

Taxatierapport

Amaliaaan 126 A-H, 3743KJ te Baarn



Roy Middleton MSc MSRE RM RT | Nadorp Taxaties B.V.
Verlengde Tolweg 2A, 2517JV te 's-Gravenhage
Telefoon: 070-3757575 | Email: roy@nadorp.nl

Opdrachtgever
Meerdervoort Real Estate B.V.
De heer F. Angius
Edisonweg 12
2952AD Alblasterdam

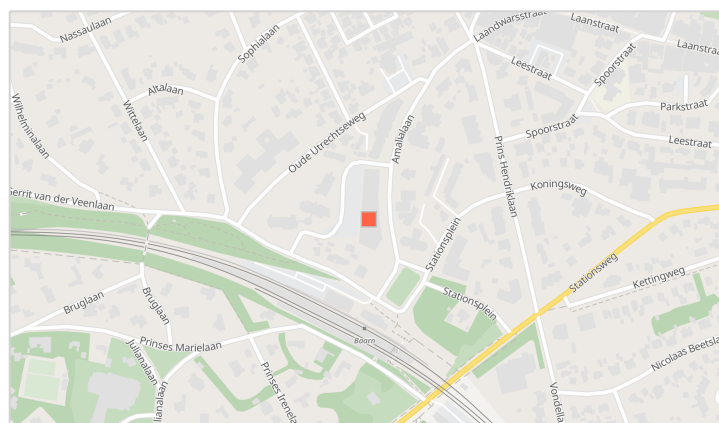
Waardepeildatum
2 augustus 2019

Rapportdatum
14 augustus 2019



I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	Y14026
VMS taxatienummer:	15669226
Complex:	Amaliaalaan 126, Baarn
Adres:	Amaliaalaan 126 A-H, 3743KJ te Baarn
Eigenaar:	Vastint Netherlands B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	19.075 m ²



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1997
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	8.415
Totaal VVO m ² of stuks:	7.650
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	151
Parkeerratio:	1:51



Waardering

Oprichtgever:	Meerdervoort Real Estate B.V.
Contactpersoon:	De heer F. Angius
Doel taxatie:	Financiering
Taxateur:	Roy Middleton MSc MSRE RM RT
Waardepeildatum:	vrijdag 2 augustus 2019
Marktwaaarde per m ² :	€ 1.422

Het object is per 02-08-2019 getaxeerd op:

EUR 10.880.000

Marktwaaarde kosten koper

Kengetallen

Markthuur:	€ 1.017.310
Theoretische huur:	€ 1.106.688
Netto markthuur:	€ 898.719
Correctie meer- en minderhuur:	€ 277.812
Exploitatielasten % markthuur:	11,7 %
Leegstand % markthuur:	14,4 %
BAR markthuur kk:	9,4 %
BAR contracthuur kk:	8,8 %
Aantal huurders:	17
Gem restduur contracten jr:	3,2

Beoordeling

Object	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Staat van onderhoud buiten:	Goed
Staat van onderhoud binnen:	Voldoende
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Gebruik	Score
Verhuursituatie:	Voldoende
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Locatie	Score
Ligging:	Voldoende
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Voldoende
Locatie score:	Goed

Markt	Score
Courantheid verkoop:	Voldoende
Courantheid verhuur:	Voldoende

Rapport samenvatting | Commercieel**Algemene uitgangspunten**

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- * Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- 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;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riool aansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- 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, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- 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 waarde oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op de inspectiedatum.

Taxateur acht de in het rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen deze taxatie.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is 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.

Per definitie zijn toekomstige waarden volledig gebaseerd op bijzondere uitgangspunten. Een hogere mate van onzekerheid is waarschijnlijk inherent aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs voorhanden is.

In onderhavige taxatie is geen rekening gehouden met bijzondere uitgangspunten.

Toelichting op de waardering

De markthuur is op basis van de referenten en recente transacties in het gebouw geschat op € 120,- per m². Incentives zijn hierin verwerkt. De parkeerplaatsen zijn gemiddeld (er zijn overdekte en niet overdekte plaatsen op hetzelfde afgesloten terrein) gewaardeerd op € 850,- per jaar. De vertrekans van huidige huurders en van de volgende huurders is geschat op 50% en de wederverhuurtijd van de flexkantoren (Coen & Co) op 3 maanden en van de overige kantoren op 6 maanden.

Aangenomen is dat de ruimte in het souterrain verhuurd kan worden als opslagruimte aan bijvoorbeeld de zittende huurders voor € 40,- per m² per jaar.

De opbrengsten van de antennes op het dak zijn opgenomen als jaarlijkse baten en de nog lopende incentives zijn het betrokken jaar opgenomen als incidentele kostenpost.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit het risicovrije rendement en opslagen voor de beleggingscategorie, de locatie en het objectrisico. Dit houdt tevens verband met de NAR en de groeivoet die als BAR k.k. op de markthuur van 9,4% onderbouwd is met referentietransacties.

Opmerking / disclaimer

Geen bijzonderheden

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	Beoordeling en SWOT analyse
D	Juridisch
E	Object
F	Locatie
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Algemene uitgangspunten
J	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: Meerdervoort Real Estate B.V.
Ter attentie van: De heer F. Angius
Adres: Edisonweg 12, 2952AD te Alblasterdam
Telefoonnummer:
Emailadres opdrachtgever: f.angius@meerdervoort.com

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: Nadorp Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Roy Middleton MSc MSRE RM RT
Adres: Verlengde Tolweg 2A, 2517JV te 's-Gravenhage
Telefoonnummer: 070-3757575
Email: roy@nadorp.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM Business, NRVT, Vastgoedcert, TMI 340027
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVTnummer RT792912230 kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen. Vastgoedcert B1801.195 en W1801.523.
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Taxaties bedrijfsmatig vastgoed en woningbeleggingen/-portefeuilles. Master of Science in Real Estate (MSc MSRE)

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: Nadorp Taxaties B.V.
Controlerende / tweede taxateur: Chris Romein MSc MSRE MRICS RT
Adres: Verlengde Tolweg 2A, 2517JV te 's-Gravenhage
Telefoonnummer: 070-3757575
Email: chris@nadorp.nl
Lid van / aangesloten bij: RICS, NVM Business 8343, NRVT en Vastgoedcert.
Ingeschreven in het register onder nummer: RICS Registered Valuer, lid van the Royal Institution of Chartered Surveyors, registratie nummer 6584070. Ingeschreven in de kamer bedrijfsmatig vastgoed van het NRVT onder nummer RT568354894.
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Taxaties van bedrijfsmatig vastgoed en woningbeleggingen/-portefeuilles. Master of Science in Real Estate (MSc MSRE)

A.4 Verklaringen taxateurs

Opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: donderdag 25 juli 2019

Toelichting opdrachtverstrekking:

Voor de getekende opdrachtbevestiging verwijzen wij naar opdrachtgever. Wij zijn er vanuit gegaan dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie aan Nadorp Taxaties BV is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid, indien mocht blijken dat de verstrekte informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Opdracht voorwaarden:

Op de taxatieopdracht zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011, van toepassing. De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure. Deze taxatie is opgesteld in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2017 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2017) en/of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).

Interne kwaliteitsborging

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. Naast onze interne klachtenprocedure is de klachtenprocedure van toepassing van de NRVV: <http://www.nrvv.nl/klacht-entuchtrecht/tuchtrecht/>.

Als NVM-lid conformeert Nadorp Taxaties BV zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing (www.nvmtuchtrechtspraak.nl).

Roulatie

De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVV is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxateur: 1 (van 12);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxatiebedrijf: 1 (van 24);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Nadorp Taxaties B.V. is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

- NRVV: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVV.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht van het NRVV (www.nrvv.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan:

- IVS : Code of ethical principles for professional valuers.

Hierbij verklaart Nadorp Taxaties B.V. dat zij op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Educatie en routine

Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie.

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

Taxatie standaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVV, www.nrvv.nl;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVV in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

Tuchtrecht

Taxateurs vallen onder het tuchtrecht van de NVM.

B TAXATIE**B.1** Algemeen**Objectomschrijving**

Drielaagskantoorgebouw met souterrain achterliggend, deels overdekt, parkeerterrein en twee inpandige garages. Het kantoor heeft een centrale entree. Aan de rechterzijde van het gebouw is flexconcept 'Coen & Co' gerealiseerd. De kantoorgebruikers delen gezamenlijke keuken/pantry en sanitaire faciliteiten.

Aan de linkerzijde van het gebouw zijn de ruimten grotendeels per vloer verhuurd. De verdiepingen zijn te bereiken met 2 liften.

Adres:	Amalialaan 126 A-H, 3743KJ te Baarn
VMS taxatienummer:	15669226
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 2 augustus 2019
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	DCF waarde

B.2 Doel van de taxatie

Doel:	Financiering Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een financieringsbeslissing. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.
Toelichting doel van de taxatie:	

B.3 Waardering & basis van de waarde

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum 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 in dit rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€).
----------------	---

Het object is per 2 augustus 2019 getaxeerd op:**Marktwaaarde kosten koper:***Zegge:***EUR 10.880.000***tien miljoen achthonderd tachtig duizend euro***Handtekening taxateur:****Roy Middleton MSc MSRE RM RT**

Datum en plaats: 14 augustus 2019 | 's-Gravenhage

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	vrijdag 2 augustus 2019
Mate van inspectie:	Inpandig
Inspectie uitgevoerd door:	Roy Middleton MSc MSRE RM RT
Toelichting inspectie:	De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Roy Middleton MSc MSRE RM RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

* Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

- 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;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- 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 waarde oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op de inspectiedatum.

Taxateur acht de in het rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen deze taxatie.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is 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.

Per definitie zijn toekomstige waarden volledig gebaseerd op bijzondere uitgangspunten. Een hogere mate van onzekerheid is waarschijnlijk inherent aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs voorhanden is.

In onderhavige taxatie is geen rekening gehouden met bijzondere uitgangspunten.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Geen

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

De markthuur is op basis van de referenten en recente transacties in het gebouw geschat op € 120,- per m². Incentives zijn hierin verwerkt. De parkeerplaatsen zijn gemiddeld (er zijn overdekte en niet overdekte plaatsen op hetzelfde afgesloten terrein) gewaardeerd op € 850,- per jaar.

De vertrekkans van huidige huurders en van de volgende huurders is geschat op 50% en de wederverhuurtijd van de flexkantoren (Coen & Co) op 3 maanden en van de overige kantoren op 6 maanden.

Aangenomen is dat de ruimte in het souterrain verhuurd kan worden als opslagruimte aan bijvoorbeeld de zittende huurders voor € 40,- per m² per jaar.

De opbrengsten van de antennes op het dak zijn opgenomen als jaarlijkse baten en de nog lopende incentives zijn het betrokken jaar opgenomen als incidentele kostenpost.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit het risicovrije rendement en opslagen voor de beleggingscategorie, de locatie en het objectrisico. Dit houdt tevens verband met de NAR en de groeivoet die als BAR k.k. op de markthuur van 9,4% onderbouwd is met referentietransacties.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er zijn door opdrachtgevers op basis van de concept rapportage geen opmerkingen gemaakt die aanpassing van het rapport noodzakelijk hebben gemaakt.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er zijn aan taxateur geen omstandigheden bekend of voorzienbaar die een wezenlijke verandering van de waarde (kunnen) veroorzaken.

Taxatie onnauwkeurigheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. In onderhavige taxatie is geen sprake van een bovenmatige taxatieonzekerheid.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

De taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel leidt tot belangenverstremgeling.

B.8 Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	13-8-2019	ruimtelijkeplannen.nl
Bodemonderzoek	Ja	13-8-2019	Tauw bv; 2-6-2017
Eigendomsbewijs	Ja	13-8-2019	kadaster
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	NVT		
Huurlijst	Ja	13-8-2019	huurlijst inclusief incentives per 1-6-2019, CBRE
Huurovereenkomsten	Nee		
Inspectie rapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	13-8-2019	kadaster
Meetcertificaat	Nee		
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	NVT		
Onderhoudsprognose	Nee		
Omgevingsvergunning	NVT		
Overige gegevens	Nee		
Plattegronden	Ja	13-8-2019	opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Splitsingsakte	NVT		

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

De gehanteerde methoden zijn:

1. de Bruto Aanvangs Rendementsmethode (hierna te noemen: BAR);
2. de Netto Aanvangs Rendementsmethode (hierna te noemen: NAR);
3. de Discounted Cashflow methode (hierna te noemen: DCF)

Bij de benaderingen ad 1 en 2 wordt van de veronderstelling uitgegaan, dat de onroerende zaak min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Deze inkomsten kunnen vervolgens worden omgezet in een kapitaalbedrag, met andere woorden: welk kapitaal mag geïnvesteerd worden om een bepaald percentage aan rendement te verkrijgen.

Ad 1.

De BAR-methode wordt bij de waardering van onroerende zaken in de markt zeer veel gebruikt bij het vaststellen van de marktwaarde in verhuurde staat.

Ook de marktwaarde vrij van huur en/of gebruik kan op deze wijze bepaald worden. In deze methode wordt de markthuur gekapitaliseerd met een yield (het bruto aanvangs-rendement).

Deze uitkomst wordt in deze taxatie nog gecorrigeerd met het kosten koper gedeelte, bestaande uit 6% overdrachtsbelasting en circa 1% kosten voor de akte van levering.

De yield is onder andere geanalyseerd aan de hand van de transacties in de regio, alsmede aan de hand van de rendementen gerelateerd aan de ROZ/IPD – index. Deze index brengt 80% van het totaal aan beleggingen in direct vastgoed tot uitdrukking en is hiermee de belangrijkste graadmeter voor het benchmarken van direct belegd vastgoed. In deze index zijn de verschillende categorieën vastgoed uitgesplitst.

Ad 2

De NAR-methode berekent het rendement dat ook werkelijk als vergoeding voor het ter beschikking stellen van het kapitaal in het eerste exploitatiejaar wordt ontvangen. De NAR-methode is in deze zin een verbeterde BAR-methode, omdat de exploitatiekosten in deze methode meewegen. Welke kosten dit zijn, hangt onder andere af van de huurovereenkomst, de wettelijke bepalingen en de bouwkundige en functionele aard van het gebouw en de exploitatiekosten.

De NAR-methode is vergelijkbaar met de BAR-methode met dien verstande dat de NAR-methode uitgebreider is. De exploitatiekosten van het object worden betrokken bij de waardeberekening. Dientengevolge wordt bij de NAR-methode gerekend met de netto-markthuur in plaats van de brutomarkthuur. Hierbij worden op de bruto-markthuur de exploitatiekosten welke voor rekening van de eigenaar komen in mindering gebracht. Dit wordt ook wel het bruto-netto traject genoemd.

