

Taxatierapport

Gastelseweg
31-33A-35-35A, Roosendaal

Rapportdatum: 15 maart 2024



Opdrachtgever
Swojska Chata B.V.
Brouwersdijk 30 C
3314GR Dordrecht

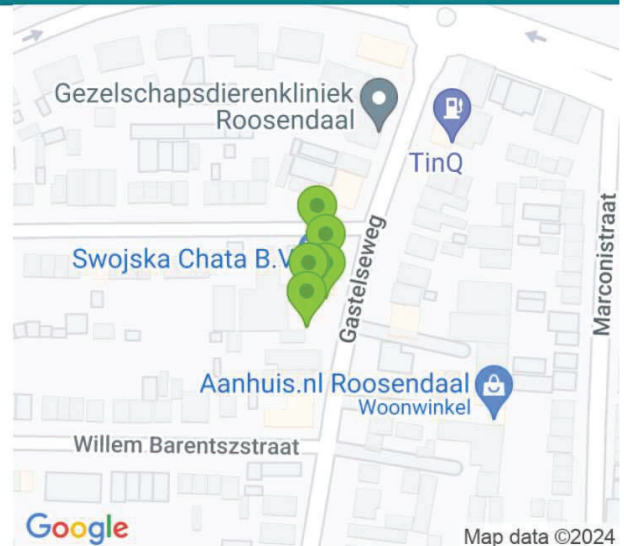
Waardepeildatum
31 januari 2024

Samenvatting

Gastelseweg 31-33A-35-35A te Roosendaal

Algemeen

Dossinummer	
Plaats	Roosendaal
Adres	Gastelseweg 31-33A-35-35A
Postcode	4702SZ
Soort object	Overig - overig
Eigendomsvorm	Volledig eigendom en appartementsrecht(en)
Eigenaar (kadastraal)	Perceel 5986: De heer R.T. Kruszelnicz
	Perceel 5987 & 8437 A1: Sowska Chata B.V.
Kadastrale gemeente	Roosendaal en Nispen
Sectie	B
Nummer(s)	8437, 5986, 5987
Appartementsindices	1
Perceel grootte (totaal)	600 m²
Erfpacht	n.v.t.



Object

Type object	Overig
Bouwjaar	31: 1950 33-33A: 1936 35: 1920
Monument	Nee
Gebruik	Deels leegstand - deels verhuurd - deels eigen gebruik
Verhuurbare vloeroppervlak (VVO)	1.280 m²
Parkeerratio	N.v.t.



Waardering

Opdrachtgever	Swojska Chata B.V.	Huuropbrengst (excl. MH leegstand) per jaar (EUR)	€ 30.600,00
Doel	Het maken van een verkoopbeslissing	Huuropbrengst (incl. MH leegstand) per jaar (EUR)	€ 30.600,00
Waardepeildatum	31 januari 2024	Markthuur per jaar (EUR)	
Opname	Intern en extern	Exploitatielasten (incl. erfpacht) % MH	0,00 %
		Aantal huurders	2
		Leegstand in % v/d markthuur	0,00 %
		Kosten Koper percentage	10,90 %

MARKTWAARDE KOSTEN KOPER (EUR)

€ 1.235.000

Beoordeling

Object		Locatie	
Staat van onderhoud	Redelijk	Ligging	Goed
Functionaliteit	Goed	Stand t.b.v. huidig gebruik	Goed
Parkeren (op eigen terrein)	Redelijk	Bereikbaarheid	Goed
		Parkeren (openbare weg)	Goed
Gebruik		Markt	
Verhuursituatie	Goed	Courantheid verhuur/gebruik	Goed
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	Goed	Courantheid verkoop	Goed

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn op deze waardering geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Inhoudsopgave

1. Waardering.....	5
2. Opdracht.....	7
Specificatie.....	7
Taxatie.....	7
Uitgangspunten.....	9
3. Object.....	11
Juridisch.....	12
Milieuaspecten.....	12
Duurzaamheid.....	13
Specificatie.....	13
Gebruikssituatie.....	15
4. Locatie.....	16
5. Markt.....	18
Visie.....	18
Referenties.....	18
6. Beoordeling.....	21
SWOT-analyse.....	21
Courantheid.....	21
Toelichting Waardering.....	22
7. Standaarden.....	23
8. Definities.....	24
9. Algemene uitgangspunten.....	28
Bijlagen.....	33
BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE INFORMATIE.....	34
BIJLAGE 2 - PLAUSIBILITEITSVERKLARING.....	36
BIJLAGE 3 - REKENMODEL.....	38
BIJLAGE 4 - FOTO'S.....	43
BIJLAGE 5 - KADASTRALE GEGEVENS.....	61
BIJLAGE 6 - EIGENDOMSAKTE.....	67
BIJLAGE 7 - BESTEMMINGSPLAN.....	84
BIJLAGE 8 - BODEMINFORMATIE.....	86
BIJLAGE 9 - HUUROVEREENKOMST 35.....	108
BIJLAGE 10 - HUUROVEREENKOMST GASTELSEWEG 33A.....	114
BIJLAGE 11 - OPDRACHTBEVESTIGING.....	118

1. Waardering

Marktwaaarde

€ 1.235.000_K kosten koper (zegge een miljoen twee honderd vijfendertig duizend euro_K)
--

Waardematrix Marktwaaarde

Omschrijving	Oppervlakte	Kubieke meter	Marktwaaarde
Gastelseweg 35	200 m ²		€ 162.500
Gastelseweg 35A	120 m ²		€ 122.500
Gastelseweg 33A	141 m ²		€ 250.000
Gastelseweg 31	819 m ²		€ 700.000
Totaal			€ 1.235.000_K

Ondergetekende:

Naam	:	F.L. Lenaers
Registratienummer	:	RT801009334
Verbonden aan	:	Lenaers Makelaardij
Adres	:	Nispensestraat 9
Postcode/plaats	:	4701CR Roosendaal
Telefoonnummer	:	0165520304
Website	:	www.lenaers.nl

verklaart het taxatierapport met dossiernummer van een overig object gelegen aan de Gastelseweg 31-33A-35-35A, Roosendaal, getaxeerd te hebben op de bovenstaande waarde.

