

Uw taxatiekantoor

Taxatierapport

Molenstraat 12, 1234 AB Voorbeeldstad

Uw taxatiekantoor

Mevr. C. Voorbeeld RT
Kantoorweg 1, 5678 CD Voorbeeldorp
0100000000 | taxateur@voorbeeld.nl

Dossier: 2026-0142

Opdrachtgever

De heer A. Voorbeeld en mevrouw B. Voorbeeld
Molenstraat 12a, 1234 AB Voorbeeldstad

Waardepeildatum

7 juli 2026

Rapportdatum

5 augustus 2026

Rapport samenvatting

Dossier

Dossiernummer	2026-0142
VMS-taxatienummer	121000000
Complex	Molenstraat 12 Voorbeeldstad
Adres	Molenstraat 12, 1234 AB Voorbeeldstad
Eigenaar	De heer A. Voorbeeld
Type eigendom	Eigendom
Te taxeren belang	Eigendom
Perceeloppervlakte totaal	259 m²
Energielabel	Onbekend

Object

Type object	Eigen gebruik
Bouwjaar	1977
Monument	Nee
Totaal BVO	118,80 m²
Totaal VVO	110 m²
Verhouding VVO / BVO	1,08
Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	2 stuks
Marktwaaarde per m2 VVO	€ 772,73

Waardering

Opdrachtgever	De heer A. Voorbeeld en mevrouw B. Voorbeeld
Contactpersoon	niet van toepassing
Doel van de taxatie	Fiscale en administratieve doeleinden
Uitvoerend taxateur	Mevr. C. Voorbeeld RT
Waardepeildatum	7 juli 2026
Marktwaaarde kosten koper (berekend, onafgerond)	€ 86.559,17
BAR markthuur kosten koper	8,82 %
Kapitalisatiefactor markthuur	11,33

Kengetallen

Markthuur	€ 7.500
Contracthuur	-
Netto markthuur	€ 6.267,75
Exploitatiekosten % markthuur	16,43 %

Object beoordeling

Bouwkundige staat	Goed
Staat van onderhoud buiten	Goed

Locatie beoordeling

Omschrijving locatie, stand en ligging (score)	Voldoende
Bereikbaarheid (score)	Goed

Staat van onderhoud binnen	Goed
Parkeren (op eigen terrein)	Voldoende
Functionaliteit	Voldoende
Object score	Voldoende

Parkeren op openbare weg	Goed
Locatiescore	Voldoende

Gebruik beoordeling

Alternatieve aanwendbaarheid	Voldoende
------------------------------	-----------

Markt beoordeling

Courantheid verkoop	Matig
Courantheid verhuur	Voldoende

Het object is per 7 juli 2026 getaxeerd op

€ 85.000

Marktwaaarde kosten koper
Zegge: vijfentachtigduizend euro

INHOUD TAXATIERAPPORT

I Rapport samenvatting

A Opdracht

B Taxatie

C SWOT-analyse en beoordeling

D Juridisch

E Locatie

F Object

G Gebruik

H Onderbouwing

I Algemene uitgangspunten

J Waardebegrippen en definities

K Bijlagen

CONCEPT

A Opdracht

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	De heer A. Voorbeeld en mevrouw B. Voorbeeld
Adres opdrachtgever	Molenstraat 12a, 1234 AB Voorbeeldstad
Telefoonnummer opdrachtgever	0600000000
E-mailadres opdrachtgever	opdrachtgever@voorbeeld.nl

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie opdrachtnemer	Taxatiekantoor Voorbeeld BV
Uitvoerend taxateur	Mevr. C. Voorbeeld RT
Adres opdrachtnemer	Kantoorweg 1, 5678 CD Voorbeeldorp
Telefoonnummer opdrachtnemer	0100000000
E-mailadres opdrachtnemer	taxateur@voorbeeld.nl
Lid van / aangesloten bij (uitvoerend taxateur)	NRVT RT000000000 VastgoedPro 00000
Ingeschreven in het register onder nummer	RT000000000
Specialisatie / deskundigheid en educatie	Bedrijfsmatig vastgoed en verhuurde woningen, regio zuid Nederland

A.3 Controlerend taxateur

Naam organisatie controlerend taxateur	Makelaardij Voorbeeld VOF
Controlerend taxateur	Dhr. D. Voorbeeld RT
Adres controlerend taxateur	Stationsstraat 2, 5678 EF Voorbeeldorp
Telefoonnummer controlerend taxateur	0110000000
E-mailadres controlerend taxateur	controle@voorbeeld.nl
Lid van / aangesloten bij (controlerend taxateur)	VastgoedCert NRVT RT111111111 TEGoVA
Registernummer controlerend taxateur	RT111111111
Specialisatie / deskundigheid en educatie (controlerend taxateur)	Wonen, bedrijfsmatig vastgoed en agrarisch vastgoed

A.4 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum

23 juni 2026

Toelichting opdrachtverstrekking

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Taxateur gaat ervan uit dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie juist en volledig aan taxatiekantoor is verstrekt.