De exploitatiekosten zijn onder te verdelen in een aantal categorieën. Elk van die categorieën zijn weer onder te verdelen in een aantal specifieke kosten.

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

G.C. Romein MSc MSRE MRICS RT verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



Chris Romein MSc MSRE MRICS RT

Datum en plaats: **14 augustus 2019** | 's-Gravenhage

C BEOORDELING EN SWOT ANALYSE

C.1 Beoordeling

Object	Score	Locatie	Score
Bouwkundige staat:	Goed	Ligging:	Voldoende
Staat van onderhoud buiten:	Goed	Bereikbaarheid:	Goed
Staat van onderhoud binnen:	Voldoende	Parkeren op openbare weg:	Voldoende
Parkeren (op eigen terrein):	Goed	Locatie score:	Goed
Functionaliteit:	Goed		
Object score:	Goed		
Gebruik	Score	Markt	Score
Verhuursituatie:	Voldoende	Courantheid verkoop:	Voldoende
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig	Courantheid verhuur:	Voldoende

C.2 SWOT Analyse

Sterktes	Zwaktes
<p>Geschikt als multi tenant kantoor. Op loopafstand van NS station Baarn, waardoor goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Goede staat van onderhoud. Energie label A.</p>	<p>Gedeeltelijk leegstand. Souterrain is slecht verhuurbaar als kantoorruimte door beperkte lichtinval.</p>
Kansen	Bedreigingen
<p>Direct achter het kantoorgebouw wordt een kantoor gesloopt en worden 38 grondgebonden woningen gerealiseerd. Hoewel de enkelbestemming kantoor is en het gebouw door de ligging en layout erg geschikt is voor kantoorgebruik biedt dit wellicht mogelijkheden tot transformatie in de toekomst.</p>	<p>De flexcontracten zijn allen relatief kort. Hierdoor is er kans op mutatieleegstand.</p>

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

Eigenaar: Vastint Netherlands B.V.
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale omschrijving commercieel

Gemeente	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar	Grondwaarde
Baarn	L	2297		19.075	Vastint Netherlands B.V.	-
Totaal				19.075		-

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing ivm eigen grond

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen bekend.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Er is informatie ingewonnen via de website ruimtelijkeplannen.nl. Het getaxeerde valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Amaliapark-Transvaal', vastgesteld op 27-5-2009. Dit plan geeft aan de onderhavige grond(en) de enkelbestemming: 'kantoor'.

De maximum toegestane bouwhoogte is 14 meter.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(svoorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen. De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

Er zijn aan het gebruik van het object geen bijzondere vestigingseisen gesteld.

Fiscale aspecten

Bij de waardering is uitgegaan van BTW- belaste verhuur en de genoemde waarderingen zijn exclusief BTW. voorts is gecorrigeerd met overdrachtsbelasting.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen Bijzonderheden

E OBJECT**E.1** Object informatie**Objectomschrijving**

Drielaagskantoorgebouw met souterrain achterliggend, deels overdekt, parkeerterrein en twee inpandige garages. Het kantoor heeft een centrale entree. Aan de rechterzijde van het gebouw is flexconcept 'Coen & Co' gerealiseerd. De kantoorgebruikers delen gezamenlijke keuken/pantry en sanitaire faciliteiten.

Aan de linkerzijde van het gebouw zijn de ruimten grotendeels per vloer verhuurd. De verdiepingen zijn te bereiken met 2 liften.

Bouwjaar: 1997

Functionaliteit: Goed

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Bouwaard materialen en constructie

Betonbouw met betonnen gevelelementen en aluminium kozijnen. Plat dak met bitumineuze bedekking.

Opleveringsniveau:

- systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen en bewegingssensoren;
- deels te openen ramen;
- centrale verwarmingsinstallatie;
- verwarming souterrain d.m.v. radiatoren;
- verwarming op de verdiepingen middels lucht;
- vrije hoogte 3,70/3,80 meter;
- mechanische ventilatie voorzien van topkoeling;
- dubbele personenlift;
- beglazing zonwerend/isolerend;
- glazenwasinstallatie;
- intercominstallatie;
- sanitaire groepen per vleugel;
- kabelgoten voorzien van elektrapunten;
- brandblusapparatuur.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Voldoende

Opmerkingen onderhoud

Het object is zowel aan de binnen- als buitenzijde goed onderhouden.

Toelichting onderhoud

Taxateur heeft geen bouwkundige keuring of meerjaren onderhoudsplan ingezien.

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ²	VEX Type
C&C; Unit 0.31	Kantoor	54	49	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 1.19	Kantoor	43	39	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.23	Kantoor	43	39	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.28	Kantoor	44	40	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.29	Kantoor	42	38	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.25	Kantoor	134	122	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.20	Kantoor	66	60	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.21	Kantoor	43	39	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.26 en 1.05	Kantoor	51	46	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
C&C; Unit 0.27	Kantoor	51	46	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Leegstand Coen &Co	Kantoor	155	141	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.02	Kantoor	197	179	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.07	Kantoor	224	204	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.06	Kantoor	101	92	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.01	Kantoor	156	142	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A	Kantoor	1.893	1.721	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 2.03 en 2.04	Kantoor	749	681	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit B	Kantoor	766	696	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 0.02	Kantoor	1.945	1.768	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.03	Kantoor	668	607	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Leegstand souterrain	Kantoor	399	363	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Leegstand kantoor 1e verdieping	Kantoor	592	538	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Totaal		8.415	7.650	

Overzicht ruimtetypes wonen/parkeren

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	VEX Type
C&C; Unit 0.25- 4 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	4	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.02-4 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	4	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.01- 3 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	3	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A- 30 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	30	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 2.03 en 2.04- 10 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	10	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit B- 8 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	8	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 0.02- 20 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	20	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Kantoor; Unit 1.03-15 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	15	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Leegstand 57 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	57	kt 10 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in beton, AK
Totaal		151	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwjaar.

E.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid

Er worden geen bijzondere voorzieningen ten aanzien van duurzaamheid toegepast.

Energie label:

A

Uitleg energielabel

Het gebouw is voorzien van energielabel A met inschrijfnummer SKW21.9500.008-13/12 geldig tot 12-10-2026.

Omschrijving milieuaspecten

Bodem

Conform informatie van www.bodemloket.nl is geen bodemverontreiniging bekend. Er zijn geen waardebeïnvloedende factoren met betrekking tot bodemvervuiling in deze taxatie zijn meegenomen.

Brandstoftanks

Er zijn de taxateur geen aanwijzingen omtrent de aanwezigheid van (een of meerdere) onder- of bovengrondse brandstoftank(s) bekend. Zie tevens bodemgesteldheid.

Asbest

Bij de inspectie van het getaxeerde is globaal onderzocht (voor zover visueel waarneembaar) of er asbest en/of asbesthoudende materialen zijn gebruikt die naar huidige inzichten en maatstaven mogelijk gevaar kunnen opleveren.

Er bestaat geen aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen.

Object beoordeling

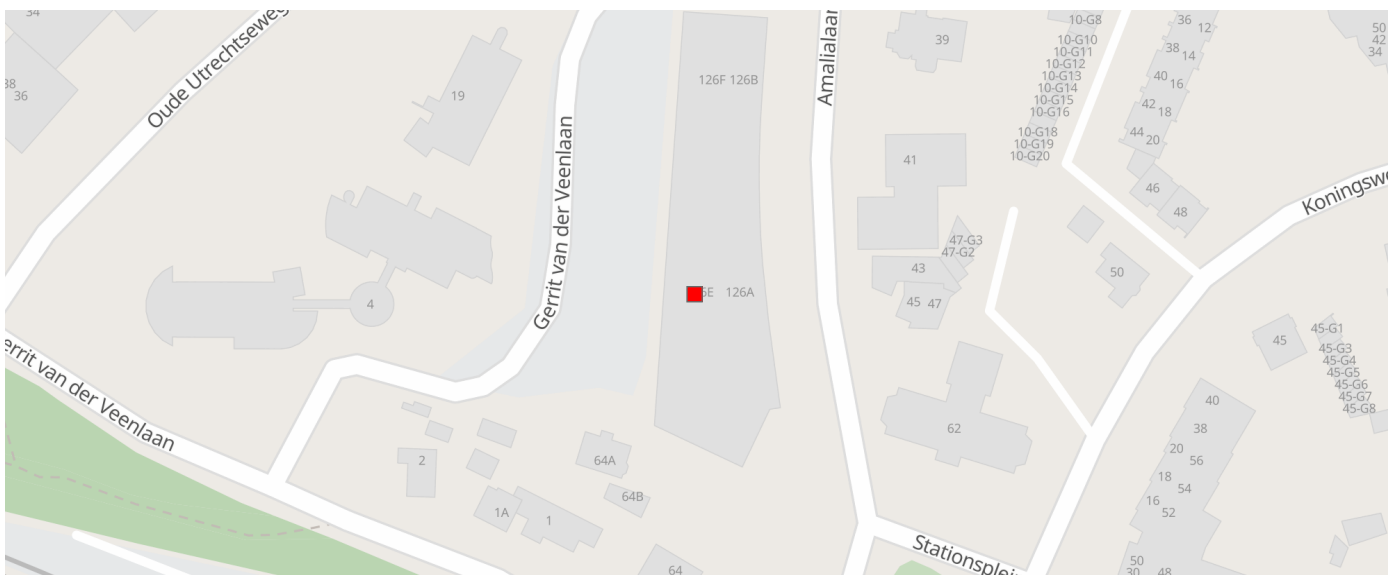
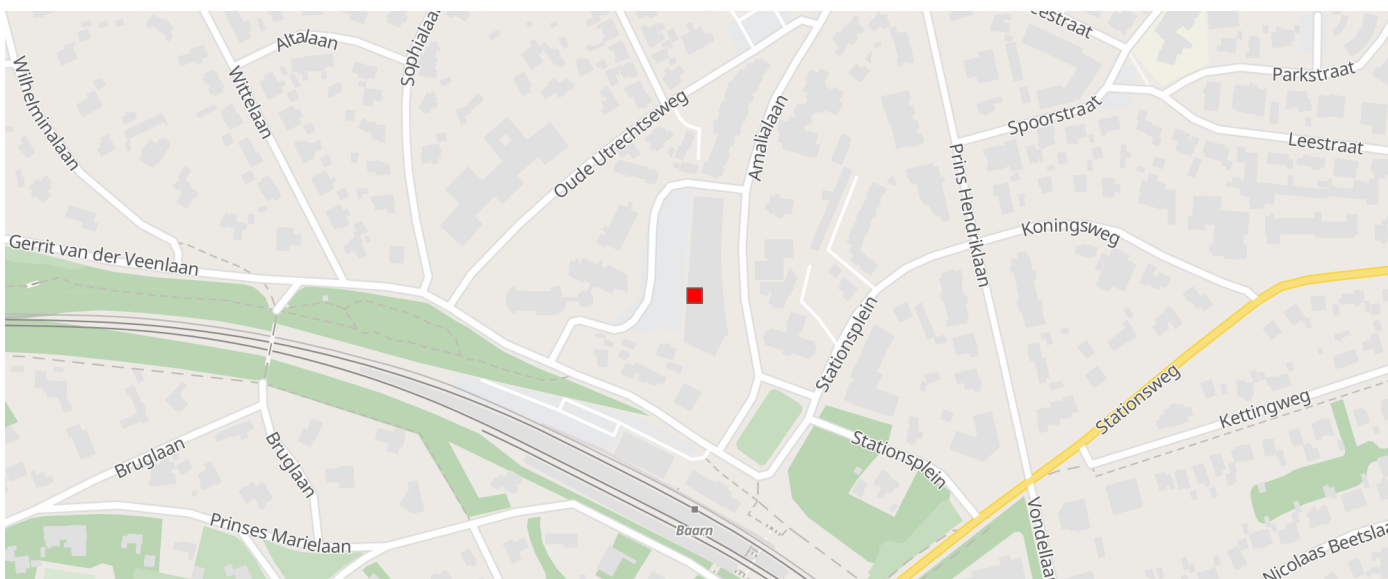
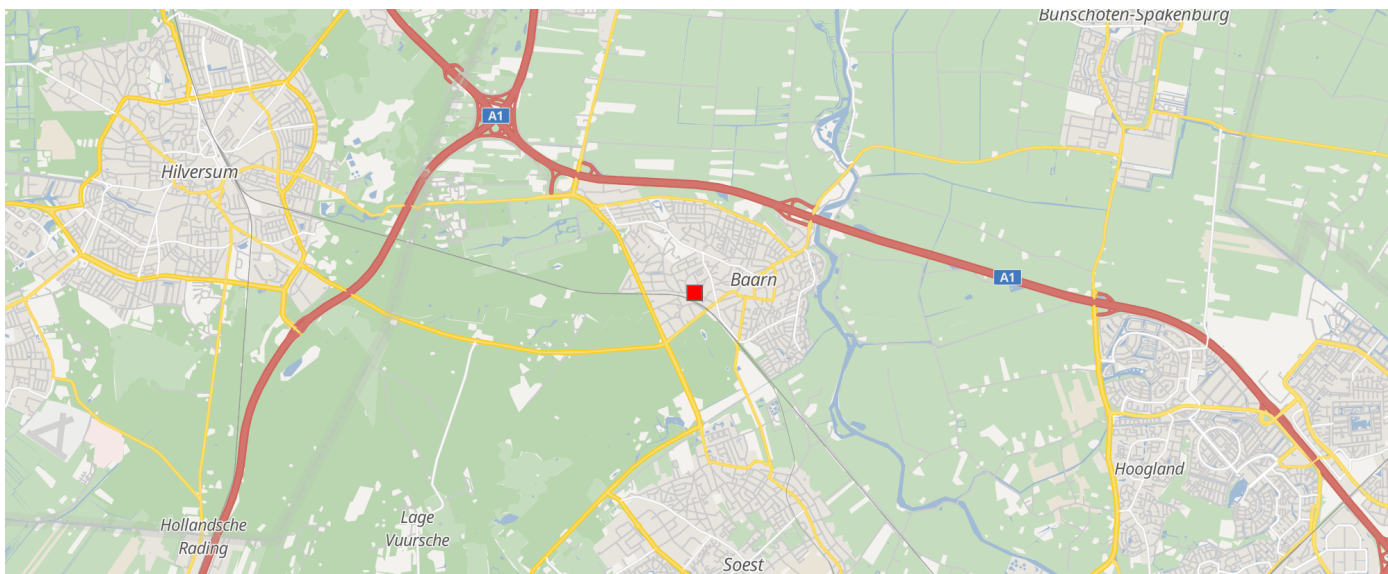
Op basis van de staat van onderhoud, de indeling en het daarmee samenhangende mogelijke single of multi tenant gebruik en de duurzaamheid van het gebouw, beoordelen wij het object als goed.

