

Taxatierapport

Plein 7
BERGEN (N.H.)



Datum
Opdrachtgevers
Uitgevoerd door

24 maart 2009
Gemeente Bergen (N.H.)
DTZ Zadelhoff v.o.f.
Valuation Advisory Services

Apolloaan 150
1077 BG AMSTERDAM
tel.: **020 6 644 644**
fax: **020 8 407 280**
www.dtz.nl
www.dtz.com

Taxateurs

M.S. de Graaf-Kouijzer MSRE RT
drs. B. Wilberts



Samenvatting **BERGEN (N.H.)** **Plein 7**

Opdrachtgevers	Gemeente Bergen (N.H.)
Type object	winkelruimte
Doel	interne doeleinden
Peildatum	15 maart 2009
Oppervlakte	circa 477 m² VVO
Aantal parkeerplaatsen	geen
Bouwjaar	omstreeks 1960
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	voldoende (betaald) aan de openbare weg
Courantheid	redelijk tot goed
Huurwaarde	EUR 64.000,- per jaar, exclusief BTW

Getaxeerde waarden	Onderhandse verkoopwaarde
	onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)
	EUR 790.000,- k.k.

BL

Inhoudsopgave

		pagina
Algemeen	Opdrachtgevers	4
	Taxateurs	4
	Object	4
	Doel	4
	Peildatum	4
	Definities	4
	Methoden	4
	Onderhoud	5
	Milieuaspecten	6
	Gebruik	6
	Omzetbelasting	6
	Informatie	6
	Tenslotte	6
Object	Omschrijving	8
	Kadastrale informatie	8
	Beschrijving / indeling	8
	Inspectie	9
	Stand en ligging	9
	Bereikbaarheid	9
	Parkeren	9
	Bestemming	10
	Uitbreidingsmogelijkheden	10
	Gebruiksmogelijkheden	10
Milieuaspecten	10	
Markt	Marktsituatie	11
	Referentietransacties	12
Beoordeling	Sterkte-zwakte analyse	13
	Verhuur- en verkoopbaarheid	13
	Courantheid	13
Getaxeerde waarden	Plein 7, BERGEN (N.H.)	14
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekenmodel(len) ▪ Opname technische en bouwkundige gegevens ▪ Kadastrale gegevens ▪ Uittreksel bestemmingsplan ▪ Milieugegevens ▪ Plattegrond(en) ▪ Stadsplattegrond ▪ Foto('s) ▪ Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. 	

Algemeen

Opdrachtgevers	Gemeente Bergen (N.H.) gevestigd te ALKMAAR, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw N. Zwartelé.
Taxateurs	DTZ Zadelhoff v.o.f. , een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door M.S. de Graaf-Kou ijzer MSRE RT en drs. B. Wilberts, beiden verbonden aan DTZ Zadelhoff Valuation Advisory Services, kantoorhoudende Apollolaan 150, 1077 BG AMSTERDAM.
Object	Plein 7, BERGEN (N.H.)
Doel	Het doel van de opdracht is, in verband met interne doeleinden, de navolgende waarde te taxeren, te weten: <ul style="list-style-type: none">▪ Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd.
Peildatum	Als waardepeildatum is bepaald 15 maart 2009.
Definities	<ul style="list-style-type: none">▪ De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd, representeert het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen, nadat de verkoper de onroerende zaak, na de beste voorbereiding, vrij van huur en/of huurrechten en ontruimd op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.
Methoden	Comparatieve methode De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren: Markt <ul style="list-style-type: none">▪ vraag en aanbod op de markt▪ ontwikkeling rendementen▪ inflatieverwachting▪ rentestand en -ontwikkeling Locatie <ul style="list-style-type: none">▪ omgevingsfactoren▪ parkeermogelijkheden▪ infrastructuur▪ bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer▪ voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen▪ (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

Onroerende zaak

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid.

Huurwaardekapitalisatie methode

De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is er van uit gegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Voor wat betreft de bouwkundige omschrijving, gebouwgebonden technische voorzieningen en installaties en de staat van onderhoud wordt korthedshalve verwezen naar de 'Opname technische en bouwkundige gegevens' in de bijlagen. Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Milieuaspecten	<p>Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uit gegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Object'.</p> <p>In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Object'.</p>
Gebruik	<p>Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld wordt er van uit gegaan dat gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.</p>
Omzetbelasting	<p>Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.</p>
Informatie	<p>De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.</p> <p>Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.</p>
Tenslotte	<p>De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.</p> <p>Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.</p> <p>Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.</p>

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan (I) datum van opname van het object, en/of (II) de datum waarop het model definitief gemaakt is ("Datum definitief"), en/of (III) de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt er vanuit gegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, zoals eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Object

Omschrijving Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte met kelder, erf en overige onroerende aanhorigheden.

