



Julianalaan 1 (2159 LA) Kaag

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Kerngegevens taxatierapport	4
Getaxeerde waarden	
Algemeen	5
Opdracht	
Vastgoedobject	
Doel van de taxatie	
Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	
Aantal versies en toelichting afwijkingen	
Waardebegrippen	
Waardepeildatum	
Getaxeerde waarden	
Omschrijving waardebegrippen	7
Verklaring taxateur	8
Eigendom	9
Kadastrale gegevens	
Akte van levering	
Omschrijving van het getaxeerde object	10
Omschrijving van het getaxeerde	
Oppervlakten	
Onderhoudstoestand	
Energielabel	
Duurzaamheid	
Stand en ligging	
Bereikbaarheid	
Parkeren	
Bestemming	
Huurgegevens	
Marktinformatie en courantheid	
Onderbouwing van de waarde	
Plaats	
Randvoorwaarden voor de taxatie	21

Bijlagen

- Rekenmodel(len)
- Plausibiliteitsverklaring
- Fotoblad(en)
- Eigendomsinformatie en uittreksel kadastrale kaart(en)
- Akte van levering d.d. 15 mei 2003, 8 februari 1964 en 6 februari 1975
- Uittreksel bestemmingsplan en plankkaart
- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011
- Algemene voorwaarden en tarieven voor dienstverlening van Basis Bedrijfshuisvesting B.V.

KERNGEGEVENS TAXATIERAPPORT

Julianalaan 1 (2159 LA) Kaag



Opdrachtgever/aanvrager	:	Gemeente Kaag en Braassem
Taxateur	:	Samuël Zwaan
Doel van de taxatie	:	Interne doeleinden
Diepgang	:	Volledige waardering
Waardepeildatum	:	1 mei 2018
Type object	:	Veerhuis
Totale perceeloppervlakte	:	Onbekend, het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel
Eigendom	:	Volle eigendom
Bouwjaar	:	1988 (volgens Basisregistraties Adressen en Gebouwen)
Staat	:	In eigen gebruik
Algehele courantheid	:	Redelijk/matig
Onderhoudstoestand	:	Goed
Locatie	:	Redelijk

Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in dit rapport en de hierbij behorende bijlagen genoemde uitgangspunten en specificaties zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde:

€ 45.000,00

zegge: -- vijfenveertigduizend euro--

ALGEMEEN

Opdracht

Op 8 maart 2018 heeft de Gemeente Kaag en Braassem, gevestigd Westeinde 1 te (2371 AS) Roelofarendsveen, bij monde van de heer drs. J.J. Démoed (hierna te noemen: opdrachtgever), opdracht verstrekt aan Basis Bedrijfshuisvesting B.V., gevestigd te (2321 JR) Leiden aan de Vrijheidslaan 35 tot het taxeren van het hierna genoemde object.

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte d.d. 8 maart 2018.
Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht.

Deze taxatie is uitgevoerd door:

Samuël Zwaan, Register-Taxateur, ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT520224519 en Register-Makelaar onroerende zaken, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert onder nummer B1601.168

De taxateur is eveneens aangesloten bij de NVM en gespecialiseerd in bedrijfsmatig vastgoed.

Vastgoedobject

Het onroerend goed met onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend: **Julianalaan 1 (2159 LA) Kaag**.

Op 29 maart 2018 is het object bezocht en opgenomen.

Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:
Interne doeleinden.

Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

Het getaxeerde onroerend goed betreft uitsluitend de opstal van de veerdienst en niet en niet de onderliggende grond.

Op verzoek van de opdrachtgever heeft taxateur in deze taxatie de stelling aangenomen dat het een eeuwigdurend recht van erfpacht betreft met als canon betaling 3 % van de grondwaarde, gevestigd op een perceel ter grootte van circa 80 m². Dit aangezien de grond in eigendom is van opdrachtgever.

Aantal versies en toelichting afwijkingen

Onderhavig rapport betreft de 1^e versie.

Waardebegrippen

Als basis van de opdracht is gevraagd de volgende waarde(n) te taxeren:

Marktwaarde

Waardepeildatum

De gevraagde waarden zijn vastgesteld per waardepeildatum 1 mei 2018.

