Kuijs Reinder Kakes
Taxaties & Consultancy

Taxatierapport

Mogelijke ontwikkeling aan Bergerweg 123-125, Bergen

Uitgevoerd door:
KRK Taxaties & Advies B.V.

REGISTER TAXATEUR

RICS

Taxatierapport

KRK Taxaties & Advies B.V.
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 612 64 20
email: taxaties@krk.nl
http://www.krk.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 verantwoordel jkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftel jke toestemming van KRK Taxaties & Advies 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 KRK Taxaties & Advies B.V.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting en waardebevestiging ____ *4*
2. Opdracht ____ *5*
3. Taxatie ____ *7*
4. Object ____ *9*
5. Duurzaamheid ____ *13*
6. Beoordeling en onderbouwing ____ *14*
7. Nader onderzoek ____ *19*
8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie ____ *20*
9. Foto's ____ *22*
10. Normblad taxatierapport commercieel vastgoed ____ *28*
11. Plausibiliteitsverklaring ____ *33*

Bijlage 1: Residuele grondwaarde berekening
Bijlage 2: Kadastrale informatie
Bijlage 3: Bewijzen van eigendom
Bijlage 4: Getekende opdrachtbrief tot taxatie

1. Samenvatting en waardebevestiging

1.1. Samenvatting

Type taxatie	Volledige taxatie
Datum opdracht	16 juni 2020
Taxatiedatum	16 juni 2020
Doel van de taxatie	Inzicht krijgen in de residuele grondwaarde per waardepeildatum i.v.m. interne doeleinden

1.2. Objectinformatie

Adres	Bergerweg 123-125
Postcode Plaats	1862 PR Bergen

1.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Het getaxeerde betreft een bedrijfspand met daarin gevestigd een horecagroothandel met naastgelegen bedrijfswoning.
Toekomstig gebruik	Ontwikkeling van woningbouw

1.4. Waardebevestiging

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details in bijgevoegde b jlage z jn weergegeven, redelijkerw js als volgt kan worden uitgedrukt:

Marktwaarde k.k.	€ 7.500.000,-
o.b.v. bijzonder uitgangspunt	zegge: zevenmiljoen vijfhonderdduizend euro
(Residuele grondwaarde)	

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	Gemeente Bergen
Contactpersoon	De heer K. Valkering
Adres	Jan Ligthartstraat 4
Postcode Plaats	1817 MR Alkmaar

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	KRK Taxaties & Advies B.V.
Adres	Westzijde 340
Postcode Plaats	1506 GK Zaandam
Telefoon	075-6126420
Email	taxatie @krk nl
Taxateur	[redacted]
Controlerend taxateur	[redacted]

2.3. Onderwerp taxatie

Type taxatie	Volledige taxatie
Datum opdracht	16 juni 2020
Taxatiedatum	16 juni 2020
Adres	Bergerweg 123-125
Postcode Plaats	1862 PR Bergen
Doel van de taxatie	Inzicht krijgen in de residuele grondwaarde per waardepeildatum i.v.m. interne doeleinden
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): ▪ Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 1 juli 2018. ▪ RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, www.rics.org. 2017. ▪ International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org. 2017. ▪ Europese Taxatiestandaarden 2016 (8e editie TEGoVa).
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.
Schattingsonzekerheid	De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurigheidsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

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, omvatte een bedrijfspand met naastgelegen bedrijfswoning met ondergrond, erf en verder alle onroerende bestanddelen, plaatselijk bekend Bergerweg 123-125 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie D, nummer 809 en 808, respectievelijk groot een hectare zevenenveertig are zevenentwintig centiare en vier are achttien centiare, waarvan de residuele grondwaarde is bepaald aan de hand van een referentie herontwikkelingsproject "Landgoed de Haaf".

3.2. Inspectie

Taxateur	[redacted]
Inspectiedatum	11 oktober 2019
Omvang inspectie	De taxateur heeft in een eerder stadium het getaxeerde geïnspecteerd met uitzondering van de bedrijfswoning. Gezien het doel en aard van de taxatie is het vernieuwde inspectie niet noodzakelijk.
Gebruikssituatie	Eigenaar/Gebruikers situatie

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 16 juni 2020 getaxeerd op:

Marktwaarde k.k.	€ 7.500.000,-
o.b.v. bijzonder uitgangspunt	zegge: zevenmiljoen vijfhonderdduizend euro
(Residuele grondwaarde)	

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 KRK Taxaties & Advies B.V. op 19 juni 2020 ondertekend door:

Taxateur

[redacted]

[redacted]

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.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning op het getaxeerde waarbij het getaxeerde ontwikkeld kan worden naar een nieuwbouwlocatie die overeenkomst met het woningbouwproject "Landgoed de Haaf" dat gerealiseerd is in 2017. Deze uitgangspunten worden in het taxatierapport nader verklaard bij de desbetreffende hoofdstukken.
- En geen asbest en verontreinig in huidige opstal dan wel bodem.

Ten behoeve van de waardering in huidige staat wordt verwezen naar een eerdere taxatie, zijnde weergegeven op pagina 18. Gezien het doel en de aard van de taxatie heeft er geen update van de waarde in huidige staat plaatsgevonden.