Kadastrale informatie

Gemeente: **Bergen (N.H.)**
 Sectie: **C**
 Nummer(s): **2038**
appartementsindex **A1**

Het volledig eigendom behoort toe aan:
 Stichting Noordhollands Kunstcentrum
 gevestigd te Bergen (N.H.).

Aantekeningen bij het object

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (titelnummer 1607/129 d.d. 12 augustus 1965), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Korthedshalve wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel.

Het zij opgemerkt dat de akte, aangeleverd door het Kadaster zeer slecht leesbaar was, waardoor een grondige recherche van deze akte niet mogelijk was. Aan genomen is dat er geen noemenswaardige erfdiensbaarheden en of kwalitatieve bepalingen voortkomen uit bovengenoemde akte.

Beschrijving / indeling

Het getaxeerde betreft een hoek winkelpand in het centrum van Bergen, verdeeld over twee bouwlagen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en afgedekt met houten lambriseringen, houten boeiboorden en glas. Tevens zijn aan de gevels toonkasten geplaatst alwaar kunst ten toon wordt gesteld. Het dak is plat.

De gehele winkelpint beschikt over een luifel. Bij de inspectie van het pand waren duidelijke sporen te zien van lekkages in het verleden. Deze zijn vermoedelijk veroorzaakt door het dakterras dat deels op het getaxeerde is gelegen. De ruimte op de begane grond is ruim en licht en doet dienst als galerie, toonzaal en kan gebruikt worden voor bijeenkomsten en opvoeringen. De vloerafwerking is linoleum en tegels in de keuken. Aan de achterzijde is op de begane grond ruimte voor opslag, technische ruimten en een klein kantoortje. Het gehele pand is voorzien van een alarmsysteem.

De kelder heeft een vergelijkbaar vloeroppervlak als de begane grond en kan via een houten trap worden bereikt. De ruimtes die oorspronkelijk als sanitaire ruimte dienden zijn nu in gebruik als opslag en technische ruimte. De kelder beschikt over twee noodtrappen, waarvan er een uitkomt op het Plein en een nooduitgang die uitkomt aan de achterzijde van het getaxeerde. Deze laatste nooduitgang is niet meer in gebruik en dichtgezet. Aan de zijkant van het getaxeerde is een deur die in het verleden toegang bood aan de kelder. Het oorspronkelijke bouwjaar is omstreeks 1960. De staat van onderhoud kan als redelijk worden beoordeeld.

De indeling is globaal als volgt:

Bouwlaag	Indeling		Aantal m ² WO
kelder	winkelruimte/galerieruimte/opslag	circa	225 m ²
begane grond	winkelruimte/galerieruimte/kantoor	circa	252 m ²
Totaal			477 m ²

Bron: Informatie opdrachtgever
plattegrondtekening, **schaal 1:100**. tekening/projectnummer onbekend. **Er was geen meetstaat van het object beschikbaar.**
VVO: **verhuurbare vloeroppervlakte**

Inspectie

Op 19 maart 2009 is het object geïnspecteerd door drs. B. Wilberts.

Stand en ligging

Het object is gelegen in het centrum van de gemeente Bergen aan het Plein. De omliggende bebouwing in de nabijheid van het getaxeerde bestaat hoofdzakelijk uit winkels in de plint met bovenwoningen en publieke voorzieningen zoals een openbare bibliotheek. Aan de andere kant van het getaxeerde is horeca gevestigd in de vorm van grand-café's, restaurants en hotels.

Bekende winkelformules in de omgeving zijn supermarkt de Deen, Vanillia, Sissy Boy (Homeland) en ABN AMRO. Enkele bekende horecagebruikers op en rond het Plein zijn Nero's en Gusto. De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 10 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg de A9. De snelweg kan bereikt worden via de provinciale weg N9, de ring West van Alkmaar en is binnen een kwartier vanaf het getaxeerde met de auto te bereiken.