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde:

€ 45.000,00

zegge: -- vijfenveertigduizend euro--

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap.

Leiden, 9 mei 2018

Samuël Zwaan

Register-Taxateur, ingeschreven in het register van
het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder
nummer RT520224519 en Register-Makelaar
onroerende zaken ingeschreven bij de Stichting
VastgoedCert onder nummer B1601.168

OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaaarde

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Onder Marktwaaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedobject 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.

VERKLARING TAXATEUR

Verklaring taxateur intern/extern

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Taxatiestandaarden en richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015 en herzien in juli 2017.
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld november 2015 en herzien in juli 2017.

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.

Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en/of IVS 2013 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden, prevaleren de richtlijnen van de EVS. Taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijnen.

De voormalige PTA-verklaring is integraal opgenomen in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart geen eerdere betrokkenheid bij het object te hebben.

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij opdrachtgever of het object te hebben.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden.

Tevens verklaart taxateur dat hij zich onderwerpt aan de reglementen inzake het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT.

EIGENDOM

Kadastrale gegevens

Volgens de eigendomsinformatie van de Dienst voor het kadaster en openbare registers is het object als volgt geregistreerd:

Het volle eigendom, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Alkemade	A	1469 gedeeltelijk	Onbekend

Op bovengenoemd perceel is een recht van opstal en vestiging kwalitatieve verplichting van toepassing. Het betreft hier een tracé ter lengte van ongeveer 14 meter, welk tracé uitmaakt een gedeelte van het kadastrale perceel sectie A nummer 1469. Het recht van opstal houdt in het aanleggen, in eigendom hebben (verkrijgen), gebruiken en instandhouden van een afvalwatertransportleiding door of ten behoeve van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Als gerechtigde van het hierboven genoemde object staat bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers per 13 maart 2018 geregistreerd: Gemeente Kaag en Braassem, Westeinde 1 te (2371 AS) Roelofarendsveen.

Op de eigendomsinformatie is de volgende publiekrechtelijke beperking opgenomen:

- Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Akte van levering (vestiging recht van opstal en vestiging kwalitatieve verplichting)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de laatst bekende akte van levering d.d. 15 mei 2003, verleden voor notaris Mr. Cusell, notaris ter standplaats Leiden, welke als bijlage bij dit taxatierapport is gevoegd.

De taxateur heeft voornoemde akte van levering onderzocht en in de waarde betrokken. Volgens de verklaring van opdrachtgever en voor zover door taxateur plaatselijk visueel waarneembaar zijn geen andere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Akte van splitsing

N.v.t.

Recht van erfpacht

N.v.t.

OMSCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE OBJECT

Omschrijving van het getaxeerde

Het getaxeerde onroerend goed betreft een opstal van ca. 37 m² welke thans in gebruik is als kantoor/kleine werkplaats bij de veerdienst van Kaageiland.

Het gebouw beschikt onder andere over een pantry, toilet, betegelde vloer, spotverlichting en een cv-installatie met radiatoren.

Het getaxeerde is traditioneel gebouwd en beschikt over gemetselde gevels, houten kozijnen met dubbele beglazing en een schilddak bedekt met zwarte dakpannen.

Oppervlakten

Het Nederlands Normalisatie-instituut geeft de termen, definities en bepalingsmethoden van oppervlakten en inhouden van gebouwen conform de Nederlandse norm NEN-2580 (nl) uit en op basis hiervan dient de verhuurbare oppervlakte van het getaxeerde te worden bepaald.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

A Beginsel

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschaft;
- toegangssluizen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschaft indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.

een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Voor de bepaling van de VVO geldt dat de oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m²) worden uitgedrukt. Het aantal cijfers achter de komma is afhankelijk van de grootte van de oppervlakte.

Afrondingsregels oppervlakten:

- < 10 m² : minimaal twee cijfers achter de komma
- 10 < 100 m² : minimaal één cijfer achter de komma
- ≥ 100 m² : geen cijfer achter de komma

Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

B *Toe te rekenen delen van de VVO van gemeenschappelijke ruimten*

De volgens A) bepaalde oppervlakte van een gebruikseenheid wordt vermeerderd met een deel van de VVO van de in dat gebouw gelegen gemeenschappelijke ruimten waarop die gebruikseenheid is aangewezen, met inbegrip van de gemeenschappelijke verkeersruimten gelegen tussen de toegang van die gebruikseenheid en die gemeenschappelijke ruimten, met dien verstande dat die gemeenschappelijke ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten. De omvang van dat deel moet zijn bepaald naar rato van de omvang van de volgens A) bepaalde gezamenlijke VVO van de op die gemeenschappelijke ruimten aangewezen gebruikseenheden.