4. Object

4.1. Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar / rechthebbende	Scholten Domus B.V. (bedrijfsgedeelte), [redacted] (bedrijfswoning)
Toekomstig eigenaar	Gemeente Bergen
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
Bergen (NH)	D	809 bedrijfspand	1	47	27
Bergen (NH)	D	808 bedrijfswoning		4	18
Derhalve gezamenlijk groot					**15.145 m²**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akten van levering, verleden voor [redacted] te Bergen, op 11 november 1985, alsmede [redacted] te Schoorldam op 18 mei 1999. Een kopie van deze akten zijn als bijlage gevoegd bij deze taxatie. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

4.2. Publiekrechtelijke aspecten

Gemeente	Bergen
Vigerende bestemmingsplan	Landelijk gebied Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 1-10-2014.
Bestemming	Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Bedrijf, alsmede Natuur (artikel 14) en de dubbelwaarde Archeologie 4 (artikel 28). Gezien het doel van onderhavige taxatie wordt niet nader ingezoomd op het huidig gebruik dan wel bestemmingsplan.
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.
Voorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het getaxeerde perceel.
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding.

Bestemmingsvoorschriften bijzonder uitgangspunt

Landgoed de Haaf bestaat uit drie wooncomplexen met elk een maximum bouwhoogte van 15 meter. Waarbij gestapelde woningbouw is toegestaan. De kavel van waar de drie wooncomplexen van Landgoed de Haaf zijn gerealiseerd, is 20.543 m2. Hiervan is 17.738 m2 niet bebouwd, wat resulteert in een bebouwingspercentage van 14%. Dit wordt ook als uitgangspunt gehanteerd voor onderhavige residuele grondwaardebepaling.

Monument	Nee
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

4.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Het getaxeerde betreft een bedrijfspand met daarin gevestigd een horecagroothandel met naastgelegen bedrijfswoning.
Toekomstig gebruik	Ontwikkeling van woningbouw

Huidige gebruik

Indeling object	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m²
Kantoor			
Begane Grond	Kantoorruimte	n.v.t.	40
1e verdieping	Kantoorruimte	n.v.t.	185
2e verdieping	Archiefruimte	n.v.t.	49
Onder kantoor	Bedrijfsruimte/opslag	n.v.t.	130
Bedrijfsruimte	Opslag		2.500
Bedrijfsruimte met koeling		n.v.t.	580
Parkeerplaatsen	20 stuks		
Totaal			**3.484 m²**

De bovenstaande oppervlakten zijn door de taxateur ingeschat van de voorhanden zijnde tekening.

Toekomstig gebruik
Ten behoeve van het toekomstig gebruik wordt gekeken naar het woningbouwproject Landgoed de Haaf, ontworpen door BREIN Architecten. Het gebouwde programma beslaat uiteindelijk drie villa's van vier woonlagen met in totaal 41 verschillende appartementen met een woonoppervlak variërend van 120 tot 350 m2 en terrassen tussen de 25 en 140 m2. Alle bergingen bevinden zich samen met in totaal 60 parkeerplaatsen in half verdiepte kelders. Een totaliteit van 13.800m2 BVO en 6.700m2 GO is gerealiseerd in 2017. De totale kavel betreft 20.543 m2, waarvan 17.738m2 niet bebouwd is.

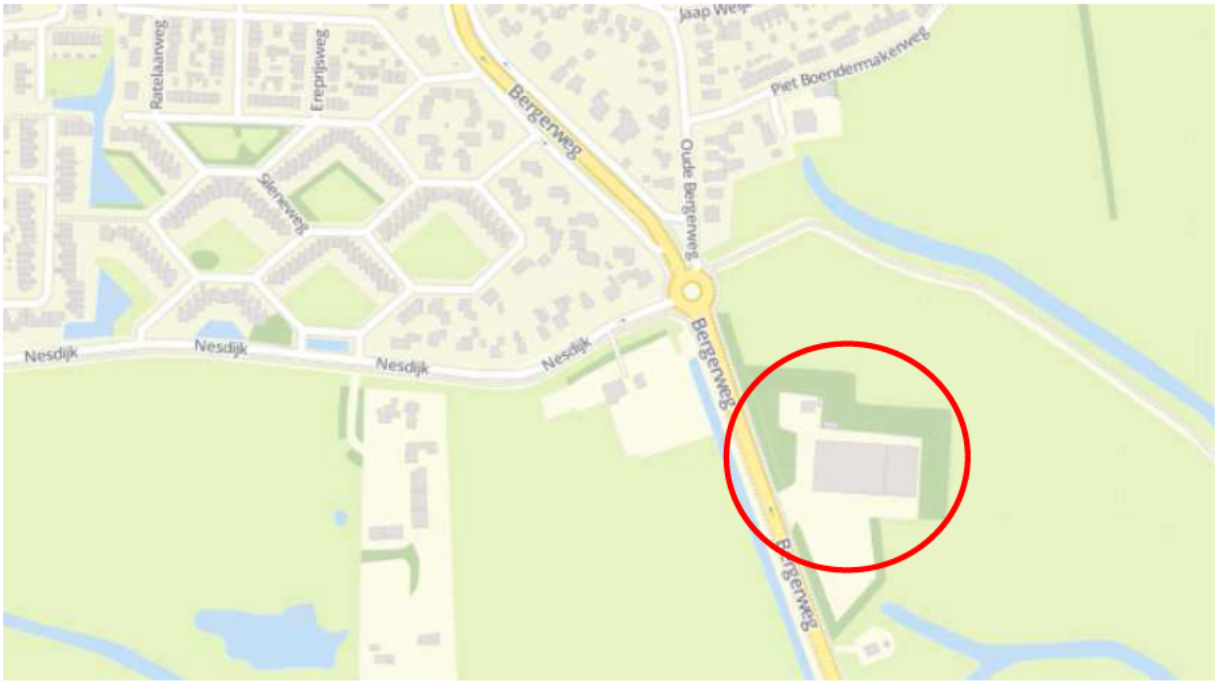
Indien we dit projecteren op het getaxeerde, met een kavel van 15.145m2, worden de volgende parameters bekend. Hierbij worden dezelfde opstallen gehanteerd, waarmee een hogere Floor Space Index een resultaat is.

