CONCEPT
TAXATIERAPPORT
Kadeplein 3
Roosendaal

1245\1\rap1

taxatie management
instituut
Powered by NVM

KRAAN & VAN SEVENTER
TAXATIES

INHOUDSOPGAVE **Blad**

1	**OPDRACHT/OPNAME**	**3**
2	**OBJECT**	**3**
3	**DOEL VAN DE TAXATIE**	**3**
4	**WAARDERING**	**3**
5	**VERKLARINGEN TAXATEUR**	**4**
5.1	**Verklaring taxateur intern of extern**	**4**
5.2	**Verklaring eerdere betrokkenheid**	**4**
5.3	**Verklaring geen zakelijke belang bij opdrachtgever of object**	**4**
5.4	**Conformering taxateur aan norm TCV of andere**	**4**
5.5	**Voorwaarden**	**4**
5.6	**Van toepassing zijnde tuchtrecht**	**4**
5.7	**Gehanteerde valuta**	**4**
5.8	**Verklaring beperkte geldigheid taxatie**	**4**
5.9	**Copyright**	**5**
6	**PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**	**5**
6.1	**Bijzondere erfdienstbaarheden of bezwarende bepalingen**	**5**
6.2	**Grond- of erfpachtsituatie**	**5**
7	**PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**	**5**
7.1	**Geraadpleegde informatie**	**5**
7.2	**Bestemmingsplan**	**5**
7.3	**Wet voorkeursrecht gemeenten**	**6**
7.4	**Monument**	**6**
8	**FISCALE ASPECTEN**	**6**
9	**MILIEUASPECTEN EN DUURZAAMHEID**	**6**

9.1 Geraadpleegde informatie 6

9.2 Verontreiniging 6

9.3 Duurzaamheid 6

10 OMSCHRIJVING GEBRUIK 7

10.1 Ruimtes 7

10.2 Huidig gebruik c.q beoogd gebruik 8

10.3 Gebruiksmogelijkheden 8

11 OMSCHRIJVING OMGEVING 8

11.1 Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen 8

11.2 Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden 8

11.3 Veranderingen in omgeving 9

12 HUURSITUATIE 9

13 TECHNISCHE OMSCHRIJVING 9

13.1 Bouwjaar 9

13.2 Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen 9

13.3 Onderhoudstoestand 9

13.4 Bouwaard 10

13.5 Voorzieningen 10

13.6 Onderhoudskosten 10

14 ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 10

14.1 Marktwaarde 10

14.2 Scenario analyse (Highest and best use IVS) 11

14.3 Toegepaste methodiek 11

14.4 Marktbeeld 13

15 BIJLAGEN 13

1 OPDRACHT/OPNAME

Op 20 mei 2014 heeft ir. D. de Wit van Brickfield B.V., namens gemeente Roosendaal, gevestigd Stadserf 1 te Roosendaal, opdracht tot taxatie van het hierna gemelde object verstrekt aan Kraan & Van Seventer Taxaties, gevestigd te Den Haag.

De taxatie is uitgevoerd door de heer drs. F.J. Kraan MRE RMT, lid van Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM. Beëdigd als makelaar/taxateur onroerend goed op 31 maart 1993 door de Rechtbank van Rotterdam. Ingeschreven in het register van Stichting VastgoedCert. te Rotterdam bij kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.111.1887 bij kamer WOZ onder nummer WOZ02.111.0986 en bij kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.111.496.

Het object is zowel inpandig als uitpandig opgenomen en geïnspecteerd op 14 mei 2014.

2 OBJECT

Vrijstaand kantoorgebouw bestaande uit vijf lagen

plaatselijk bekend als:
gemeente Roosendaal, Kadeplein 3

kadastraal bekend als:
gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, nummer 5946, groot 22 are en 45 centiare.

3 DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de marktwaarde ten behoeve van een verkoopbeslissing.

4 WAARDERING

Het object is per ## mei 2014 getaxeerd op:

- marktwaarde:
€ 1.050.000 k.k.
zegge: éénmiljoenvijftigduizend euro

Bijzondere uitgangspunten en bepalingen:
Het object wordt momenteel nog grotendeels verhuurd. Op korte termijn zal het gebouw leeg worden opgeleverd en naar verwachting worden herontwikkeld tot een wooncomplex met commerciële plint.

5 VERKLARINGEN TAXATEUR

5.1 Verklaring taxateur intern of extern

Ondergetekende is in dienst van Kraan & Van Seventer Taxaties en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of bank.

