

Taxatierapport

Cardanuslaan 38 en 40, 6865 HK Doorwerth



Galaxy A52s 5G

Wouter W.K. Boeschoten RT | Boeschoten & van Lieshout Taxaties B.V.

Steenstraat 31, 6828CC te Arnhem

Telefoon: (026) 3884545 | Email: info@bnvlmakelaars.nl

Waardepeildatum

2 juli 2024

Rapportdatum

10 juli 2024

Opdrachtgever

Administratie Hendriks

de heer J. Hendriks

Dorpsstraat 8a

6871AL Renkum



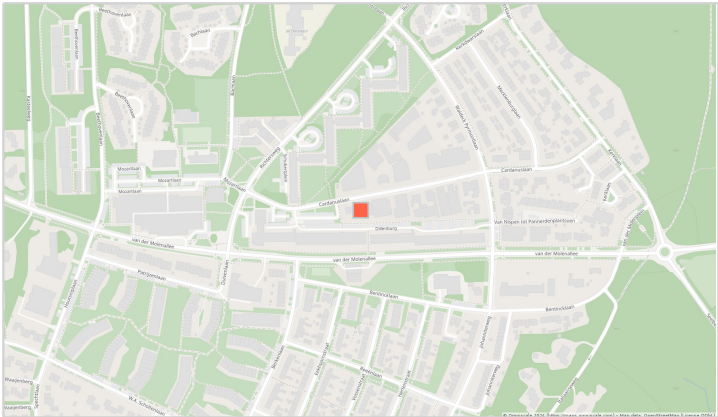
**Boeschoten
& van Lieshout**
TAXATIES B.V.

tmi taxatie management
instituut ✓

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.
TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	85924378
Complex:	Een kantoorruimte met kelder, garage, ondergrond, erf/tuin en verder toebehoren
Adres:	Cardanuslaan 38 en 40, 6865 HK Doorwerth
Eigenaar:	Mevrouw L. van Gelder en de heer H. Wonnink
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	694 m²
Energietabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1970
Meest recent renovatie jaar:	2021
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	419
Totaal VVO m² of stuks:	390
Verhouding VVO / BVO:	1:1,08
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	4
Parkeerratio:	1:98
Marktwaarde per m²:	€ 924



Waardering

Opdrachtgever:	Administratie Hendriks
Contactpersoon:	de heer J. Hendriks
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Wouter W.K. Boekschoten RT
Waardepeildatum:	dinsdag 2 juli 2024
Marktwaarde kosten koper:	€ 360.369
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,40 % 10,6

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 33.860
Netto markt/herz. huur:	€ 27.975
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	17,38 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 5.885

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Redelijk
Functionaliteit:	Redelijk
Object score:	Redelijk

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Redelijk
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 02-07-2024 getaxeerd op:

EUR 360.000

Marktwaarde kosten koper

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	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Administratie Hendriks
Ter attentie van: de heer J. Hendriks
Adres: Dorpsstraat 8a, 6871AL te Renkum
Telefoonnummer: (0317) 415 216
E-mailadres opdrachtgever: jeroen@administratiehendriks.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Boekschoten & van Lieshout Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Wouter W.K. Boekschoten RT
Adres: Steenstraat 31, 6828CC te Arnhem
Telefoonnummer: (026) 3884545
E-mailadres: info@bnvlmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij: VastgoedPro, nummer 16715
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven in het NRVt, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Kamer WOZ. RT nummer: RT421080403.
Gecertificeerd bij VastgoedCert
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
Periodes 01-01-2011 tot 31-12-2025
Certificaatnummer B1601.104
Kamer Wonen/MKB
Periodes 01-01-2012 tot 31-12-2025
Certificaatnummer W1701.1734
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Bedrijfsmatig vastgoed en beleggingen.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Firando B.V.
Controlerend taxateur: J.H.B. Frieling RT RM
Adres: Larensteinselaan 8, 6882CT te Velp (Gld.)
Telefoonnummer: 0031653591885
E-mailadres: info@firando.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVt RT541615426
VastgoedCert V625032227
TMI 340232
Ingeschreven in het register onder nummer: Ingeschreven in het NRVt, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder RT-nummer: RT541615426
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Het uitvoeren van uiteenlopende bedrijfsmatige, industriële en beleggingstaxaties voor diverse doeleinden waaronder: aan-/verkoop, financiering, jaarrekening, fiscale doeleinden en planschade.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:

dinsdag 2 juli 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

De taxatieopdracht is schriftelijk vastgelegd en door opdrachtgever en taxateur ondertekend. De opdrachtbrief maakt onderdeel uit (bijlage) van dit taxatierapport.