	Landgoed de Haaf	Bergerweg 123-125
Perceel	20.543 m²	15.145 m²
Bebouwd oppervlakte	2.805 m²	2.805 m²
Bruto vloeroppervlakte	13.800 m²	13.800 m²
Gebruiksoppervlakte	6.700 m²	6.700 m²
Aantal woningen	41	41
Floor Space Index (FSI)	0,67	0,91
Totaal		

4.4. Locatie en omgeving

Stand en ligging	De ligging is aan het begin van Bergen langs een doorgaande weg. Zowel aan voor een bedrijf als mogelijke woningbouw wordt de locatie goed genoemd.
Omgeving	Weilanden, woningen en naast de locatie: een zonnepark.
Toekomstige ontwikkeling omgeving	Geen bijzonderheden bij ons bekend.
Voorzieningen	Alle gebruikelijke voorzieningen zijn in Bergen of Alkmaar
Bereikbaarheid algemeen	Goed
Bereikbaarheid auto	Goed
Parkeren	Parkeren op eigen terrein
Bereikbaarheid OV	Goed, treinstation op 12 minuten fietsafstand en bushalte op 5 minuten loopafstand
Afstand tot OV knooppunt	< 5 kilometer
Locatieomschrijving	De taxateur beoordeelt de locatie als goed, namelijk het getaxeerde ligt redelijk solitair, en langs een toegangsweg.
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	Eigenaar/gebruikerssituatie
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

Huidige staat	
Objectomschrijving	Het object betreft een perceel grond met daarop een bedrijfsgebouw met kantoor en een bedrijfswoning.
Bouwjaar	Bedrijfsgebouw in 3 gedeelten, vanaf eind jaren '80; Bedrijfswoning 1999
Constructie	Bedrijfsgebouw: Staalconstructie Bedrijfswoning : Opgemetseld
Vloercon tructie	Bedrijf gebouw Zowel begane grond al 1e verdieping van beton; Bedrijfswoning : Beton begane grond, 1e verdieping niet bekend;
Bouwwijze	Systeembouw en deels traditioneel;
Gevels	Bedrijfsgebouw: Stalen beplating; Bedrijfswoning : Metselwerk;
Puien en kozijnen	Hout/aluminium
Bedrijfsdeuren	Relatief veel overheaddeuren, 12 zuidzijde, 4 noordzijde
Bouwkundige staat	Goed
Installatie en opleveringsniveau	Beperkt. Kantoorgedeelte gedateerd, bedrijfsgedeelte niet geïsoleerd.
Staat van onderhoud binnenzijde	Voldoende
Staat van onderhoud buitenzijde	Voldoende (pand dient schoongemaakt te worden)
Schatting achterstallig onderhoud	Geen bijzonderheden
Uitstraling object in de omgeving	Pand valt niet op in de omgeving. Op last van de gemeente is het object omzoomd met een groenstrook welke veel zicht ontneemt.
Bouw- en/of renovatieplannen	Geen
Geschatte renovatiekosten	Geen
Benodigde vergunningen	Geen
Waarde beïnvloedende zaken	Geen

Herontwikkeling
De volgende gegevens hebben BREIN architecten gedeeld op hun website omtrent de ontwikkeling.

"Vanuit het stedenbouwkundig concept is de basis voor de organische hoofdvorm van de villa's ontstaan. Maximale ervaring van het nieuwe landschap vanuit de aangrenzende buurt stond centraal waardoor er geen sprake is van groen tussen rechthoekige gebouwen maar van alzijdige plastische objecten in een gemeenschappelijke tuin. De eis om elk appartement optimale condities qua indelingsmogelijkheden, bezonning, privacy en uitzicht te kunnen bieden heeft de exacte gebouwvormen bepaald.

Door deze vloeiende vormen worden de gebouwen niet ervaren als opgebouwd uit verschillende op elkaar aansluitende gebouwgevels maar als ruimtelijke massa's die langzaam transformeren als men erlangs beweegt en die vanuit elk standpunt een compleet nieuw en onverwacht perspectief bieden.

De toegepaste basismaterialen zijn glad, wit pleisterwerk en veel glas, waarvan een deel gebogen. Daarnaast zijn er verschillende natuurlijke materialen verwerkt; vergrijsd blank hout, ruwe zandkleurige cementpleister en warm gemêleerde stenen met het uiterlijk van met natuurlijke platte keien gestapelde landschappelijke muurtjes.

De architectuur van Landgoed de Haaf kan gekenmerkt worden als expressief organisch, duurzaam en van een tijdloze schoonheid en past daarmee helemaal in het karakter van het bijzondere kunstenaarsdorp Bergen.

Was de Haaf tot nu toe een ontoegankelijk privéterrein, nu is het een overdag ook voor de buurt toegankelijke, natuurlijke tuin. Het twee hectare grote terrein is naar ontwerp van ARB en MXT Landschappen omgevormd tot een lichtglooiend, duinachtig landschap, met een zo natuurlijk mogelijk karakter, zandkleurige verharding en een flinke vijver als regenwaterbuffer.