5.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

De taxateur is de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object.

5.3 Verklaring geen zakelijke belang bij opdrachtgever of object

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 kan leiden tot belangenverstrengeling.

5.4 Conformering taxateur aan norm TCV of andere

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig norm TCV.
De taxateur heeft kennis van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed en verklaart te voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de uitvoering van deze taxatie te hebben verricht conform de TCV-richtlijnen.

5.5 Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing, tenzij de opdrachtgever handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In dat geval zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

5.6 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de Erecode van de NVM. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.
Het bedrijf heeft een klachtprocedure en een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de TCV.

5.7 Gehanteerde valuta

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

5.8 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardedatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

5.9 Copyright

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder 1. en 3. zijn genoemd. Indien geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever.

6 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

6.1 Bijzondere erfdienstbaarheden of bezwarende bepalingen

De taxateur heeft de laatste eigendomsakte onderzocht en in de waarde betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden.
De taxateur heeft verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

6.2 Grond- of erfpachtsituatie

Het object is gelegen op eigen grond.

7 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

7.1 Geraadpleegde informatie

- Ruimtelijke plannen
- Monumentenlijst

7.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Spoorhaven 1^{e} fase, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal op 2 november 2011, bepaalt de bestemmingen van de gronden op.

Gemengd-4
Ter plaatse van deze gronden is op de begane grond detailhandel, dienstverlening en in beperkte mate horeca toegestaan. Tevens zijn onder meer kantoren, een onderwijsvoorziening, wonen alsmede onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen toegestaan.
Totaal mogen maximaal 40 gestapelde woningen worden gebouwd.

Verkeer
De voor verkeer aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:
- beplantingen
- bermen
- kunstwerken en kunstobjecten
- voet- en fietspaden
- watergangen en andere waterpartijen

- wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstrooken en busstroken daar niet onder begrepen.

Het huidige gebruik is niet conform het huidige gebruik. Dit betreft ondermeer het feit dat een gedeelte van het gebouw gelegen is op gronden met de bestemming Verkeer.

7.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeurrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Aangezien het object in 2012 is aangekocht door de gemeente in het kader van de herontwikkeling van het gebied. Aangenomen wordt dat de gemeente zal besluiten bij verkoop het voorkeursrecht te laten vallen.

7.4 Monument

Er is geen sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:
- als beschermd monument (ex artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet)
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (art. 35 Monumentenwet)
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

8 FISCALE ASPECTEN

In de huurovereenkomsten is bepaald dat de huur niet met BTW wordt belast.
Een toekomstige levering van het object zal in overdrachtsbelastingsfeer plaatsvinden

9 MILIEUASPECTEN EN DUURZAAMHEID

9.1 Geraadpleegde informatie

Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant

9.2 Verontreiniging

Blijkens de eigendomstitel zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd in 2007 ten tijde van de verwerving van het object door de gemeente. De conclusie van de rapporten is dat een sanering noodzakelijk is. In de eigendomstitel is tevens vermeld dat door verkoper een financiele bijdrage is gedaan voor de sanering die door de gemeente zal worden uitgevoerd. Aangenomen wordt dat de sanering heeft plaatsgevonden c.q. voor een toekomstige overdracht zal plaatsvinden.

Uitgangspunt bij de waardering is dat de bodem en opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen, welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu.

9.3 Duurzaamheid

Het gebouw is geheel gebouwd conform de traditie van de bouwperiode. Mede gezien de beperkte isolerende voorzieningen kan het gebouw niet worden omschreven als duurzaam.

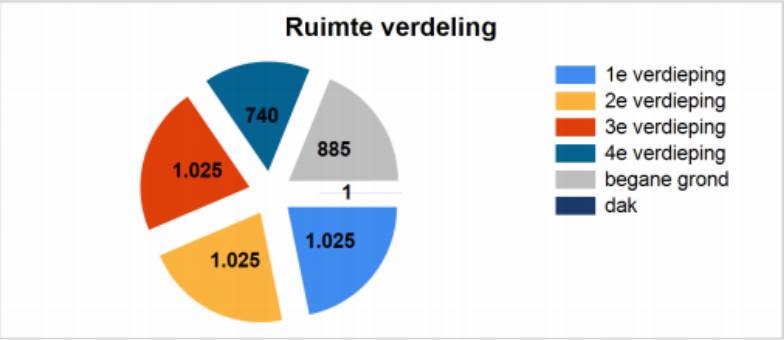
Energielabel
Voor het object is geen energielabel beschikbaar.