Roosendaal, 15 maart 2024



Frank Lenaers

2. Opdracht

Specificatie

Opdrachtgever	Swojska Chata B.V. Brouwersdijk 30 C 3314GR Dordrecht
Opdrachtnemer	Lenaers Makelaardij
Taxateur	Frank Lenaers
Doel Taxatie	Het maken van een verkoopbeslissing
Te taxeren belang	Volledig eigendom en appartementsrecht(en)
Taxatietype	Volledige taxatie
Betrokkenheid	Gastelseweg 33A reeds eerder getaxeerd in 2021 .
Standaarden	De taxateur verklaart zich te hebben gehouden aan de standaarden zoals beschreven in het hoofdstuk Standaarden.
Extra instructies	Er zijn op deze taxatie geen extra instructies van toepassing.
Opdrachtbrief	In het kader van deze taxatie heeft opdrachtgever een opdrachtbrief getekend. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

Taxatie

Waardepeildatum	31 januari 2024
Inspectiedatum	31 januari 2024
Mate van inspectie	Intern en extern
Taxatiewaarde	Marktwaaarde
Taxatiemethodes	BAR/NAR-methode De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

	Comparatieve methode De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituu. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten.
Valuta HaBU richtlijn	Euro De marktwaarde van een object is een weerspiegeling van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HaBU) binnen de huidige fysieke, wettelijke en financiële mogelijkheden op de waardepeildatum. De taxateur is van mening dat het huidige gebruik van het object, zoals vermeld in dit taxatierapport, ook het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik is voor de toekomst.
Gebeurtenissen	Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum, en na de waardepeildatum en voor de rapportdatum.
Educatie	De taxateurs hebben de educatie gevolgd zoals genoemd wordt in het hoofdstuk Standaarden.
Roulatie	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het, sinds 1 januari 2016, de taxateur, niet toegestaan meer dan zes jaar achtereenvolgend de taxatie van hetzelfde vastgoedobject uit te voeren. Voor het taxatiebedrijf geldt een maximum van negen achtereenvolgende jaren.
	De taxateur en Lenaers Makelaardij verklaren afgelopen jaar niet betrokken te zijn geweest bij de taxatie van onderhavig object.

Uitgangspunten

De algemene uitgangspunten zijn beschreven in het hoofdstuk 'Algemene Uitgangspunten'. De overige uitgangspunten zijn:

- in het kader van deze taxatie 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
- de taxateur ten behoeve van de waardering een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object aan het vormen. 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)
- de gehanteerde metrage een benadering van de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde oppervlaktes conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Indien deze niet voorhanden waren is het object door taxateur opgemeten. Aan de hand van deze bouwtekeningen c.q. metingen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat. Metrages als genoemd in dit rapport mogen niet worden aangemerkt als een meetcertificaat op grond van NEN 2580. BVO is bruto vloer oppervlakte. VVO is verhuurbare vloer oppervlakte
- de taxatie samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever c.q. eigenaar. 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 gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum. Indien de waardepeildatum afwijkt van de inspectiedatum, wordt de waardering gebaseerd op de situatie per waardepeildatum; de waardering is onder meer gebaseerd op door de opdrachtgever/ eigenaar verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens
- er onder meer van de door de opdrachtgever/ eigenaar verstrekte gegevens uitgegaan. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens
- de aanwezige apparatuur/installaties niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering wordt uitgegaan van normaal en volledig functioneren van aanwezige apparatuur/installaties
- er op het object op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkend recht en/of erfdienstbaarheid van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaatrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn
- de vigerende bestemming van het taxatieobject 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

- de bouwkundige staat en onderhoudstoestand zijn globaal beoordeeld op basis van visuele waarneming: dit rapport heeft derhalve niet de status van een bouwkundig rapport. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de gebouwen voldoen aan de overheids-voorschriften en dat het gebruik geschiedt overeenkomstig wet- en regelgeving, tenzij anders vermeld. Voor technische en/of bouwkundige gebreken wordt door ondergetekende geen aansprakelijkheid aanvaard

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn op deze waardering geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

3. Object

Gastelseweg 31-33A-35-35A
Roosendaal

Objecttype Overig - overig
Gebruik Deels leegstand - deels verhuurd - deels eigen gebruik
Te taxeren belang Volledig eigendom en appartementsrecht(en)
Bouwjaar 31: 1950 33-33A: 1936 35: 1920
Renovatiejaar in 2020 is de winkel omgebouwd naar een supermarkt met o.a. nieuwe tegelvloer, systeemplafond. Een gedeelte van nummer 35 is bij de winkel betrokken



Omschrijving object

Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkel op de begane grond (nummer 31) alsmede een winkel/woonhuis met garage (35-35A) welke is verhuurd aan derden, ten slotte een woonhuis (33A) welke eveneens is verhuurd. De winkel is intern geheel vernieuwd en aangrenzend aan de winkel bevindt zich een opslagruimte met diverse parkeerplaatsen.

Indeling

Ruime winkel voorzien van inpandig kantoor, toiletgroep, opslagruimte. De 1e verdieping doet eveneens dienst als opslagruimte. De woningen hebben een normale indeling.