De rondom aanwezige bomen vormen het decor en de tuininrichting bestaat uit een grote variëteit aan grassen, bloemen, struiken en bomen, waardoor er op elk moment van het jaar ergens op de Haaf iets bijzonders qua bloei, kleur en geur te ervaren zal zijn."

5. Duurzaamheid

5.1. 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

5.2. Maatregelen

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

- Isolatie van het geheel;
- Dubbel glas;
- Zonnepanelen;
- Vervanging van verwarmingsketel(s) door luchtwarmtepomp (voor kantoren);
- De bedrijfswoning zal ook nageïsoleerd kunnen worden;

5.3. Nieuwbouw

Ten behoeve van de herontwikkeling wordt verondersteld dan de woningcomplex duurzaam worden gerealiseerd. BREIN architecten omschrijft het project Landgoed de Haaf als volgt: “De architectuur van Landgoed de Haaf kan gekenmerkt worden als expressief organisch, duurzaam en van een tijdloze schoonheid en past daarmee helemaal in het karakter van het bijzondere kunstenaarsdorp Bergen.”

6. Beoordeling en onderbouwing

6.1. Gehanteerde taxatiemethodiek

Taxatiemethodiek	Residuele waarde methode
Toelichting gebruikte taxatiemethodieken	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.
Validatie taxatiemodel	Het rekenmodel is niet gevalideerd.
Definities taxatiemethodieken	De definities van de gehanteerde en overige mogelijke taxatiemethodieken zijn beschreven in hoofdstuk 10.

6.2. Courantheid

Courantheid voor verhuur	Voldoende
Verwachte periode voor verhuur	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	Het getaxeerde zullen luxe appartementvilla's worden van aanzienlijke omvang. Gezien de locatie, uitstraling en oppervlakte zullen deze appartementen in mindere mate verhuurd worden. Dergelijke appartementen zijn geschikt voor de verkoop. Als we kijken naar Landgoed de Haaf worden op de waardepeildatum al 70 dagen een appartement te huur aangeboden. Een ander appartement uit Landgoed de Haaf is pas na 201 dagen verhuurd.
Courantheid voor verkoop	Goed
Verwachte periode voor verkoop	0 tot 6 maanden
Onderbouwing	De courantheid wordt als goed beoordeeld. Deze luxe woningen begeven zich in een segment dat aansluit bij de locatie. Als er gekeken wordt naar landgoed de Haaf is er vorig jaar een woning in 7 dagen verkocht. Voor dit segment is dit zeer courant te noemen.

6.3. SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
- Goede (unieke) locatie voor Bergen; - Ruim perceel; - Uitstraling (na realisatie)	- Huidige bestemming; - Huidige bedrijfswoning is minder courant;
Kansen	**Bedreigingen**
- Herontwikkelen naar woningbouw;	- Verdere gevolgen van het Corona-virus; - Zonnepark naast het getaxeerde kan voor reflectie zorgen wat het woongenot aantast, waardoor er tijdens de bouw rekening gehouden moet worden met bosschages. - Huidige hoge kosten voor onderhoud en verduurzaming van de huidige staat; - Niet mogelijk om bedrijfswoning te bewonen gezien de strenge regels; - Hogere FSI dan originele Landgoed de Haaf, waardoor een bedrukter effect kan ontstaan wat kan resulteren in een lagere opbrengst;

6.4. Algemene beoordeling object

Functioneel bedrijfspand voor de huidige functie, op unieke locatie. Het bedrijfspand is eenvoudig, niet geïsoleerd en gedateerd. De bedrijfswoning ligt mooi, maar is minder courant.

Na ontwikkeling wordt het een fraai wooncomplex dat is gelegen aan het begin van Bergen. Het te realiseren woonsegment sluit aan bij de plaats en de locatie. Als nadeel kan het zonnepark naast het getaxeerde worden beschouwd. Hoewel dit zonnepark op het zuiden gericht is en het getaxeerde ten noorden ligt, kan dit mogelijk d.m.v. zonreflectie het woongenot aantasten. Tijdens de herontwikkeling moet hier rekening mee gehouden worden met eventuele bosschages.

6.5. Marktanalyse

Woningmarkt Nederland

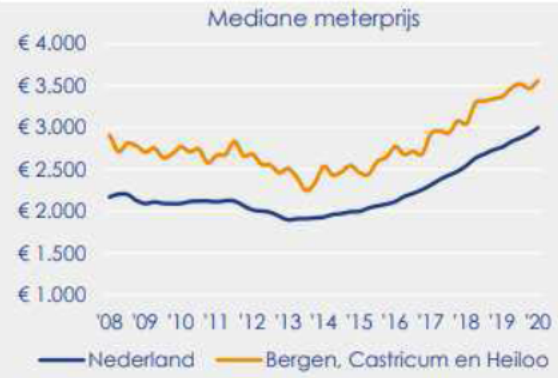
Woningzoekers laten zich niet afschrikken
In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

Historisch weinig woningen te koop
De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36 duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod
Sinds de invoering van de verscherpte coronamaatregelen halverwege maart is het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal aanmeldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