Opdrachtvoorwaarden

De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden blijken uit de opdrachtbevestiging. De algemene consumentenvoorwaarden makelaardij zijn onderdeel van de opdracht en aan opdrachtgever verstrekt.

Dossiervorming

Alle relevante stukken zijn door de opdrachtgever aangeleverd tenzij anders vermeld. In het dossier van de taxateur zijn onder andere de getekende opdrachtbevestiging, relevante correspondentie en de geraadpleegde documentatie van de openbare registers en het bodemloket opgeslagen.

Eventuele eerder verzonden conceptrapporten met bijbehorende reacties zijn eveneens opgeslagen.

Interne kwaliteitsborging

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2025 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2025).

De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.

Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan. Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie www.fiu-nederland.nl voor meer informatie.

Roulatie

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is. Deze regels met betrekking tot roulatie houden onder andere in dat taxateur niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend of voor het taxatiebedrijf niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst heeft verricht van dit vastgoedobject.

Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat die geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan.

Educatie en routine

De taxateur is geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en voldoet aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld. Taxateur voldoet tevens aan de vereisten van NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties.

Voorts verklaart taxateur dat deze taxatie uitgevoerd is in een deelmarkt waarin de taxateur gespecialiseerd is, en over specifieke lokale, regionale, nationale en sector- of objectkennis beschikt, en deze kennis in stand houdt.

Plausibiliteit

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze taxatie is op basis van de door de uitvoerend taxateur aangeleverde informatie gecontroleerd door de geregistreerde taxateur.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld op 1 januari 2025, en voor zover van toepassing het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT.

Op deze taxatie is de IVS 2025 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

De dienstverlening van de taxateur valt onder het tuchtrecht van stichting tuchtrecht NRVT.

CONCEPT

B

Taxatie

B.1 Algemeen

Objectomschrijving

Het te taxeren object betreft een vrijstaand bedrijfsgebouw, gelegen op een zelfstandig perceel.

Adres	Molenstraat 12, 1234 AB Voorbeeldstad
VMS-taxatienummer	121000000
Type eigendom	Eigendom
Waardepeildatum	7 juli 2026
Type taxatie	Volledige taxatie

B.2 Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt ter onderbouwing van fiscale en administratieve doeleinden.

De bedrijfsruimte staat als ondernemingsvermogen geadministreerd en wordt gewaardeerd ten behoeve van de overbrenging naar privevermogen.

B.3 Waardering en basis van de waarde

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

Valuta	Euro
--------	------

Het object is per 7 juli 2026 getaxeerd op

€ 85.000

Marktwaarde kosten koper
Zegge: vijfentachtigduizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

Mevr. C. Voorbeeld RT

Datum en plaats: 4 augustus 2026 | Voorbeeldorp

B.4 Inspectie

Mate van inspectie	Inwendig en uitwendig
Inspectie uitgevoerd door	Mevr. C. Voorbeeld RT
Inspectiedatum	7 juli 2026

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inwendig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, tenzij in dit rapport anders is aangegeven.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd via Omgevingsloket. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Roerende zaken

Eventueel in het object aanwezige roerende zaken zoals bedrijfsspecifieke inrichting of inventaris zijn geen onderdeel van de taxatie.

Onderhoudskosten en bouwkosten

De onderhoudskosten zijn gecalculeerd met behulp van de meest recente versie van de Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter Vastgoedadviseurs. Hierop zijn waar nodig door taxateur correcties aangebracht voor een zo juist mogelijke benadering van de onderhoudskosten van het getaxeerde.

Aansprakelijkheid

Taxatiekantoor 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 in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

Een taxatie is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Bij deze taxatie is niet afgeweken van de in paragraaf 'Taxatiestandaarden' genoemde taxatiestandaarden.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Het gebouw wordt door de eigenaar in eigen gebruik geëxploiteerd als opslag- en bedrijfsruimte.

De prijs per m² ligt onder de bandbreedte van de kooppreferenties. Dit wordt verklaard door de eenvoudige bouw, de hokkige indeling, de beperkte zichtbaarheid en de situering tussen woonbebouwing.

