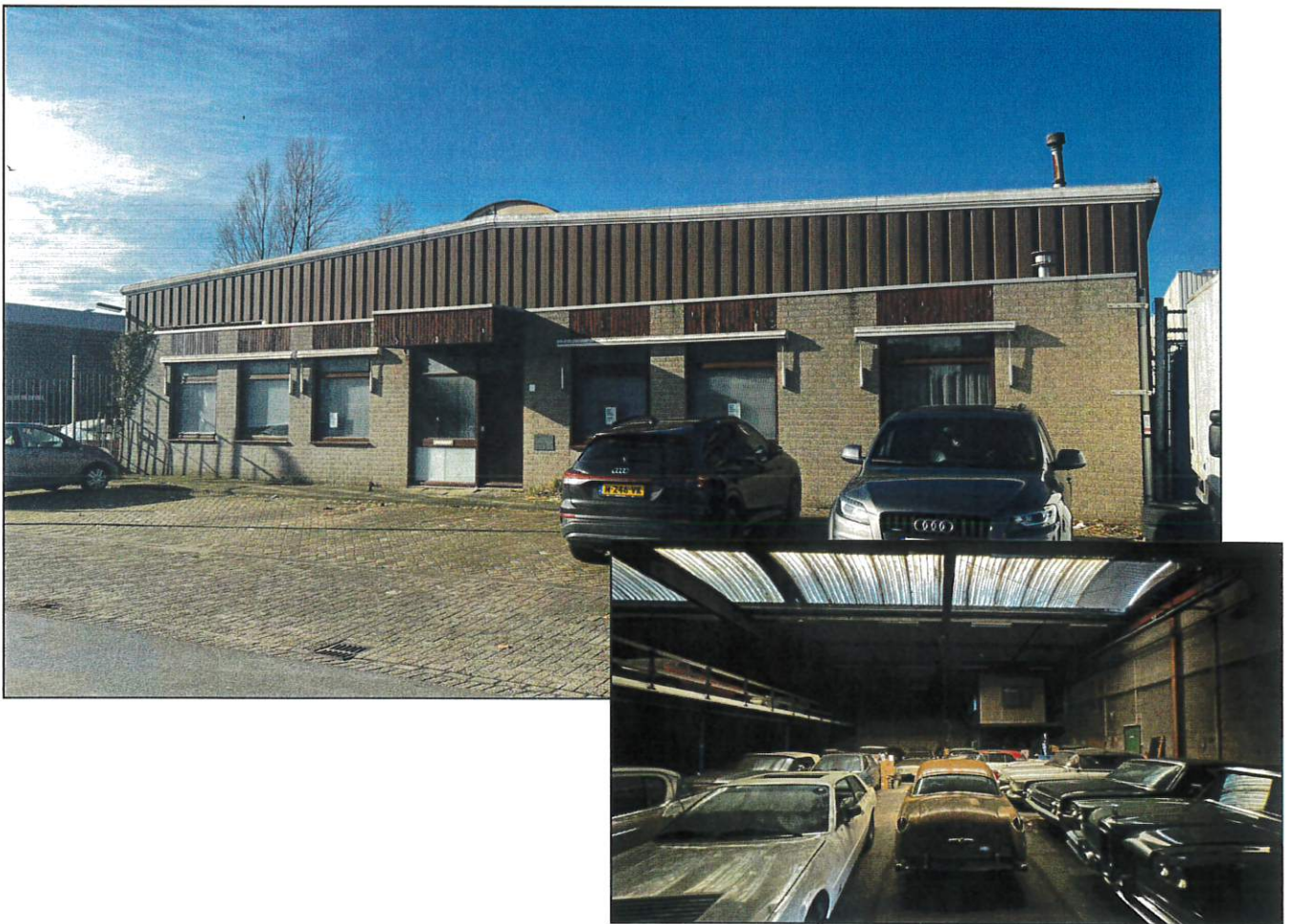


Taxatierapport

Commercieel Vastgoed



Object: Daltonstraat 9 in Dordrecht
Opgesteld op datum: 15 februari 2023
Door: M.J. Smit RT