Object score:

Goed

F LOCATIE

F.1 Locatie overzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging:

Voldoende

Het kantoorgebouw is gelegen recht tegenover het NS Station van Baarn. De entourage rondom het object is parkachtig en representatief. In de directe omgeving zijn o.a. LVMH Group, Universal Music, Senior Publications Nederland, Smelt Werving en selectie en Tools4Ever gehuisvest. Het centrum van Baarn bevindt zich op loopafstand.

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

Het object is goed bereikbaar vanaf de afslag van rijksweg A1 (Baarn, afrit 11). Bushaltes en Centraal Station Baarn bevinden zich op loopafstand van het gebouw.

Dichtstbijzijnde bushalte: Baarn

Loopafstand: 0,1 km

Looptijd: 2 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Baarn

Loopafstand: 0,1 km

Looptijd: 2 min.

Drie dichtstbijzijnde opritte van de snelweg:

A1 op 2,2 km hemelsbreed met 7 min. reistijd over een route van 3,4 km

A27 op 5,7 km hemelsbreed met 7 min. reistijd over een route van 7,1 km

Voorzieningen

Door de ligging nabij het centrum zijn nagenoeg alle voorzieningen op loopafstand. De google walkscore is 86 van 100.

Parkeren op openbare weg:

Voldoende

Bij het object zijn 154 parkeerplaatsen deels overdekt. Op de openbare weg, direct voor het gebouw zijn ook voldoende parkeermogelijkheden. Doordat de locatie zeer goed met het openbaar vervoer bereikbaar is, zijn er nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op het afgesloten parkeerterrein.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Achter het gebouw aan de Gerrit van der Veenlaan 4 is het kantoor Hoogwolde recent verkocht. Hierop is een plan geprojecteerd om 38 grondgebonden woningen te ontwikkelen. Deze ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de waarde van het getaxeerde.

Locatie score:

Goed

Met name de ligging aan het NS station en de nabijheid van het centrum zorgen ervoor dat dit een goede kantoorlocatie is en prettige werkplek voor de kantoorgebruikers.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik
kantoor

Voorgenomen gebruik
Het gebruik blijft onveranderd.

G.2 Huursituatie

Overzicht huurovereenkomsten

Huurder	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn	Opzegdatum	VVO m ²	Stuks	Contractuur jr	Markthuur jr
Tools4Ever	28-2-2024			28-2-2024	1.768	20	€ 270.813	€ 229.160
Senior Publications Nederland BV 1+2	28-2-2022			28-2-2022	1.721	30	€ 283.985	€ 232.020
Smelt Werving & Selectie	31-5-2022			31-5-2022	696	8	€ 97.240	€ 90.320
Senior Publications Nederland BV 3+4	28-2-2022			28-2-2022	681	10	€ 116.948	€ 90.220
Marcommit	30-4-2024			30-4-2024	607	15	€ 74.288	€ 85.590
Buyflex BV	31-12-2023			31-12-2023	296	0	€ 15.288	€ 35.520
Accent	31-3-2021			31-3-2021	179	4	€ 25.748	€ 24.880
Ortelius Wealth Management BV	31-3-2021			31-3-2021	142	0	€ 20.679	€ 17.040
Reprohendo BV	30-5-2020			30-5-2020	122	4	€ 15.100	€ 18.040
K. Baghani hond purple Media	31-12-2019			31-12-2019	78	0	€ 7.399	€ 9.360
ST. Werksaambeter	31-10-2019			31-10-2019	60	0	€ 6.326	€ 7.200
Alona Media	31-1-2020			31-1-2020	49	0	€ 4.955	€ 5.880
Memento VOF	18-2-2020			18-2-2020	46	0	€ 4.177	€ 5.520
Zazu BV	30-4-2020			30-4-2020	46	0	€ 4.981	€ 5.520
Bright Mobile BV	28-2-2020			28-2-2020	39	0	€ 3.744	€ 4.680
Uitgeverij Marmer BV	31-12-2019			31-12-2019	39	0	€ 3.815	€ 4.680
BURO VOF	30-5-2020			30-5-2020	39	0	€ 4.202	€ 4.680
Totaal					6.608	91	€ 959.688	€ 870.310

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 959.688
Aanvangsleegstand	-€ 71.131
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

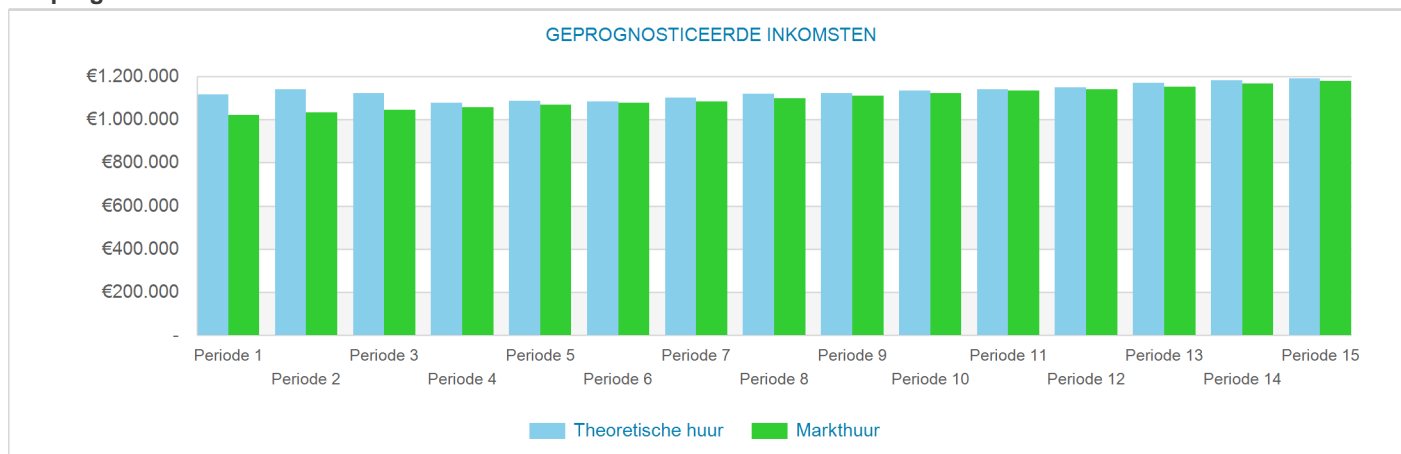
Huur bijzonderheden

Geen bijzonderheden, voor gegevens huurders, huurprijzen en data wordt verwezen naar het rekenblad.

Huidige verhuursituatie:

Voldoende

Geprognosticeerde huurstromen

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid:

Matig**Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het getaxeerde is optimaal in gebruik. Op dit moment is de enkelbestemming kantoor. Echter door de ontwikkelingen achter het gebouw is niet uitgesloten dat een transformatie naar wonen, gezien de ligging in een woonwijk, in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktvisie algemeen

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. Op de zogenoemde vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegeteld

– werd in totaal 1,2 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder.

Opvallend was wel dat ondanks de

gunstige afzet van kantoorruimte er minder grote transacties tot stand werden gebracht. De nadruk lag vooral op kleine verhuurtransacties tot 1.000 m². Wat ook in het oog sprong, was dat het grootste deel van de gerealiseerde opname betrekking had op bestaande gebouwen.

Op de kantorenmarkt is meer en meer behoefte aan flexibiliteit. Dit is zichtbaar in de ontwikkeling van de lengte van huurcontracten.

Maar ook het feit dat voorzieningen gedeeld worden en de mogelijkheid om (tijdelijk) een werkplek te huren in plaats van kantoorruimte laten die behoefte zien. Het aantal aanbieders van flexibele kantoorruimte is de afgelopen jaren sterk gegroeid. In de grote steden krijgen flexconcepten een steeds groter aandeel in de kantooropname.

Flexibele kantoorconcepten - de verhuur van kantoorruimte waarbij de eindgebruiker de keuze heeft uit vele vormen van kantoorruimten die voor een korte of langere periode kunnen worden gebruikt en waarbij een breed pakket aan diensten wordt aangeboden - zijn bezig met een sterke opmars op de Nederlandse kantorenmarkt. Steeds meer beleggers en exploitanten van kantoorruimte bieden deze dienst aan. De toename van het aantal aanbieders is het gevolg van de snelle groei van het aantal zzp'ers

van de afgelopen jaren en het nieuwe werken en de daarmee samenhangende behoefte van kantoorgebruikers aan flexibiliteit.

Daarnaast zijn in de crisisperiode zijn ook veel kantoo-reigenaren een businesscenter begonnen om een leegstaande verdieping op te vullen.

Met flexconcepten worden in de praktijk vooral serviced offices en co-working spaces bedoeld. Serviced offices zijn volledig uitgeruste en ingerichte kantoren die van ondersteunend personeel zijn voorzien, waarbij voor een vast bedrag voor een flexibele periode verschillende typen werkplekken (kantoorunits/-ruimte en/of vergaderruimte) kunnen worden gehuurd. In co-working spaces worden vooral gezamenlijke of zelfstandige werkplekken flexibel verhuurd en wordt meer ingespeeld op ontmoeten, beleving en het creëren van samenwerking en interactie. Dankzij een uitgebreid aanbod aan diensten en faciliteiten wordt een community gecreëerd. Overigens wordt het onderscheid tussen serviced offices en co-working spaces minder groot: veel aanbieders bieden hybride vormen aan. Het gros van de bedrijven dat gebruikmaakt van flexconcepten zijn kleine bedrijven tot tien werkzame personen. Daarbij gaat het om zzp'ers en start-ups, maar ook het reguliere mkb en (projectteams van) grotere bedrijven. Ook worden flexconcepten gebruikt als satelliet-/invlieglocatie voor grote zakelijke dienstverleners. Grotere eindgebruikers hebben graag een flexconcept in hun kantoorpand gevestigd, om zo te profiteren van de reuring en dynamiek.

Verwachtingen indexen commercieel

Item	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,6%	2,5%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten verwachting	2,0%	3,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Markthuur verwachting	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Marktvisie regionaal / lokaal

Het merendeel van de flexconcepten heeft een vloeroppervlak van tussen de 1.000 en

5.000 m² groot. Verreweg de meeste concepten zijn gevestigd in de G4 en de eerste stedenring daarbuiten (o.a. Zwolle, Apeldoorn, Arnhem/Nijmegen, Eindhoven, Den Bosch en Breda). Flexconcepten op bereikbare knooppuntlocaties met voldoende voorzieningen zijn het meest kansrijk. Locaties hierbuiten hebben eigenlijk alleen voldoende potentie wanneer het concept/de identiteit voldoende beleving heeft.

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht kon zich in 2018 goed

handhaven; op de vrije markt werd evenveel kantoorruimte opgenomen als in het jaar ervoor. De vraag naar kantoorruimte spitte zich hoofdzakelijk toe op de stad Utrecht. Maar de goede vraag naar kantoren manifesteerde zich ook in de rondom Utrecht gelegen plaatsen.

Gehanteerde contract gemiddelden (Ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	50%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	34
Mutatieleegstand in maanden	4
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	€ 12
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	€ 12
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

H.2 Verklaring gehanteerde markthuur

Kantoorgebruikers zijn bereid een hogere (all-in) huurprijs te betalen voor een flexconcept, omdat hier flexibiliteit in tijd en ruimte tegenover staat en zij gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. De prijs per vierkante meter bij een flexconcept is flink hoger dan bij het huren van reguliere kantoorruimte. Daar staat tegenover dat eindgebruikers dan de beschikking krijgen over volledig ingerichte kantoorruimte, receptie-, telefoonbeantwoording-, postverwerking-, print- en kopieermogelijkheden en gebruik van een restaurant en/of ICT-support. Voor een aanbieder van een flexibel kantoorconcept zit het verdienmodel vooral in een zo hoog mogelijke bezettingsgraad en de verkoop van aanvullende diensten en abonnementen.

Hoewel de kantoorruimte als een dergelijk flexplek wordt aangeboden, liggen de huren binnen de bandbreedte van de markt. Hierdoor is aangenomen dat er relatief weinig mutatie zal zijn en weinig mutatiekosten gemaakt hoeven te worden. De markthuur van de kantoren is geschat op € 120,- per m² per jaar.