Aanpassingen op conceptrapportage

niet van toepassing

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Het uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen wijzigingen van het te taxeren object hebben plaatsgevonden tussen op-namedatum, waardepeildatum en rapportdatum, welke van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. Wanneer er toch een fysieke, dan wel juridische wijziging heeft plaatsgevonden, kan dit een effect hebben op de waardering en behoudt taxateur zich het recht voor om de waardering aan te passen.

B.7 Eerdere taxaties

Toelichting eerdere taxaties

Taxateur is in de afgelopen 36 maanden niet eerder bij een taxatie, verkooptransactie of verhuurtransactie van dit object betrokken geweest. Het uitvoeren van backtesting is derhalve niet relevant.

B.8 Overzicht inzage documenten

SOORT INFORMATIE	INGEZIEN	DATUM	BRON / OPMERKING
Huurlijst	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	07-07-2026	Kadaster
Kadastrale gegevens	Ja	07-07-2026	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	07-07-2026	Bodemloket
Omgevingsplan	Ja	07-07-2026	Omgevingsloket
Meetcertificaat	Nee		
Energielabel	Nee		

Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Geopolitieke spanningen

Opgemerkt dient te worden dat er momenteel sprake is van wereldwijd verhoogde geopolitieke spanningen. De onzekerheden zullen naar verwachting de komende tijd toenemen. Welke gevolgen op de vastgoedmarkt dit met zich meebrengt is voornamelijk onduidelijk. Per heden zijn de gevolgen nog niet terug te herleiden in de referenties.

Door deze buitengewone marktomstandigheden is er mogelijk een buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Taxatie onzekerheid en verklaring aannames

Taxateur heeft van de opdrachtgever geen actueel WOZ-aanslagbiljet ontvangen en heeft aangenomen dat de WOZ-waarde circa tien keer de bruto markthuur bedraagt. Hierdoor is sprake van een enigszins grotere taxatieonnauwkeurigheid dan wanneer deze stukken wel beschikbaar waren geweest.

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van een of meerdere taxatiemethode(n). Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen algemeen geaccepteerd, te weten:

1. De comparatieve methode, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiemerken beschikbaar zijn, vergelijkbaar gemaakt door het zo nauwkeurig mogelijke elimineren van mogelijke verschillen;
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van toekomstige inkomsten die met het vastgoedobject gegenereerd kunnen worden, verminderd met kosten en onder toepassing van een vereist rendement, zoals in de markt gebruikelijk, om tot een waarde te komen. De inkomstenbenadering wordt doorgaans met behulp van rekenmodellen uitgewerkt, zoals een BAR/NAR berekening of een DCF-model.
3. De kostenbenadering. In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de kosten om het getaxeerde te (her)bouwen. Hier worden in elk geval de grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten gerekend.

Gebruikte methode

[Nog invullen: welke methode is gebruikt en waarom. Bijvoorbeeld: gelet op de beschikbaarheid van relevante marktinformatie is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de comparatieve methode, alsmede een BAR/NAR berekening voor de bedrijfsruimte als schaduwberekening.]

Gebruikte methode

Gelet op de beschikbaarheid van relevante marktinformatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de BAR/NAR-berekening, met de DCF-berekening als tweede en controlerende methode.

Controleberekeningen

deze tabel is nog leeg

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Controlerend taxateur verklaart voor het onderhavig taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd. Hierbij is het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Daarnaast heeft controlerende taxateur inzicht gehad in alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport en deze zijn door de controlerend taxateur bekeken. De controlerend taxateur heeft geen interne en externe inspectie van het object uitgevoerd.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

Dhr. D. Voorbeeld RT

Datum en plaats: 5 augustus 2026 | Voorbeeldorp

CONCEPT

C

SWOT-analyse en beoordeling

C.1 SWOT analyse

Sterktes

- Zelfstandig te gebruiken object met eigen toegang en parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Het object verkeert in een prima staat van onderhoud en is voorzien van airconditioning en zonnepanelen.

Zwaktes

- De ligging is teruggelegen ten opzichte van de openbare weg, waardoor de zichtbaarheid beperkt is.
- De indeling is hokkig, met meerdere kleine ruimten, waardoor de functionele flexibiliteit beperkt is.

Kansen

- De bestemming biedt mogelijkheden voor alternatieve invulling als kantoor- of dienstverleningsruimte.

Bedreigingen

- De beperkte zichtlocatie kan de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid voor commerciële gebruikers negatief beïnvloeden.