Marktbeeld Bergen, Castricum en Heiloo
In de regio Bergen, Castricum en Heiloo heeft de aanboddaling uit de laatste maanden van 2019 ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet. In deze periode is in alle drie de gemeenten het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers afgenomen. Per 1 april 2020 staan in de gemeenten nog slechts 315 woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Van dit aanbod staat het merendeel, 179 woningen, in Bergen. Het aanbod in Bergen is voor een aanzienlijk deel van de woningzoekers echter niet betaalbaar, bijna twee derde van het aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 550.000. In Castricum (50%) en Heiloo (40%) is dit aandeel dure woningen een stuklager, maar nog steeds van een bovengemiddeld niveau. In dit hogere segment is de dynamiek van een lager niveau, in de regio vindt slechts een kwart van de verkopen plaats in deze prijsklasse. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 285 woningen van eigenaar gewisseld, een beperkt aantal ten opzichte van de voorgaande jaren. De verkoopdynamiek heeft zo te lijden onder het gebrek aan aanbod. In het komende jaar wordt vanuit de nieuwbouw geen verlichting van de marktdruk verwacht. In 2019 zijn slechts 135 vergunningen voor nieuw te bouwen koopwoningen uitgegeven, in de periode 2015 tot en met 2018 waren dit nog tussen de 275 en 475 vergunningen per jaar.

Woningprijzen
Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 407.000 voor een woning in de regio, dit is 6% meer dan een jaar geleden. Tussen de gemeenten bestaan hierin sterke verschillen. Zo betalen kopers in Bergen gemiddeld € 3.850, terwijl kopers in Heiloo (€3.550) en Castricum (€ 3.325) goedkoper uit zijn.



Mediane verkoopprijs	€ 407.000
Mediane meterprijs	€ 3.550
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m²	€ 4.025
Woonhuis per m²	€ 3.400

Bron: Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1 2020

6.6. Referenties

Verkoop Landgoed de Haaf na oplevering.

#	Transact epr js	GBO	Transact epr js / GBO	Transact edatum	#	Transact epr js	GBO	Transact epr js / GBO	Transact edatum
A1	€ 565.000	128	€ 4.414	04-10-2016	B8	€ 555.000	126	€ 4.405	20-06-2016
A2	€ 925.000	198	€ 4.672	03-12-2014	B9	€ 620.000	142	€ 4.366	13-11-2015
A3	€ 775.000	167	€ 4.641	18-11-2015	B11	€ 695.000	151	€ 4.603	03-06-2015
A4	€ 510.000	121	€ 4.215	26-04-2016	B12	€ 424.000	97	€ 4.371	15-12-2015
A5	€ 625 000	132	€ 4 735	13 03 2017	B13	€ 1 300 000	216	€ 6 019	15 01 2015
A6	€ 785.000	180	€ 4.361	11-09-2015	B14	€ 1.210.000	205	€ 5.902	14-12-2014
A7	€ 715.000	166	€ 4.307	11-09-2015	C1	€ 575.000	128	€ 4.492	19-11-2015
A8	€ 560.000	126	€ 4.444	24-03-2016	C2	€ 840.000	198	€ 4.242	19-12-2014
A10	€ 780.000	168	€ 4.643	27-08-2014	C3	€ 790.000	167	€ 4.731	09-05-2017
A11	€ 680.000	151	€ 4.503	16-10-2015	C4	€ 520.000	121	€ 4.298	29-10-2016
A12	€ 505.000	118	€ 4.280	23-12-2014	C5	€ 600.000	132	€ 4.545	04-10-2016
A13	€ 1.300.000	216	€ 6.019	08-06-2015	C6	€ 785.000	180	€ 4.361	08-09-2014
A14	€ 1.210.000	205	€ 5.902	09-12-2015	C7	€ 715.000	166	€ 4.307	27-09-2016
B1	€ 565.000	128	€ 4.414	08-12-2015	C8	€ 560.000	126	€ 4.444	12-04-2017
B2	€ 925.000	198	€ 4.672	22-04-2016	C9	€ 620.000	142	€ 4.366	03-10-2014
B3	€ 769.700	167	€ 4.609	14-07-2015	C10	€ 775.000	168	€ 4.613	05-03-2015
B4	€ 515.000	121	€ 4.256	25-11-2015	C11	€ 695.000	151	€ 4.603	05-11-2015
B5	€ 610.000	132	€ 4.621	04-04-2017	C12	€ 510.000	118	€ 4.322	31-01-2017
B6	€ 810.000	180	€ 4.500	11-12-2015	C13	€ 1.300.000	216	€ 6.019	27-04-2015
B7	€ 715.000	166	€ 4.307	27-01-2016	C14	€ 1.210.000	205	€ 5.902	05-02-2016

Totaal € 30.143.700,- v.o.n. op basis van 6.323 vierkante meter GBO wat resulteert in € 4.767,- v.o.n. per vierkante meter GBO.

Hedendaagse referenties.

	Transactie datum	Adres	Metrage /m²	Transactieprijs	Prijs/m²	Opmerkingen
	28-2-2019	Koninginneweg 15 Bergen (Landgoed de Haaf)	123	€ 710.000,- k.k.	€ 5.772,-	Zelfde complex
	11-4-2019	Koninginneweg 31A Bergen (Landgoed de Haaf)	168	€ 1.075.000,- k.k.	€ 6.399,-	Zelfde complex
	6-12-2019	Joost Ivanghlaan 2S Bergen	157	€ 1.250.000,- v.o.n.	€ 7.962,-	Nieuwbouwcomplex nabij Landgoed de Haaf. Betreft penthouse
	27-11-2019	Joost Ivanghlaan 2S Bergen	136	€ 995.000,- v.o.n.	€ 7.316,-	Nieuwbouwcomplex nabij Landgoed de Haaf. Betreft penthouse
	7-4-2020	Joost Ivanghlaan 2F Bergen	146	€ 795.000,- v.o.n.	€ 5.445,-	Nieuwbouwcomplex nabij Landgoed de Haaf.
	7-1-2020	Joost Ivanghlaan 2M Bergen	145	€ 815.000,- v.o.n.	€ 5.621,-	Nieuwbouwcomplex nabij Landgoed de Haaf.