Overzicht ruimtetypes

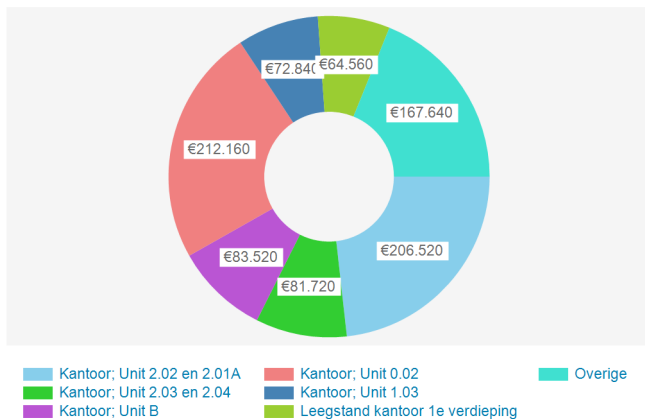
Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ²	Markthuur/ reviewhuur per m ²	Markthuur/ reviewhuur per jr	% van totaal
C&C; Unit 0.31	Kantoor	54	49	€ 120	€ 5.880	0,6 %
C&C; Unit 1.19	Kantoor	43	39	€ 120	€ 4.680	0,5 %
C&C; Unit 0.23	Kantoor	43	39	€ 120	€ 4.680	0,5 %
C&C; Unit 0.28	Kantoor	44	40	€ 120	€ 4.800	0,5 %
C&C; Unit 0.29	Kantoor	42	38	€ 120	€ 4.560	0,4 %
C&C; Unit 0.25	Kantoor	134	122	€ 120	€ 14.640	1,4 %
C&C; Unit 0.20	Kantoor	66	60	€ 120	€ 7.200	0,7 %
C&C; Unit 0.21	Kantoor	43	39	€ 120	€ 4.680	0,5 %
C&C; Unit 0.26 en 1.05	Kantoor	51	46	€ 120	€ 5.520	0,5 %
C&C; Unit 0.27	Kantoor	51	46	€ 120	€ 5.520	0,5 %
Leegstand Coen & Co	Kantoor	155	141	€ 120	€ 16.920	1,7 %
Kantoor; Unit 1.02	Kantoor	197	179	€ 120	€ 21.480	2,1 %
Kantoor; Unit 1.07	Kantoor	224	204	€ 120	€ 24.480	2,4 %
Kantoor; Unit 1.06	Kantoor	101	92	€ 120	€ 11.040	1,1 %
Kantoor; Unit 1.01	Kantoor	156	142	€ 120	€ 17.040	1,7 %
Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A	Kantoor	1.893	1.721	€ 120	€ 206.520	20,3 %
Kantoor; Unit 2.03 en 2.04	Kantoor	749	681	€ 120	€ 81.720	8,0 %
Kantoor; Unit B	Kantoor	766	696	€ 120	€ 83.520	8,2 %
Kantoor; Unit 0.02	Kantoor	1.945	1.768	€ 120	€ 212.160	20,9 %
Kantoor; Unit 1.03	Kantoor	668	607	€ 120	€ 72.840	7,2 %
Leegstand souterrain	Kantoor	399	363	€ 40	€ 14.520	1,4 %

Leegstand kantoor 1e verdieping	Kantoor	592	538	€ 120	€ 64.560	6,3 %
Totaal		8.415	7.650		€ 888.960	87,4 %

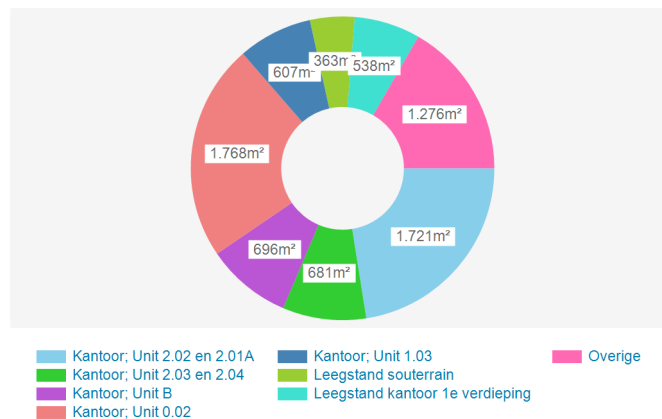
Overzicht ruimtetype wonen/parkeren

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
C&C; Unit 0.25- 4 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	4	€ 850,00	€ 3.400	0,3 %
Kantoor; Unit 1.02-4 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	4	€ 850,00	€ 3.400	0,3 %
Kantoor; Unit 1.01- 3 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	3	€ 850,00	€ 2.550	0,3 %
Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A- 30 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	30	€ 850,00	€ 25.500	2,5 %
Kantoor; Unit 2.03 en 2.04- 10 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	10	€ 850,00	€ 8.500	0,8 %
Kantoor; Unit B- 8 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	8	€ 850,00	€ 6.800	0,7 %
Kantoor; Unit 0.02- 20 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	20	€ 850,00	€ 17.000	1,7 %
Kantoor; Unit 1.03-15 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	15	€ 850,00	€ 12.750	1,3 %
Leegstand 57 parkeerplaatsen	Parkeren buiten	57	€ 850,00	€ 48.450	4,8 %
Totaal		151		€ 128.350	12,6 %

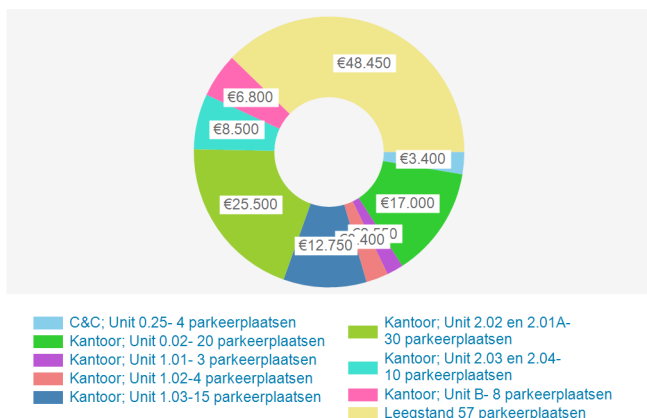
TOTAAL MARKT/ REVIEWHUUR P/J PER RUIMTE IN EUR



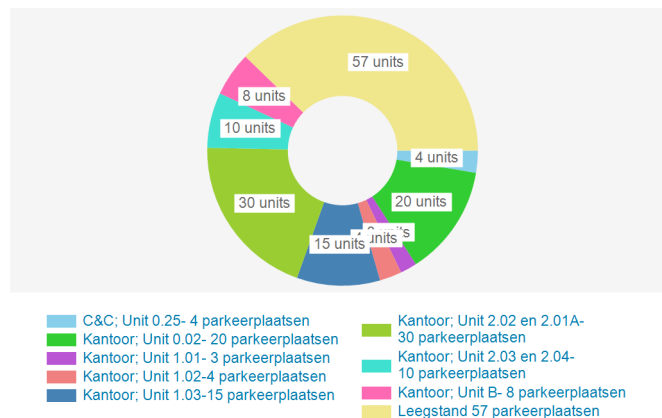
RUIMTEVERDELING VVO IN m²



TOTAAL MARKTHUUR P/J WONEN/PARKEREN IN EUR



VERDELING WONEN/PARKERPLAATSEN IN STUKS



H.3 Referenties

Huurreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Aanvangshuur	Huur opbrengst p/j	Contractuur p/j/m²
1-8-2017	Gerrit van der Veenlaan 4	Baarn	Kantoor	203		€ 26.699	€ 132
9-4-2019	Nieuweweg 109	Soest	Kantoor	200		€ 23.400	€ 117
1-9-2018	Oostergracht 42	Soest	Kantoor	800		€ 88.000	€ 110

Algemene toelichting op de huurreferenties

De markthuurwaarde is geschat aan de hand van de genoemde referenten. Het object aan de G. van der Veenlaan ligt direct achter het getaxeerde. In de directe omgeving hebben weinig transacties van vergelijkbare kantoorruimten plaatsgevonden. Een deel van de kantoren zijn recent verkocht om te worden getransformeerd naar wonen. De kantoorruimten in het direct naastgelegen Soest geven een beeld van de markthuren.

Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Gemeente	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
05-9-2016	Prins Bernhardweg 69	Zeist	3.008	10,0%	€ 4.375.000	€ 1.454
15-9-2016	Berkenweg 11	Amersfoort	13.792	12,2%	€ 15.000.000	€ 1.088
18-10-2016	Stationsplein 1-37	Amersfoort	13.609	11.095,7%	€ 11.500.000	€ 845
02-12-2018	Tolweg 12	Baarn	1.494	-	€ 905.000	€ 606

Algemene toelichting op de belegging- of koopreferenties

In de directe omgeving van Baarn hebben weinig beleggingstransacties plaatsgevonden. De transacties in de omliggende gebieden dienen als onderbouwing van de aanvangsrendementen. De transacties zijn van 2016 en de rendementen zijn inmiddels, door de aanhoudend lage kapitaalsrente, verder aangescherpt.

H.4 Gehanteerde rendementen en output parameters

Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	8,00 %	BAR contractuur kk	8,82 %
NAR % vrij op naam	7,00 %	BAR markthuur kk	9,35 %
Exityield	8,00 %		

Verklaring gehanteerde rendementen

Bruto aanvangsrendementen van referenten zijn moeilijk vergelijkbaar, omdat deze berekend zijn aan de hand van de contractuur. Getracht is deze te vertalen naar een BAR op de markthuur. Het verschil tussen de markthuur en de contractuur van het getaxeerde is niet groot (-8% huurpotentie). De disconteringsvoet is opgebouwd uit risicovrij rendement, objectrisico, huurdersrisico en leegstandrisico. Een deel hiervan is tevens verwerkt in de kasstroom. De disconteringsvoet is een afgeleide van NAR en de ingeschatte groeivoet en is vastgesteld op 8%, resulterend in een BAR k.k. op de markthuur van 9,4%. Dit ligt iets lager dan de referenten, omdat de huur van het getaxeerde bijna marktconform is en het gebouw minder leegstand heeft dan de referenten. Ook zijn de meeste referentietransacties van drie jaar geleden en is de markt verder verbeterd, waardoor beleggers een lager rendement zullen accepteren.

Onderbouwing correcties

De incentives, opgegeven door de verkopende makelaar zijn in het betreffende jaar als correctie opgenomen. De huur van het dak (3 antennes) is als jaarlijkse bate opgenomen.

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: **Voldoende**

Toelichting courantheid voor verhuur

Bij een marktconforme prijs is de wederverhuurtijd van de flexkantoren geschat op 3 maanden en voor de overige kantoren op 6 maanden.

Courantheid verkoop: **Voldoende**

Toelichting courantheid voor verkoop

Bij een marktconforme prijsstelling is de verkooptijd van de belegging geschat op 6 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): **6 maanden**

I ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

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 / installaties is/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 (verbouwings-) werkzaamheden 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 c.q. 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 "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan 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 we 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 we 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 Ofschon 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 vaststelling 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 bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 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 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 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.
- 10 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 bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve van 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/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 vóór 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 substantiële 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 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/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 er vanuit 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 huur-(overzichten)-contracten. 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) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) 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 branche-specifieke 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

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.

Marktwaarde

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 plaats gevonden 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 huurovereenkomst(en) 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 is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 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 plaats gevonden 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.

Overige definities










De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.










Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasserend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen
A++		Kleiner of gelijk aan 0,60
A+		0,61 - 0,80
A		0,81 - 1,20
B		1,21 - 1,40
C		1,41 - 1,80
D		1,81 - 2,10
E		2,11 - 2,40
F		2,41 - 2,70
G		Groter dan 2,70

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasserend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++		Kleiner of gelijk aan 0,50
A+		0,51 - 0,70
A		0,71 - 1,05
B		1,06 - 1,15
C		1,16 - 1,30
D		1,31 - 1,45
E		1,46 - 1,60
F		1,61 - 1,75
G		Groter dan 1,75

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

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

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie

De bezichtiging en (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 (inter)nationale 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. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

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 één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, B.V.O. 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 = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS

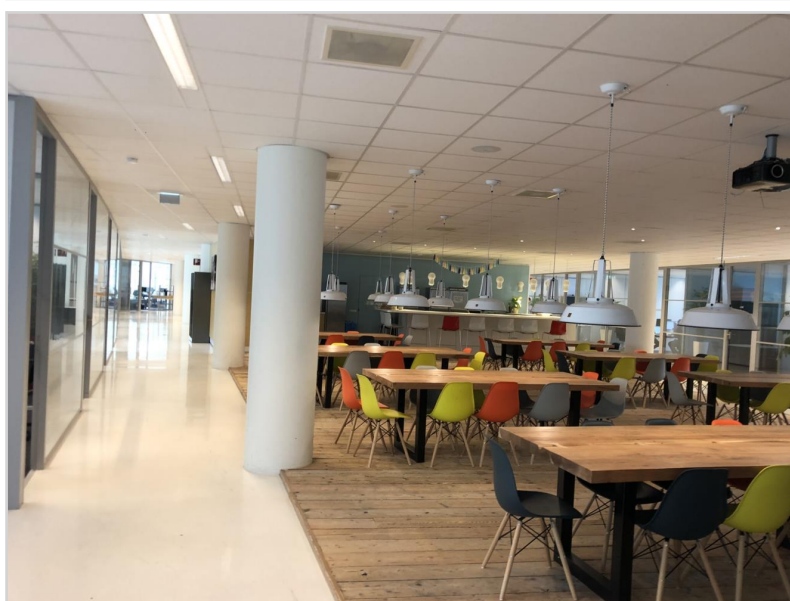
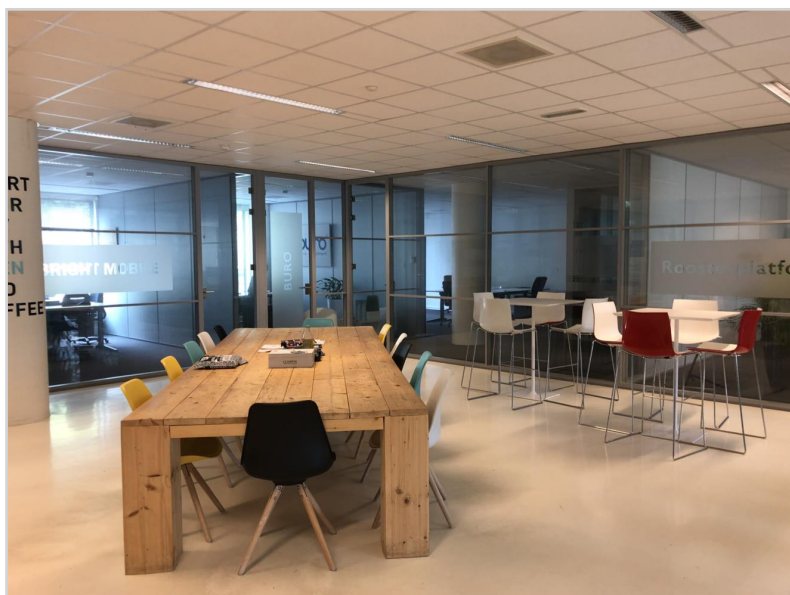
Royal Institution of Chartered Surveyors