Samenstelling

Gebruik	V.v.o. (m²)
Winkel/supermarkt (31)	711 m²
Garage/schuur (31)	108 m²
Woonhuis (33A)	141 m²
Winkel (35)	200 m²
Woonhuis (35A)	120 m²
Totaal	1.280 m²

Juridisch

Kadaster

Gemeente	Sectie	Nummer	Index	Grootte
Roosendaal en Nispen	B	8437	1	
Roosendaal en Nispen	B	5986		157 m²
Roosendaal en Nispen	B	5987		443 m²
Totaal				600 m²

Eigenaar / Eigenaren

Ten tijde van de taxatie is het vastgoed in eigendom van:

Perceel 5986: De heer R.T. Kruszelnicki

Perceel 5987 & 8437 A1: Sowska Chata B.V.

Vereniging van Eigenaren

VVE Actief

Kapitaal

VVE toelichting De supermarkt op nummer 31 valt onder de VVE. Huisnummer 33A-35-35A vallen hier niet onder.

Actuele VVE documenten zijn niet ingezien. Maandfactuur VVE kosten van d.d. 07-02-2022 is ingezien. Toen bedroegen de maandelijkse VVE kosten voor nummer 31 € 200,-- per maand. Per 01-03-2024 zijn de VVE kosten met 20% verhoogd volgens opgaaf eigenaar.

Titelonderzoek

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waardeverminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het getaxeerde.

Eigendomsrecht

Volledig eigendom en appartementsrecht(en)

Milieuaspecten

Bodemloket

Zie bodeminformatie in de bijlage.

Milieuonderzoek

Er heeft geen milieuonderzoek plaatsgevonden.

Bodemonderzoek

Er is informatie ingewonnen bij www.bodemloket.nl omtrent de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en/of (ondergrondse) tanks. Volgens deze website zijn er geen dossiers bekend op onderhavig(e) perce(l)el(en).

Asbestonderzoek

Bij de inspectie van het object is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij deze taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is.

Duurzaamheid

Energie label	Meerdere Energie labels aanwezig.
Toelichting Energie label	Gastelseweg 31: energie label C Gastelseweg 33A: energie label C Gastelseweg 35: energie label G Gastelseweg 35A: energie label G

Specificatie

Inspectiedatum	31 januari 2024
Mate van inspectie	Intern en extern

Technische specificatie

Onderdeel	Materiaal	Kwalificatie
Fundering	Onbekend	Goed
Constructie	Traditioneel	Goed
Gevels	Metselwerk	Goed
Vloeren	Beton	Goed
Ramen/kozijnen	Hout	Goed
Dak/dakbedekking	Bitumen en Dakpannen	Redelijk

Alle objecten zijn traditioneel gebouwd voorzien van betonnen- en houten vloeren, opgetrokken uit steens- en spouwmuren en met pannen respectievelijk bitumen bedekt.

Bouwkundige staat

Door ons is geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

Onderhoudsstaat

De staat van onderhoud van de supermarkt is goed te noemen. De verhuurde woningen kan de staat van onderhoud als redelijk betiteld worden. Diverse bouwdelen zijn gedateerd.

Installaties

Aansluitingen en voorzieningen	Gas, Water, Elektriciteit, Telefonie, Krachtstroom, (druk)riolering en cai
Verwarming	Centrale verwarming
Koeling	Airconditioning units
Brandpreventieve middelen	Brandblussers, rookmelders en Brandslanghaspels
Elektrische deuren / bedrijfsdeuren	Handbediende deur(en)

Bestemmingsplan

Naam	Kalsdonk
Gemeente	Roosendaal
Geldend plan	Enkelbestemming Wonen-5 met functieaanduiding 'detailhandel' De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
 - ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tevens een industrieel en ambachtelijk bedrijf voor zover deze voorkomt in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens een onderdoorgang ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggende terrein;
 - ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein;
 - voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - an-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - ter plaatse van de aanduiding 'garages' uitsluitend garages en/of bergingen
- Het huidige gebruik is toegestaan conform dit plan.

Huidig gebruik

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: gastelseweg 31

GEMEENTE (4): Roosendaal | PROVINCIE (9): Noord-Brabant | RIJK (8): Rijksoverheid

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- Paraplubestemmingsplan Wonen bestemmingsplan ontwerp (2023-12-18)
- Voorbereidingsbesluit voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-12-22)
- Kalsdonk bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-09-24)**

STRUCTUURVISIES

- Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad) structuurvisie vastgesteld (2022-12-01)

Verberg plannen

Kalsdonk
gemeente Roosendaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2014-09-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

91621.2, 395284.5

- ☒ Enkelbestemming Wonen - 5
- ☐ Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
- ☐ Bouwvlak
- ☐ Functieaanduiding detailhandel
- ☐ Bouwaanduiding gestapeld
- ☐ Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Gebruikssituatie

Gebruikssituatie Deels leegstand - deels verhuurd - deels eigen gebruik
Huursituatie Goed
Incentives

Huurder(s)	Oppervlakte (m²)	Huursom p/j	Ingangsdatum	Expiratiedatum	Bijzonderheden
Chalil Chousein Kenan (Gastelseweg 35)		€ 9.000	10 januari 2009		
De heer Koniuszy (Gastelseweg 33A)		€ 21.600	28 oktober 2023	1 november 2024	J
Totaal	0	€ 30.600,00			
Huurinkomsten		€ 30.600			J
Leegstand					
Markthuur					
Percentage leegstand		0,00 %			

De woningen zijn verhuurd aan twee particulieren. Er is onderhavige situatie niet gecheckt of de personen die in de woningen wonen een huishouden vormen. Het is conform het bestemmingsplan van de gemeente Roosendaal niet toegestaan om met meer dan 2 personen in een huis te wonen die geen huishouden vormen.

