouwd als	: schoolgebouw
renovaties	: toegepast
fundering	: conform plaatselijk geldende voorschriften
kelders	: aanwezig
constructie	: traditioneel metselwerk
gevels	: metselwerk
vloerconstructie	: stenen vloerconstructie
kapconstructie	: houten kapconstructie
bedrijfsdeuren	: niet aanwezig
thermische isolatie	
- dak	: niet waargenomen
- gevel	: niet waargenomen
- beglazing	: deels aanwezig
- vloeren	: niet waargenomen
puien en kozijnen	: meerdere soorten kozijnen
kwaliteit van de materialen	: in relatie tot het bouwjaar en de ouderdom van het object, goed
bijgebouwen	: niet aanwezig

6.3. Installaties

verwarming	: aanwezig, radiatoren
koelinstallatie	: niet aanwezig
mechanische ventilatie	: aanwezig
water	
- warmwatervoorziening	: aanwezig
- hydrofoorinstallatie	: niet aanwezig
transportinstallatie	
- liftinstallatie	: niet aanwezig
- roltrappen	: niet aanwezig
- dokshelters	: niet aanwezig
- kraanbanen	: niet aanwezig
elektra-installatie	
- no-break installatie	: niet aanwezig
- noodverlichting	: aanwezig
- krachtstroom	: niet aanwezig
- trafo	: niet aanwezig
- buitenverlichting	: aanwezig
- verdeelkast	: niet aanwezig
brandpreventieve middelen	
- brandmeldcentrale	: aanwezig
- ontruimingsalarm	: aanwezig
- handblussers	: aanwezig
- brandhaspels	: aanwezig
- sprinklerinstallatie	: niet aanwezig
- droge stijgleidingen	: niet aanwezig
- rookmelders	: aanwezig
- bliksembeveiliging	: niet aanwezig
intercom	: aanwezig
zonwering	: niet waargenomen
inbraakbeveiliging	: aanwezig
databekabeling	: aanwezig
gevelreinigingsinstallatie	: niet aanwezig
elektrische deuren	: niet aanwezig

6.4. Oppervlakten

Bouwlaag	Functionele omschrijving	Verhuurbaar Oppervlak	
kelder	opslagruimte	circa	25 m ²
begane grond	kinderdagverblijf	circa	520 m ²
1 ^e verdieping	buitenschoolse opvang	circa	426 m ²
2 ^e verdieping	opslagruimte	circa	32 m ²
Totaal		circa	1.002 m²

De bovenstaande oppervlakten zijn door de taxateurs overgenomen van het door opdrachtgever aangeleverde meetcertificaat.

6.5. Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Het pand verkeert in het algemeen in een goede staat van onderhoud.
De onderhoudsindicatie van de bouwonderdelen is als volgt:

Bouwonderdeel	Beoordeling	Opmerking
dakconstructie	goed	
dakbedekking	goed	
gevels	goed	
kozijnen	redelijk	
schilderwerk binnen	goed	
schilderwerk buiten	goed	
vloeren	goed	
plafonds	redelijk	
afwerking	redelijk	
verwarming	goed	
luchtbehandeling	goed	
elektra-installatie	ter beoordeling expert	
overige installaties	ter beoordeling expert	
interne bouwkundige voorzieningen	goed	
bijgebouwen	n.v.t	

7. Milieu aspecten

Bij de bepaling van de waarde van het onderhavige onroerend goed is het uitgangspunt dat de grond en de opstallen vrij zijn van verontreinigende stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en alle houten onderdelen vrij zijn van boktor, schimmels en dergelijke.

Ofschoon onzerzijds geen direct vermoeden bestaat dat het niet vrij zou zijn van voornoemde stoffen aanvaarden ondergetekenden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van het hieraan voorafgaande.

Bij de waardering zijn ondergetekenden uitgegaan van niet verontreinigde grond en grondwater.

8. Publiekrechtelijke bepalingen

8.1. Bestemmingsplan

Bij de gemeente Utrecht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Binnenstad", dat werd vastgesteld door de gemeente Utrecht op 18 februari 2010.

Op grond van de planvoorschriften is de bestemming van het object:

'Gemengde doeleinden 2'

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verstrekt door de gemeente Utrecht.