De afstand tot het dichtstbijzijnde NS Spoorwegstation is station Alkmaar en ligt op 5,5 kilometer ofwel elf minuten autorijden gelegen. Daarnaast kan men van openbaar vervoer gebruik maken in de vorm van de buslijnen 160 en 162. Deze bussen rijden met een frequentie van 20 minuten. De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Parkeren

Op dit moment kan er, aan de voorzijde van het getaxeerde op een pleintje, betaald worden geparkeerd. Tevens is er aan de overzijde een parkeergarage onder supermarkt de Deen gelegen. Alternatieve parkeermogelijkheid is aan het nabijgelegen parkeerterrein het Binnenhof gelegen.

Voor de toekomst heeft de gemeente de visie om het Plein zoveel mogelijk autovrij te maken door gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren. De parkeergelegenheid in de huidige situatie kan als voldoende worden beoordeeld.

Aan de achterzijde ligt op het perceel een verhard terrein dat dienst kan doen als parkeerterrein. Bij de waardering is dit echter buitenbeschouwing gelaten. Een medewerker van de KCB gaf aan dat zij geen gebruik mogen maken van de drie plekken die aldaar zijn gerealiseerd.

- Bestemming**
- Er is informatie ingewonnen bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Bergen (N.H.) omtrent de bestemming van de onderhavige onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Bergen Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit op 21 juni 1977, met als bestemming 'Openbare doeleinden (O) en bar (Hb)'. Door de gemeente is de plankaart met voorschriften verstrekt.
- Tot de bestemming Openbare doeleinden worden toegelaten: sociaal culturele medische en maatschappelijke doeleinden zoals verenigingsleven, godsdienst, onderwijs, openbaarbestuur en nutsvoorzieningen.
- Daarnaast mogen gronden met de subbestemming 'Hb bar' horecabedrijven in de vorm van bars worden uitgeoefend. De gronden mogen geheel worden bebouwd.
- Per subbestemming mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd. Het volume mag niet meer dan 450 m³ bedragen. Stalling op het terrein wordt, voor beide bestemmingen, niet toegelaten. De maximale goot en nokhoogte bedraagt vier meter; de goot en nokhoogte moeten aan elkaar gelijk zijn. Bij de waardering is er vanuit gegaan dat winkels ook worden toegestaan op onderhavige locatie.
- Kortheidshalve wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.
- Uitbreidingsmogelijkheden**
- Er is bij deze taxatie vanuit gegaan dat het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om de bestaande bebouwing op eigen terrein verder uit te breiden.
- In de toekomst zal de winkelplint worden herontwikkeld tot een winkelplint met bovengelegen appartementen en een parkeergarage. Met de ontwikkelpotentie van de locatie is in de waardering rekening gehouden.
- Gebruiksmogelijkheden**
- Op dit moment zijn de getaxeerde gronden in gebruik als winkelruimte/galerie. Gelet op de huidige bestemming en de voorgenomen plannen om het Plein te herontwikkelen lijkt dit gebruik het meest gereede gebruik. De bestemming laat ook een horecabedrijf toe. In het verleden was de kelder in gebruik als discotheek. Het is niet aannemelijk dat deze functie zal terugkeren op onderhavige locatie gelet op de geringe hoogte en derhalve niet in de waardering meegenomen.
- Milieuaspecten**
- Er is informatie ingewonnen bij de milieudienst regio Alkmaar omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, asbest, (ondergrondse) tank, teerhoudende materialen, geluid- en stankcontouren en dergelijke. Uit een uittreksel van het bodeminformatiesysteem is gebleken er als gevolg van eerdere bedrijfsactiviteiten twee huisbrandolietanks zijn gesaneerd op onderhavige locatie. Het kan volgens de milieudienst voorkomen dat er nog andere huisbrandolietanks in de omgeving aanwezig zijn. Door de milieudienst is de locatie geregistreerd als potentieel verontreinigde locatie vanwege de bedrijfsactiviteiten in heden of verleden.
- Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Markt

Marktsituatie

Algemene marktvisie: Economische vooruitzichten temperen de markt

Nu de periode van hoogconjunctuur achter ons ligt en een recessie is ingezet, vertoonden de gebruikersmarkten in 2008 ook de eerste kleerscheuren. Medio 2008 heeft de Nederlandse economie een omslagpunt gekend van economische groei naar een stilstaande economische ontwikkeling.