C *VVO van een gebouw*

De VVO van een gebouw is de som van de volgens A) bepaalde VVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovenstaande omschrijving is afkomstig uit Nederlandse norm NEN-2580 (nl) van het Nederlands Normalisatie-instituut, mei 2007.

Na handmatige bemeting van de plattegrondtekeningen komen wij tot het volgende metrage op basis van de NEN-2580 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO):

Bouwlaag	Type	Aantal m ² VVO		
Begane grond	Kantoor/werkplaats/opslag	ca.	31	m ² VVO
Entresol	Opslag	ca.	6	m ² VVO
Totaal		ca.	37	m² VVO

Er is geen NEN-2580 rapport inclusief meetcertificaat ter beschikking gesteld. Basis Bedrijfshuisvesting B.V. aanvaardt derhalve geen enkele aansprakelijkheid indien het opgegeven metrage c.q. het opgemeten oppervlak uit de ter beschikking gestelde plattegrondtekeningen onjuist blijkt te zijn.

Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het getaxeerde object gegeven, gebaseerd op visuele waarneming en in relatie tot de ouderdom van het object.

Het betreft niet een indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-onderdeel begrepen.

Met de in het onderstaande overzicht gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend : zo goed als nieuw

Goed : op peil

Redelijk : niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig : onderhoud is op korte termijn noodzakelijk

Slecht : achterstallig onderhoud

Onderhoudsindicatie	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Opmerking(en)
Algemeen		X	X			
Dakbedekking						Taxateur is niet op het dak geweest
Gevels		X	X			
Kozijnen		X	X			
Schilderwerk binnen						
Schilderwerk buiten		X	X			
Vloeren		X	X			
Plafonds		X	X			
Centrale verwarming			X			
Luchtbehandeling						N.v.t.
Liftinstallatie						N.v.t.
Electra-installatie		X	X			
Overige installaties		X	X			
Buitenterrein		X				

Energielabel

Volgens de Rijksoverheid beschikt het getaxeerde niet over een Energielabel.

Het Energielabel is een instrument dat bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen die vastgelegd zijn in het Energieakkoord. Het doel is een duurzame energievoorziening in Nederland. Met het label voldoet Nederland aan de Europese regelgeving en wordt bijgedragen aan de Europese klimaatdoelen voor 2020.

Woningen

Woningeigenaren zijn verplicht om bij de overdracht van een woning een definitief energielabel te registreren. Hiermee wil de overheid eigenaren stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen. Het Energielabel van een woning wordt bepaald op basis van 10 woningkenmerken. Deze kenmerken zijn:

- Bouwjaar van de woning
- Woningtype
- Soort glas
- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Soort verwarming
- Soort voorziening voor warm water voor de badkamer
- Ventilatiesysteem
- Zonnepanelen en zonneboiler

Utiliteitsgebouwen

Bij de verkoop, verhuur en oplevering van utiliteitsgebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. Het label laat de energieprestatie van het gebouw zien.

Ook maakt het energielabel duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G, dus van weinig naar veel besparingsmogelijkheden. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. De introductie van het energielabel draagt bij aan het behalen van de doelstellingen van het Nationale Energieakkoord.

Alle verkopers van woningen en utiliteitsgebouwen zijn verplicht om aan de koper een geldig energielabel te geven. Doen zij dit niet dan riskeren ze een boete.

Een energielabel is nodig voor de volgende utiliteitsgebouwen:

- gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen kantoorfuncties, zoals gebouwen van ministeries, provincies, gemeenten, banken, rechtbanken, waterschappen en stadsdeelkantoren (alle kantoren die via een entree/hal/balie toegankelijk zijn voor publiek)
- kantoorgebouwen als geheel of als deel van bijvoorbeeld een werkplaats
- publieke functies, zoals bibliotheken, stadhuizen, vergadercentra
- onderwijs
- horeca en logies, zoals hotels, pensions, cafés, restaurants
- sport, zoals sportscholen, stadions, zwembaden
- verkoop, zoals supermarkten, winkels, showrooms van garages

Vanaf 2023 is ieder kantoor groter dan 100 m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben.