Opdrachtvoorwaarden

De algemene voorwaarden van Vastgoedpro zijn van toepassing.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever(s). De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in dit taxatierapport omschreven doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na taxatiedatum.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Boekschoten & van Lieshout Taxaties B.V. mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking van derden worden gesteld. Ook mag niet naar de taxatie worden verwezen of het rapport worden verwezen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Boekschoten & van Lieshout Taxaties B.V.

Dossiervorming

Alle taxatiedossiers worden op een eenduidige manier opgebouwd, zodanig dat een willekeurige derde taxateur, zonder het object te hebben opgenomen, zich op basis het dossier een compleet beeld kan vormen van het getaxeerde object en de wijze waarop de waarde door taxateur is vastgesteld. Het taxatiedossier omvat, voor zover van toepassing, in ieder geval:

- een ondertekende taxatieopdracht;
- eventuele relevante correspondentie met opdrachtgever;
- aantekeningen van taxateur;
- kadastrale stukken;
- basisinformatie ten aanzien van de bestemming;
- basisinformatie ten aanzien van de bodem;
- basisinformatie ten aanzien van de monumentale status;
- (inschrijving) energielabel;
- uitdraai van WOZ-waardeloket.nl (voor woningen);
- eventuele indicatieve berekeningen van de puntenhuur;
- eventuele huurovereenkomsten;
- het concept taxatierapport;
- het definitieve taxatierapport;
- de factuur conform opdracht.

Opdrachtgever stemt ermee in dat taxateur het volledige taxatiedossier, zonder doorhaling van persoonlijke informatie (namen, telefoonnummer(s), bankrekeningnummer, e-mailadressen) aan een bevoegde controlerende instantie overhandigt, indien deze instantie daarom verzoekt.

Interne kwaliteitsborging

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2020). De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.

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.

Onafhankelijkheid

Om tot een betrouwbare waardebepaling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een - voor iedereen - acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is van groot belang aangezien: een makelaar subjectief hoort te handelen, in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

Taxateur verklaart geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van deze taxatie. Taxateur heeft geen enkele binding met het onderhavig registergoed en opdrachtgever.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Taxateur voldoet steeds ruimschoots aan zijn educatieve verplichtingen door het actief participeren in cursussen van of voorgeschreven door Vastgoedpro, TMI/Flux en/of het NRVt.

Plausibiliteit

Ieder door Boekschoten & van Lieshout Taxaties B.V. opgemaakt taxatierapport voor bedrijfsmatig vastgoed of belegging, wordt door een tweede of controlerend taxateur - op basis van het dossier, de onderliggende berekeningen en zijn/haar marktkennis - beoordeeld op plausibiliteit.

- Controlerend taxateur of 2e taxateur beoordeelt het onderhavige taxatierapport.
- Controlerend taxateur of 2e taxateur beoordeelt de bijlagen in relatie tot de inhoud.
- Controlerend taxateur of 2e taxateur neemt het object niet op.
- Controlerend taxateur of 2e taxateur geeft geen garantie op de volledigheid van het taxatierapport en/of de bijlagen.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- International Valuation Standards, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 31-01-2020.
- Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 01-02-2023.
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Association (TeGoVa), d.d. 01-01-2021.

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de stichting Tuchtrechtspraak NRVt. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

Concept

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Een kantoorruimte met een kelderruimte en een inpandige garage, ondergrond, erf/tuin, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden.