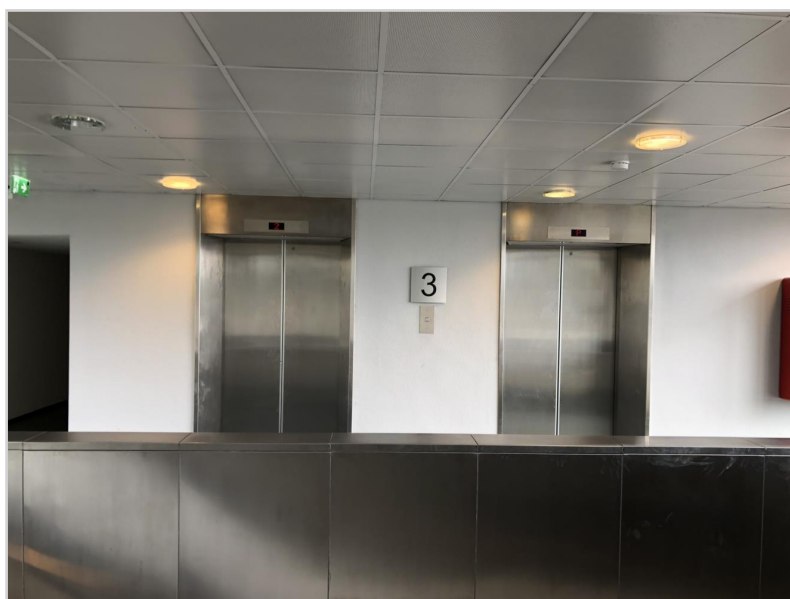
TEGoVA

The European Group of Valuers Association

1 BIJLAGEN FOTO'S

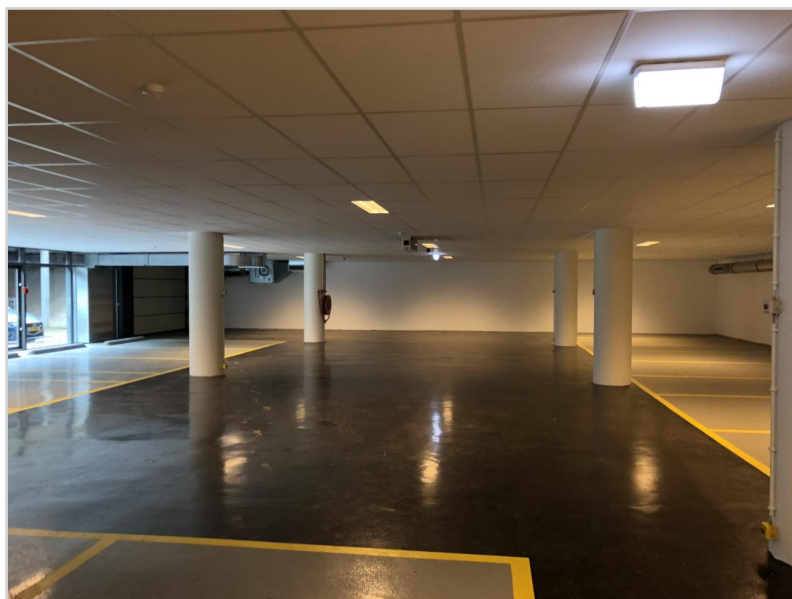


















Nadorp Taxaties B.V.
Verlengde Tolweg 2A | 's-Gravenhage
Email: roy@nadorp.nl | Tel: **070-3757575**

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	Y14026
VMS taxatienummer:	15669226
Complex:	Amaliaalaan 126, Baarn
Adres:	Amaliaalaan 126 A-H, 3743KJ te Baarn
Eigenaar:	Vastint Netherlands B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	19.075 m²

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1997
Monument:	Nee
Totaal BVO:	8.415 m²
Totaal VVO:	7.650 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen buiten:	151
Parkeerratio:	1:51

Waardering

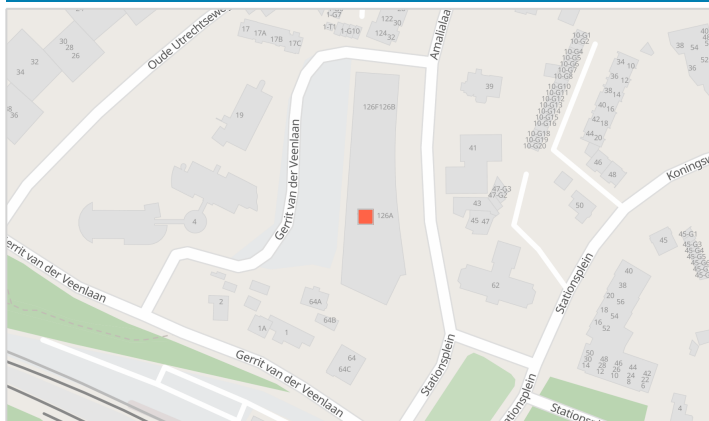
Opdrachtgever:	Meerdervoort Real Estate B.V.
Contactpersoon:	De heer F. Angius
Doel taxatie:	Financiering
Taxateur:	Roy Middleton MSc MSRE RM RT
Waardepeildatum:	vrijdag 2 augustus 2019
Marktwaaarde per m ² :	€ 1.422

Het object is per 02-08-2019 getaxeerd op:

EUR 10.880.000

Marktwaaarde kosten koper

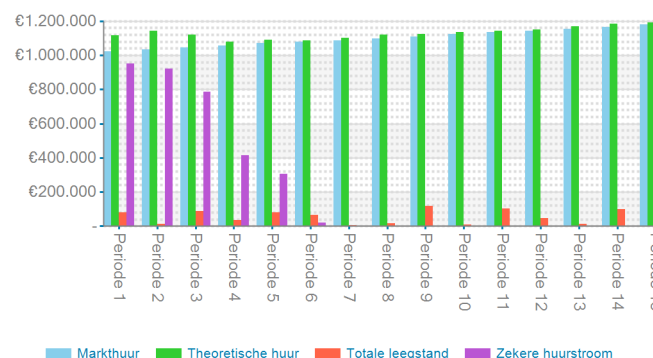
Locatie



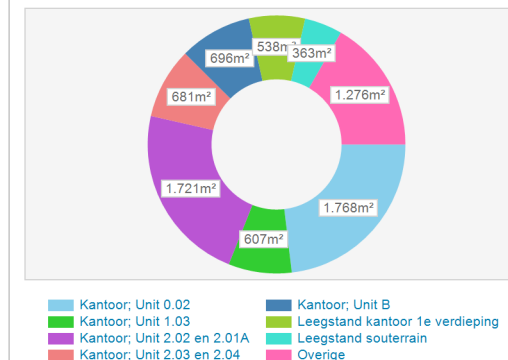
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markthuur:	€ 1.017.310
Theoretische huur:	€ 1.106.688
Netto markthuur:	€ 898.719
Correctie meer- en minderhuur:	€ 277.812
Exploitatielasten % markthuur:	11,7 %
Leegstand % markthuur:	14,4 %
BAR markthuur kk:	9,4 %
BAR contracthuur kk:	8,8 %
Aantal huurders:	17
Gem restduur contracten jr:	3,2

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	1.117.562	1.141.669	1.121.482	1.079.063	1.088.243	1.085.002	1.101.229	1.120.713	1.122.028	1.136.052	1.140.785	1.149.147	1.169.158	1.181.845	1.190.467
Aanvangsleegstand	-73.921	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-7.361	-12.557	-86.752	-35.097	-80.262	-65.982	-5.509	-17.066	-119.547	-10.659	-104.316	-47.043	-14.134	-98.395	-40.808
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	1.036.279	1.129.111	1.034.729	1.043.967	1.007.981	1.019.020	1.095.720	1.103.647	1.002.481	1.125.393	1.036.469	1.102.105	1.155.023	1.083.450	1.149.659
OZB	-22.785	-23.252	-23.740	-24.179	-24.662	-25.156	-25.659	-26.172	-26.695	-27.229	-27.774	-28.329	-28.896	-29.474	-30.063
Rioolbelasting	-5.518	-5.631	-5.749	-5.855	-5.972	-6.092	-6.214	-6.338	-6.465	-6.594	-6.726	-6.860	-6.998	-7.137	-7.280
Waterschapslasten	-2.205	-2.250	-2.297	-2.340	-2.386	-2.434	-2.483	-2.532	-2.583	-2.635	-2.687	-2.741	-2.796	-2.852	-2.909
Verzekering	-8.432	-8.648	-8.875	-9.080	-9.307	-9.540	-9.778	-10.023	-10.273	-10.530	-10.793	-11.063	-11.340	-11.623	-11.914
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-38.939	-39.780	-40.660	-41.454	-42.328	-43.221	-44.133	-45.065	-46.016	-46.988	-47.980	-48.994	-50.029	-51.086	-52.166
Verhuurcourtage	-23.696	-3.541	-6.284	-34.128	-7.400	-37.308	-3.722	-6.604	-35.879	-5.044	-30.548	-15.449	-3.618	-8.029	-38.663
Promotiekosten	-1.807	-430	-2.370	-236	-2.137	-1.123	-229	-494	-2.493	-516	-2.111	-1.064	-520	-2.620	-337
Mutatiekosten	-3.139	-4.214	-22.227	-2.297	-20.929	-11.106	-2.509	-5.100	-25.471	-5.706	-22.440	-11.600	-5.770	-28.818	-3.921
Servicekosten eigenaar	-3.074	-499	-3.327	-1.390	-3.226	-2.617	-239	-702	-4.883	-465	-4.412	-1.992	-610	-4.207	-1.808
Leegstandkosten	-31.716	-8.684	-34.207	-38.051	-33.692	-52.154	-6.698	-12.900	-68.725	-11.731	-59.511	-30.106	-10.517	-43.674	-44.730
Onderhoud	-60.223	-61.764	-63.384	-64.852	-66.473	-68.135	-69.838	-71.584	-73.374	-75.208	-77.088	-79.016	-80.991	-83.016	-85.091
Beheerkosten	-20.455	-20.668	-20.907	-21.146	-21.386	-21.545	-21.706	-21.954	-22.206	-22.460	-22.718	-22.821	-23.057	-23.321	-23.589
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-80.678	-82.432	-84.292	-85.998	-87.859	-89.680	-91.544	-93.538	-95.579	-97.668	-99.806	-101.837	-104.048	-106.337	-108.680
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	20.354	-36.224	-29.361	18.087	28.309	28.875	29.453	30.042	30.643	31.256	31.881	32.518	33.169	33.832	34.509
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	20.354	-36.224	-29.361	18.087	28.309	28.875	29.453	30.042	30.643	31.256	31.881	32.518	33.169	33.832	34.509
Kasstroom	905.300	961.991	846.209	896.551	872.410	862.840	982.797	982.185	822.803	1.000.261	861.051	953.686	1.023.597	916.184	978.592
NCW Kasstromen	871.125	857.108	698.101	684.844	617.041	565.067	595.950	551.461	427.754	481.490	383.778	393.579	391.140	324.162	320.595

Marktwaaarde en gebruikte yields

Marktwaaarde VON	11.540.791
Marktwaaarde KK	10.877.277
Marktwaaarde KK (afgerond)	10.880.000

Disconteringsvoet	8,00 %
NCW Kasstroom	8.163.195

Exit Yield	8,00 %
NCW Eindwaarde	3.377.595

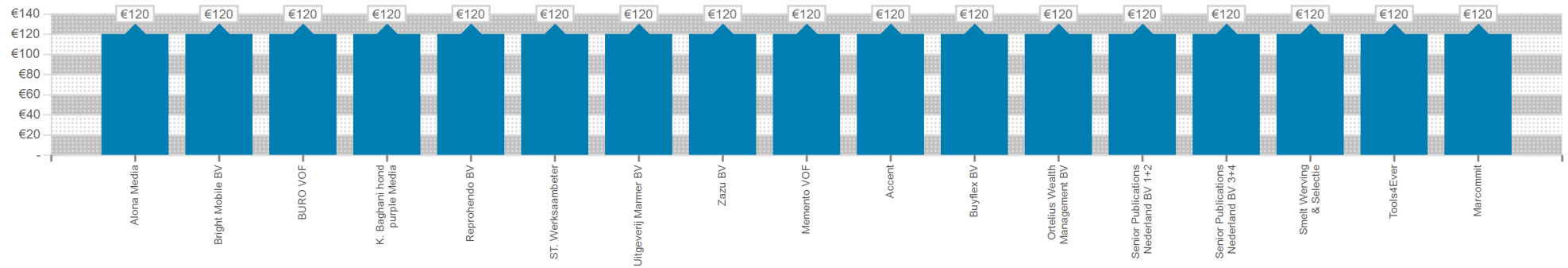
Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Correctie meer minderhuur	Looptijd
Amalialaan 126, Baarn	Accent	Amalialaan 126	01-04-2018	31-03-2021	€ 120	€ 24.880	€ 25.748	Ja	50%		1,7
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		Kantoor; Unit 1.02	Kantoor	197	179	€ 21.480	-	€ 120			
		Kantoor; Unit 1.02-4 parkeerplaatsen	Parkeerplaats buiten	4	-	€ 3.400	4	€ 850			
		Subtotaal		201	179	€ 24.880	4				
	Alona Media	Amalialaan 126	01-02-2018	31-01-2020	€ 120	€ 5.880	€ 4.955	Ja	50%		0,5
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		C&C; Unit 0.31	Kantoor	54	49	€ 5.880	-	€ 120			
		Subtotaal		54	49	€ 5.880	-				
	Bright Mobile BV	Amalialaan 126	01-09-2016	28-02-2020	€ 120	€ 4.680	€ 3.744	Ja	50%		0,6
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		C&C; Unit 1.19	Kantoor	43	39	€ 4.680	-	€ 120			
		Subtotaal		43	39	€ 4.680	-				
	BURO VOF	Amalialaan 126	01-04-2017	30-05-2020	€ 120	€ 4.680	€ 4.202	Ja	50%		0,8
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		C&C; Unit 0.23	Kantoor	43	39	€ 4.680	-	€ 120			
		Subtotaal		43	39	€ 4.680	-				
	Buyflex BV	Amalialaan 126	01-03-2018	31-12-2023	€ 120	€ 35.520	€ 15.288	Ja	50%		4,4
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		Kantoor; Unit 1.06	Kantoor	101	92	€ 11.040	-	€ 120			
		Kantoor; Unit 1.07	Kantoor	224	204	€ 24.480	-	€ 120			
		Subtotaal		326	296	€ 35.520	-				
	K. Baghani hond purple Media	Amalialaan 126	01-07-2015	31-12-2019	€ 120	€ 9.360	€ 7.399	Ja	50%		0,4
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		C&C; Unit 0.28	Kantoor	44	40	€ 4.800	-	€ 120			
		C&C; Unit 0.29	Kantoor	42	38	€ 4.560	-	€ 120			
		Subtotaal		86	78	€ 9.360	-				