C.2 Beoordeling

Courantheid verhuur

Voldoende

Er wordt verwacht dat het object binnen een redelijke tijd verhuurd kan zijn waarbij mogelijk een investering nodig is.

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid wordt als voldoende beoordeeld. Positief zijn de zelfstandige ontsluiting, de eigen parkeergelegenheid en een bestemming die dienstverlening en kantoorfuncties toestaat. Daar staat tegenover dat het object een beperkte representatieve uitstraling heeft.

Verhuurtijd (maanden)

6 maanden

Courantheid verkoop

Matig

Er wordt verwacht dat het object na een langere periode (> 1 jaar) verkocht kan zijn.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid wordt als matig beoordeeld. De eenvoudige bouwkundige uitvoering, de beperkte representativiteit en de geringe zichtbaarheid vanaf de openbare weg verkleinen de potentiële kopersgroep.

Verkooptijd (maanden)

9 maanden

Courantheid algemeen

Voldoende

Het object is binnen een redelijke termijn in de markt te zetten. Voor verhuur of voor verkoop kan daarbij een investering of een concessie in de voorwaarden nodig zijn.

D Juridisch

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar	De heer A. Voorbeeld
Type eigendom	Eigendom
Te taxeren belang	Eigendom

Kadastrale percelen

GEMEENTE	GEMEENTECODE KADASTER	SECTIE	PERCEELNUMMER	OPPERVLAKTE	EIGENAAR
Voorbeeldstad	VBS00	D	2717	259 m ²	De heer A. Voorbeeld

Aantekeningen kadastraal object

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

Toelichting eigendom perceel

Blijkens de akte van levering betreft het object het recht van eigendom van de kantoorruimte met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Volgens opgave van eigenaar rust op het perceel een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het naastgelegen perceel. Deze mededeling is nog niet tegen de akte gecontroleerd.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **N.v.t.**

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform omgevingsplan	Ja
-------------------------------	----

Omgevingsplan

Volgens het geldende omgevingsplan rust op het object de bestemming Dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, kantoor, wonen overeenkomstig het bestaande aantal bedrijfswoningen, en ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.

Monument	Nee
Voorkeursrecht gemeenten	Nee

Vestigingseisen

Er zijn taxateur geen specifieke vestigingseisen bekend.

Fiscale aspecten

Er is geen herzieningstermijn bekend in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Voor zover niet anders vermeld gelden alle genoemde bedragen exclusief BTW.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

CONCEPT

E

Locatie

E.1 Locatieoverzicht

Kaarten van de omgeving

nog geen beeld toegevoegd

E.2 Locatie informatie

Omschrijving locatie, stand en ligging
(score)

Voldoende

Het object heeft een gemiddelde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use', de positieve invloeden overheersen beperkt de negatieve invloeden.

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het object is gelegen aan de Molenstraat, een ontsluitingsweg aan de noordzijde van de kern met een gemengd karakter van woonbebouwing, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Omgeving en belendingen

De directe omgeving bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met bijbehorende tuinen en erven.

Bereikbaarheid (score)

Goed

Het object is goed ontsloten middels rijkswegen en/of provinciale wegen en/of het OV is op korte afstand gelegen, waardoor een redelijke afstand in korte tijd kan worden afgelegd.

Toelichting bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Via de Molenstraat bestaat een goede aansluiting op de provinciale weg, waardoor de omliggende gemeenten binnen korte tijd bereikbaar zijn.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

In de omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum en het station.

Voorzieningen

In de directe omgeving zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, detailhandel en horeca.

Parkeren op openbare weg

Goed

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm en is in de directe omgeving gelegen.

Er is voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied.

Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving

Voor de directe omgeving zijn taxateur geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen bekend die op korte termijn een wezenlijke invloed hebben op de waarde of het gebruik.

Locatiescore

Voldoende

De positieve invloeden van de locatie overheersen beperkt de negatieve invloeden.

De locatie wordt beoordeeld als voldoende. Positief zijn de bereikbaarheid, de ligging binnen de bebouwde kom en de nabijheid van voorzieningen. Daar staat tegenover dat de commerciële uitstraling wordt beperkt door de ligging tussen woningen.

Loopbaarheid van de omgeving

77

IPD-type en subtype

Bedrijfsruimte

Gemeente

Voorbeeldstad

Provincie

Noord-Brabant

CONCEPT

F

Object

F.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het te taxeren object betreft een vrijstaand bedrijfsgebouw, gelegen op een zelfstandig perceel.