Omschrijving registergoed (akte van levering d.d. 27 augustus 1997)

Het kantoorpand met garage, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Cardanuslaan 38-40 te Doorwerth, gemeente Renkum, kadastraal bekend gemeente Doorwerth, sectie C, nummer 3939, groot vijf aren dertig centiaren, en nummer 3989, groot een are vierenzestig centiare.

Adres:	Cardanuslaan 38 en 40, 6865 HK Doorwerth
VMS-taxatienummer:	85924378
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	dinsdag 2 juli 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Het nemen van een aankoopbeslissing.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde 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: Alle bedragen in dit rapport zijn in Euro's (€).

HET OBJECT IS PER 2 JULI 2024 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 360.000

Zegge: driehonderd zestig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

Wouter W.K. Boekschoten RT

Datum en plaats: | Arnhem

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: dinsdag 2 juli 2024
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Wouter W.K. Boekschoten RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Taxateur heeft het object in zijn geheel geïnspecteerd, in het bijzijn van de eigenaar.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

- De in dit taxatierapport beschreven oppervlakten zijn verkregen aan de hand inmeting ter plaatse en/of opgave eigenaar. De beschreven oppervlakten zijn louter indicatief. Taxateur adviseert eigenaar/opdrachtgever het object door een daartoe gecertificeerd bedrijf in te laten meten en een meetstaat te laten opmaken. Dit geeft uitsluitend over de exacte oppervlakte en is altijd aan waardevolle toevoeging een dossier van een vastgoedobject.
- De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties – zoals vermeld in dit rapport – geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is géén technisch onderzoek en wij aanvaarden géén aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele gebreken. Indien met een goed beeld wil krijgen van de bouwkundige staat van het object, dient met een bouwkundige in te schakelen.
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden.
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dient hiertoe nader onderzoek te worden gedaan.
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris, zijn door de taxateur bij de waardering van dit object niet meegewaardeerd.
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.
- Grond en opstallen zijn vrij van giftige/schadelijke stoffen en/of materialen;
- Taxateur heeft verondersteld dat er ten aanzien van het object geen juridische procedures lopen of zijn aangekondigd.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er is niet afgeweken van de taxatiestandaarden.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Een nadere toelichting acht taxateur niet noodzakelijk.

Aanpassingen op conceptrapportage

Opdrachtgever is in het bezit gesteld van een conceptrapportage. Er zijn geen nadere aanpassingen op de conceptrapportage van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Volgens opdrachtgever hebben er na de taxatiedatum en voor het uitbrengen van het definitieve taxatierapport geen veranderingen plaatsgevonden.

Taxatie onnauwkeurigheid

Opdrachtgever dient zich te realiseren dat (elke) de uitgebrachte taxatie subjectieve elementen bevat. Bij het uitvoeren van deze taxatie verklaart uitvoerend taxateur dat hij ook aannames heeft gedaan die kunnen afwijken van de (toekomstige) werkelijkheid.

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van o.a.:

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

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Conform artikel 14 van de praktijkhandleiding Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt dient er een verschillenanalyse (Backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Taxateur(s) heeft/hebben onderhavig object niet eerder getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		-
Huurovereenkomsten	N.v.t.		-
Sideletters / allonges	N.v.t.		-
Eigendomsbewijs	Ja	05-07-2024	Kadaster (zie bijlage).
Erfpacht gegevens	N.v.t.		-
Splitsingsakte	N.v.t.		-
Kadastrale gegevens	Ja	05-07-2024	Kadaster (zie bijlage).
Milieu-informatie overheid	Ja	05-07-2024	Provincie Gelderland (zie bijlage).
Milieuvergunning	N.v.t.		-
Omgevingsplan	Ja	05-07-2024	www.ruimtelijkeplannen.nl (zie bijlage).
Omgevingsvergunning	N.v.t.		-
Gebruiksvergunning	N.v.t.		-
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		-
Plattegronden	Ja	05-07-2024	Schets gemaakt door de eigenaar (zie bijlage).
Meetcertificaat	N.v.t.		-
Bouwkosten	N.v.t.		-
Gegevens VVE	N.v.t.		-
Eigenaarslasten	Ja	05-07-2024	Op basis van WOZ-waarde en schatting taxateur.
Onderhoudsprognose	N.v.t.		-
Inspectierapporten	N.v.t.		-
Asbestonderzoek	N.v.t.		-
Bodemonderzoek	N.v.t.		-
Energie label	Nee	05-07-2024	Het object heeft volgens opgave eigenaar een vrijstelling voor het energielabel
Overige gegevens	N.v.t.	05-07-2024	WOZ-beschikking

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor het vaststellen van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van (een van) de onderstaande methoden:

BAR/NAR methode:

De BAR/NAR (Bruto-/Netto-aanvangsrendementmethode) 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.