Teneinde het energielabel van utiliteitsgebouwen te verbeteren, kunnen onder andere de volgende energiebesparingsmaatregelen worden getroffen:

- het vervangen van tl-verlichting door LED-verlichting
- het vervangen van type lichtregeling door o.a. veegpulsschakeling of daglichtafhankelijke regeling
- het vervangen van de huidige beglazing door HR++glas
- het vervangen van de huidige ketel door een HR107 ketel
- verbeteren van ventilatiesysteem door toepassen balansventilatie en warmteterugwinning uit ventilatielucht
- het plaatsen van zonnepanelen voor elektriciteit en/of warmte
- het isoleren van het dak, de gevel en de vloer

Monumenten

De verplichting voor het hebben van een energielabel geldt niet voor rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Het energielabel geeft weer hoe energiezuinig een pand is en hoe hoog het energieverbruik is. Het is echter niet toegespitst op monumenten. In veel historische gebouwen wordt het energieverbruik in de hand gehouden door de traditionele bouwwijze van voor 1900. De adviezen die horen bij het energielabel zijn niet gebaseerd en toegespitst op monumenten. Ze sluiten vaak niet goed aan bij het pand en de mogelijkheden en randvoorwaarden die bij deze specifieke gebouwen komen kijken. De adviezen houden bijvoorbeeld geen rekening met de historische bouwtechniek, cultuurhistorische waarde en noodzakelijke vergunningen. Bovendien ontbreken specifieke besparingsmogelijkheden die belangrijk en uniek zijn voor monumenten. Er wordt vaak gedacht dat monumenten energievreters zijn. Het energielabel kan dit beeld onterecht versterken. In de praktijk varieert het verbruik echter sterk; veel monumenten verbruiken zelfs minder energie dan de meeste panden uit de twintigste eeuw.

Duurzaamheid

Isolatie

- | | |
|-------------|-----|
| - Vloeren | nee |
| - Muren | nee |
| - Daken | nee |
| - Beglazing | ja |

Alternatieve energiebronnen

- | | | |
|--------------------|-----|------------------|
| - Zonnepanelen | nee | Vermogen: n.v.t. |
| - Aardwarmtepompen | nee | Vermogen: n.v.t. |
| - Windturbines | nee | Vermogen: n.v.t. |

Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst:

nee

Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid:

- | | | | |
|--|-----|----------------------|-----------------|
| - Energie investeringsaftrek | nee | Ingangsdatum: n.v.t. | Bedrag € n.v.t. |
| - Milieu investeringsaftrek | nee | Ingangsdatum: n.v.t. | Bedrag € n.v.t. |
| - Vervroegde Afschrijving
Milieu Investerings | nee | Ingangsdatum: n.v.t. | Bedrag € n.v.t. |

Asbest

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - Asbestinventarisatie-rapportage | nee |
| - Welke materialen zijn aanwezig | n.v.t. |
| - Saneringskosten | € n.v.t. |
| - Verrekend in de waardering | nee € n.v.t. |

Bodemverontreiniging:

Grondwaterverontreiniging:

- | | |
|--|--------------|
| - Rapportage aanwezig | nee |
| - Bevindingen Bodemloket | n.v.t. |
| - Verdachte locatie o.b.v.
vorig/huidig gebruik | nee |
| - Wordt vervolgonderzoek
geadviseerd | nee |
| - Bedrag nodig voor sanering | € n.v.t. |
| - Verrekend in de waardering | nee € n.v.t. |

De documenten betreffende het aanwezige energielabel en rapportages / certificaten / keurmerken zijn als bijlage opgenomen in dit taxatierapport.

Zie verder Randvoorwaarden.

Stand en ligging

Het getaxeerde is gelegen op een zichtlocatie op Kaageiland langs de Ringvaart en is alleen via een veerpont bereikbaar. Het betreft een permanente veerdienst voor auto's, fietsers en voetgangers.