Indeling

Het object bestaat uit een centrale bedrijfsruimte van circa 45 m² met daarnaast vijf afzonderlijke nevenruimten van respectievelijk circa 9, 9, 12, 13 en 22 m². Daarnaast beschikt het object over een toiletruimte en een technische ruimte met de meterkast en installaties.

Terrein

Het object is gelegen op een zelfstandig perceel en beschikt aan de voorzijde over een volledig verharde oprit, uitgevoerd in betonklinkers.

Bouwjaar 1977

Bouwaard, materialen en constructie

De draagconstructie bestaat uit gemetselde gevels op een betonnen fundering met betonnen vloeren. Het gebouw is voorzien van een elektrische overheaddeur aan de voorzijde, meerdere lichtkoepels, airconditioning, een boiler voor de warmwatervoorziening en een moderne elektrische installatie. Er is geen gasaansluiting aanwezig. Op het dak zijn circa 30 zonnepanelen aangebracht.

Bouwkundige staat

Goed

Het object heeft geen investering ten behoeve van structurele problemen, constructie- of materiaalgebreken.

Staat van onderhoud buiten

Goed

Het object heeft geen investering om in de nabije toekomst te worden gebruikt conform bestemming in relatie tot marktperceptie (buitenzijde).

Staat van onderhoud binnen

Goed

Het object heeft geen investeringen om in de nabije toekomst te worden gebruikt conform bestemming in relatie tot marktperceptie (binnenzijde).

Toelichting onderhoud

Op basis van de visuele inspectie verkeert het object in een goede en functionele staat van onderhoud.

Vastgoed Taxatiewijzer 2026

Normonderhoud type **bt 04, middenschalgig, gevels in metselwerk**

Parkeren (op eigen terrein)

Voldoende

De parkeernorm voldoet bijna geheel aan het aantal (mogelijk) aanwezige. Of er zijn in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Toelichting parkeren

Parkeren kan langs de openbare weg of op de oprit voor het pand.

Functionaliteit

Voldoende

Het object is bruikbaar voor het beoogde gebruik. In de indeling, de maatvoering of de voorzieningen zitten beperkingen die het gebruik hinderen zonder het onmogelijk te maken.

Toelichting functionaliteit

De indeling is hokkig van aard en kenmerkt zich door een relatief groot aantal kleinere, afzonderlijke ruimten. De huidige indeling sluit goed aan bij het bestaande gebruik als opslag- en voorbereidingsruimte. Voor alternatieve bedrijfsfuncties kan de bestaande compartimentering minder doelmatig zijn.

Duurzaamheid en energetische kenmerken

Op het dak liggen circa 30 zonnepanelen. Er is geen gasaansluiting aanwezig; de verwarming en de warmwatervoorziening zijn elektrisch.

F.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes

IPD-TYPE	RUIMTETYPE	STATUS	BVO M ²	VVO M ² OF STUKS
Bedrijfsruimte	Hoofdruimte	Eigenaar gebruiker	48,60	45
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	Eigenaar gebruiker	23,76	22
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	Eigenaar gebruiker	14,04	13
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	Eigenaar gebruiker	12,96	12
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	Eigenaar gebruiker	9,72	9
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	Eigenaar gebruiker	9,72	9
Totaal			118,80	110,00

F.3 Renovatie

Laatste renovatie

Niet bekend.

F.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Ten tijde van de inspectie zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op bodem- of grondwaterverontreiniging of andere milieukundige belemmeringen. Er zijn door de taxateur geen milieutechnische onderzoeken verricht.

Object beoordeling

Het object is als voldoende beoordeeld. De functionaliteit is voor het huidige gebruik goed maar voor alternatief gebruik relatief hokkig. De onderhoudsstaat is goed.

Object score

Voldoende

De positieve invloeden van het object overheersen beperkt de negatieve invloeden.

CONCEPT

G Gebruik

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het gebouw wordt door de eigenaar in eigen gebruik geëxploiteerd als opslag- en bedrijfsruimte. Er vindt geen reguliere detailhandel of publieksgerichte dienstverlening vanuit het object plaats.

Voorgenomen gebruik

De taxatie wordt uitgevoerd ten behoeve van fiscale doeleinden in verband met de voorgenomen onttrekking van het object uit het ondernemingsvermogen naar het privevermogen van de eigenaar.

G.2 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid

Voldoende

Er zijn enkele alternatieve aanwendbaarheden.

Optimale aanwending (scenario analyse)

Gelet op de fysieke en juridische kwaliteit is de alternatieve aanwendbaarheid te beoordelen als voldoende. De publiek-rechtelijke bestemming biedt ruimte voor alternatieve aanwendungen. Taxateur stelt dat het huidige gebruik als highest and best use moet worden gezien.