9. Markt

9.1. Marktdata

Huurtransacties (Kinderdagverblijven en BSO's)

Recent onderzoek heeft geleid tot een landelijk referentiekader. Er is op basis van de ligging, kwaliteit, afwerkingsniveau, staat van onderhoud, oppervlakteverhouding, indelingsmogelijkheden en functionaliteit een huurwaarde per m² afgeleid.

De gerealiseerde huurprijzen zijn vergeleken met huurprijzen van andere functies zoals kantoren en maatschappelijke functies in de genoemde plaatsen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de plaatsen in de naaste omgeving van het getaxeerde en gemiddelde huurprijzen in de betreffende regio's.

Locatie	Oppervlakte	Huurprijs / m ²
Leidseweg 61 te Utrecht	260 m ²	€ 160,=
Louis Armstronglaan 3 te Utrecht	651 m ²	€ 160,=
T. van Berkhoutstraat 7 te Baarn	1.100 m ²	€ 150,=
Arnhemseweg 37 te Amersfoort	210 m ²	€ 140,=
Insingerstraat 39 te Soest	552 m ²	€ 130,=
Oud-Eemnesserweg 5B te Baarn	420 m ²	€ 130,=
Zwarte Woud 2 te Utrecht	485 m ²	€ 125,=

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 huurprijs. 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 en het marktgevoel van de taxateurs.

10. Beoordeling

10.1 Locatie beoordeling

Het getaxeerde is gelegen in het centrum van Utrecht, in een woonomgeving maar in de nabijheid van het kernwinkelgebied en het Centraal Station. De bereikbaarheid van de locatie met de auto is redelijk te noemen, met het openbaar vervoer is de locatie goed te bereiken.

Het voornoemde in acht genomen beoordelen ondergetekenden de kwaliteit van de locatie als goed.

10.2. Object beoordeling

Het getaxeerde object is een voormalige school en is thans specifiek ingericht voor het gebruik als kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang. Het object heeft de beschikking over eigen buitenruimte. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud en is voorzien van alle benodigde voorzieningen

Het voornoemde in acht genomen beoordelen ondergetekenden de kwaliteit van het object als goed.

10.3. Totale beoordeling en courantheid

De bouwkundige fysieke kwaliteit, de functionaliteit, de ligging, de bereikbaarheid, de huurder(s), de parkeergelegenheid etc. in acht genomen, is de courantheid voor de verkoop als redelijk goed aan te merken.

10.4. Risicograad Bepalingstabel

Risicofactor	laag	gemiddeld	verhoogd
Locatie			
Stand/licging	X		
Bereikbaarheid	X		
Parkeren		X	
Voorzieningen		X	
Locatie potentie	X		
Object			
Ouderdom		X	
Kwaliteit	X		
Multifunctionaliteit		X	
Courantheid		X	
Verhuurbaarheid		X	
Verkoopbaarheid		X	
Markt			
Aanbodzijde		X	
Vraagzijde		X	

Bijlagen

Bijlage 01. Definities

1.1. Definitie van de waardebegrippen.

1.1.1. Volgens de International Valuation Standards

Marktwaaarde

Marktwaaarde (Market Value) is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak tussen een willige verkoper en een willige koper die op gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Markthuurwaarde

Markthuurwaarde (Market Rent) 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.

Bestaand-gebruikswaarde

Bestaand-gebruikswaarde (Value in use) is het te verwachten bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, uitgaande van continuering van het bestaande gebruik, maar veronderstellend dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt aangeboden, tussen een willige verkoper en een willige koper 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.

Bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde (enterprise value) is het te verwachten bruto bedrag dat, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper 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.

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde (equity value) is het verwachte bruto bedrag, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, maar uitgaande van alle activa en schulden die van toepassing zijn op het aandelenkapitaal, dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper 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.

Hypotheekwaarde

De hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van een vastgoedobject die is vastgesteld door een taxateur op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van de onroerende zaak, rekening houdend met duurzame lange termijn aspecten van de onroerende zaak, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dat ogenblik van het vastgoedobject wordt gemaakt en eventuele andere doeleinden waarvoor het geschikt is en waarbij speculatieve factoren niet in de hypotheekwaarde verrekend mogen worden.

1.1.2. Traditionele Nederlandse waardebegrippen

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat (overeenkomstig hetgeen beschreven staat in de bij dit taxatierapport behorende waardeberekening) en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachts- en / of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.