**Amalialaan 126,
Baarn**

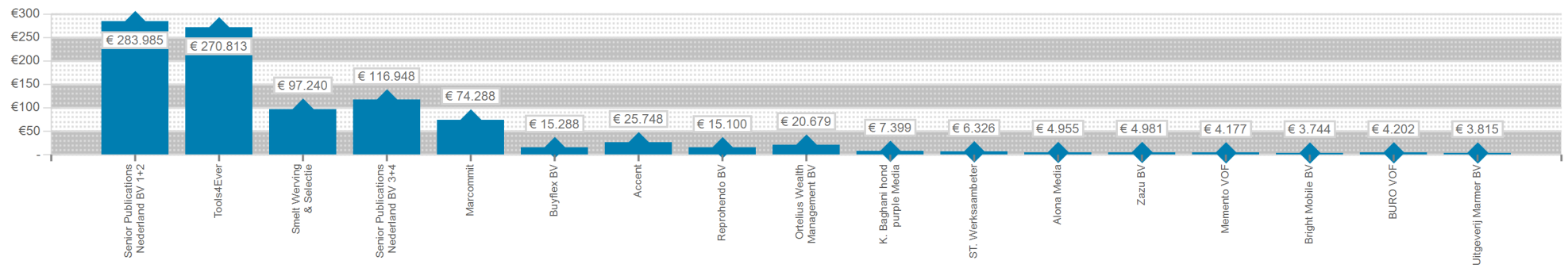
Amalialaan 126, Baarn	Marcommit	Amalialaan 126	01-05-2019	30-04-2024	€ 120	€ 85.590	€ 74.288	Ja	50%		4,7
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		<i>Kantoor; Unit 1.03</i>	<i>Kantoor</i>	668	607	€ 72.840	-	€ 120			
		<i>Kantoor; Unit 1.03-15 parkeerplaatsen</i>	<i>Parkeerplaats buiten</i>	15	-	€ 12.750	15	€ 850			
		Subtotaal		683	607	€ 85.590	15				
	Memento VOF	Amalialaan 126	01-06-2019	18-02-2020	€ 120	€ 5.520	€ 4.177	Ja	50%		0,5
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		<i>C&C; Unit 0.27</i>	<i>Kantoor</i>	51	46	€ 5.520	-	€ 120			
		Subtotaal		51	46	€ 5.520	-				
	Ortelius Wealth Management BV	Amalialaan 126	01-04-2018	31-03-2021	€ 120	€ 17.040	€ 20.679	Ja	50%		1,7
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		<i>Kantoor; Unit 1.01</i>	<i>Kantoor</i>	156	142	€ 17.040	-	€ 120			
		Subtotaal		156	142	€ 17.040	-				
	Reprohendo BV	Amalialaan 126	01-10-2018	30-05-2020	€ 120	€ 18.040	€ 15.100	Ja	50%		0,8
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
		<i>C&C; Unit 0.25</i>	<i>Kantoor</i>	134	122	€ 14.640	-	€ 120			
		<i>C&C; Unit 0.25- 4 parkeerplaatsen</i>	<i>Parkeerplaats buiten</i>	4	-	€ 3.400	4	€ 850			
		Subtotaal		138	122	€ 18.040	4				
	Senior Publications Nederland BV 1+2	Amalialaan 126	01-03-2017	28-02-2022	€ 120	€ 232.020	€ 283.985	Ja	50%		2,6
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid			
<i>Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A</i>		<i>Kantoor</i>	1.893	1.721	€ 206.520	-	€ 120				
<i>Kantoor; Unit 2.02 en 2.01A- 30 parkeerplaatsen</i>		<i>Parkeerplaats buiten</i>	30	-	€ 25.500	30	€ 850				
Subtotaal			1.923	1.721	€ 232.020	30					
Senior Publications Nederland BV 3+4	Amalialaan 126	01-06-2017	28-02-2022	€ 120	€ 90.220	€ 116.948	Ja	50%		2,6	
	Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
	<i>Kantoor; Unit 2.03 en 2.04</i>	<i>Kantoor</i>	749	681	€ 81.720	-	€ 120				
	<i>Kantoor; Unit 2.03 en 2.04- 10 parkeerplaatsen</i>	<i>Parkeerplaats buiten</i>	10	-	€ 8.500	10	€ 850				
	Subtotaal		759	681	€ 90.220	10					
Smelt Werving & Selectie	Amalialaan 126	01-06-2017	31-05-2022	€ 120	€ 90.320	€ 97.240	Ja	50%		2,8	
	Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
	<i>Kantoor; Unit B</i>	<i>Kantoor</i>	766	696	€ 83.520	-	€ 120				
	<i>Kantoor; Unit B- 8 parkeerplaatsen</i>	<i>Parkeerplaats buiten</i>	8	-	€ 6.800	8	€ 850				
	Subtotaal		774	696	€ 90.320	8					

Amalialaan 126, Baarn	ST. Werksaambeter	Amalialaan 126	15-04-2018	31-10-2019	€ 120	€ 7.200	€ 6.326	Ja	50%		0,2	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
		C&C; Unit 0.20	Kantoor	66	60	€ 7.200	-	€ 120				
		Subtotaal		66	60	€ 7.200	-					
	Tools4Ever	Amalialaan 126	01-03-2014	28-02-2024	€ 120	€ 229.160	€ 270.813	Ja	50%		4,6	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
		Kantoor; Unit 0.02	Kantoor	1.945	1.768	€ 212.160	-	€ 120				
		Kantoor; Unit 0.02- 20 parkeerplaatsen	Parkeerplaats buiten	20	-	€ 17.000	20	€ 850				
	Subtotaal		1.965	1.768	€ 229.160	20						
	Uitgeverij Marmer BV	Amalialaan 126	01-07-2016	31-12-2019	€ 120	€ 4.680	€ 3.815	Ja	50%		0,4	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
		C&C; Unit 0.21	Kantoor	43	39	€ 4.680	-	€ 120				
		Subtotaal		43	39	€ 4.680	-					
	Zazu BV	Amalialaan 126	01-03-2016	30-04-2020	€ 120	€ 5.520	€ 4.981	Ja	50%		0,7	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid				
		C&C; Unit 0.26 en 1.05	Kantoor	51	46	€ 5.520	-	€ 120				
		Subtotaal		51	46	€ 5.520	-					
	Totaal m² en units			7.360	6.608		91					
	Totaal					€ 870.310	€ 959.688					

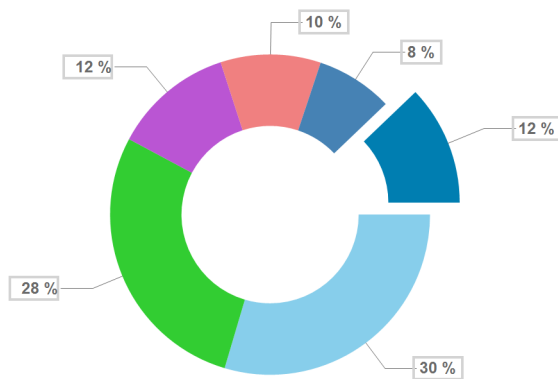
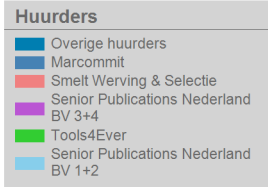
GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



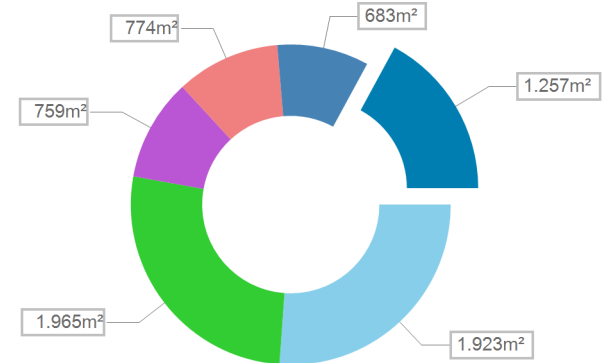
CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN %



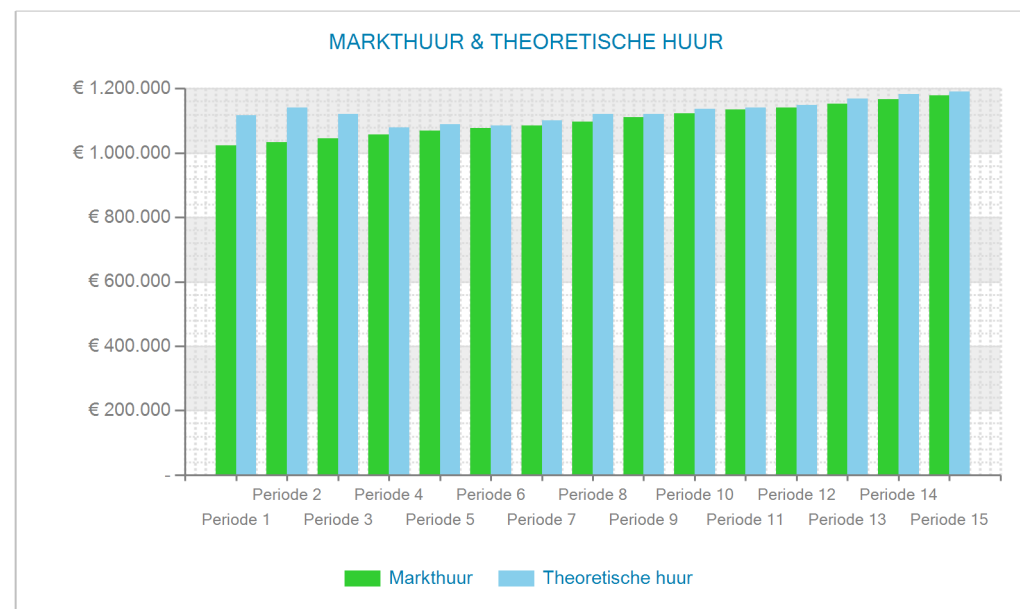
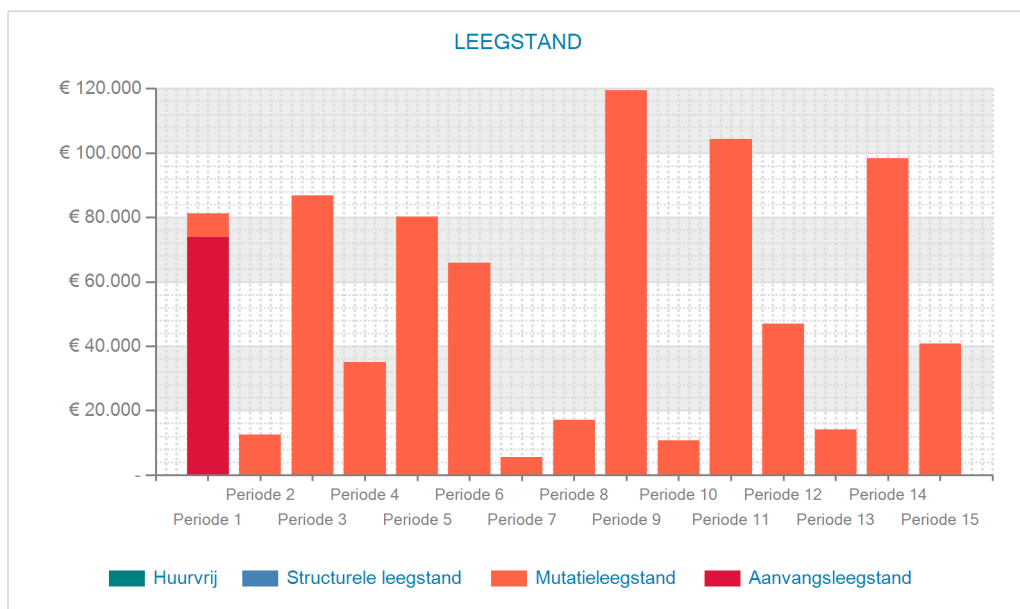
VERDELING BVO IN IN %



Huurderving	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Aanvangsleegstand	73.921	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	7.361	12.557	86.752	35.097	80.262	65.982	5.509	17.066	119.547	10.659	104.316	47.043	14.134	98.395	40.808
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Verhuurcourtage	23.696	3.541	6.284	34.128	7.400	37.308	3.722	6.604	35.879	5.044	30.548	15.449	3.618	8.029	38.663
Promotiekosten	1.807	430	2.370	236	2.137	1.123	229	494	2.493	516	2.111	1.064	520	2.620	337
Mutatiekosten	3.139	4.214	22.227	2.297	20.929	11.106	2.509	5.100	25.471	5.706	22.440	11.600	5.770	28.818	3.921
Servicekosten eigenaar	3.074	499	3.327	1.390	3.226	2.617	239	702	4.883	465	4.412	1.992	610	4.207	1.808

Meer en minderhuur	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Theoretische huur	1.117.562	1.141.669	1.121.482	1.079.063	1.088.243	1.085.002	1.101.229	1.120.713	1.122.028	1.136.052	1.140.785	1.149.147	1.169.158	1.181.845	1.190.467
Markthuur	1.022.753	1.033.405	1.045.366	1.057.310	1.069.313	1.077.258	1.085.281	1.097.702	1.110.279	1.123.013	1.135.907	1.141.053	1.152.862	1.166.063	1.179.448
Meer- en minderhuur	93.094	108.623	76.916	21.967	15.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur na default risk	93.094	108.623	76.916	21.967	15.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Referentie type: belegging | Berkenweg 11, 3741LK Amersfoort

Transactiedatum:	15-9-2016	Koopsom kk:	€ 15.000.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Berkenweg 11	Koopsom per / m²:	€ 1.088		
Gemeente:	Amersfoort	BAR:	12,20 %		
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
m² / stuks:	13.792				

Toelichting op deze referentie

Het object had 311 m² leegstand en een resterende gemiddeld gewogen looptijd van 3,46 ten tijde van de transactie. Het gebouw was met een contractuur van € 136,- per m² oververhuurd. Het getaxeerde heeft een marktconforme contractuur wat een verklaring is voor de hogere yield van het vergelijkingsobject. De transactie vond plaats in 2016. Inmiddels zijn de yields verder gedaald.

Transactiedatum:	18-10-2016	Koopsom kk:	€ 11.500.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Slechter
Adres:	Stationsplein 1-37	Koopsom per / m ² :	€ 845		
Gemeente:	Amersfoort	BAR:	11095,65 %		
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
m ² / stuks:	13.609				

Toelichting op deze referentie

Het gebouw had 5.360m² leegstand en een resterende gewogen looptijd van 3,5 jaar. De kantoorruimte was met € 160,- per m² oververhuurd wat een verklaring is voor de hogere yield. Ten opzichte van 2016 zijn de yields ook (licht) gedaald.

Transactiedatum:	2-12-2018	Koopsom kk:	€ 905.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Slechter
Adres:	Tolweg 12	Koopsom per / m ² :	€ 606		
Gemeente:	Baarn	BAR:			
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	1992				
m ² / stuks:	1.494				

Toelichting op deze referentie

Dit kantoorgebouw is gelegen op bedrijventerrein "De Drie Eiken" in Baarn. Het is gebouwd in 1992 en gemoderniseerd in 2012. Het betreft een zelfstandig representatief kantoorgebouw bestaande uit drie verdiepingen en omgeven door groenvoorzieningen. Rondom het gebouw is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Tevens is er een fietsenstalling aanwezig.