H

Onderbouwing

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

De Nederlandse markt voor kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed heeft zich de afgelopen jaren veerkrachtig ontwikkeld. Ondanks de gestegen rente blijft de vraag naar functionele bedrijfsruimten groot.

De vraag concentreert zich op multifunctionele bedrijfsruimten die flexibel inzetbaar zijn en beschikken over voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid.

Marktvisie geldig per

1 juli 2026

Verwachtingen indices

	PERIODE 1	PERIODE 2	PERIODE 3	PERIODE 4	PERIODE 5	PERIODE 6	PERIODE 7	PERIODE 8	PERIODE 9	PERIODE 10
Inflatie verwachting	2,10 %	1,90 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kosten verwachting	2,62 %	2,38 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Markthuur verwachting	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Marktsituatie

De gemeente kent een relatief beperkte voorraad aan bedrijfsobjecten. Hierdoor is het aanbod van zelfstandige bedrijfsruimten beperkt, hetgeen een ondersteunend effect heeft op de waardeontwikkeling.

Het getaxeerde object wijkt echter af van de meest courante bedrijfsobjecten binnen de lokale markt: de ligging tussen woonbebouwing, de beperkte zichtbaarheid en de eenvoudige bouwkundige uitvoering beperken de marktpositie.

H.2 Huurreferenties en overzicht ruimtes en markthuur

Algemene toelichting op de huurreferenties

Om een goed onderbouwde taxatie te krijgen is het van belang referentietransacties te vinden van zo goed mogelijk te vergelijken panden, die zo recent mogelijk zijn. Deze objecten worden na correctie beter vergelijkbaar, met enige variatie in de afmetingen, afwerking, achterstallig onderhoud en het bouwjaar, maar ook verschillen in de locatie, het buitenterrein of de belevingswaarde. De vakkennis en ervaring van taxateur weet deze op waarde te schatten en te vertalen naar een waardering van het getaxeerde object.

De huurreferenties laten een bandbreedte zien van circa € 60 tot € 88 per m² per jaar. Gelet op de ligging, de oppervlakte, de gebruiksmogelijkheden en de afwerking is de markthuur binnen die bandbreedte vastgesteld op gemiddeld € 68 per m² per jaar.

Huurreferenties commercieel

TRANSACTIEDATUM	ADRES	PLAATS	IPD-TYPE	TOTAAL M² OF STUKS	HUROPBRENGST PER JAAR	HUROPBRENGST PER JAAR PER M²
11-05-2026	Parallelweg 54a	Voorbeeldorp	Kantoor	170	€ 15.000	€ 88,24
19-03-2026	Wolput 81e	Voorbeeldorp	Bedrijfsruimte	235	€ 17.400	€ 74,04
18-05-2024	Boterweg 57	Voorbeeldstad	Bedrijfsruimte	100	€ 6.000	€ 60

Overzicht ruimtetypes

IPD-TYPE	RUIMTETYPE	BVO M²	VVO M²	MARKTHUUR PER M²	MARKTHUUR PER JAAR	% VAN TOTAAL
Bedrijfsruimte	Hoofdruimte	48,60	45	€ 80	€ 3.600	48,0 %
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	23,76	22	€ 60	€ 1.320	17,6 %
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	14,04	13	€ 60	€ 780	10,4 %
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	12,96	12	€ 60	€ 720	9,6 %
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	9,72	9	€ 60	€ 540	7,2 %
Bedrijfsruimte	Opslagruimte	9,72	9	€ 60	€ 540	7,2 %
Totaal		119	110	€ 68,18	€ 7.500	100 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur is tot stand gekomen door vergelijking met recente transacties voor vergelijkbare panden in deze regio, door middel van de comparatieve methode.

H.3 Koopreferenties en onderbouwing yields

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Om een goed onderbouwde taxatie te krijgen is het van belang referentietransacties te vinden van zo goed mogelijk te vergelijken panden, die zo recent mogelijk zijn. Deze objecten worden na correctie beter vergelijkbaar, met enige variatie in de afmetingen, afwerking, achterstallig onderhoud en het bouwjaar, maar ook verschillen in de locatie, het buitenterrein of de belevingswaarde. De vakkennis en ervaring van taxateur weet deze op waarde te schatten en te vertalen naar een waardering van het getaxeerde object.

De koopreferenties zijn gerealiseerd tegen koopsommen van € 1.013 tot € 1.524 per m². De hogere waarden hangen samen met een betere indeling, uitstraling, ligging of ruimere gebruiksmogelijkheden.