Inhoudsopgave

A. Algemene gegevens		3
	A.1 Opdrachtgever	3
	A.2 Taxateur	3
B. Doel van de taxatie / te taxeren belang		4
	B.1 onderwerp van de taxatie	4
	B.2 Doel van de taxatie	4
	B.3 Waardering	4
C. Verklaringen taxateur		4
D. Juridische status van het object		5
	D.1 Privaatrechtelijke aspecten	5
	D.2 Publiekrechtelijke aspecten	5
	D.3 Fiscale aspecten	5
	D.4 Vereniging van Eigenaren	5
E. Omschrijving gebruik en omgeving		5
	E.1 Object	5
	E.2 Locatie	6
	E.3 Huursituatie	6
F. Technische omschrijving		6
	F.1 Onderhoudstoestand	6
	F.2 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie	7
	F.3 Milieuaspecten en vergunningen	7
	F.4 Duurzaamheid	7
G. Onderbouwing Van De Waarde		7
H. Overige mededelingen		11
I. Datering en ondertekening		11
J. Bijlagen		12
	Toelichting norm en waardebegrippen	
	OVW vrij van huur en gebruik	
	Opdrachtbrief/getekende opdrachtvoorwaarden	
	Plausibiliteitsverklaring	
	Fotopagina	
	Kadastraal uittreksel	
	Kadastrale kaart	
	Akte van levering	
	Kopie bestemmingsgegevens	
	Gegevens verstrekt door het Bodemloket	

A. Algemene gegevens

A.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever

De heer N.E.M. Aaldering

Adres opdrachtgever

Arnhemseweg 51
6971 AP te Brummen

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door

Opdrachtgever zelf

A.2 Taxateur

Taxateur:

De heer M.J. Smit

Naam kantoor

Delta NVM Makelaars

Adres kantoor

Verlengde Kerkweg 5, 2981 GE, Ridderkerk

Kwalificatie van de taxateur

Lid van / aangesloten bij

NVM

Ingeschreven in register

VastgoedCert onder nummer RMT07.806.5.5601 en BV02.131.063
NRVT onder nummer RT338204174

Specialisatie / deskundigheid

Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed te Rotterdam

Taxatiekenmerk

Niet van toepassing

Datum opname en inspectie

6 februari 2023

Waardepeildatum:

6 februari 2023

1

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Het perceel grond met een daarop gestichte bedrijfsruimten met parkeerplaatsen en verder toebehoren.

Adres

Daltonstraat 9
3316 GD in Dordrecht

B.2 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van

Hypothecaire financiering.

B.3 Waardering

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

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op

Marktwaarde vrij van huur en gebruik:

€ 1.475.000,= zegge eenmiljoen vierhonderd vijfenzeventigduizend euro

Economische huurwaarde op jaarbasis (afgerond):

€ 150.000,= zegge eenhonderd vijftigduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen

Gen bijzondere uitgangspunten & bepalingen.

C. Verklaringen taxateur

1. Verklaringen taxateur intern / extern

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

2. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

3. Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

De taxateur verklaart dat hij, danwel het bedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

4. De taxateur hanteert wel / niet het normblad

5. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

6. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

7. Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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 en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

D. Juridische status van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Kadaster en informatie verstrekt door het kadaster.

Kadastrale omschrijving object

Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4358, groot 3.923 m².

Bijzondere private bepalingen

Er zijn geen beperkingen bekend.

Recht van erfpacht / huurgebonden opstalrecht

Niet van toepassing.

Beschrijving

Een perceel grond met een daarop gestichte bedrijfspand met buitenterrein, parkeerplaatsen en verdere toebehoren.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Informatie verstrekt door het Kadaster en de gemeente Dordrecht.

Bestemming

De huidige bestemming van het getaxeerde betreft een enkelbestemming bedrijf.

Gebruik is overeenkomstig het bestemmingsplan

Ja, het beoogde gebruik als 'opslag is toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan.

Vestigingseisen

Geen bijzondere vestigingseisen bekend

Bijzondere publieke bepalingen

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

D.3 Fiscale aspecten

Dit object ligt buiten de herzieningstermijn.

D.4 Vereniging van Eigenaren

Niet van toepassing

E. Omschrijving gebruik en omgeving

E.1 Object

Een bedrijfspand met entresol. Begane grond bestaande uit ca. 1.430 m² bedrijfsruimte en 100 m² kantoorruimte aan de voorzijde. Verdiepingsvloer/entresol (vloerbelasting ca. 2.500 kg/m² van ca. 588 m²).

Begane grond:

Entree via kantoor. Gedateerde kantoorruimte aan de voorzijde. Toegang tot bedrijfsruimte met niet onderheide vloer v.v. stelconplanten. De hal is bereikbaar via 4 overheaddeuren. Er De begane grond is v.v. kantoor- en sanitaire ruimte. Meterkast. Autolift.

1^{ste} Verdieping

Entresol.