Loopafstand ten opzichte van:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - winkels voor dagelijkse behoeften | : 10 minuten |
| - horecagelegenheid | : 1 minuten |
| - zakelijke dienstverlening | : 5 minuten |

In deze is sprake van een redelijke stand en ligging.

Bereikbaarheid

Met de auto:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - reistijd van/naar A44 | : 5 minuten |
| - reistijd van/naar N208 | : 5 minuten |
| - reistijd van/naar Schiphol | : 10 minuten |

Per openbaar vervoer:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - loopafstand van/naar NS-station | : n.v.t. |
| - loopafstand van/naar bus | : 5 minuten |

In deze is sprake van een voldoende bereikbaarheid.

Parkeren

- | | |
|--------------------|------------------------|
| - op eigen terrein | : geen parkeerplaatsen |
| - in de omgeving | : vrij parkeren |

Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Kaag en Braassem is bestemmingsplan "Kaag" op het getaxeerde van toepassing. De bestemming luidt 'Maatschappelijk'.

Het betreffende bestemmingsplanartikel en plankaart zijn als bijlage opgenomen.

Huurgegevens

Het getaxeerde onroerend goed is thans volledig in gebruik bij de veerdienst van Kaageiland als kantoor/werkplaats en bevindt zich derhalve niet in verhuurde staat.

Marktinformatie en courantheid

Bestemming

Het getaxeerde onroerend goed heeft als bestemming “maatschappelijke doeleinden”. Dit een beperkte bestemming.

Alternatieve aanwendbaarheid

Gezien de locatie en de aanloop van passanten is het getaxeerde uitermate geschikt als verkoopruimte van drink- en etenswaren, souvenirs, alsmede kleinschalige horeca met eventueel een klein terras. Echter zal de bestemming hiervoor gewijzigd moeten worden in detailhandel en/of horeca.

Omschrijving verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het getaxeerde is voldoende/redelijk.

Omschrijving verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde is voldoende/redelijk.

SWOT-analyse	
<i>Sterkten:</i>	<i>Zwakten:</i>
-Zichtlocatie	-Alleen bereikbaar per veerpont
-Solitair gebouw	-Beperkte bestemming
	-Geen eigen grond
<i>Kansen:</i>	<i>Bedreigingen:</i>
-Wijzigen van bestemming naar detailhandel en/of horeca	-Onderhoud

Onderbouwing van de waarde

Referentie-objecten

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties in Kaag en omgeving voorgedaan, danwel waren de navolgende objecten op de markt beschikbaar, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huurtransacties Adres	Metrage	Huurprijs/m ²	Transactiedatum	Bron
Havenplein 3 Leiden	60 m ²	€ 156,78	Actuele huur	Basis
Blauwpoortsbrug 1 Leiden	15 m ²	€ 291,65	Actuele huur	Basis
Hoek Princestraat/Voorstraat Katwijk	40 m ²	€ 240,-	Actuele huur	Basis
Rembrandtweg 39 Noordwijk	50 m ²	€ 117,30	Actuele huur	Basis

Beoordeling referenties ten opzichte van het getaxeerde (huur):
(deze referentie is: 0 gelijk, + beter, – minder)

	Ligging	Gebouw	Markt	Totaal
Havenplein 3 Leiden	+	0	0	Beter
Blauwpoortsbrug 1 Leiden	+	0	0	Beter
Hoek Princestraat/Voorstraat Katwijk	+	0	0	Beter
Rembrandtweg 39 Noordwijk	-	0	0	Minder

Gehanteerde methodiek

Als rekenmethodiek is voor de bepaling van de marktwaarde (verhuurde panden en vrij van verhuur en gebruik), de huurwaardekapitalisatie methode gebruikt. Bij deze methode wordt de bruto markthuur verminderd met de geschatte exploitatiekosten (onroerend zaak gebonden lasten) en vervolgens gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto aanvangsrendement. Deze waarde wordt gecorrigeerd met eventuele correctieposten (leegstand, verbouwingen, de contante waarde van het verschil tussen huurwaarde en huuropbrengst) en ten slotte gecorrigeerd met de verwervingskosten (overdrachtsbelasting en notariskosten).