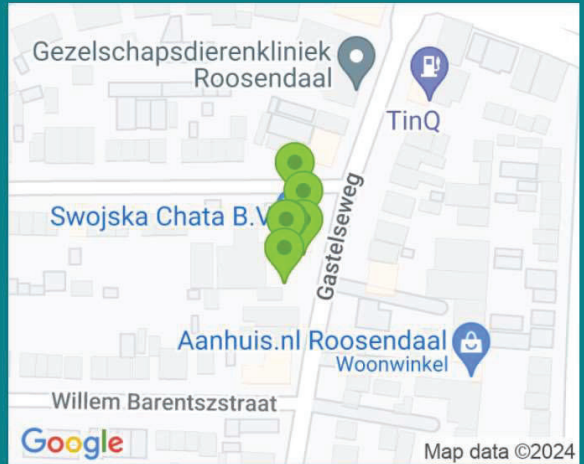
Onderdeel	Oppervlak	Markthuur per m²	Markthuur per jaar	Verhuurtermijn	Opmerkingen
Winkelruimte (35)	200 m²	€ 75	€ 15.000		
Gehele woning (35A)	120 m²		€ 12.000		€ 1.000 per maand J
Winkelruimte (31)	711 m²	€ 80	€ 56.880		
Garage/schuur (31)	108 m²	€ 50	€ 5.400		
Woonhuis	141 m²		€ 16.200		€ 1.350 per maand J
Totaal	1.280 m²		€ 105.480,00		J

Huurovereenkomsten van de woningen zijn ingezien en toegevoegd als bijlage aan het taxatierapport.

4. Locatie



Gastelseweg 31-33A-35-35A
Roosendaal



Omschrijving locatie

Het object is gelegen aan een doorgaande weg in de woonwijk Kalsdonk ten oosten van het centrum van Roosendaal.

Stand en Ligging

In de nabije omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en enkele winkels.

Planologie

Geen van belang zijnde planologische ontwikkelingen in de nabije omgeving.

Bereikbaarheid

Auto

Goed

Openbaar Vervoer

Goed

Algemeen

Goed

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Roosendaal, Spoorstraat

Loopafstand: 0,4 km

Looptijd: 6 min

Dichtstbijzijnde treinstation: Roosendaal

Loopafstand: 1,3 km

Looptijd: 18 min

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A58 op 1,0 km hemelsbreed met 5 min reistijd over een route van 1,9 km

A17 op 1,9 km hemelsbreed met 8 min reistijd over een route van 3,3 km

A4 op 11,0 km hemelsbreed met 18 min reistijd over een route van 13,7 km

Parkeren - eigen terrein

Redelijk

Parkeren - openbaar

Goed

5. Markt

Visie

- De winkelmarkt kijkt terug op een goed kwartaal. Hoewel het opnamevolume 6% lager ligt dan in Q1 2022, is het aantal winkels (673) dat in gebruik is genomen 6% hoger. We registreerden dan ook veel opnames van kleinere winkelloppervlakten tot 100 m² en tussen 100 m² en 200 m². De vraag naar grotere oppervlakten boven 1.000 m² zakte weg.
- Na drie relatief stabiele kwartalen is het aanbod van winkelruimte afgenomen. Vergeleken met het vorige kwartaal ligt het aanbod 4% lager. Het aantal aangeboden winkels (4.157) is met 3% afgenomen, maar is nog altijd 4% hoger dan een jaar geleden.
- Steeds meer winkelpanden krijgen een andere functie. Het aantal winkelpanden (in winkelgebieden) is met een recordaantal van bijna 2.500 gedaald.
- Ondanks de verbeterde balans in de winkelmarkt staan huurprijzen onder druk. Door hogere kosten voor huurders (o.a. energie en medewerkers) kunnen zij minder huur opbrengen. Meer huurders zetten in op verlaging van de huurkosten.
- In Q1 lag de mediaan van de gerealiseerde huurprijs op €116,-/m². Dit niveau daalt omdat we relatief meer transacties registreren buiten de hoofdwinkelstraten. Bovendien dalen de gerealiseerde huren in de betere winkelgebieden.
- Amsterdam was goed voor 9.000 m² aan winkelopnames verdeeld over 38 transacties. In Utrecht (28 transacties), Den Haag (24) en Rotterdam (20) registreerden we hoofdzakelijk kleinschalige opnames. Grote winkelketens hebben weinig winkels in gebruik genomen.
- In verschillende provincies is het aanbod van winkelruimte fors gedaald in een jaar tijd. Vooral in Noord-Brabant (-15%), Groningen (-25%) en Gelderland (-14%) zagen we een flinke afname. In Overijssel was sprake van een substantiële stijging van het aanbod (+6%) door toevoeging van enkele grote winkelunits.

Bron NVM Q1 2023

Referenties

Huurtransacties

	Adres: Zevenbergen, Zuidhaven 45a Datum: 5 oktober 2022 Objecttype: Winkelruimte Oppervlakte: 540 m ² Huurprijs: € 40.000 Huurprijs/m ² : € 74,07 per m ² Toelichting: n.v.t.						
	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
	0	+	0	0	0	0	0
	Adres: Roosendaal, Mill Hillplein 15 Datum: 18 november 2021 Objecttype: Winkelruimte Oppervlakte: 520 m ² Huurprijs: € 52.800 Huurprijs/m ² : € 101,54 per m ² Toelichting: Een vergelijkbaar detailhandel object.						
	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
	0	+	+	0	0	0	0



Adres: Hoeven, Rosendaalseweg 38
Datum: 8 december 2023
Objecttype: eengezinswoning(en)
Oppervlakte: 147 m²
Huurprijs: € 18.000
Huurprijs/m²: € 122,45 per m²
Toelichting: Een vergelijkbaar woonhuis, geschikt voor de verhuur.

Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
0	0	0	0	0	0	0



Adres: Breda, Ettensebaan 19
Datum: 8 maart 2023
Objecttype: Winkelruimte
Oppervlakte: 790 m²
Huurprijs: € 47.400
Huurprijs/m²: € 60,00 per m²
Toelichting: Een vergelijkbaar commercieel object.

Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
0	+	0	0	0	+	0



Adres: Rucphen, Schuitvaart 72
Datum: 1 januari 2024
Objecttype: eengezinswoning(en)
Oppervlakte: 130 m²
Huurprijs: € 15.600
Huurprijs/m²: € 120,00 per m²
Toelichting: Een vergelijkbaar woonhuis, geschikt voor de verhuur.

Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
0	0	0	0	0	0	0

De referentie transacties kunnen afwijken van grootte en locatie ten opzichte van het getaxeerde. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de huursom per m² van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per m² van het getaxeerde object.

Kooptransacties



Adres: Bergen Op Zoom, Zuivelstraat 31

Datum: 8 juli 2022

Objecttype: Winkelruimte

Oppervlakte: 653 m²

Prijs: € 520.000

Prijs/m²: € 796,32

Toelichting: Een vergelijkbaar detail handel object.

Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
0	0	0	0	0	+	0



Adres: Zevenbergen, Noordhaven 90-90A-92

Datum: 16 augustus 2023

Objecttype: winkel-/woonobject

Oppervlakte: 500 m²

Prijs: € 525.000

Prijs/m²: € 1.005,00

Toelichting: Een vergelijkbaar object en geschikt voor herontwikkeling.

Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal
0	+	-	0	-	0	0

	Adres: Wagenberg, Dorpsstraat 28 Datum: 3 mei 2023 Objecttype: Winkelruimte Oppervlakte: 960 m² Prijs: € 590.000 Prijs/m²: € 614,58 Toelichting: Een vergelijkbaar object, gelegen in een kleiner verzorging gebied.														
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Ouderdom</th><th>Grootte</th><th>Onderhoud</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>-</td><td>-</td><td>0</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal	0	-	-	0	-	0	0
Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal									
0	-	-	0	-	0	0									
	Adres: Roosendaal, Dokter Brabersstraat 20 Datum: 9 september 2022 Objecttype: Winkelruimte Oppervlakte: 438 m² Prijs: € 350.000 Prijs/m²: € 799,09 Toelichting: Een centraler gelegen object, zeer geschikt voor herontwikkeling.														
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Ouderdom</th><th>Grootte</th><th>Onderhoud</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>+</td><td>-</td><td>0</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal	0	+	-	0	-	0	0
Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal									
0	+	-	0	-	0	0									
	Adres: Roosendaal, Raadhuisstraat 104 Datum: 5 juli 2023 Objecttype: n.v.t. Oppervlakte: 402 m² Prijs: € 922.960 Prijs/m²: € 2.295,92 Toelichting: Beleggingsobject met 5 verhuurde woningen: Raadhuisstraat 104, b.j.1900 gerenoveerd appartement ca.83m2, netto verhuurd voor € 976,- per maand. Raadhuisstraat 108, b.j.1938 gerenoveerd appartement ca.75m2, netto verhuurd voor € 982,- per maand. Raadhuisstraat 110, b.j.1965 gerenoveerd appartement ca.98m2, netto verhuurd voor € 1.136,- per maand. Raadhuisstraat 112, b.j.1965 gerenoveerd appartement ca.69m2, netto verhuurd voor € 1.033,- per maand. Raadhuisstraat 112b, b.j.1965 gerenoveerd appartement ca.77m2, netto verhuurd voor € 1.000,- per maand. Totale jaarhuur: € 61.530,-														
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Ouderdom</th><th>Grootte</th><th>Onderhoud</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>+</td><td>0</td><td>+</td><td>+</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal	0	+	0	+	+	0	0
Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal									
0	+	0	+	+	0	0									
	Adres: Bergen Op Zoom, Van Dedemstraat 111 Datum: 4 september 2023 Objecttype: n.v.t. Oppervlakte: 61 m² Prijs: € 145.000 Prijs/m²: € 2.377,05 Toelichting: Verkochte woning in verhuurde staat. Jaarhuur: € 8.875,-														
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Ouderdom</th><th>Grootte</th><th>Onderhoud</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal	0	0	0	-	0	0	0
Object	Locatie	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Markt	Totaal									
0	0	0	-	0	0	0									

De referentie transacties kunnen afwijken van grootte en locatie ten opzichte van het getaxeerde. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koop/huur som per m² van de bovenstaande transacties en de markt/huurwaarde per m² van het getaxeerde object.

Bovenstaande referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

6. Beoordeling

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Hierna worden deze voor het getaxeerde object weergegeven:

Intern

- | | |
|---------|--|
| Sterkte | <ul style="list-style-type: none"> - Bereikbaarheid - Diversiteit - Goede ligging in woonwijk |
| Zwakte | <ul style="list-style-type: none"> - Deels energielabel G - Deels verouderd - Lage isolatiewaarde |

Extern

- | | |
|--------------|---|
| Kansen | <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie/modernisatie - Verduurzaming - Herontwikkeling |
| Bedreigingen | <ul style="list-style-type: none"> - Strengere regelgeving vanuit gemeente Roosendaal inzake woning verhuur - Stijgende rente - Concurrerend aanbod winkelruimte |

Courantheid

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Locatie | <p>Goed</p> <p>Het object is gelegen op een goed bereikbare locatie in de wijk Kalsdonk in Roosendaal.</p> |
| Object | <p>Redelijk</p> <p>De winkel is recentelijk gerenoveerd en heeft nu een moderne uitstraling. Het platte dak en de aangrenzende opslagruimte verkeren in een mindere staat en hebben onderhoud nodig. De woningen worden intensief bewoond, zijn deels verouderd, met achterstallig onderhoud.</p> |
| Alternatieve aanwendbaarheid | <p>Goed</p> |
| Verhuurbaarheid | <p>Goed, 0-3 maanden</p> <p>De woningen zijn ondanks de mindere onderhoud staat goed te verhuren gezien de vraag in de markt naar huurwoningen. De winkel is redelijk te verhuren vanwege de locatie en het beperkt aantal parkeerplaatsen.</p> |
| Verkoopbaarheid | <p>Goed, 6-9 maanden</p> <p>De verkoopbaarheid van het gehele object is redelijk te noemen, echter zijn de objecten ook gesplitst te verkopen gezien het feit dat ze eigen huisnummers hebben en ze uit 3 kadastrale objecten bestaan, hierdoor kan de verkoopbaarheid als goed betiteld worden.</p> |

Conclusie

Redelijk

Het totale object is redelijk courant te noemen vanwege de omvang, locatie, beperkte parkeermogelijkheden, echter gesplitst kan het als couranter betiteld worden.