Installaties

De in het getaxeerde aanwezige installaties waren ten tijde van de inspectie niet controleerbaar. Voor een goede inschatting is hiertoe aanvullend onderzoek vereist, mede met het oog op de brand welke heeft plaatsgevonden. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de installaties in 'matige' staat verkeren en ter plaatse van het kantoor volledig vernieuwd dienen te worden.

Huidig gebruik

Het getaxeerde is thans in gebruik als opslag, er wordt niet actief kantoor gevoerd.

Voorgenomen gebruik

Niet van toepassing

Gebruiksmogelijkheden

Naast gebruik als bedrijfsruimte zijn er geen andere bestemmingsmogelijkheden.

E.2 Locatie

Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Gelegen op goede stand op bedrijventerrein Dordtse Kil I in Dordrecht, nabij A16 en diverse voorzieningen in de omgeving

Bereikbaarheid

Goed bereikbaar met auto via uitvalswegen. Via openbaar vervoer bereikbaar middels bus.

Voorzieningen

In de nabijheid zijn vooral veel bedrijfspanden gelegen.

Parkeermogelijkheden

Er zijn parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig

E.3 Huursituatie

Niet van toepassing

F. Technische omschrijving

F.1 Onderhoudstoestand

Bouwjaar

1977 (bron: Bagviewer.kadaster.nl)

Onderhoudstoestand

Binnenzijde kantoor: slecht tot matig

Binnenzijde bedrijfsruimte: matig

Buitenzijde: matig tot voldoende

Bouwaard materialen en constructie

De bouwaard van materialen en de constructie zijn matig van uitvoering te noemen

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Niet van toepassing.

F.2 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie

Toelichting Onderhoudskosten

Er is bij de waardering vastgesteld bedrag betrokken tot renovatie. Waardering is uitgevoerd in de huidige staat.

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)

Niet van toepassing.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen (renovatie)

Er zijn geen bijzondere wijzigingen en/of uitbreidingen.

F.3 Milieuaspecten en vergunningen

Geraadpleegde informatie

Bodemloket, kadaster, akte van levering.

Omschrijving

Niet van toepassing

F.4 Duurzaamheid

Geen bijzonderheden voorzieningen op het gebied van duurzaamheid

G. Onderbouwing Van De Waarde

Onderbouwing van de parameters

Er zijn geen afwijkingen te benoemen ten opzichte van de in het model opgenomen parameters.

Gehanteerde methodiek

Objectvergelijking.

Marktomstandigheden

De marktomstandigheden in Dordrecht zijn voldoende tot goed te noemen.

Correcties

Er zijn geen bijzondere correcties opgevoerd.

Bijzondere waardecomponenten

Geen bijzondere waardencomponenten.

Scenario analyse (Highest and best use IVS 2011)

Naast het huidige gebruik is het gebruik als bedrijfsruimte met meer vrije hoogte mogelijk.

Risico's

Geen bijzondere risico's te vermelden.

Onderbouwing van de gebruikte parameters

NAR-berekening

Huuropbrengst/markthuur

De markthuur is verkregen door analyse van referentietransacties en marktkennis van de taxateur.

De basis voor de huurwaardekapitalisatie is de geschatte markthuur.

De exploitatiekosten bestaan uit:

Onderhoud

Dagelijks onderhoud en reservering periodiek onderhoud begroot aan de hand van ervaringscijfers van de taxateur en kengetallen vermeldt in "Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed 2020". De kosten voor periodiek preventief onderhoud zijn normatief begroot op € 5,00 per m2 BVO.

Onroerendezaakbelasting

Berekend op basis van het geschatte OZB-tarief voor het eigenarendeel eigenaren van niet-woningen/woningen. Het tarief is vastgesteld op 0,4586% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is geschat door de taxateur.

Assurantielkosten

Premie voor opstalverzekering, assurantiebepasting (21%). De premie voor een portefeuille van deze samenstelling en omvang is bepaald op 1,5 promille van de herbouwwaarde.

De herbouwwaarde is indicatief door taxateur bepaald. De herbouwwaarde is gebaseerd op "Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed 2020".

Rioolheffing

Voor de rioolheffing geldt een vast tarief van € 89,16 per aansluiting.

Beheerkosten

Het getaxeerde zal in eigen gebruik worden genomen. Om deze reden zijn de beheerkosten buiten beschouwing gelaten.