6.7. Waardeonderbouwing

Om tot een residuele grondwaarde te komen, dienen de toekomstige opbrengsten in kaart worden gebracht. Zoals eerder beschreven, zal Landgoed de Haaf geprojecteerd worden over het getaxeerde terrein. Dit zal resulteren in 41 woningen variërend tussen de 120 en 350 m² GBO exclusief ruimte terrassen, bergingen, parkeerplaatsen in half verdiepte kelders. De totale BVO zal uitkomen op 13.800 m² en de GBO wordt 6.700 m². Dit levert een Floor Space Index (FSI) van 0,91.

Hierboven zijn de beschikbare verkoopgegevens van Landgoed de Haaf zichtbaar ten tijde van oplevering. Gezien de transactiedata en de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren is het niet marktconform om deze verkooprijzen als marktwaarden voor onderhavige waardering te aanschouwen. Aan de hand van de NVM-database kan op basis van postcodegebied, type woning en bouwjaar een geïndexeerde waarde berekend worden. Dit hebben wij uitgevoerd aan de hand van de transactiedatum naar de waardepeildatum. Hierdoor ontstaat een stijging van maar liefst 44,9%, waardoor de vierkante meterprijs op € 6.908,- v.o.n. marktconform zou moeten zijn. Gezien het segment zal een lagere stijging aannemelijker zijn. Vandaar de recentere transactiegegevens. In de afweging van de referenties en een gemiddelde marktwaarde per vierkante meter € 6.450,- v.o.n.

De totale opbrengst wordt daarmee geraamd op € 43.215.000,- v.o.n.

De totale stichtingskosten zijn gebaseerd op het BouwkostenKompas. Het BouwkostenKompas Woning- en Utiliteitsbouw 2019 wordt opgemaakt door IGG Bouweconomie en is een betrouwbare bron voor bouwend Nederland. Het BouwkostenKompas geeft de volgende gegevens aan voor vergelijkbare objecten.

Urban villa (4 span)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Compact woonblok, max. 5 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 95 m² GO.

BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.264,69	€ 1.107,16	€ 1.547,44
Bouwkosten / BIH	€ 411,28	€ 375,05	€ 479,27
Herbouwkosten / BVO	€ 1.352,09	€ 1.145,24	€ 1.771,02

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,58	0,55	0,60
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,08	2,95	3,23
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

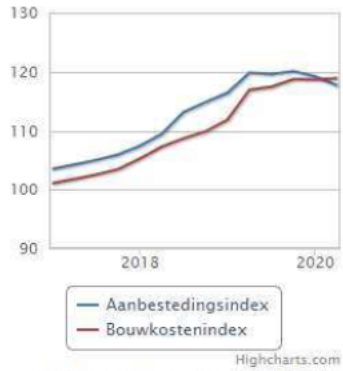
PRIJSINVLOEDEN		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 118,-	/ BVO
Stadverwarming	- 74,-	/ BVO
Inclusief BENG	+ 149,-	/ BVO

PROVINCIE

Noord-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

De gemiddelde bouwkosten zijn circa € 1.265,- per vierkante meter BVO excl. btw en bijkomende kosten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vergunningsaanvragen omtrent nieuwbouw per 1 januari 2021 verplicht moeten voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Een bouwkostenopslag van € 149,- per vierkante meter BVO is daarbij gerechtvaardigd. De stichtingskosten worden daarom geraamd op € 1.414,- per vierkante meter BVO. De half verdiepte parkeergarage, bergingen en balkons zijn hierin meegenomen. De terreininrichting wordt separaat nog toegevoegd aan de stichtingskosten.

BouwkostenKompas schrijft eveneens over gemiddelde bijkomende kosten. Voor gestapelde woningbouw met meer dan 15 woningen worden 28,8% bijkomende kosten gemiddeld bevonden. Hierin zitten kosten zoals honoraria architecten en constructeur, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten etc. Zoals weergegeven in onze rekenbijlage komen wij op circa 31% bijkomende kosten. Het verschil wordt verklaard door de sloopwerkzaamheden die voor dit woningbouwproject gerealiseerd moet worden. De totale bijkomende kosten minus de sloopkosten resulteren in circa 29%, zijnde daarmee marktconform.

De totale stichtingskosten worden daarmee € 25.971.789,- excl. btw.

De marktwaarde excl. btw minus de stichtingskosten resulteren in de bruto winst. Na ontwikkelingswinst van de projectontwikkelaar en verwervingskosten resulteert dit in een residuele grondwaarde van **€ 7.500.000,- k.k.**, zijnde € 495,- per vierkante meter grond.

Gezien de locatie, segment, aantal woningen en de FSI van 0,91 sluit dit aan bij de volgende grondtransacties t.b.v. woningbouwontwikkeling.