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 waarden object, wordt de waarde bepaald.

Discounted Cashflow methode:

Met de DCF-methode kan vastgoed worden gewaardeerd aan de hand van de verwachte toekomstige kasstromen (cashflows). De marktwaarde bestaat uit de contante waarde van de netto kasstromen over een bepaalde periode, vermeerderd met de eindwaarde (exitwaarde), na het verloop van de voornoemde periode. De vastgestelde marktwaarde is de waarde die een investeerder bereid zou zijn te betalen voor een investering, door middel van een vereist rendement op hun investering (de disconteringsvoet).

Taxateur heeft voor deze de BAR-/NAR-methode in combinatie met de comparatieve methode gekozen, vanwege de betere vergelijkbaarheid met de vergelijkingsobjecten en het beperkte gebruik van variabelen. De DCF-methode heeft taxateur buiten beschouwing gelaten, omdat deze voor onderhavig vastgoedobject, vanwege de vele variabelen te veel onzekerheden biedt. Daarbij biedt deze methode voor het onderhavige geval weinig, vanwege de lastige vergelijkbaarheid, naar het oordeel van taxateur te weinig binding met de markt. De DCF-berekening, die deel uitmaakt van dit taxatierapport, dient te worden beschouwd als een globale controle berekening.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

De controlerend taxateur heeft het onderhavige taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- De controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

J.H.B. Frieling RT RM

Datum en plaats: 8 juli 2024 | Velp (Gld.)

Concept

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- centrale ligging;
- twee huisnummers met elk eigen nutsvoorzieningen en een eigen c.v.-systeem;
- geheel onderkelderd (Cardanuslaan 40);
- parkeren op eigen terrein.

Zwaktes

- sobere/gedateerde uitstraling/afwerking;
- relatief veel niveauverschil;
- geen energielabel aanwezig.

Kansen

- (verdere) verduurzaming en het (vervolgens) aanvragen van een energielabel;
- wellicht het verkrijgen van een woonbestemming of bedrijfswoning.

Bedreigingen

- negatieve invloed op de markt/economie door spanning in de wereld, wat bijvoorbeeld kan leiden tot oplopende inflatie en/of rente;
- wijziging van overheidsbeleid ten aanzien van vastgoed (fiscaal/juridisch);
- verdere verzwaring van milieu-/verduurzamingseisen, opgelegd vanuit Europa/de overheid.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Redelijk

Verhuurbaarheid

Het object is naar het oordeel van taxateur in de huidige staat matig tot redelijk verhuurbaar. De gedateerde afwerking maakt het object voor veel huurders minder aantrekkelijk. Een modernisering van het object zou de verhuurbaarheid (aanzienlijk) kunnen verbeteren. Voor de verhuur dient het object over (ten minste) een energielabel C te beschikken.

Verhuurtijd (maanden):

4 maand(en)

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

Het object is naar het oordeel van taxateur redelijk tot goed verkoopbaar. De gedateerde afwerking maakt het object voor veel kopers minder aantrekkelijk.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Redelijk

Geschiktheid object voor financiering

Taxateur acht het object op zich goed financierbaar, mits voldoende rekening wordt gehouden met de kwaliteit/draagkracht van de aanvrager van het bedrijf of de persoon die de financiering aanvraagt. Taxateur kan dat niet beoordelen.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Mevrouw L. van Gelder en de heer H. Wonnink
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Doorwerth	DWH00	C	3939	530	Mevrouw L. van Gelder en de heer H. Wonnink
Doorwerth	DWH00	C	3989	164	Mevrouw L. van Gelder en de heer H. Wonnink
Totaal				694	

Aantekeningen kadastraal object

Op het kadastrale uittreksel staan geen bijzondere aantekening beschreven.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen aan taxateur bekend.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's

N.v.t.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing, het betreft een geheel perceel.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan:

Ja

Omgevingsplan

Omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Renkum.