Geschatte exploitatiekosten

Kosten	Bedrag / jr.	Opmerkingen
Onderhoud	€ 17.620,=	Normatief begroot
OZB	€ 4.261,=	WOZ-waarde geschat door taxateur
Assurantiën	€ 3.763,=	Herbouwwaarde geschat door taxateur
Overige gemeentelijke belastingen	€ 750,=	WOZ-waarde geschat door taxateur
Beheerkosten	€ 0,00	
Totaal geschatte exploitatiekosten	€ 26.394,= per jaar	

Aanvangsrendement

De NAR is door middel van analyse van referentietransacties bepaald op **7,5%**.

Correcties

De waardepositie is niet gecorrigeerd voor kapitaalscorrecties.

Overdrachtskosten

De uitkomst van een huurwaardekapitalisatie geldt vrij op naam (v.o.n.). Om aansluiting te vinden met transacties uit de markt die doorgaans op basis van kosten koper plaats vinden, wordt de uitkomst te worden gecorrigeerd voor overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor opstellen leveringsakte en kadastrale rechten voor inschrijving.

Overdrachtsbelasting bedraagt **10,4% voor niet-woningen**. De bijkomende kosten, zoals notariskosten en kadastrale rechten zijn begroot op **0,6%**.

Afronding

De uitkomsten zijn afgerond op een veelvoud van € 5.000,=.

G.3 Marktomstandigheden

Door de taxateur zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd: ▪ Brancheverenigingen, zoals NVM, IVBN en NEPROM; ▪ Marktpartijen, zoals collega makelaars/taxateurs, financiële instellingen, en beleggers; ▪ Onderzoeksbureaus, zoals ROZ-IPD, CBS, CPB, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, PropertyNL/Ventu en Vastgoedjournaal.

Het getaxeerde

Het getaxeerde betreft een bedrijfspand in 2 lagen met terrein aan de voorzijde en verder toebehoren.

Verhuurbaarheid

Het getaxeerde is voldoende tot goed verhuurbaar, omdat het gebouw zich goed voor deelverhuur leent.

Verkoopbaarheid

Het getaxeerde is goed verkoopbaar. Door de lage rentestand is het voor ondernemers vaak gunstiger om een eigen bedrijfspand te kopen in plaats van te huren, mits de ondernemer over voldoende eigen middelen beschikt.

Uitpondingsmogelijkheden

n.v.t.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het getaxeerde wordt momenteel gebruikt als bedrijfsruimte/opslag. Alternatieve aanwendingsmogelijkheden (mits toestemming van de gemeente Ridderkerk) zijn:

- kantoor op de verdieping;

Beoordeling courantheid: goed

Referenties

Huurreferenties

#	Plaats	Straat	Object-type	Verhuurd / aanbod	Q/ Jaar	M2	Huur € /m2	Bron*
1	Dordrecht	Calandstraat 26-A	Kantoor/bedrijf	Verhuurd	Q2/2022	570	€ 85	B
2	Dordrecht	Fahrenheitstraat 5	Kantoor/bedrijf	Verhuurd	Q4/2021	347	€ 86	B
1	Ridderkerk	Florijnstraat 27	Bedrijfsruimte	Verhuurd	Q3/2022	2913	€ 65	B

*Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.) B = openbare informatie aanbod (Funda, Funda-in-Business, RealNext

Huurreferentie				
#	Locatie	Object	Marktsituatie	Opmerkingen
1	Vergelijkbaar	Kleiner, onderheide vloer, geen terrein	Vergelijkbaar	
2	Vergelijkbaar	Kleiner, geen terrein	Vergelijkbaar	
3	Vergelijkbaar	Groter, geen terrein, vergelijkbaar	Vergelijkbaar	

Referentieverklaring

De vastgestelde markt(huur)waarde is deels gebaseerd op recente transacties van min of meer vergelijkbare objecten, op min of meer vergelijkbare locaties. De transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties. De ingeschatte markthuur is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateur.

Koopreferenties

#	Plaats	Straat	Object-type	Gebruiks-situatie	Q/ jaar	M2	Koopsom/ € / m2 geschatte BAR	Bron*
1	Ridderkerk	Gieterijstraat 78	Kantoor	Leeg	Q1/2022	78	€ 2.355,= ; 6,1%	B
2	Ridderkerk	Tinstraat 7-b	Bedrijfsruimte	Leeg	Q3/2022	140	€ 2.105,= ; 5,5%	B
3	Ridderkerk	Gieterijstraat 74	Bedrijfsruimte	Leeg	Q1/2022	63	€ 2.143,= ; 6,3%	B

* Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.), B = openbare informatie aanbod (Funda, Funda-in-Business, RealNext, etc.), C = overig