Toelichting Waardering

De getoonde huurreferenties variëren tussen de € 60 en € 102 per m2. De markthuur is bepaald op gemiddeld € 76 per m2. Op winkel ruimte niveau.

De koopreferenties variëren tussen € 615 per m2 en € 1005 per m2. Taxateur bepaalt de waarde vrij van huur en gebruik gemiddeld op € 834 per m2. Op winkelruimte niveau.

De woningen zijn getaxeerd in verhuurde staat.

7. Standaarden

Educatie

De taxatie is uitgevoerd door een taxateur in dienst bij Lenaers Makelaardij, waarbij minimaal één taxateur is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur heeft voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Onafhankelijkheid

De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever. De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit Artikel 11.6 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT

Standaarden

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2020 van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Richtlijn

De volgende richtlijn is van toepassing:

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019

8. Definities

Basis van 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. (EVS 2020)

Overige Definities

Met de hierna in dit rapport gebruikte termen in de beschrijving van de onderhoudssituatie: uitstekend, goed, voldoende, matig, onvoldoende en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend	zo goed als nieuw
Goed	op peil
Voldoende	onderhoud is afdoende en zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	onderhoud op korte termijn noodzakelijk
Slecht	achterstallig onderhoud
Niet waargenomen	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie 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.

Tabel voor woningen:

Energieklasse	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 en utiliteitsgebouwen:

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
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

Bron: www.rijksoverheid.nl

B.V.O.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte 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.

V.V.O.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

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.

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.

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.

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.

Waardepeildatum

De datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

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.

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.

Bijzonder object

Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.

Bedrijfsgerelateerd object

Elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.

Begrippenlijst

NAR	Netto Aanvangs Rendement
BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows
Disconteringsvoet	Yield waarmee de netto kasstromen van de kapitaalscorrecties in de BAR/NAR berekening contant worden gemaakt
Internal Rate of Return (IRR)	Het verwachte rendement op basis van de ingeschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)
HABU	Highest And Best Use
EVS	European Valuation Standards 2020
IVS	International Valuation Standards 2020
IVSC	International Valuation Standards Committee
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

9. 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, en dat 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.
- 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".

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 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 milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten 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 er van 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 er van 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 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 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Huurrecht

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.

Publieksrecht

- 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 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 ondertekend 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.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek 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 eigenaar is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is erderhalve vanuit gegaan 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

- 1 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 adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij 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

- 1 Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

- 1 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 Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Lenaers Makelaardij.
- 2 Iedere aansprakelijkheid van Lenaers Makelaardij is beperkt tot het bedrag waarop in het betreffende geval de gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft en vervalt één jaar na het uitbrengen van dit rapport.
- 3 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan er vanuit 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.
- 4 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 juridisch expert. 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 er van uitgegaan dat deze oppervlakte 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 afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit 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 legionella bacterie. 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

- 1 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 van Lenaers Makelaardij.

Taxatieonzekerheid

- 1 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.

Bijlagen

1. Geraadpleegde Informatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Rekenmodel
4. Foto's
5. Kadastrale gegevens
6. Eigendomsakte
7. Bestemmingsplan
8. Bodeminformatie
9. Huurovereenkomst 35
10. Huurovereenkomst Gastelseweg 33A
11. Opdrachtbevestiging

BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Opmerking
Kadastrale gegevens	Ja	Overheidsinstantie	
Koopovereenkomst	Nee	Niet van toepassing	
Leveringsakte	Ja	Overheidsinstantie	
Spplitsingsakte	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtake	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtgegevens	Nee	Niet van toepassing	
Huuroverzicht	Ja	Opdrachtgever	
Huurovereenkomst(en)	Ja	Opdrachtgever	
Allonges	Nee	Niet van toepassing	
Plattegrondstekeningen	Ja	Opdrachtgever	
Meetcertificaat(en) NEN 2580	Nee	Niet van toepassing	
Bodemrapport(en)	Nee	Niet van toepassing	
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing	
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Energie label	Ja	Openbaar	
Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbaar	
WOZ-beschikking	Nee	Niet van toepassing	
VVE stukken	Ja	Opdrachtgever	
Pachtovereenkomst	Nee	Niet van toepassing	
BAG	Ja	Openbaar	
Funderingsviewer	Nee	Niet van toepassing	
WWS punten	Nee	Niet van toepassing	
Bodemloket	Nee	Niet van toepassing	

BIJLAGE 2 - PLAUSIBILITEITSVERKLARING

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Plausibiliteitsverklaring:

Ondergetekende,

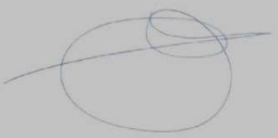
Naam: De heer C.J.M. Franken
Bedrijfsnaam: De VIERWINDEN Makelaardij B.V.
Adres: Antwerpsestraat 18
Vestigingsplaats: Bergen Op Zoom
NRVT nummer: RT205099675

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object **Gastelseweg 31-33A-35-35A, 4702 SZ Roosendaal** bekend: gemeente **Roosendaal en Nispen** sectie **B.** nummer(s) **5986, 5987, 8437 A1** getaxeerd door **F.L. Lenaers** beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **31-01-2024** beoordeeld.
- 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.