In werking vanaf: 1 januari 2024.

Bestemmingsplan: Doorwerth 2013.

Status: Vastgesteld 26 juni 2013, geheel onherroepelijk in werking.

Bestemming: Bedrijventerrein.

Functieaanduiding: Bedrijf tot en met de categorie 1 en 2 (uitsluitend voor Cardanuslaan 40).

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' zijn (dienstverlenende) bedrijven toegestaan van categorie 1 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn (dienstverlenende) bedrijven toegestaan van categorie 1 en categorie 2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- Kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'bedrijf tot en met categorie 2' en voor zover gelegen aan de Cardanuslaan in Doorwerth;
- Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan;

De hierboven beschreven bestemming betref de basisinformatie uit het omgevingsplan. Voor een volledig beeld van de toegestane activiteiten dient het omgevingsplan te worden geraadpleegd. Een gedeelte hiervan maakt deel uit van dit taxatierapport. Voor het volledig beeld van de (on)mogelijkheden dient u altijd het Omgevingsloket te raadplegen. Dit kan via de website <https://omgevingswet.overheid.nl> of bij de gemeente zelf.

Monument:

Nee

Naar het oordeel van taxateur heeft het object geen monumentale waarde. De kans dat het object als monument zal worden aangewezen acht taxateur klein tot nihil.

Voorkeursrecht gemeenten:

Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten is niet van toepassing.

Vestigingseisen

Er zijn geen bijzondere vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

Omzetbelasting

Over de huursom of koopsom van bedrijfsruimte kan omzetbelasting worden berekend, mits daartoe wordt geopteerd en partijen met BTW-belaste prestaties leveren. Alle bedragen in dit taxatierapport luiden exclusief omzetbelasting.

Onroerende zaak belasting en lokale heffingen

Onroerende zaakbelastingen worden bij de eigenaar in rekening gebracht. Lokale heffingen - zoals bijvoorbeeld rioolrecht en zuiveringslasten - worden zowel bij de eigenaar als bij de gebruiker in rekening gebracht. Deze kunnen door eigenaar aan gebruiker/huurder worden doorbelast.

Overdrachtsbelasting

In het kader van deze taxatie heeft taxateur gerekend met 10,4% overdrachtsbelasting.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