10 OMSCHRIJVING GEBRUIK

10.1 Ruimtes

Ruimtetypes

Ruimtetypes	BVO	stuks	VVO	huur/unit	% huur	markthuur	VEX Type
begane grond	982	-	885	45	18,31%	39.825	kt15-Midden,gevel beton
1e verdieping	1.138	-	1.025	45	21,21%	46.125	kt15-Midden,gevel beton
2e verdieping	1.138	-	1.025	45	21,21%	46.125	kt15-Midden,gevel beton
3e verdieping	1.138	-	1.025	45	21,21%	46.125	kt15-Midden,gevel beton
4e verdieping	821	-	740	45	15,31%	33.300	kt15-Midden,gevel beton
dak	-	-	1	6.000	2,76%	6.000	kt15-Midden,gevel beton
Totaal	**5.217**	**-**	**4.701**		**100%**	**217.500**	



De ruimtes zijn globaal opgemeten vanaf tekening. Opdrachtgever heeft geen meetstaat verstrekt. In de huurovereenkomst opgesteld in 2005 door de Rijksgebouwendienst voor de 1^{e} verdieping wordt een totaal vloeroppervlak van het gebouw vermeld van 4.779 m2.
De gebruiksoppervlakte van het kantoorgedeelte bedraagt volgens Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) 4.844 m2 en voor een gedeelte met een woonfunctie 153 m2.

Indeling
De begane grond bestaat uit kantine met keuken en kantoor-/lesruimten, aan de achterzijde van het complex is een fietsenberging gelegen.
De overige verdiepingen bevatten kantoor- en lesruimten.
Op de dakopbouw is een zendmast geplaatst en op het dak van het complex bevindt zich een telecominstallatie in eigendom van Vodafone.

10.2 Huidig gebruik c.q beoogd gebruik

Momenteel wordt de begane grond samen met de 2e en 3e verdieping gebruikt door Kellebeek ROC voor onderwijsdoeleinden.
De 1e verdieping is als kantoorruimte in gebruik bij de FIOD.
De 4e verdieping staat leeg.
Op het dak zijn door Vodafone een telecominstallatie en een telecommast geplaatst.

Naar verwachting worden de verhuurde ruimten uiterlijk begin 2015 leeg opgeleverd. De huurovereenkomst met Vodafone eindigt in 2016.
Aangenomen wordt dat de gemeente het (planologisch) mogelijk maakt het bestaande gebouw te verbouwen/herontwikkelen tot een complex met commerciële ruimten op de begane grond en woonappartementen op de verdiepingen.

10.3 Gebruiksmogelijkheden

Het object is conform het huidige gebruik ingericht. Wel is er sprake van een deels strijdig gebruik met het bestemmingsplan, aangezien een gedeelte van het gebouw op gronden met een verkeersbestemming is gelegen.
Het object kan worden verbouwd tot een complex met op de begane grond commerciële ruimten en op de verdiepingen koopappartementen. Dit vraagt wel een investering. Tevens moet een vrijstelling worden verleend van het vigerende bestemmingsplan om dit mogelijk te maken. In het kader van deze taxatie wordt aangenomen dat een vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend.

11 OMSCHRIJVING OMGEVING

11.1 Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Het object is gelegen aan de rand van het voormalige bedrijventerrein Spoorhaven. Het gebied wordt getransformeerd naar een meer multifunctioneel gebied met meer stedelijke voorzieningen en commerciele functies. Gezien de ligging nabij het stadscentrum en het station is de stand voor veel functies geschikt. Op termijn zal de buurt een aantrekkelijk woongebied vormen. De stand voor commerciële functies zal na de transformatie redelijk tot goed zijn.
Het object is gelegen nabij bestaande grondgebonden woningen. Ten westen van de locatie maakt het bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk. Aan de oostzijde van het object zijn gronden gelegen met een bedrijfsbestemming.

11.2 Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden

Het object is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het object beschikt niet over eigen parkeerplaatsen. Op het nabijgelegen parkeerterrein kan worden geparkeerd.

11.3 Veranderingen in omgeving

Zoals hiervoor beschreven wordt het gebied getransformeerd naar een multifunctioneel gebied met wonen, stedelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten. De transformatie zal gezien de economische crisis gefaseerd worden uitgevoerd.