Aldus door taxateur, Bergen op Zoom, 14-03-2024



De heer C.J.M. Franken

BIJLAGE 3 - REKENMODEL

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres	Gastelseweg 33A, 4702SZ Roosendaal			
datum waardering	22-feb-24			
soort onroerende zaak	Verhuurd woonhuis			
kadastraal bekend	Roosendaal en Nispen, sectie M, nummer: 5986			
perceels grootte, circa	157 m²			
VVO, circa	141 m²			
Betaalde huur	€ 21.600,00			
huurwaarde afgerond	€ 16.200,0κ			
(alternatieve) aanwendbaarheid	Geen			
bestemming	Wonen			
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	Huurwaarde per maand	huurwaarde per jaar	
Woonhuis	141	€ 1.350,00 κ	€ 16.200,00	
bruto huurwaarde afgerond			€ 16.200,00 κ	
Exploitatie en onderhoudskosten				
Waterschapslasten			€ 100,00	
OZB			€ 180,00	
Opstalverzekering			€ 450,00	
Beheer			€ 500,00	
Onderhoud			€ 1.050,00	
totaal			€ 2.280,00	
Netto huurwaarde			€ 13.920,00 κ	
MARKTWAARDE				
Netto huuropbrengst			€ 13.920	
Netto aanvangsrendement			5,00%	
Netto marktwaarde V.O.N.			€ 278.400	
kosten koper			10,9%	
marktwaarde o.b.v. kosten koper			€ 251.037 κ	
totaal			€ 251.036,97	
Totaal afgerond in verhuurde staat			€ 250.000,00 κ	

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres	Gastelseweg 31, 4702SZ Roosendaal			
datum waardering	22-feb-24			
soort onroerende zaak	Winkelruimte ingericht als supermarkt met schuur			
kadastraal bekend	Roosendaal en Nispen, sectie B, nummer: 8437 A1			
perceelsgrootte, circa	N.v.t.			
VVO, circa	819 m²			
huurwaarde afgerond	€ 63.000,00 K			
(alternatieve) aanwendbaarheid	Geen			
bestemming	Wonen met functieaanduiding detailhandel			
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	huurwaarde/m²	huurwaarde per jaar	
Winkelruimte	711	€ 80,00	€ 56.880,00	
Garage/schuur	108	€ 50,00 K	€ 5.400,00	
bruto huurwaarde afgerond			€ 63.000,00 K	
Exploitatie en onderhoudskosten				
Waterschapslasten			€ 350,00	
OZB			€ 1.500,00	
Opstalverzekering			€ 1.500,00	
Beheer			€ 0,00	
Onderhoud			€ 2.500,00	
VVE kosten			€ 2.880,00	
totaal			€ 8.730,00	
Netto huurwaarde			€ 54.270,00 K	
MARKTWAARDE				
Netto huuropbrengst			€ 54.270	
Netto aanvangsrendement			7,00%	
Netto marktwaarde V.O.N.			€ 775.286	
kosten koper			10,9%	
marktwaarde o.b.v. kosten koper			€ 699.085 K	
totaal			€ 699.085,41	
Totaal afgerond			€ 700.000,00 K	

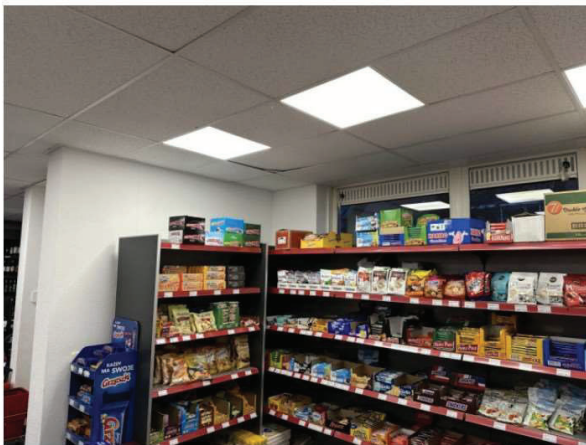
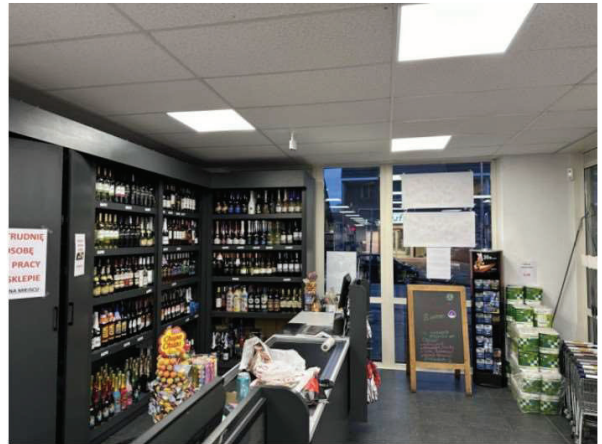
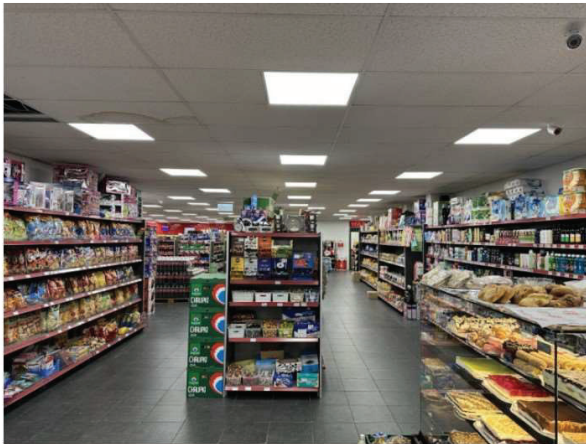
waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres		Gastelseweg 35A, 4702SZ Roosendaal		
datum waardering		22-feb-24		
soort onroerende zaak		Verhuurd woonhuis		
kadastraal bekend		Roosendaal en Nispen, sectie M, nummer: 5987.		
perceelsgrootte, circa		n.v.t. m²		
VVO, circa		120 m²		
Betaalde huur		€ 9.000,00		
huurwaarde afgerond		€ 12.000,00 K		
(alternatieve) aanwendbaarheid		Geen		
bestemming		Wonen		
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	huurwaarde/m²	Betaalde huur per jaar	
Woonhuis	120		€ 9.000,00	
Betaalde huur			€ 9.000,00 K	
Exploitatie en onderhoudskosten				
Waterschapslasten			€ 100,00	
OZB			€ 200,00	
Opstalverzekering			€ 250,00	
Beheer			€ 500,00	
Onderhoud			€ 1.200,00	
totaal			€ 2.250,00	
Netto huurwaarde			€ 6.750,00 K	
MARKTWAARDE				
Netto huuropbrengst			€ 6.750	
Netto aanvangsrendement			5,00%	
Netto marktwaarde V.O.N.			€ 135.000	
kosten koper			10,9%	
marktwaarde o.b.v. kosten koper			€ 121.731 K	
totaal			€ 121.731,29	
Totaal afgerond in verhuurde staat			€ 122.500,00 K	