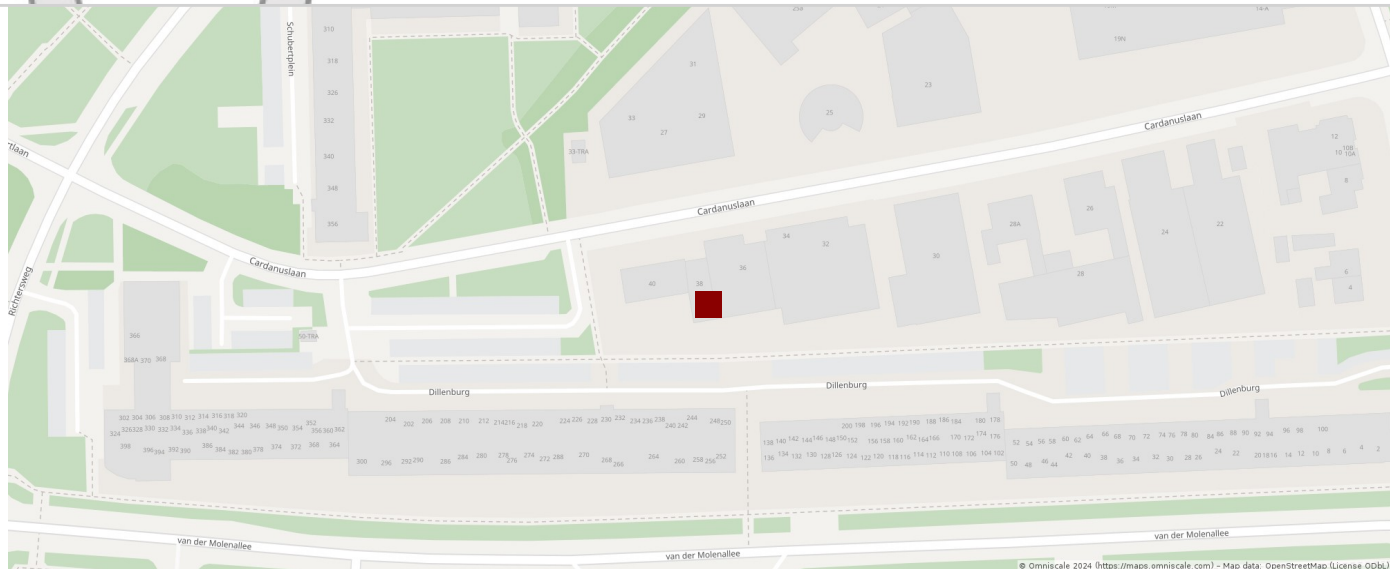
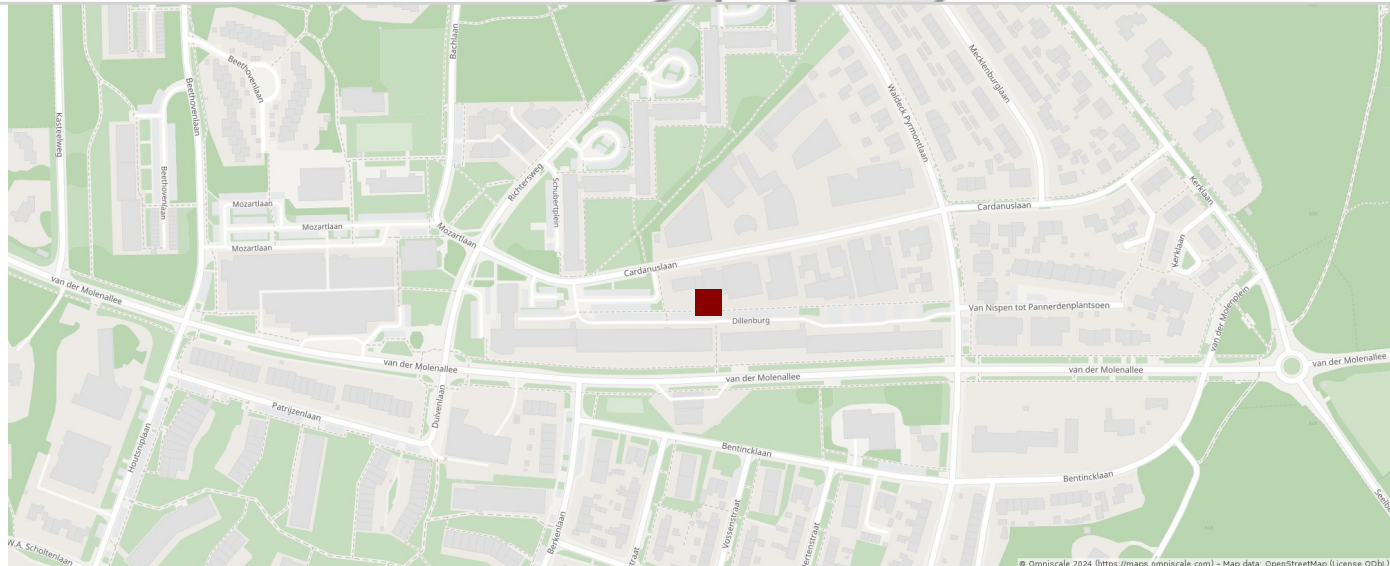
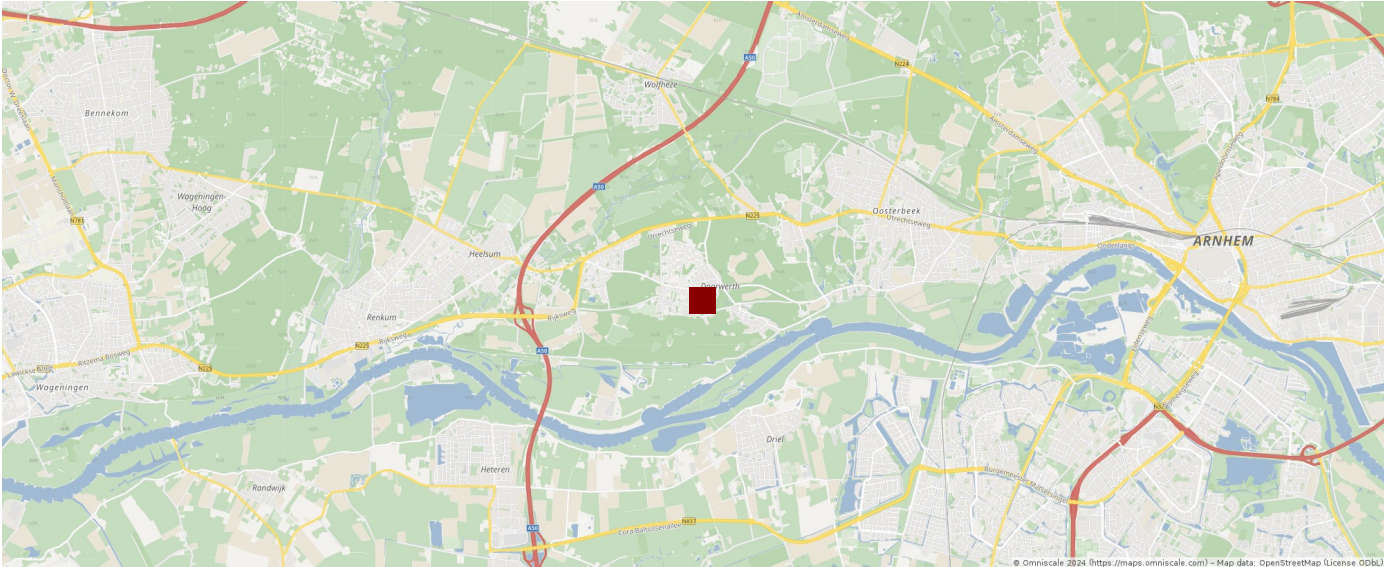
Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen aan taxateur bekend.