Kooppreferenties commercieel

TRANSACTIEDATUM	ADRES	PLAATS	IPD-TYPE	VVO M² OF STUKS	BAR	KOOPSOM KOSTEN KOPER	KOOPSOM PER M² OF PER STUK
20-08-2025	Burgemeesterplein 43	Voorbeeldorp	Winkels	164	6,84 %	€ 250.000	€ 1.524,39
19-11-2024	Baroniestraat 105c	Voorbeeldstad	Bedrijfsruimte	157	6,22 %	€ 225.000	€ 1.433,12
06-05-2024	Molenstraat 55	Voorbeeldstad	Bedrijfsruimte	153	6,91 %	€ 155.000	€ 1.013,07

Input yield

Disconteringsvoet **7,25 %**

NAR vrij op naam **6,50 %**

Exit yield **7 %**

Exploitatiekosten als percentage van de markthuur **16,43 %**

Berekende output yields

Exploitatiekosten inclusief eventuele canon **€ 1.232,25**

Netto markthuur **€ 6.267,75**

Marktwaaarde vrij op naam (berekend) **€ 96.426,92**

Marktwaaarde kosten koper (berekend, onafgerond) **€ 86.559,17**

BAR markthuur kosten koper **8,82 %**

Kapitalisatiefactor markthuur **11,33**

Marktwaaarde per m2 VVO **€ 772,73**

Verklaring gehanteerde rendementen

Voor het bepalen van de rendementen zijn beleggingstransacties opgenomen die inzicht geven in de gehanteerde aanvangsrendementen van vergelijkbare objecten. Door de mindere courantheid ligt het BAR van het getaxeerde hoger dan dat van de referentieobjecten.

H.4 Onderbouwing correcties

Er zijn geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Er is geen sprake van bijzondere waardecomponenten.



Algemene uitgangspunten

Algemene uitgangspunten

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur en installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele verbouwingswerkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. 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 de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
10. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

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

het ontstaan van legionella te voorkomen.

7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
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 winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen, waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings- of gebruiksvergunningen, en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
2. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.
3. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen en dergelijke kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
4. Indien er geen huurcontracten zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 plus 5 jaar, waarbij geen waardebeïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
5. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
6. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurders betaalde waarborgsommen 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 een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
9. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij 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. Niet van toepassing voor woningen.

10. In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

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 of gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld, 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.
3. De vastgestelde waarden zijn kosten koper tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kosten koper verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie 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 zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar voor de waardepeildatum worden, mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend, altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt die van substantiele invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige, vermoedelijke gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. 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. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.

2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

3. Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens en informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huuroverzichten en huurcontracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van toekomstige huurders van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de toekomstige huurders en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branchespecifieke inrichtingen.

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.

J

Waardebegrippen en definities

Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

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

Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- de huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 plus 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele gedeeltelijke reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh per m².

ENERGIEKLASSE	BENG 2 PRIMAIR FOSSIEL ENERGIEVERBRUIK KWH/M ²
A+++++	Kleiner of gelijk aan 0
A++++	0 tot 40
A+++	40 tot 90
A++	90 tot 140
A+	140 tot 160
A	160 tot 190
B	190 tot 205
C	205 tot 235
D	235 tot 260
E	260 tot 290
F	290 tot 315
G	Groter dan 315

Terminologie

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie

De bezichtiging en de daarop gebaseerde beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende nationale en internationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn, zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik, alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van een dag.

Afkortingen

BAR

Bruto aanvangsrendement, de bruto huuropbrengst gedeeld door de marktwaarde maal 100 procent.

BVO

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.

DCF

Discounted cash flow, de contante waarde van toekomstige kasstromen.

EVS

European Valuation Standards.

GBO

Gebruiksoppervlakte.

HABU

Highest and best use.

IVS

International Valuation Standards.

IVSC

International Valuation Standards Committee.

NAR

Netto aanvangsrendement, de netto huurwaarde gedeeld door de marktwaarde vrij op naam maal 100 procent.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA

The European Group of Valuers Associations.

VHE

Verhuurbare eenheid, alleen van toepassing bij residentiële objecten.