De gevolgen van de economische teruggang, zoals de oplopende werkloosheid, de teruglopende investeringen door bedrijven en overheden en een afname van de consumentenbestedingen hebben er in 2008 ertoe geleid dat de opname op de kantoor- en, in mindere mate op de bedrijfsruimtemarkt, is gedaald. Op de kantorenmarkt is de opname nog niet stil komen te liggen, getuige de bijna 1,5 miljoen m² die van gebruiker wisselde. Voor de bedrijfsruimtemarkt was dit met een geëffectueerde vraag van circa 2,5 miljoen m² zelfs één van de hoogste opnameniveaus sinds 2000. Het effect van de kredietcrisis die ook in Nederland haar intrede deed was daarmee in 2008 nog beperkt merkbaar op de gebruikersmarkt.

Naar verwachting zal dit effect in 2009 zeer manifest worden. De prognose die het Centraal Planbureau stelt voor 2009 en 2010 laten een verder verslechtering zien van de economische ontwikkeling. In 2009 zal de economie in Nederland krimpen met circa 0,75% tot 3%. Pas in 2010 zal de economie zich naar verwachting herstellen. Het verleden heeft echter doen blijken dat het moeilijk is om te voorspellen wanneer de omslag naar een groeiende economie zal plaatsvinden. Omdat op korte termijn geen economisch herstel wordt voorzien, zal de vraag naar huisvesting verder afnemen, terwijl de voorraad in de meeste segmenten op korte termijn nog zal toenemen door reeds ingezette nieuwbouwwontwikkelingen die zullen worden opgeleverd.

Winkelmarkt Bergen

De gemeente Bergen is een gemeente met in totaal 32.000 inwoners. Het winkelaanbod richt zich op de lokale vraag en heeft een nadruk op dagelijkse voorzieningen; echter in verhouding met vergelijkbare gemeentes van die omvang, heeft Bergen daarnaast een hoogwaardig winkelaanbod gericht op luxe artikelen. Dat blijkt uit het winkelaanbod zoals kleding en voeding speciaalzaken. Naast het eigen aantal inwoners kan Bergen profiteren van de vele toeristen die jaarlijks naar Bergen en Bergen aan Zee komen. Vandaar dat er in het centrum van Bergen ook veel horeca aanbod is.

Opvallend aan de winkelmarkt in Bergen is dat er veel eigenaar gebruikers in het gebied aanwezig zijn. Er is weinig tot geen leegstand en de markt voor de vrije verhuur van winkelruimte lijkt dan ook beperkt. Dit kan er enerzijds op duiden dat er wellicht ruimte is voor uitbreiding van de bestaande winkelvoorraad; anderzijds kan het duiden op evenwichtssituatie. Nieuwbouw op risico lijkt in deze tijden niet de meest logische keuze.

De huurprijzen voor winkels in het centrum variëren sterk, afhankelijk van winkelgrootte, frontbreedte en ligging in de winkelroute. Voor winkels zoals die geprojecteerd zijn op onderhavige locatie hanteren wij een huurprijs van EUR 250,-.

Op locaties met een mindere aanlooproute variëren de huurprijzen lussen de EUR 175,- en EUR 200,-. Op enkele plekken, met overwegend kleine oppervlakten, worden huurprijzen boven de EUR 300,- gerealiseerd. Veelal worden huurprijzen als unitprijs per maand gerekend. Wanneer de unitprijzen terug worden gerekend naar meterprijzen vallen deze huurprijzen hoger uit.

Referentietransacties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Verhuurtransactie winkelruimte Alkmaar e.o.

Adres	Plaats	aantal m ² VVO	Huur/m ² /jr (in EUR)	Datum
Breelaan 12	Bergen	ca. 85 m ²	353,-	november 2007
Ged. Nieuwesloot 66-70	Alkmaar	ca. 221m ²	204,-	mei 2007
Hoogstraat 1-3	Alkmaar	ca. 170 m ²	205,-	januari 2007
Stationsplein 203	Heerhugowaard	ca. 126 m ²	213,-	maart 2008
Heereweg	Schoorl	ca. 73 m ²	3.273,-	april 2008

(koop prijs p/m²)

Bron: DTZ Zadelhoff Research

WO: verhuurbare vloeroppervlakte

Opmerking: voor de gemeente Bergen (N.H.) waren er weinig tot geen winkeltransacties bekend in de door ons geraadpleegde databases. Daarom is er voor gekozen om een grotere regio als referentiegebied te nemen.