Het kantoorgebouw is totaal circa 1.494 m² groot, als volgt verdeeld:

Begane grond ca. 476 m² Beschikbaar
1e verdieping ca. 536 m² Beschikbaar
2e verdieping ca. 446 m² Beschikbaar
Dakopbouw (opslag) ca. 36 m² Beschikbaar

Opleveringsniveau

Het gehuurde wordt in de huidige staat opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- centrale entree;
- mechanische ventilatie met topkoeling;
- systeemplafonds voorzien van ingebouwde verlichtingsarmaturen;
- centrale verwarming middels radiatoren;
- te openen ramen;
- toiletgroep per verdieping;
- minder valide toilet op de begane grond.

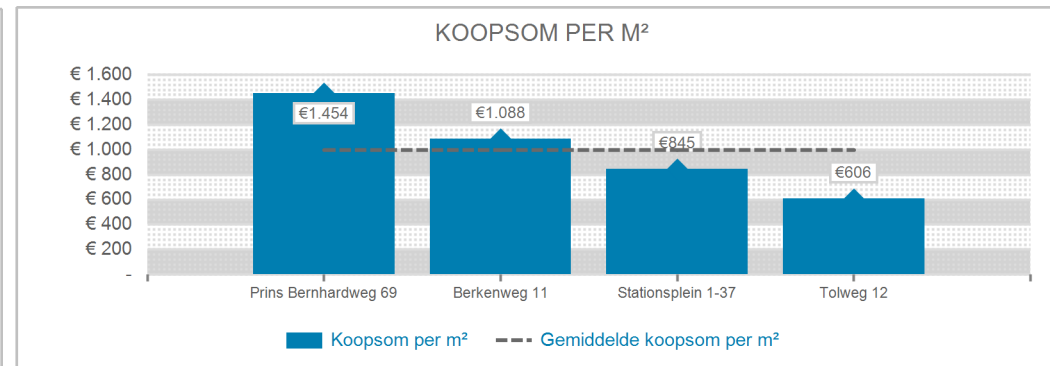
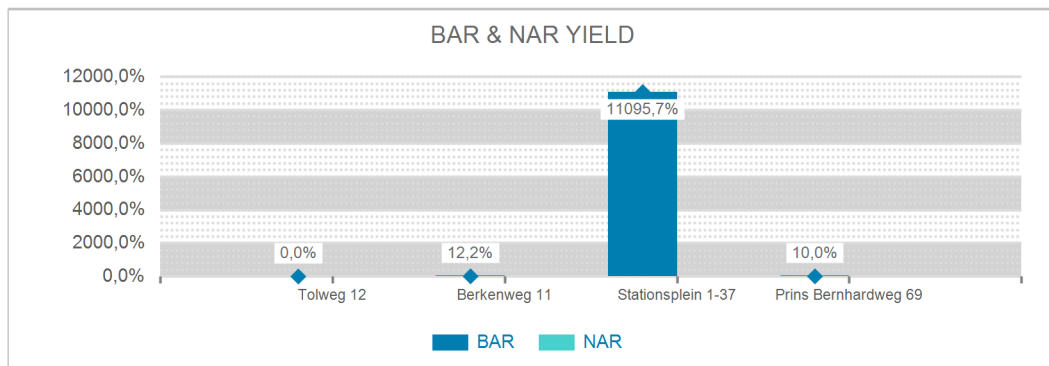
Transactiedatum:	5-9-2016	Koopsom kk:	€ 4.375.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Prins Bernhardweg 69	Koopsom per / m ² :	€ 1.454		
Gemeente:	Zeist	BAR:	10,02 %		
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
m ² / stuks:	3.008				

Toelichting op deze referentie

Het gebouw op de transactiedatum 271 m² leegstand en een gewogen resterende huurtermijn van 2,96 jaar. De contracthuur bedroeg € 160,- per m² waardoor het pand oververhuurd was. Dit is een verklaring voor de hogere yield. Daarnaast zijn de yields iets gedaald ten opzichte van 2016.

Algemene toelichting op de belegging- of kooppreferenties

In de directe omgeving van Baarn hebben weinig beleggingstransacties plaatsgevonden. De transacties in de omliggende gebieden dienen als onderbouwing van de aanvangsrendementen. De transacties zijn van 2016 en de rendementen zijn inmiddels, door de aanhoudend lage kapitaalsrente, verder aangescherpt.



Transactiedatum:	1-8-2017	Huur opbrengst:	€ 26.699	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Straat:	Gerrit van der Veenlaan 4	Huur opbrengst per jaar /m ² :	€ 131,52		
Plaats:	Baarn				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
Totaal m ² of stuks:	203				

Transactiedatum:	9-4-2019	Huur opbrengst:	€ 23.400	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Straat:	Nieuweweg 109	Huur opbrengst per jaar /m ² :	€ 117,00		
Plaats:	Soest				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
Totaal m ² of stuks:	200				

Transactiedatum:	1-9-2018	Huur opbrengst:	€ 88.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Straat:	Oostergracht 42	Huur opbrengst per jaar /m²:	€ 110,00		
Plaats:	Soest				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
Totaal m² of stuks:	800				

Toelichting op deze referentie

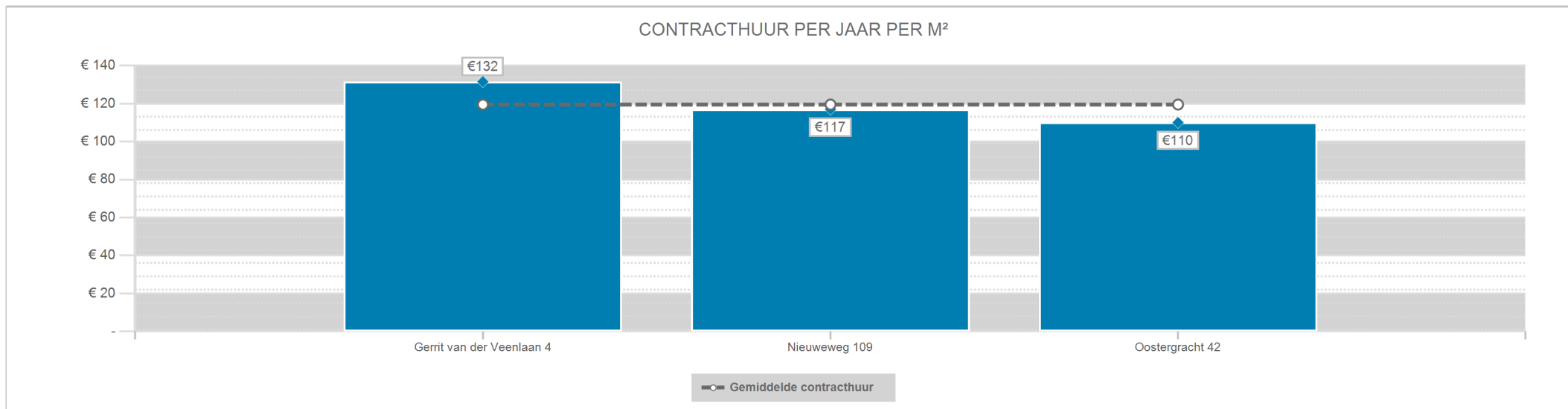
Deze ruimte beschikt over een eigen keukenvoorziening, diverse kantoren en centrale voorzieningen voor sanitair. Tevens zijn de ruimtes voorzien van airconditioning.

Bijzonderheden:

- Lift aanwezig;
- Glasvezel aanwezig;
- Ligging naast station Soest-Zuid en nabij winkelcentrum;
- Uitvalswegen naar Utrecht, Amersfoort en Amsterdam;
- Voorkeur verhuurder voor representatieve bedrijven met uitstraling vergelijkbaar aan het kantoorpand;
- Royale voentree;
- Parkeren op eigen terrein alsmede openbaar parkeren in de omgeving;

Algemene toelichting op de huurreferenties

De markthuurwaarde is geschat aan de hand van de genoemde referenten. Het object aan de G. van der Veenlaan ligt direct achter het getaxeerde. In de directe omgeving hebben weinig transacties van vergelijkbare kantoorruimten plaatsgevonden. Een deel van de kantoren zijn recent verkocht om te worden getransformeerd naar wonen. De kantoorruimten in het direct naastgelegen Soest geven een beeld van de markthuren.



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Baarn L 2297](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025750229770000

Locaties Amaliaalaan 126 A

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 B

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 C

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 D

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 E

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 F

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 G

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Amaliaalaan 126 H

3743 KJ Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Gerrit van der Veenlaan 4

3743 DN Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Oude Utrechtseweg 19

3743 KN Baarn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 19.075 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 147764 - 469065

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

Ontstaan uit [Baarn L 2271](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 65757/110](#)

Ingeschreven op 24-02-2015 om 10:50

[Hyp4 5432/53 Utrecht](#)

Naam gerechtigde [Vastint Netherlands B.V.](#)

Adres Hettenheuvelweg 51
1101 BM AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

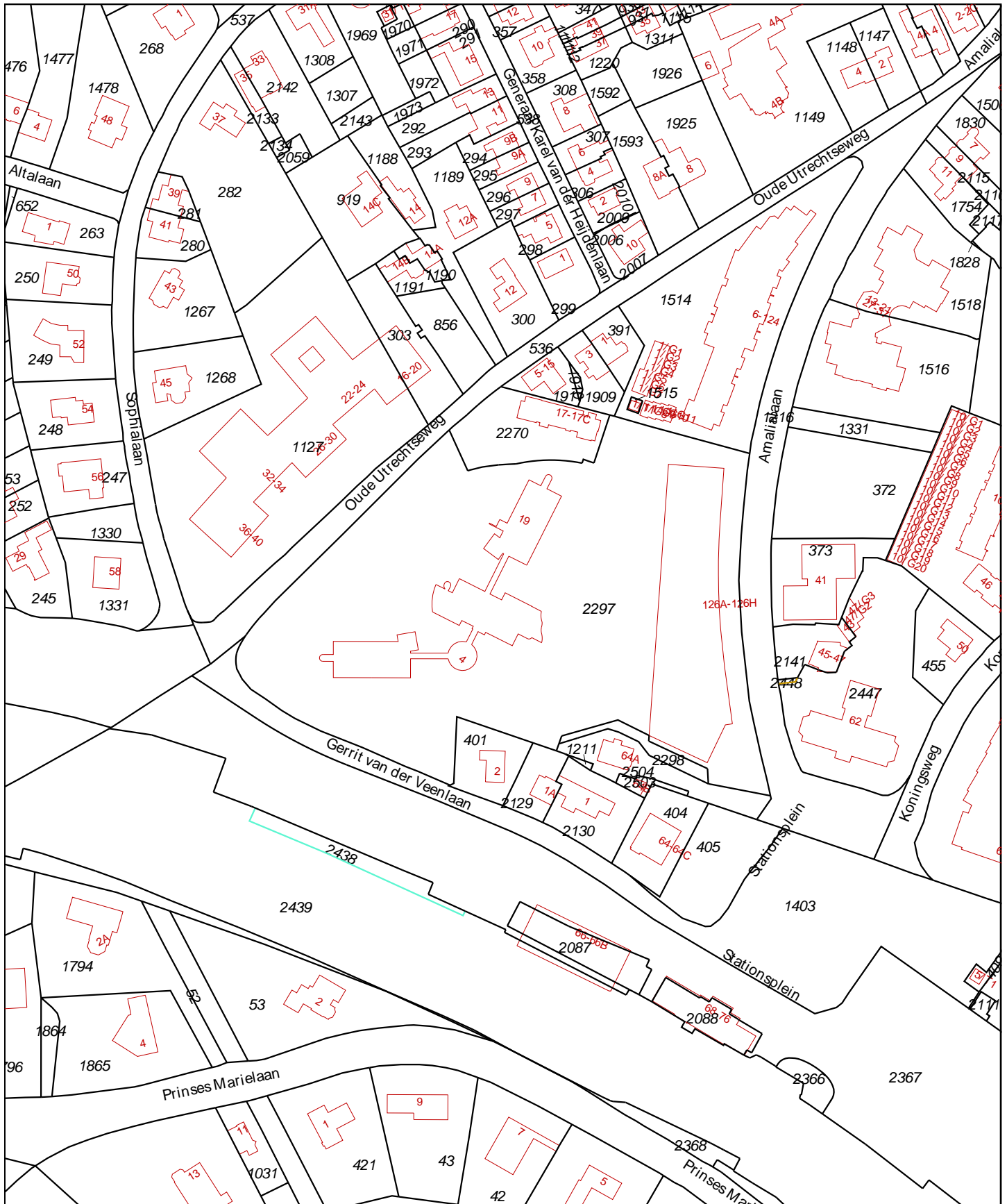
KvK-nummer [33060196](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 65757/110](#)

Ingeschreven op 24-02-2015 om 10:50

Naamswijziging rechtspersoon














<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2297</p>	
--	---	--

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



verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)