Complex	Transactie datum	Kavel-opp.	Transactieprijs	Prijs/m²	Aantal woningen	FSI	Type ontwikkeling
Joost Ivanghlaan Bergen	1-9-2016	1.596	€ 535.000,- k.k.	€ 335,-	15	1,38	Herontwikkeling.
Stationsweg 114 Heerhugowaard	31-8-2019	2.071	€ 830.000,- k.k.	€ 400,-	60	2,67	Herontwikkeling
Kooimeerlaan 17 Alkmaar	12-7-2017	2.250	€ 1.830.000,- k.k.	€ 815,-	140	5,33	Herontwikkeling

6.8. Verschillen t.o.v. vorige taxatie

Hertaxatie voor deze taxateur	Ja
Waardepeildatum	11-10-2019
Marktwaarde k.k.	[redacted]
Opmerking	Betreft huidige staat waardering. De stijging heeft enkel te maken met het bijzondere uitgangspunt dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

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
Uitsnede risicokaart	

7.2. Nader onderzoek

Nader onderzoek gewenst	Nee

8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie

8.1. Bronnen en overige gebruikte informatie

Eigendom	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Eigendomsbewijs	Ja	Goed	*Kadaster, d.d. resp. 11-11-1985, 18-05-1999*	Nee
Kadastrale gegevens	Ja	Goed	*Kadaster, d.d. 09-10-2019*	Nee
Splitsingsakte	N.v.t.			

Gebruiker	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Huurderslijst	N.v.t.			
Huurovereenkomsten	N.v.t.			
Allonges/Sideletters	N.v.t.			

Technische gegevens	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bouwjaar	Ja	Goed	*Bag-viewer, d.d. 16-10-2019*	Nee
Plattegronden	Ja	Goed	*Huidige staat. Verkregen van eigenaar*	Nee
Garantiebewijzen	Nee			
Inspectierapporten	Nee			
Meerjaren onderhoudsplan	Nee			
Meetcertificaat (NEN 2580)	Nee			

Duurzaamheid	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
BREEAM	N.v.t.			
LEED	N.v.t.			
GPR Gebouw	N.v.t.			
Greencalc (milieu-index gebouw)	N.v.t.			
Greenkey (hotels)	N.v.t.			
Slimbouwen	N.v.t.			
Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)	N.v.t.			
EPA certificaat	N.v.t.			

Milieu aspecten	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Asbestinventarisatie	Nee			
Bodemonderzoek	Nee			
Gemeentelijke informatie	Nee			

Milieu risico's	Ja	Goed	*www.risicokaart.nl,d.d. 16-10-2019*	Kies een item.

Publiekrechtelijke bepalingen	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bestemmingsplan	Ja	Goed	*ruimtelijkeplannen.nl,d.d. 17-6-2020*	Nee
Bestemmingsbepalingen	Ja	Goed	*ruimtelijkeplannen.nl,d.d. 17-6-2020*	Nee
Omgevingsvergunning	Nee			
Bouwvoorschriften	Nee			
Milieueffect rapportage	Nee			
Milieuvergunning	Nee			
Gebruiksvergunning	Nee			

Vaste lasten	Geraad-pleegd	Betrouw-baarheid	Bron	Verificatie benodigd
Onroerende zaak belasting	Nee			
Rioolrechten	Nee			
Waterschapbelasting	Nee			
Erfpachtinformatie	Ja			
WOZ-waarde	Nee			

8.2. Nadere toelichting te verifiëren zaken

Geen

9. Foto's

De Haaf SITUATIETEKENING mrt 2015

ONTWIKKELING ARCHITECTUUR 2013 ARB

Huidige staat

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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 m² 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 clausules

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 milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten 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 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 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 “Woningwaarderingsstelsel”. 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 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.

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 KRK Taxaties & Advies B.V..

Overeenstemming met IVS, RICS, NRVT 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 2017 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 opgemaakt in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, 2017.

4. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 1 juli 2018;

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 25% 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 het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
4. 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 energieklasse 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 inijkingtabellen 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)	Energielabel (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 buitenbegrenzingen 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:
Bergerweg 123-125
1862 PR Bergen
Kadastraal bekend onder:
Gemeente Bergen (NH), sectie D, nummer 808 en 809
Getaxeerd door:
[redacted]

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:
KRK Taxaties & Advies B.V.
Naam en lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:
[redacted]
Adres:
Westzijde 340
Postcode en plaats:
1506 GK Zaandam

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.
2. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 19-6-2020 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.

Aldus door taxateur,

Zaandam, vrijdag 19 juni 2020

[redacted]

[redacted]

Kuijs Reinder Kakes

Residuele grondwaarde berekening Bergerweg 123-125 Bergen

Opbrengsten

Onderdeel:	Oppervlakte	Perceel-oppervlakte:		Marktwaarde /m2 v.o.n.	Markwaarde v.o.n.
Perceel Landgoed de Haaf		20.543 m²			
Waarvan buitenterrein		17.738 m²			
Totaal BVO	13.800 m²		€ 0,672		
Totaal GO	6.700 m²				
Aantal woningen	41				
FSI	0,67				
Perceel Bergerweg 123-125		15.145 m²			
Waarvan buitenterrein		12.340 m²			
Totaal BVO	13.800 m²		€ 0,911		
Totaal GO	**6.700 m²**			**€ 6.450**	**€ 43.215.000**
Aantal woningen	41			*(marktwaarde incl. parkeren en bergingen)*	
FSI	0,91				