Concept

E

LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging:

Redelijk

Het object is in een rustige straat, centraal in de plaats Doorwerth (gemeente Renkum) gelegen. Doorwerth is een plaats met circa 5.000 inwoners, in de bosrijke omgeving, even ten westen van Arnhem en Oosterbeek.

Omgeving en belendingen

In de straat staan overwegend gelijksoortige bedrijfsobjecten. Achter het object bevindt zich een groot appartementencomplex.

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

De bereikbaarheid met eigen vervoer kan als volgt wordt omschreven:

Lokaal: Goed bereikbaar vanuit de gehele directe omgeving.

Regionaal: Normaal bereikbaar.

Landelijk: Goed bereikbaar, door de ligging nabij de snelwegen A50 en de A12.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is als volgt.

Bus: Matig bereikbaar met provinciale busdiensten.

Trein: Slecht, het dichtstbijzijnde treinstation is gelegen in Doorwerth (op 10 autominuten afstand).

Voorzieningen

Doorwerth heeft een voldoende aanbod aan voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften. Er is een overdekt winkelcentrum met diverse winkels en enkele horecagelegenen. Er zijn basis- en middelbare scholen en basis medische voorzieningen. Voor meer voorzieningen kan men uitwijken naar Oosterbeek, Arnhem of Wageningen.

Parkeren op openbare weg:

Goed

Eigen terrein: Vier parkeerplaatsen aan de voorzijde van het object en diverse parkeerplaatsen (mogelijk) aan de achterzijde van het object.

Openbaar terrein: Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Aan taxateur zijn geen ontwikkelingen in de omgeving bekend die de waarde van onderhavig object in het bijzonder kunnen beïnvloeden.

Locatiescore:

Goed

Een normale locatie voor kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening.