De resultaten zijn gebaseerd op de meetresultaten van meetrapport 11.032.520 (d.d. 18.07.2011)

kantoorruimten		algemene ruimten bouwlaag	algemene ruimten gebouw	T O T A A L	
		(* toedeling naar rato)	(* toedeling naar rato)		
	kantoor ruimte -1.16	121,36	20,76	11,15	153,27 m2
	kantoor ruimte -1.17	105,67	18,07	9,71	133,45 m2
	vergader ruimte -1.12b	60,76	10,39	5,58	76,73 m2
	archiefruimte -1.05	25,00	-	-	25,00 m2
	archiefruimte -1.06	35,38	-	-	35,38 m2
	archiefruimte -1.07b	22,95	-	-	22,95 m2
	archiefruimte -1.07c	26,03	-	-	26,03 m2
	bergruimte -1.12a	7,19	-	-	7,19 m2
	archiefruimte -1.21b	35,25	-	-	35,25 m2
	bergruimte -1.34	3,99	-	-	3,99 m2
	bergruimte -1.34a	11,85	-	-	11,85 m2
		455,43	49,22	26,44	531,09 m2

souterrain

HUURDERSVERDELING

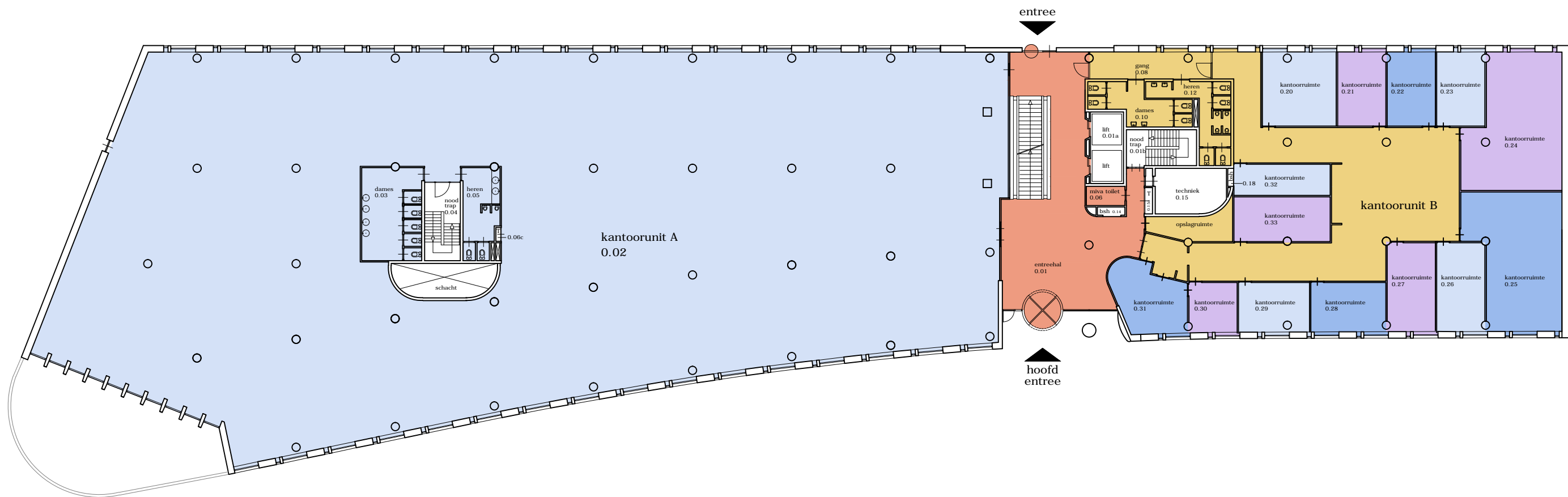


interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

Amaliaaan 126 - Baarn

revisie: 20.01.2017

bladnr.: 01



verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)

De resultaten zijn gebaseerd op de meetresultaten van meetrapport 11.032.520 (d.d. 18.07.2011)

kantoorruimten		algemene ruimten bouwlaag (* toedeling naar rato)	algemene ruimten gebouw (* toedeling naar rato)	T O T A A L
kantoorruimte 0.02	1.641,31	-	128,78	1.770,09 m2
kantoorruimte 0.20	30,84	18,40	3,86	53,10 m2
kantoorruimte 0.21	20,14	12,02	2,52	34,68 m2
kantoorruimte 0.22	20,14	12,02	2,52	34,68 m2
kantoorruimte 0.23	20,14	12,02	2,52	34,68 m2
kantoorruimte 0.24	65,40	39,02	8,19	112,61 m2
kantoorruimte 0.25	64,01	38,19	8,02	110,22 m2
kantoorruimte 0.26	23,95	14,29	3,00	41,24 m2
kantoorruimte 0.27	23,97	14,30	3,00	41,27 m2
kantoorruimte 0.28	21,08	12,58	2,64	36,30 m2
kantoorruimte 0.29	19,72	11,77	2,47	33,96 m2
kantoorruimte 0.30	13,76	8,21	1,72	23,69 m2
kantoorruimte 0.31	25,29	15,09	3,17	43,55 m2
kantoorruimte 0.32	16,74	9,99	2,10	28,82 m2
kantoorruimte 0.33	23,75	14,17	2,98	40,90 m2
	2.030,24	232,05	177,50	2.439,79 m2

begane grond

HUURDERSVERDELING

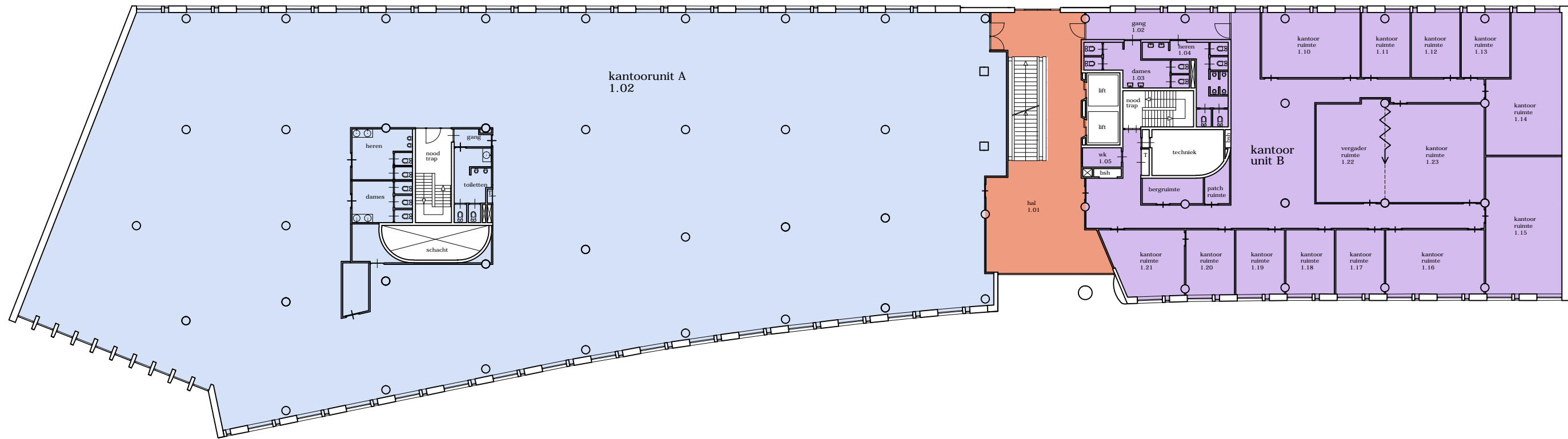


interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

Amaliaaan 126 - Baarn



revisie: 20.01.2017
projectnr.: 11.032.02

bladnr.: 02



verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)

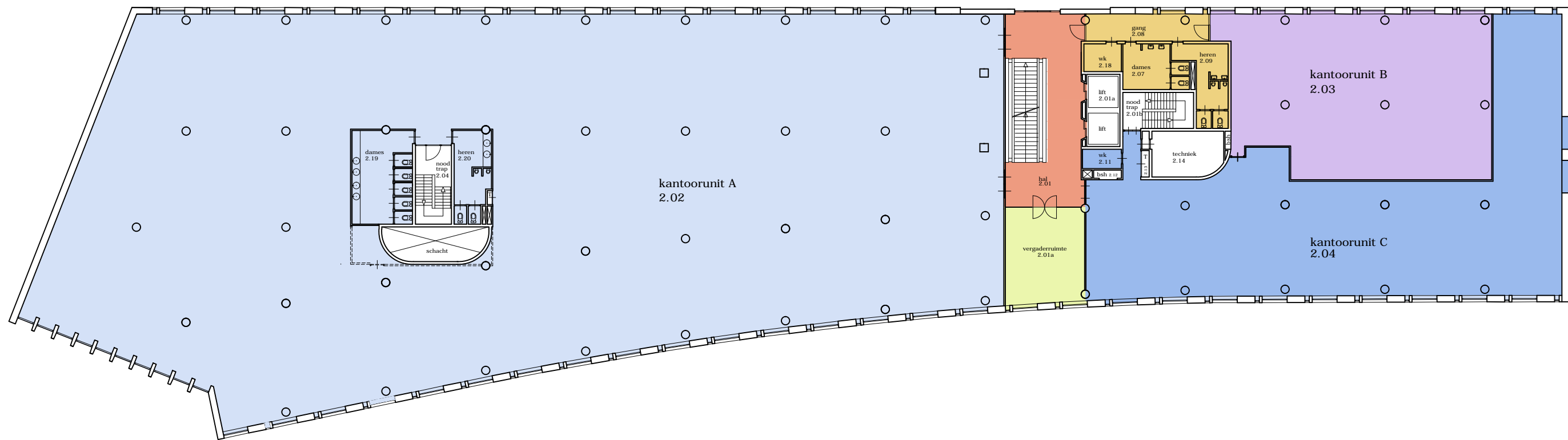
De resultaten zijn gebaseerd op de meetresultaten van meetrapport 11.032.520 (d.d. 18.07.2011)

kantoorruimten		algemene ruimten bouwlaag (* toedeling naar rato)	algemene ruimten gebouw (* toedeling naar rato)	T O T A A L
 kantoorunit A	1.636,57	-	128,41	1.764,98 m2
 kantoorunit B	643,73	-	50,51	694,24 m2
	2.280,30	-	178,92	2.459,22 m2

HUURDERSVERDELING









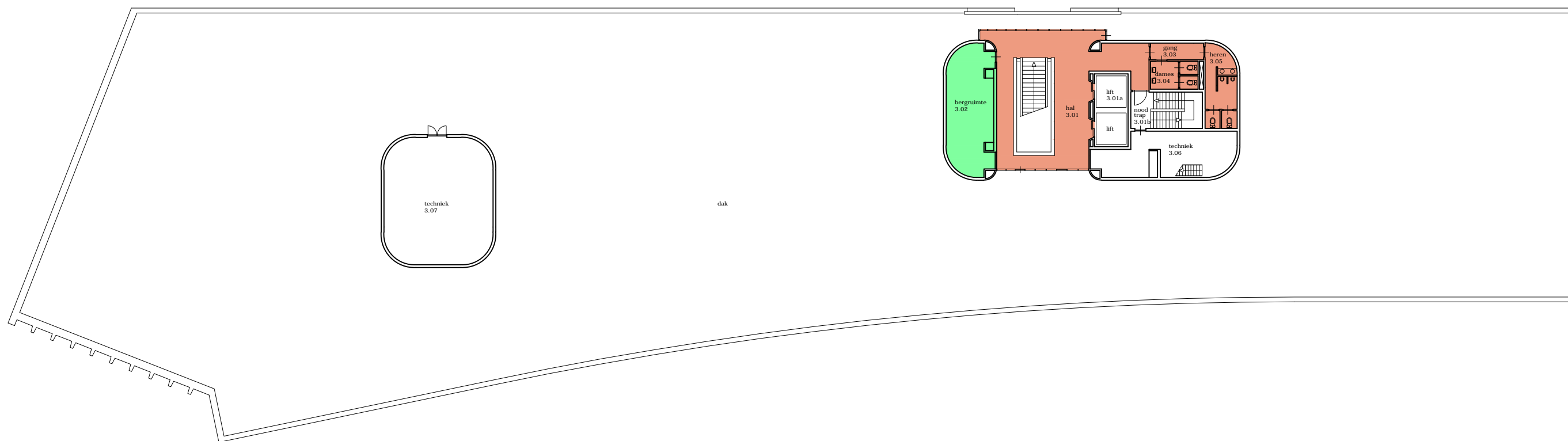
interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement



verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)




De resultaten zijn gebaseerd op de meetresultaten van meetrapport 11.032.520 (d.d. 18.07.2011)

kantoorruimten		 algemene ruimten bouwlaag (* toedeling naar rato)	 algemene ruimten gebouw (* toedeling naar rato)	T O T A A L	
	kantoorunit A	1.641,43	-	128,79	1.770,20 m2
	kantoorunit B	223,57	21,18	19,20	263,96 m2
	kantoorunit C	378,01	35,82	32,47	446,30 m2
	vergaderruimte 2.01a	41,40	-	3,25	44,65 m2
		2.284,41	57,00	183,71	2.525,12 m2



verdeling verhuurbaar oppervlak (NEN 2580)

De resultaten zijn gebaseerd op de meetresultaten van meetrapport 11.032.520 (d.d. 18.07.2011)

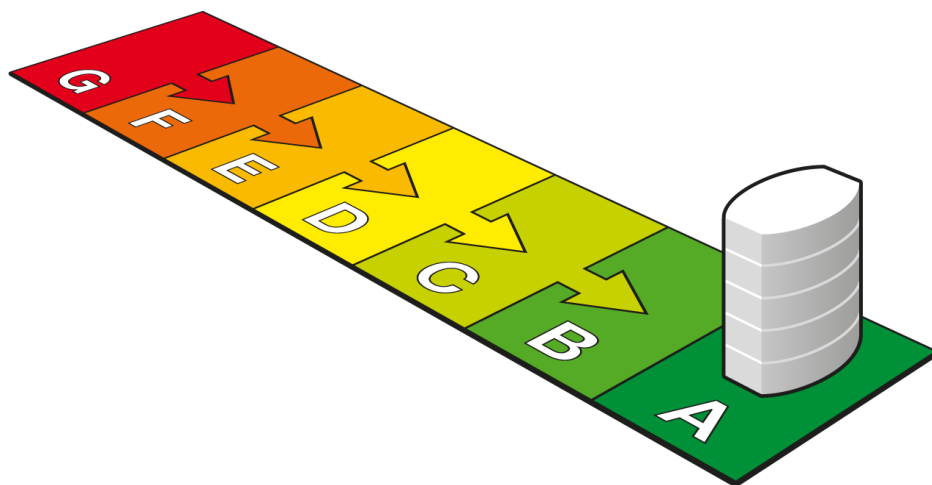
kantoorruimten		 algemene ruimten bouwlaag (* toedeling naar rato)	 algemene ruimten gebouw (* toedeling naar rato)	T O T A A L
 berging 3.02	31,05 m ²	-	-	31,05 m ²
	31,05 m ²	-	-	31,05 m ²



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Amaliaaan 126

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

8938.3 m²

Opnamedatum

12-10-2016

Energie label geldig tot

12-10-2026

Afmeldnummer

310674256

Naam adviseur

R. Moelard

Examnummer

5022

Handtekening

Adviesbedrijf

Enerdeco

Inschrijfnummer

SKW 21.9500.008-13/12

KvK-nummer

06089793



Straat (zie bijlage)

Amaliaaan

Nummer/toevoeging

126 A

Postcode

3743 KJ

Woonplaats

Baarn

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

586,7 MJ/m²
(megajoules)

33,2 kg/m²
(CO₂-emissie)

35,8 kWh/m² (elektriciteit)
7,3 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

A

(zie toelichting in bijlage)



Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m³ aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak.

Toepassing van HR++glas.

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Toepassing van warmte/koudeopslag in de bodem.

Toepassing van kierdichting.

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Vloerisolatie

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++glas

Energiezuinige schakeling

Warmte/koudeopslag

Kierdichting

Zonnepanelen

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

Energieklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energieklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energieklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energieklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P,tot}/E_{P,adm,tot,nb}$ waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

A
1,01 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.