K Bijlagen

Bijlagen overzicht

Bijlagen

- Kadastrale stukken
- Omgevingsplan
- Bodeminformatie
- Funderingsinformatie

CONCEPT

Bijlagen foto's

Foto's van het object

nog geen beeld toegevoegd

Plattegronden

nog geen beeld toegevoegd

CONCEPT

Bijlagen belegging- of koopreferenties

Referentie koop: Burgemeesterplein 43, Voorbeeldorp

Transactiedatum	20-08-2025
Adres	Burgemeesterplein 43
Plaats	Voorbeeldorp
IPD-type	Winkels
Subtype	Winkelstrip
Bouwjaar	1963
VVO m ² of stuks	164
BAR	6,84 %
Koopsom kosten koper	€ 250.000
Koopsom per m ² of per stuk	€ 1.524,39
Perceeloppervlak	
Eigendom	Vol eigendom
Vergelijkbaarheid	
Energielabel	

Toelichting op deze referentie

Kantoor- en winkelruimte op een centrale locatie met de bestemming gemengd. Door de betere ligging en ruimere gebruiksmogelijkheden ligt de prijs per m² hoger.

Referentie koop: Baroniestraat 105c, Voorbeeldstad

Transactiedatum	19-11-2024
Adres	Baroniestraat 105c
Plaats	Voorbeeldstad
IPD-type	Bedrijfsruimte
Subtype	Bedrijfshal
Bouwjaar	1984
VVO m² of stuks	157
BAR	6,22 %
Koopsom kosten koper	€ 225.000
Koopsom per m² of per stuk	€ 1.433,12
Perceeloppervlak	157 m²
Eigendom	Vol eigendom
Vergelijkbaarheid	
Energielabel	

Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte met vide, pantry en toilet, dicht bij het centrum. De referentie is qua indeling en gebruiksmogelijkheden couranter dan het getaxeerde.

Referentie koop: Molenstraat 55, Voorbeeldstad

Transactiedatum	06-05-2024
Adres	Molenstraat 55
Plaats	Voorbeeldstad
IPD-type	Bedrijfsruimte
Subtype	
Bouwjaar	1960
VVO m² of stuks	153
BAR	6,91 %
Koopsom kosten koper	€ 155.000
Koopsom per m² of per stuk	€ 1.013,07
Perceeloppervlak	169 m²
Eigendom	Vol eigendom
Vergelijkbaarheid	Vergelijkbaar
Energielabel	A++

Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte aan dezelfde straat als het getaxeerde, goed vergelijkbaar. De bestemming is echter ruimer, waardoor er meer gebruiksmogelijkheden zijn.

Bijlagen huurreferenties

Referentie huurtransactie: Parallelweg 54a, Voorbeeldorp

Transactiedatum	11-05-2026
Adres	Parallelweg 54a
Plaats	Voorbeeldorp
IPD-type	Kantoor
Sub IPD-type	Kantoor
Bouwjaar	1996
Totaal m ² of stuks	170
Huuropbrengst per jaar	€ 15.000
Huuropbrengst per jaar per m ²	€ 88,24
Vergelijkbaarheid	Beter
Energielabel	C

Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte in een naburig dorp. Vergelijkbaar qua ligging en gebruiksmogelijkheden. De referentie is meer afgewerkt als kantoor, terwijl het getaxeerde als opslag wordt gebruikt.

Referentie huurtransactie: Wolput 81e, Voorbeeldorp

Transactiedatum	19-03-2026
Adres	Wolput 81e
Plaats	Voorbeeldorp
IPD-type	Bedrijfsruimte
Sub IPD-type	Bedrijfshal
Bouwjaar	2006
Totaal m ² of stuks	235
Huuropbrengst per jaar	€ 17.400
Huuropbrengst per jaar per m ²	€ 74,04
Vergelijkbaarheid	Vergelijkbaar
Energielabel	

Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte met kantoor op een bedrijventerrein. Goed vergelijkbaar qua ligging en gebruiksmogelijkheden. De referentie is cou-
ranter door de open indeling en de vrije hoogte.

Referentie huurtransactie: Boterweg 57, Voorbeeldstad

Transactiedatum	18-05-2024
Adres	Boterweg 57
Plaats	Voorbeeldstad
IPD-type	Bedrijfsruimte
Sub IPD-type	Zelfopslag
Bouwjaar	1923
Totaal m ² of stuks	100
Huuropbrengst per jaar	€ 6.000
Huuropbrengst per jaar per m ²	€ 60
Vergelijkbaarheid	Vergelijkbaar
Energielabel	

Toelichting op deze referentie

Bedrijfs- en opslagruimte op een afgesloten terrein. Goed vergelijkbaar met de opslagruimte van het getaxeerde; qua afwerking is het getaxeerde iets beter.

Uw taxatiekantoor

Uw taxatiekantoor

CONCEPT