Walkscore:

66

Uit de 'walkscore' kan men opmaken hoe dagelijkse voorzieningen te voet bereikbaar zijn. De hoogste score die behaald kan worden is 100. Met een score van 66 kan worden vastgesteld dat men voor een voldoende aanbod aan voorzieningen in de omgeving geen auto nodig heeft.

F OBJECT**F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Een kantoorruimte met een kelderruimte en een inpandige garage, ondergrond, erf/tuin, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden.

Omschrijving registergoed (akte van levering d.d. 27 augustus 1997)

Het kantoorpand met garage, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Cardanuslaan 38-40 te Doorwerth, gemeente Renkum, kadastraal bekend gemeente Doorwerth, sectie C, nummer 3939, groot vijf aren dertig centiare, en nummer 3989, groot een are vierenzestig centiare.

Indeling

Cardanuslaan 38: Entree met trapopgang, kantoorruimten, een trap naar de kelder (onder nummer Cardanuslaan 40) en een doorgang naar Cardanuslaan 40. Eerste etage: kantoorruimten.

Cardanuslaan 40: Entree, diverse kantoorruimten op de bel-etage, trap naar de kelder en de inpandige garage met een ruime doorgang naar Cardanuslaan 38.

Terrein

Het perceel is in een U-vorm om het complex heen gesitueerd. Aan de voorzijde bevinden zich vier parkeervakken, links van het object bevindt zich een inrit naar de 'achtertuin', die ook als parkeerterrein kan dienen.

Bouwjaar:**1975****Bouwaard, materialen en constructie**

Het object is op traditionele wijze gebouwd door middel van betonnen/steenachtige vloeren, in spouw gemetselde gevels, kunststof en houten kozijnen en deuren met (grotendeels) dubbele beglazing en met bitumineuze dakbedekking gedekte platte daken. Het object heeft een ouder/gedateerd afwerkingsniveau. Het beschikt onder meer over de volgende voorzieningen/installaties:

- nutsvoorzieningen per huisnummer;
- een c.v.-ketel met radiatoren per huisnummer;
- systeemplafonds met inbouwarmaturen-/verlichting;
- airconditioning;
- TL-opbouwarmaturen;
- vloerbedekking en laminaatvloeren;
- scheidingswanden;
- een pantry;
- een close-in boiler t.b.v. warm tapwater;
- een pomp om afvoer van eventueel opgekomen grondwater;
- meerdere toiletten;
- een kantine met een keukenblok;
- laminaatvloeren;
- rookmelders en brandbestrijdingsmiddelen.

Technische installaties en voorzieningen zijn door taxateur niet op hun werking gecontroleerd. Deze worden geacht naar behoren te functioneren en, voor zover nodig, te zijn gekeurd.

Bouwkundige staat:**Goed****Staat van onderhoud buiten:****Goed****Staat van onderhoud binnen:****Goed****Toelichting onderhoud**

Aan taxateur zijn geen klachten gemeld ten aanzien van onderhoud of gebreken. Het gehele object oogt voldoende onderhouden.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouw en/of gebouwgebonden installaties is globaal en uitsluitend in het kader van het vormen een waardeoordeel. Het is géén technisch onderzoek en wij aanvaarden géén aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele gebreken. Voor een volwaardige onderhoudstechnische inspectie dient een bouwkundige te worden ingeschakeld.

Vastgoed Taxatiewijzer:**2021****Normonderhoud type:****Verskillende VEX-typen****Parkeren (op eigen terrein):****Redelijk****Toelichting parkeren**

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid. Op openbaar terrein is eveneens voldoende (gratis) parkeergelegenheid.

Functionaliteit:**Redelijk****Toelichting functionaliteit**

Omdat twee objecten zijn samengevoegd, is de functionaliteit niet optimaal. Zo heeft het object twee ingangen en meerdere trappen naar verschillen in niveau. Het object beschikt over twee huisnummers, twee meterkasten en twee verwarmingssystemen. Op zich biedt dat zeer goede mogelijkheden voor splitsing (terugbrengen in de oude staat), maar zolang het object één gebruiker heeft, krijgt deze te maken met (in beperkte mate) dubbele kosten.