Actueel aanbod winkelruimte Alkmaar e.o.

Adres	Plaats	aantal m ² VVO	Vraag(huur)prijs (in EUR)	Datum
Breelaan 31	Bergen	ca. 80 m ²	29.400,-	actueel
Heereweg 34	Schoorl	ca. 125 m ²	19.950,-	actueel
Stationsweg 78-80	Heiloo	ca. 205 m ²	45.000,-	actueel
Kennemerstraatweg 6	Alkmaar	ca. 460 m ²	85.000,-	actueel

Bron: DTZ Zadelhoff Research

VVO: verhuurbare vloeroppervlakte

Beoordeling

Sterkte-zwakte analyse

Sterkte

Zwakte

- | Sterkte | Zwakte |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Locatie▪ Prettige winkelomgeving▪ Faciliteiten en winkels in de directe omgeving▪ onderhavige locatie beschouwd als (een van) de beste winkellocaties in het centrum | <ul style="list-style-type: none">▪ Concurrerende projecten in de omgeving kunnen leiden tot leegstandsperiodes (winkels), indien er nog geen potentiële winkelhuurders zijn benaderd voorafgaand aan de ontwikkeling.▪ Verouderd object met toekomstig groot onderhoud▪ grote kelderruimte die voor het huidige gebruik goed is, maar die bij een alternatieve aanwendbaarheid een minder courant object oplevert.▪ Geplande herontwikkeling van de rest van het Plein kan leiden tot een bouwput met overlast in de komende jaren. |

Verhuur- en verkoopbaarheid

Verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 3 maanden en huurvrije periode(n) en kortingen ter grootte van circa 3 maanden huur.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als redelijk tot goed.

Potentiële kopers voor dit object zijn ontwikkelaars, eigenaar gebruikers, winkeliers en particuliere beleggers.

Courantheid

Gelet op de aspecten beschreven in de sterkte-zwakte analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als redelijk tot goed courant worden aangemerkt.

Getaxeerde waarden

Ondertekening Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

**Onderhandse verkoopwaarde
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)**

EUR 790.000,- k.k.

zegge: zevenhonderdnegentigduizend euro kosten koper

Deze waardering is uitgevoerd in samenwerking met drs. J. Lugard, DTZ Zadelhoff Valuation Advisory Services, kantoorhoudende Apollolaan 150, te Amsterdam.

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

BERGEN (N.H.) / AMSTERDAM, 24 maart 2009.



M.S. de Graaf-Kouijzer MSRE RT



drs. B. Wilberts



REKENMODEL(L)EN

Uitgangspunten en aanpak

Datum definitieve meting: 24 maart 2009

Type waardering:

Taxatie in het kader van de ROZ/IPD:

Volledige taxatie

DTZ
Standaard

Toelichting afwijking

Rapportage:

Rekenmodel: Taxatierapport: Brief:

	D	DTZ Standaard	Toelichting afwijking
Site visit (externe inspectie)	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	
Opname (interne inspectie)	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	
Onderzoek bestemmingsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	
Onderzoek milieusituatie	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	
Kadastrale correctie	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	
Analyse referentie	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	niet van toepassing
Analyse huurcontracten	<input type="checkbox"/>	ja	met van toepassing
Analyse plattegrondtekeningen	<input type="checkbox"/>	ja	niet beschikbaar
Analyse NEN 2580 meetstaat	<input type="checkbox"/>	ja	niet beschikbaar

Uitgangspunten, aannamen en/of opmerkingen

- Doel van de taxatie: interne doeleinden
- Uitgangspunten:**
 - Het metrage verhuurbaar vloerooppervlak van de winkelruimte is zowel op basis van tekeningen als op basis van de kadastrale kaart bepaald. De tekeningen misten op de begane grond de afbakening aan de Plein zijde. Het metrage van de voormalige zijdelingse trap naar de lader ingeschat
 - Rekening is gehouden met de huidige staat, de tekening geven een verouderd beeld van de situatie.
 - Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het object leeg, vrij van huur en getuigd en ontruimd is gevalueerd. Op dit moment is het object in gebruik door de Kunsttuinleer Bergen
 - Het kadastrale perceel voorziet in een stuk onbebouwd terrein aan de achterzijde van het object. Hierop staan parkeerplekken met klaphelmen. Volgens een medewerker van KCB behoorden deze niet tot het getaxeerde object.
 - Bij de waardering zijn de eventuele parkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten.
 - Tijdens de inspectie van het object zijn voormalige besloten oprit en dak geconstateerd. Tevens waren de boorden van het luifel aan de buitenzijde van het object toe aan een schildebeurt.
 - Er is geen rekening gehouden met eventuele correctie onderhoud, geliet op de toekomstige herontwikkeling. Er is een post pro memoria opgenomen voor correctief onderhoud
 - Bij de waardering is rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling van het centrum gebied
 - doordat de fictie is getaxteerd dat het object leeg en ontruimd is gevalueerd, is rekening gehouden met leegstand



Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en opgebouwd ruime

Plein 7
Amsterdam

Geïntegreerde Bonger (NH)
Complexnummer en opdrachtnummer: 1

Object
Dossier: A5415

Volledige taxatie
Prij datum: 15-03-09
Datum offerte: 24-03-08

omschrijving/indeling	bouwlaag	oppervlakte m ² vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp	oppervlakte vloeropp									
Winkelopslag	kelder	155	65	10,075	5,00	9,12																														
Plaag	kelder	70	50	3,500	4,00	3,29																														
Randooropslag/panin	begane grond	80	90	7,200	5,00	4,71																														
galerie	begane grond	172	250	43,000	5,00	10,12																														
Totalen		477 (excl.p.p.)		63.775		2.704			0																											

Bh

Op de grondsew erkooptwade, vrij van de vruchtbaarheid en de gebruike en ontruimd

Pl.n 7 Amsterdam
 Volledige taxatie Peildatum 15-03-09
 Datum definitief 24-03-09
 Object Dossier A5415

EUR	in % van hw	kap factor	Conform opgave:	Oppervlakte gegevens
0,0000%	0,00%		12,0 onr. zaakbel.	o totale kadastrale oppervlakte 260
4,70	2,20%	t.b.v. WOZ	7,5 % assurantie	o bebouwde oppervlakte 0
0,75	0,49%	ass. belasting	0,0 % beheer	o verhuurbare vloeroppervlakte 477
1,875,50	1,99%	BTW	0,0 % onderhoud	o bruto vloeroppervlakte 561
2,723,53	4,25%	BTW		verhouding VVO/BVO 85,00%
0,0000%	0,00%		watenschap	o factor bebouwd oppervlakte 0,00
0,50	0,23%		rijtocht	o gebouwgebonden oppervlakte 0
1	0,22%		erfacht	o theoretisch oppervlakte extra grond 0
0,07	0,00%		diversen	o
6,106	9,40%			

Bruto rendementen en factoren (output)
57.760
Bar hw 7,20%
Factor hw 13,88
888.608

Bruto rendementen en factoren (output)
842,26
Bar hw 7,60%
Factor hw 13,16
3,86
Bar hw
Factor hw
47,52
Bar hw
Factor hw
790,70
Bar hw
Factor hw
8,09%
12,36

Bruto rendementen en factoren (output)
16,000
Bar hw
Factor hw
13,88
7,20%
13,16
7,60%
13,16

Bruto rendementen en factoren (output)
0,49%
Bar hw
Factor hw
6,00%
Bar hw
Factor hw
8,09%
12,36

Bruto rendementen en factoren (output)
0
Bar hw
Factor hw
0
Bar hw
Factor hw
0
Bar hw
Factor hw
8,10%
12,34

Bruto rendementen en factoren (output)
7,000
Bar hw
Factor hw
8,10%
12,34

DTZ Zadelpho 856E087A-170E-DE11-A3E-00 550 C33 3
 Aan genoemde waarden kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'uitgangspunten en aanpak'.





KADASTRALE GEGEVENS

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BERGEN (N.H.) C 2038 A1

20-3-2009

Plein BERGEN NH

10:59:43

Uw referentie: A5415

Toestandsdatum: 19-3-2009

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

BERGEN (N.H.) C 2038 A1

Omschrijving kadastraal object:

WONEN (APPARTEMENT)

Locatie:

Plein
BERGEN NH

Ontstaan op:

27-6-1989

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit: BERGEN (N.H.) C 2026

Vereniging van eigenaren:

ALBERT HEIJN N.V.
ZAANDAM

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

STICHTING NOORDHOLLANDSE KUNSTCENTRUM

Postadres:

Emmalaan 37
1862 ES BERGEN NH

Zetel:

BERGEN

Recht ontleend aan:

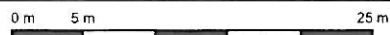
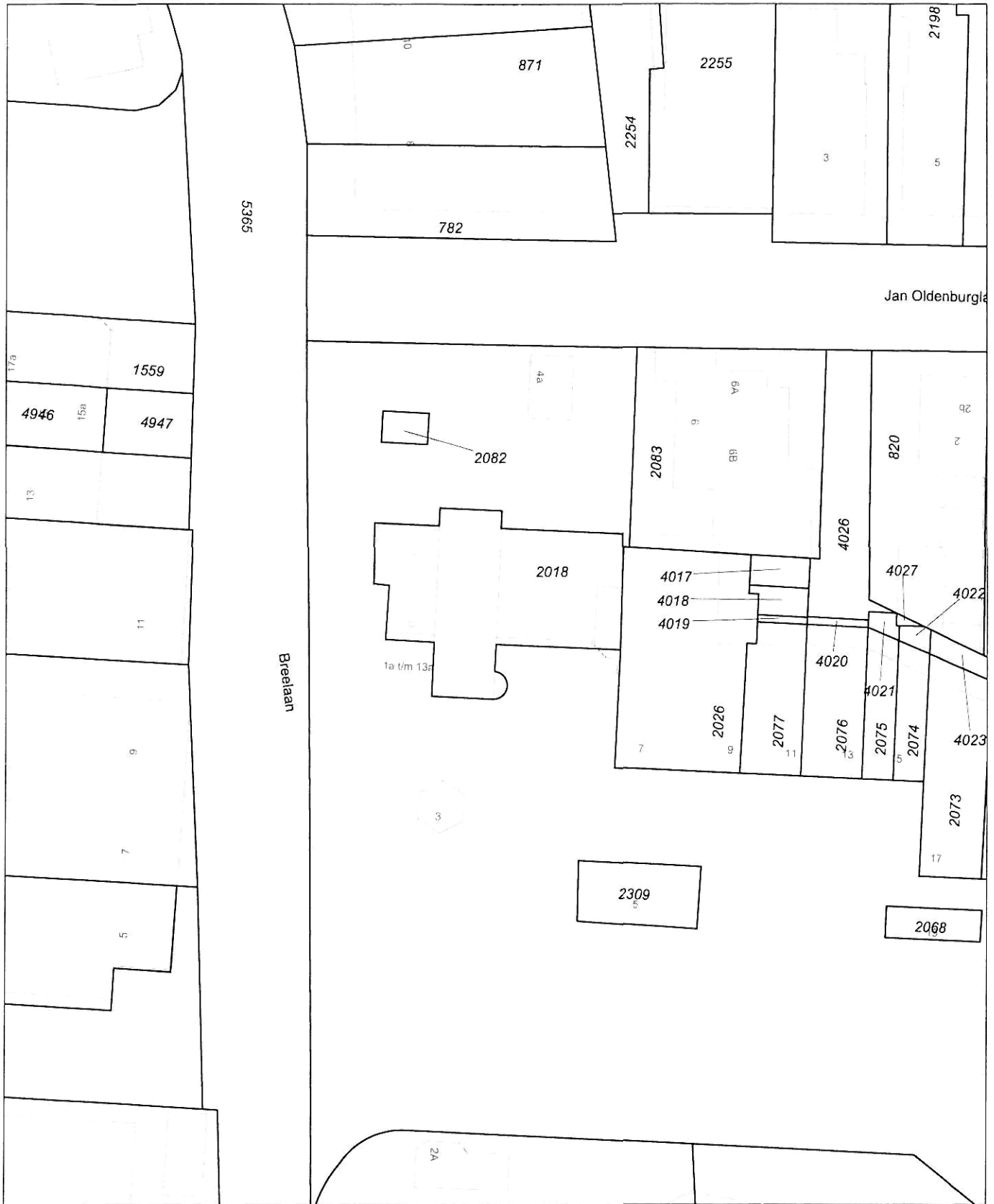
HYP4 ALKMAAR 1607/ 129

Eerst genoemde object in brondocument:

BERGEN (N.H.) C 2038 A1

Einde overzicht

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



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		A
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BERGEN (N.H.)	
25	Huisnummer	Sectie	C	
—	Kadastrale grens	Perceel	2018	
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ALKMAAR, 11 maart 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.