Executiewaarde

Executiewaarde is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen bij een gedwongen openbare verkoop voor een vastgoedobject tussen een onwillige verkoper en een willige koper, na een behoorlijke marketing en waarbij de koper met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelt.

Vervangingswaarde (actuele waarde)

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

Bedrijfswaarde (actuele waarde)

Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

Opbrengstwaarde (actuele waarde)

Onder de opbrengstwaarde wordt verstaan het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

1.2. Overige definities

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen: uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	: zo goed als nieuw
goed	: op peil
redelijk	: niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
matig	: onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	: achterstallig onderhoud
niet waargenomen	: bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

Bijlage 02. Voorwaarden

2.1. Objectgebonden clauses

2.1.1. 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. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
7. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

2.1.2. 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. Voor zover 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 aangetroffen 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.

2.1.3. Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. 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 waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.6 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.1.4. 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.

2.1.5. Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het ter zake 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.
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.

2.1.8. Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

2.1.9. 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.

2.2. Algemene clausules

2.2.1. Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid 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 waardebepaling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

2.2.2. Copyright

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

2.2.3. Overeenstemming met IVS 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 opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2005 (7th edition) gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2005).

2.2.4. Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

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

Bijlage 03. Waardeberekening

Verklaring van de waardeberekening

Waarderingsmethoden

In het rekenmodel kunnen een of twee berekeningsmethode(n) zijn toegepast: de huurwaarde kapitalisatiemethode en/of de DCF berekening. Hierna zullen de twee methodieken nader worden toegelicht.

Huurwaarde kapitalisatiemethode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar en per parkeerplaats vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- a) contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- b) contante waarde aanvangsleegstand;
- c) contante waarde van de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- d) contante waarde van de servicekosten bij aanvangsleegstand;
- e) contante waarde erfpachteffecten;
- f) contante waarde achterstallig onderhoud;
- g) contante waarde toekomstige renovatie;
- h) contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Ad. a. Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode.

Ad. b. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze waardering behorende rekenmodel.

Ad. e. Bij de bepaling van de contante waarde van het erfpachteffect zijn de lopende erfpachtcanons tot de datum van herziening in ogenschouw genomen, alsmede de contante waarde van de te verwachten afkoopsom voor een duur van 50 jaar per expiratedatum van de lopende afkoopperiode.

De onder a. tot en met h. genoemde kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

DCF berekening

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag. Wanneer de DCF berekening op deze wijze wordt uitgevoerd, resulteert hieruit een IRR over de DCF periode van 10 jaar.

De berekende marktwaarde is dus zowel gebaseerd op de huurwaarde kapitalisatiemethode, als op een DCF berekening.

OBJECT GEGEVENS		TAXATIE						02/05/12				
Locatie:	Alendorpstraat 7 te Utrecht				Soort object		Kinderdagverblijf					
Grondoppervlak:	757 m²				NAR	8,00%						
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht				caprate	11,01	op huurwaarde (v.o.n.)					
Taxateurs:	5.1.2E & 5.1.2E				caprate	10,33	op huurwaarde (k.k.)					
Dossiernummer:	4120070											
A. Economische huurwaarde op jaarbasis												
Model op basis van:												
kelder	opslagruimte	ca.	25	m²	à	€	25,00	/m²/jr	=	€	633,50	
begane grond	kinderdagverblijf	ca.	520	m²	à	€	130,00	/m²/jr	=	€	67.549,30	
1e verdieping	buitenschoolse opvang	ca.	426	m²	à	€	120,00	/m²/jr	=	€	51.067,20	
2e verdieping	opslagruimte	ca.	32	m²	à	€	25,00	/m²/jr	=	€	788,50	
		ca.	1.002		m²							
									€	120.038,50		
buitenterrein		ca.	105	m²	à	€	10,00	/m²/jr	=	€	1.050,00	
Economische huurwaarde op jaarbasis										€	121.088,50	
Afgerond wordt de bruto economische huurwaarde vastgesteld op:										€	121.000,00	
B. Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik												
Bruto economische huurwaarde										100%	€	121.088,50
Minus geschatte exploitatiekosten:												
- ozb	0,2210%	x 12 x	€	121.088,50	=	€	3.211,27					
- opstalverzekering	€ 1,50 / € 1.000	x	€	1.781.655,00	=	€	2.672,48					
- assurantiebelaasting	9,7 % over in rekening gebrachte premie	€		2.672,48	=	€	259,23					
- rioolrecht					=	€	220,22					
- waterschapslasten	0,0234%	x 12 x	€	121.088,50	=	€	340,02					
- reservering onderhoud	1.188 m² bvo	x	€	6,50	=	€	7.720,51					
								11,91%	-	€	14.423,72	
Netto economische huurwaarde										88,09%	€	106.664,78
Kapitalisatie op basis van een netto rendement van				8,00%								
zijnde	€ 106.664,78 /	8,00	x	100				v.o.n.	€	1.333.309,73		
Minus verwervingskosten zoals notariskosten en kosten overdrachtsbelasting ad.										7,00%		
zijnde	7,00 /	107,00	x	€	1.333.309,73			kosten	-	€	87.225,87	
Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik										k.k.	€	1.246.083,86
Afgerond wordt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vastgesteld op:										k.k.	€	1.250.000,00
Opmerkingen												