Stichtingskosten

Onderdeel:	Specifiek:		Eenheid:	Hoeveelheid:	Prijs/eenheid:	Prijs	Totalen:	
Bouwkosten								
	Woningbouw		b.v.o.	13.800 m²	€ 1.413,69	€ 19.508.922		
	Terrein inrichting		grond	12.340 m²	€ 30,00	€ 370.200		
							€ 19.879.122	
Kosten adviseurs:	Architect		over bouwkosten	2,75%	€ 19.879.122	€ 546.676		
	Constructeur		over bouwkosten	1,00%	€ 19.879.122	€ 198.791		
	Management		over bouwkosten	1,25%	€ 19.879.122	€ 248.489		
	Installatie-adviseurs		over bouwkosten	0,75%	€ 19.879.122	€ 149.093		
	Toezicht&overig		over bouwkosten	1,00%	€ 19.879.122	€ 198.791		
							€ 1.341.841	6,75%
Bijkomende kosten:	Leges		over bouwkosten	2,75%	€ 19.879.122	€ 546.676		
	Verzekeringen		over bouwkosten	0,75%	€ 19.879.122	€ 149.093		
	Risico-verzekering		over bouwkosten	1,75%	€ 19.879.122	€ 347.885		
	Onvoorzien		over bouwkosten	2,25%	€ 19.879.122	€ 447.280		
	Kostenindexering bij start		over bouwkosten	1,75%	€ 19.879.122	€ 347.885		
							€ 1.838.819	9,25%
Financierings kosten:	Rente		3,50%					
	Afsluitprovicie		n.v.t.					
	Rente over grond	36	maanden	10,87%	€ 7.510.000	€ 816.471		
	Rente over bouwk.	18	maanden	5,30%	€ 19.879.122	€ 1.052.733		
	Rente over add.	24	maanden	7,12%	€ 3.180.660	€ 226.542		
							€ 2.095.747	10,54%
Ontwikkelkosten	Planadvies		tarief		€ -	€ 35.000		
	Verkoopkosten		tarief	1,00%	€ 43.215.000	€ 432.150		
	Notaris		tarief	41	€ 1.500	€ 61.500		
	Marketing t.b.v verkoop		tarief	41	€ 1.000	€ 41.000		
							€ 569.650	2,87%
Sloopkosten:	Sloopkosten Bergerweg 123-125		b.v.o.	3.574 m²	€ 25,00	€ 89.350		
	Sloopkosten Bergerweg woning		b.v.o.	166 m²	€ 35,00	€ 5.810		
	Kosten bouwrijp maken		grond	15.145 m²	€ 10,00	€ 151.450		
							€ 246.610	1,24%
								30,65%
Totale stichtingskosten excl. btw							**€ 25.971.789**	

Residuele grondwaarde

Marktwaarde excl. btw			€ 35.714.876	
Stichtingskosten excl. btw			€ 25.971.789	
Bruto winst				**€ 9.743.088**
Ontwikkelwinst over opbrengst	Percentage	5%	€ 1.785.744	
Residuele grondwaarde v.o.n.				**€ 7.957.344**
Transactie kosten			€ 2.500	
Overdrachtsbelasting	Tarief	6%	€ 450.274	
Residuele grondwaarde k.k.				**€ 7.504.570**
Totale residuele grondwaarde k.k.				**€ 7.500.000**
Totale residuele grondwaarde k.k. afgerond				**€ 495**

Kuijs Reinder Kakes
DYNAMIS Taxaties & Advies

KRK Taxaties & Advies B.V.

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 6126420
www.krk.nl
taxaties@krk.nl

NL73 INGB0008535288
Handelsregister 72998431
BTW NL 8593.14.236.B.01

Gemeente Bergen
t.a.v. De heer K. Valkering

Onderwerp Offerte grondwaardetaxatie Bergerweg 123-125 Bergen
Datum 16-06-2020
Referentie SH/dw
E-mail taxaties@krk.nl

Geachte heer Valkering,

In vervolg op het telefonisch onderhoud van maandag 15 juni jl. met onze collega Eelco Bakker, doen wij u toekomen onze offerte voor de taxatie van het perceel, plaatselijk bekend:

Adres	: Bergerwerg 123-125
Postcode + Woonplaats	: 1862 PR Bergen

Doel taxatie
Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde per waardepeildatum in verband met interne doeleinden.

Honorarium
We zullen deze opdracht uitvoeren voor een honorarium van [redacted] excl. btw.

Bijzondere uitgangspunten
Bij deze waardering worden wel bijzondere uitgangspunten gehanteerd.
De bijzondere uitgangspunten zijn:
- Vaststellen van de grondwaarde naar woningen;

Voor overige benodigdheden verwijzen wij graag door naar de bijlage van deze offerte.

Opdrachtgever

Opdrachtgever	: Gemeente Bergen
Adres	: Postbus 175
Postcode + Woonplaats	: 1860 AD Bergen
Telefoonnummer	: 06 17364817
e-mail	: k.valkering@bergen-nh.nl

Bovengenoemde gegevens worden opgenomen in het taxatierapport en worden eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.

De professionele taxatiedienst is enkel bedoeld voor opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden, tenzij schriftelijk overeengekomen.

Waardepeildatum
De waardepeildatum van de uit te voeren taxatie is gelijk aan de datum van opname.

Opdrachtnemer
KRK Taxaties & Advies B.V. wordt de opdrachtnemer, terwijl de taxatie wordt uitgevoerd door een bij haar werkzame taxateur.

Indien u zich met voorgaand kunt verenigen, verzoeken wij u dit per omgaande aan ons kenbaar te maken. Wij sturen u een opdrachtbrief teneinde een en ander wederzijds te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

KRK Taxaties & Advies B.V.

[redacted]

[redacted]

Voor akkoord opdrachtgever

[redacted].....

Datum: 18-6-20

Bijlagen:
- Nadere belangrijke informatie
- Uitgangspunten
- Benodigde objectinformatie