12 HUURSITUATIE

De begane grond, 2e en 3e verdieping is als onderwijsruimte verhuurd aan ROC West Brabant. Het gehuurde vloeroppervlak bedraagt volgens de huurovereenkomst circa 2.715 m2. De huurtermijn van het huurcontract liep tot 31 augustus 2012. De overeenkomst kan voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar voortgezet. Uit ontvangen informatie concluderen wij dat de overeenkomst per 31 augustus 2014 wordt beeidigd. De huurprijs bedraagt circa € 287.525,- per jaar. De huur is niet belast met BTW.

De eerste verdieping en enkele ruimtes op de begane grond zijn als kantoorruimte verhuurd aan de Rijksgebouwendienst. Het gehuurde vloeroppervlak bedraagt volgens de huurovereenkomst circa 1.145 m2. De huurtermijn van het huurcontract liep tot 30 juni 2007. Hierna is de overeenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet. De overeenkomst kan worden beeindigd met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden. Wij veronderstellen dat de huuroverkomst op het einde van dit jaar beeindigd zou kunnen worden. De huurprijs bedraagt circa € 138.254,- per jaar. De huur is niet belast met BTW.

Vodafone heeft ruimte op het dak gehuurd met het recht een zend- en ontvangstinstallatie ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden op te richten. De installaties omvatten maximaal 6 antennes, maximaal 3 schotels en voorts bijbehorende kabels, kasten etc. De huurtermijn is uiterlijk 1 december 2006 ingegaan voor een termijn van 10 jaar. De huurovereenkomst wordt telkens voor de duur van 5 jaar verlengd, tenzij de overeenkomst met inachtneming van een termijn van 12 maanden is opgezegd. De huurprijs bedraagt circa € 6.202,- per jaar. De huur is niet belast met BTW.

13 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

13.1 Bouwjaar

Het bouwjaar is rond 1988.

13.2 Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen

Sinds de stichting hebben geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen plaatsgevonden.

13.3 Onderhoudstoestand

De bouwkundige staat is goed.
Het exterieur is redelijk onderhouden
Het interieur is matig tot redelijk onderhouden.

De installaties zijn redelijk tot goed onderhouden.

13.4 Bouwaard

Het object heeft een betonnen constructie. De gevels bestaan uit een betonnen beplating. De kozijnen met schuifsysteem zijn grotendeels van aluminium. De vloerconstructie is van beton. Het platte betonnen dak heeft een bitumineuze dakbedekking.

13.5 Voorzieningen

Het object is voorzien van een gemeenschappelijke gasgestookte cv-installatie.
Het gebouw is voorzien van een luchtbehandelingsinstallatie met topkoeling.
Op alle verdiepingen zijn sanitaire voorzieningen aanwezig.

13.6 Onderhoudskosten

Onderhoud / Vastgoed Exploitatie Wijzer (VEX)	
kt 15	
Onderhoud ruimtes	15.487
Onderhoud installaties	-
Onderhoud basis installatie	2.202
Onderhoud airco	-
Onderhoud mech ventilatie	-
Onderhoud topkoeling	2.998
Onderhoud sprinkler	-
Onderhoud zonwering	-
VEX	**20.686**
Locatietoeslag	
Objecttoeslag	10,00%
VEX totaal	**22.755**
Onderhoud gemiddeld	22.755
Afwijking VEX	**-**
Afwijking VEX per BVO	**-**

Uitgegaan is van de normatieve onderhoudskosten conform de Vastgoed Exploitatie Wijzer 2012, welke zijn geïndexeerd naar de waardepeildatum voor de taxatie.

14 ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

14.1 Marktwaarde

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

14.2 Scenario analyse (Highest and best use IVS)

Het object is gewaardeerd conform het huidige gebruik als kantoorpand in verhuurde staat. Tevens is het pand gewaardeerd in de situatie dat het bestaande gebouw zou worden herontwikkeld tot een wooncomplex met een commerciële plint. De waarde bij herontwikkeling als woonpand is residueel benaderd. Hierbij wordt de totale waarde bij opleveren van de koopappartementen en de commerciële ruimte bepaald. Deze opbrengsten worden afgezet tegen de verbouwingskosten en de herontwikkelingskosten.

- marktwaarde conform huidig gebruik:
€ 825.000

- marktwaarde op basis van herontwikkeling:
€ 1.050.000

Uit de waarderingen blijkt dat de hoogste prijs kan worden gerealiseerd indien koper bereid is het object te verbouwen tot woonruimte.