Koopreferentie				
#	Locatie	Object	Marktsituatie	Opmerkingen
1	Vergelijkbaar	Kleiner	Vergelijkbaar	Kantoorkwaliteit
2	Vergelijkbaar	Groter	Vergelijkbaar	Betere afwerking met kantoorkwaliteit (verdieping), entresolvloer
3	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Geen

Toepasbaarheid koopreferenties

De referenties zijn vergelijkbare objecten en allen leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik verkocht. De BAR k.k. van vergelijkbare kantoorruimtes in de omgeving liggen tussen de 7,9% en 9%. Voor het getaxeerde is gerekend met een gemiddelde prijs per m² vvo van € 1.335,= (in huidige staat) k.k. van 8,2%.

Referentieverklaring

De vastgestelde markt(huur)waarde is deels gebaseerd op recente transacties van min of meer vergelijkbare objecten, op min of meer vergelijkbare locaties. De transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties. De ingeschatte markthuur is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateur.

Toepasbaarheid huurreferenties

De referenties betreffen allen kantoorruimtes gelegen in Ridderkerk. De meeste referenties zijn redelijk vergelijkbaar. Voor het getaxeerde is gerekend met een gemiddelde markthuur van € 125, = per m2 vvo.

Sterkte- / zwakte analyse

SWOT-analyse	
Sterkte	Zwakte
<ul style="list-style-type: none">- Goede locatie- Goed bereikbaar- Eigen grond;- Groot buitenterrein (vrij uniek)- Parkeerplaatsen voor het pand	<ul style="list-style-type: none">- Weinig openbare parkeerplaatsen;- Pand heeft geen hoogwaardige uitstraling;- Staat van onderhoud
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">- Zeer beperkt aanbod;- Lage financieringsrente;- Grote belangstelling eigenaar/gebruikers;	<ul style="list-style-type: none">- Wijzigingen overheidsbeleid;- Stijging rente kapitaalsmarkt;- Nieuwe ontwikkeling in de omgeving;- Sterke stijging bouw-/renovatiekosten.

Bijzondere waardecomponenten

Geen.

Scenario analyse (Optimale aanwending IVS 2020)

Het gebruik als kantoor-/bedrijfsruimte is de optimale aanwending van het getaxeerde object.

Recapitulatie

Het object is niet eerder door taxateur(s) getaxeerd. Een recapitulatie van de waardering is derhalve niet mogelijk

H. Overige mededelingen

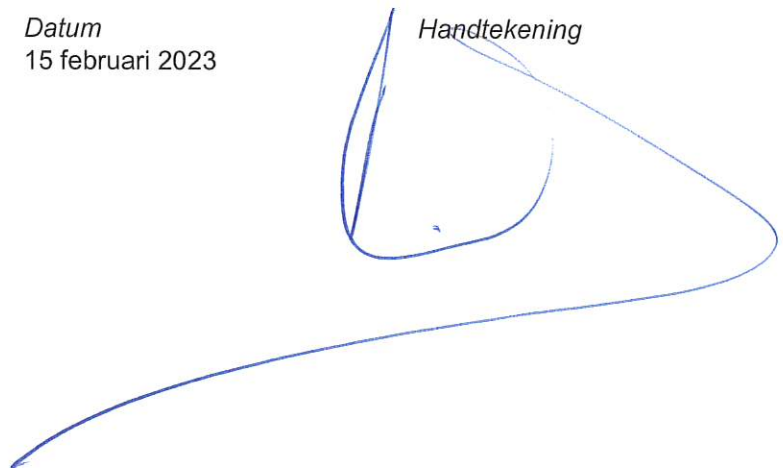
Taxateur heeft notie genomen van de verwervingsprijs in de akte van levering welke substantieel lager is dan de in onderhavig opgenomen taxatierapport vermelde waarde 'vrij van huur en gebruik'. Volgens opgave opdrachtgever houdt dit verband met de aankoop van inventaris én de aanwezige klassieke automobielen. Taxateur acht de in dit rapport vastgestelde waarde marktconform en is hier naar beste kennis en wetenschap toe gekomen.

I. Datering en ondertekening

Plaats
Ridderkerk

Datum
15 februari 2023

Handtekening



J. Bijlagen

Toelichting norm en waardebegrippen

OVW vrij van huur en gebruik

Opdrachtbrief/getekende opdrachtvoorwaarden

Plausibiliteitsverklaring

Fotopagina

Kadastraal uittreksel

Kadastrale kaart

Akte van levering

Kopie bestemmingsgegevens

Gegevens verstrekt door het Bodemloket