OBJECT GEGEVENS		TAXATIE				02/05/12	
Locatie:	Alendorpstraat 7 te Utrecht			Soort object:		Kinderdagverblijf	
Grondoppervlak:	757 m²			NAR	6,90%		
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht			caprate	12,82	op huurwaarde (v.o.n.)	
Taxateurs:	5.1.2E & 5.1.2E			caprate	11,98	op huurwaarde (k.k.)	
Dossiernummer:	4120068			caprate	11,54	op huuropbrengst (k.k.)	
A. Economische huurwaarde op jaarbasis							
kelder	opslagruimte	ca.	25	m²	à €	25,00 /m²/jr	= € 633,50
begane grond	kinderdagverblijf	ca.	520	m²	à €	130,00 /m²/jr	= € 67.549,30
1e verdieping	buitenschoolse opvang	ca.	426	m²	à €	120,00 /m²/jr	= € 51.067,20
2e verdieping	opslagruimte	ca.	32	m²	à €	25,00 /m²/jr	= € 788,50
		ca.	1.002	m²			
							€ 120.038,50
buitenterrein		ca.	105	m²	à €	10,00 /m²/jr	= € 1.050,00
Economische huurwaarde op jaarbasis							€ 121.088,50
Afgerond wordt de bruto economische huurwaarde vastgesteld op:							€ 121.000,00
B. Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat							
Bruto economische huurwaarde							100% € 121.088,50
Minus geschatte exploitatiekosten:							
- ozb	0,2210%	x 12 x €	121.088,50	= €	3.211,27		
- opstalverzekering	€ 1,50 / € 1.000	x €	1.781.655,00	= €	2.672,48		
- assurantiebelaasting	9,7 % over in rekening gebrachte premie	€	2.672,48	= €	259,23		
- rioolrecht				= €	220,22		
- waterschapslasten	0,0234%	x 12 x €	121.088,50	= €	340,02		
- beheer	1,00% v/d huurwaarde	€	121.088,50	= €	1.210,89		
- reservering onderhoud	1.188 m² bvo	x €	6,50	= €	7.720,51		
						12,91% -	€ 15.634,61
Netto economische huurwaarde							87,09% € 105.453,89
Kapitalisatie op basis van een netto rendement van zijnde € 105.453,89 / 6,90 x 100							€ 1.528.317,29
Plus contante waarde verschil markthuur en feitelijke huuropbrengst				huurder:	SKON Kinderopvang B.V.		
markthuur	€	121.088,50		expiratie:	30-nov-20		
feitelijke huuropbrengst	€	125.694,00	-				
	€	4.605,50					
Dit verschil contant gemaakt over de resterende looptijd zijnde tegen een rekenrente van 7%				103 maanden			€ 29.817,60
Minus contante waarde huurkorting							€ 5.546,72-
							v.o.n. € 1.552.588,18
Minus verwervingskosten zoals notariskosten en kosten overdrachtsbelasting ad. 7,00%							
zijnde	7,00 / 107,00	x €	1.552.588,18	kosten	-	€	101.571,19
Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat							k.k. € 1.451.016,99
Afgerond wordt de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat vastgesteld op:							k.k. € 1.450.000,00
Opmerkingen							