14.3 Toegepaste methodiek

waardering op basis huidig gebruik

Voor de bepaling van de marktwaarde is gekozen voor een inkomstenbenadering, te weten de discounted cash flow methode (DCF). Met de DCF-methode worden de jaarlijkse netto opbrengsten van de verhuur gedurende een periode van 10 jaar, middels een door een belegger/uitponder vereist rendement (disconteringsvoet) contant gemaakt naar heden. Hiermee wordt de waarde van de cash flow gedurende die 10 jaar verkregen.

De waarde bij de veronderstelde desinvestering in jaar 10 wordt berekend door de netto opbrengsten in jaar 10 te delen door een marktconform rendement bij desinvestering (exit-yield) De gehanteerde disconteringsvoet dient de preferenties, risico's en verwachtingen over de vastgoedmarkt en het object weer te geven.

Verder dient deze totale uitkomst nog gecorrigeerd te worden met de kosten voor de koper (onder andere overdrachtsbelasting).

marktvisie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inflatie verwachting	1,90%	2,20%	2,20%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	2,38%	2,75%	2,75%	2,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	0,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Disconteringsvoet	9,50%
NAR % von	10,50%
Exityield	17,00%
Correctie exitwaarde onderhoud	500.000
Kosten koper	6,01%

De berekening is in de bijlage opgenomen.

waardering op basis van herontwikkeling

De marktwaarde op basis van herontwikkeling als woonpand is residueel benaderd. Hierbij wordt de waarde van het object na herontwikkeling gecorrigeerd met ondermeer de kosten van verbouwing, rentekosten etc.
Bij de bepaling van de martwaarde van het appartementen die na de herontwikkeling verkocht kunnen worden aan eigenaar-bewoners is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode Hierbij wordt het object vergeleken met transacties van vergelijkbare woningen welke recent hebben plaatsgevonden. Aangezien deze koopwoningen naar verwachting rond 2016 verkocht kunnen worden, wordt rekening gehouden met een marktwaardestijging van gemiddeld 2 % per jaar.
De marktwaarde van de commerciële ruimten is bepaald middels de bruto aanvangsrendementmethode. Hierbij wordt de markthuur gedeeld door een aanvangsrendement. De uitkomst van deze berekening geeft de maximale investering weer op basis van verwachte huuropbrengsten.
In de berekeningen wordt rekening gehouden met de toekomstige verkoopkosten.

referenties

koopappartementen	transactie	koopsom		m2	waarde/m2
Van Effenlaan 7G	beschikbaar	€ 161.000	von	82	€ 1.963
Waterland	beschikbaar	€ 211.990	von	94	€ 2.255
Citroenberg 159	beschikbaar	€ 216.600	von	94	€ 2.304
Van Effenlaan 1A	1-10-2013	€ 126.000	von	82	€ 1.537
Citroenberg 151	1-3-2014	€ 211.990	von	94	€ 2.255
Hendrik Gerard Dirckxstraat 20a	10-1-2014	€ 129.000	bj 2007	80	€ 1.613
Bredaseweg 11	31-5-2012	€ 142.500	bj 2005	74	€ 1.926
Bredaseweg 9c	27-9-2012	€ 147.500	bj 2006	84	€ 1.756
Damstraat 46d	11-11-2013	€ 152.500	bj 2006	78	€ 1.955

Op basis van vergelijking wordt uitgegaan van een (huidige) opbrengst van circa € 1.800 per m2 voor de koopappartementen.

kantoorobjecten	transactie	koopsom	huurprijs	m²	waarde/m2	hr/m²
Stationsstraat 49	10-3-2014	€ 202.500		385	€ 526	
kade 37	13-2-2014	€ 375.000		320	€ 1.172	
Wouwbaan 216	5-4-2013	€ 155.000		210	€ 738	
Damstraat 2	7-2-2013	€ 139.000		135	€ 1.030	
Bergrand 2	beschikbaar	€ 569.000		1.640	€ 347	
Borchplaza Borchwerf II ong	beschikbaar		€19.200	350	€ -	55

commerciële ruimten	transactie	koopsom	huurprijs	m²	waarde/m2	hr/m²

14.4 Marktbeeld

Het betreft een courant object. Door de huidige financiële crisis staan de prijzen voor vastgoedobjecten onder druk. De markthuur van kantoren en commerciele ruimten kent een trend onder inflatie. De woningmarkt lijkt enigszins te stabiliseren door een toegenomen vraag en een licht dalend aanbod. Bij aanbieding op de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa drie tot negen maanden.

15 BIJLAGEN

•

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Den Haag op
2014

…….
drs. F.J. Kraan MRE RT