Plaats

Het getaxeerde onroerend goed is gelegen op Kaageiland.

Kaag is een dorp in de gemeente Kaag en Braassem, in de provincie Zuid-Holland. Het is gelegen op het Kagereiland in de Kagerplassen. De enige manier om er te komen is vanuit Buitenkaag met een pontje over de Ringvaart via de Buitenkaag in Haarlemmermeer. In de zomer is er sprake van veel toerisme, dankzij de uitgebreide mogelijkheden om te watersporten, tevens zijn er wat cafés en restaurants gevestigd. Er is echter slechts een klein aantal inwoners afhankelijk van het toerisme, het merendeel van de inwoners is werkzaam buiten het eiland.

Prominent aanwezig op het eiland is scheepswerf Royal van Lent, onderdeel van Feadship, bouwers van mega-jachten. De scheepswerf is al sinds 1849 gevestigd op het eiland, en de loods is een gezichtsbepalende constructie op het eiland.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE TAXATIE

Bij het tot stand komen van deze taxatie is onder meer rekening gehouden met de navolgende veronderstellingen, uitgangspunten, omstandigheden en voorwaarden.

- 1 Deze taxatie is uitgebracht naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap.
- 2 Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), alsmede de tarieven voor dienstverlening van ons kantoor van toepassing. Een exemplaar van de tarieven en/of voorwaarden worden op verzoek aan opdrachtgever ter beschikking gesteld.
- 3 De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
- 4 Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, tenzij taxateur(s) hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 5 De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever aan taxateur(s) verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Taxateur(s) neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de verstrekte gegevens.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin geen rechten zijn van of plichten aan derden die uit enige overeenkomst blijken anders dan opgenomen in het taxatierapport.
- 7 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin het getaxeerde vrij is van hypotheek en beslagen.
- 8 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting.
- 9 Bij de waardering is geen rekening gehouden met wellicht te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- 10 Tenzij anders vermeld is er in dit taxatierapport van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen enzovoort op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden.
Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 11 De beoordeling van de onderhoudstoestand van het getaxeerde en de gebouw gebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van een waardeoordeel. Deze taxatie beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek of keuring. De taxateur(s) aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond beoordeeld.

12 Bij de waardering is er van uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouw gebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijk vereiste goedkeuring voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder ander liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks en dergelijke zonder investeringen kunnen worden verkregen, dan wel aanwezig zijn. De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op werking daarvan. Bij de waardering zijn niet gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

13 De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.

14 Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on-)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.

15 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde-faststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

16 De bij dit rapport gevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

17 Indien de waardepeildatum van het taxatierapport in de tijd later ligt dan de datum van inspectie, dan wordt er vanuit gegaan dat er tussentijds geen verandering(en) optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

18 Iedere aansprakelijkheid van Basis Bedrijfshuisvesting B.V., rechtspersonen waarin zij deelneemt en/of het bestuur vormt, iedere samenwerkingsvorm waarvan zij deel uitmaakt, alsmede ieder van haar aandeelhouders, haar bestuur en alle personeelsleden en opdrachtnemers van voornoemde (rechts)personen is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

BIJLAGEN

- Rekenmodel(len)
- Plausibiliteitsverklaring
- Fotoblad(en)
- Eigendomsinformatie en uittreksel kadastrale kaart(en)
- Akte van levering d.d. 15 mei 2003, 8 februari 1964 en 6 februari 1975
- Uittreksel bestemmingsplan en plankaart
- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011
- Algemene voorwaarden en tarieven voor dienstverlening van Basis Bedrijfshuisvesting B.V.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Basis Bedrijfshuisvesting B.V.
Naam: Johannes Franciscus de Rooij
Adres: Vrijheidslaan 35
Postcode en woonplaats: 2321 JR te Leiden

Ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT831323174,

verder te noemen “taxateur”

verklaart:

1. Taxateur heeft het taxatierapport van het object gelegen aan de Julianalaan 1 in Kaag, kadastraal bekend gemeente Alkemade, sectie A, nummer 1469 gedeeltelijk, getaxeerd door Samuël Zwaan, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 9 mei 2018 beoordeeld.
3. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
5. Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
6. Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Leiden, 9 mei 2018