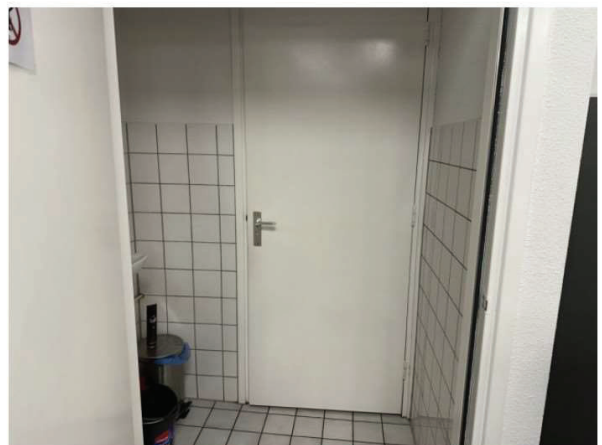
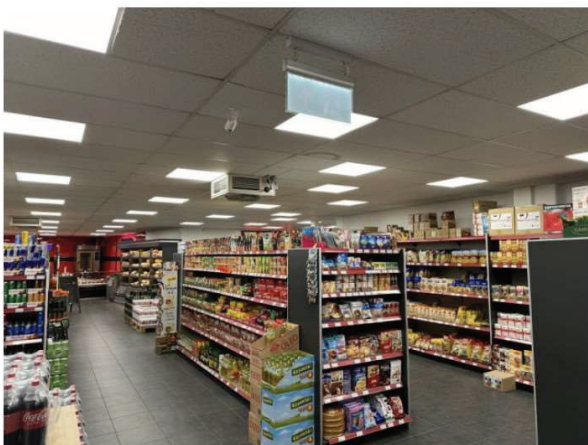
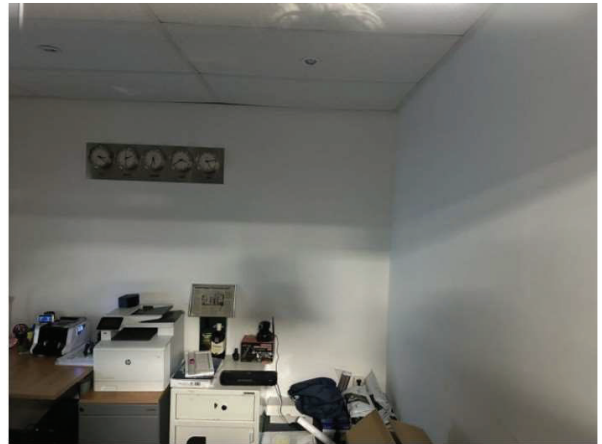
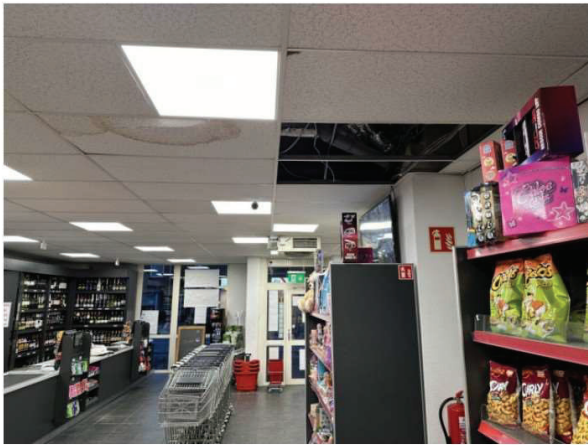
waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres	Gastelseweg 35, 4702SZ Roosendaal			
datum waardering	22-feb-24			
soort onroerende zaak	Winkelruimte			
kadastraal bekend	Roosendaal en Nispen, sectie M, nummer: 5987 ged.			
perceelsgrootte, circa	n.v.t.			
VVO, circa	200 m²			
huurwaarde afgerond	€ 15.000,00 K			
(alternatieve) aanwendbaarheid	Geen			
bestemming	Wonen met functieaanduiding detailhandel			
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	huurwaarde/m²	huurwaarde per jaar	
Winkelruimte	200	€ 75,00 K	€ 15.000,00	
bruto huurwaarde afgerond			€ 15.000,00 K	
Exploitatie en onderhoudskosten				
Waterschapslasten			€ 100,00	
OZB			€ 285,00	
Opstalverzekering			€ 525,00	
Beheer			€ 500,00	
Onderhoud			€ 1.000,00	
totaal			€ 2.410,00	
Netto huurwaarde			€ 12.590,00 K	
MARKTWAARDE				
	Netto huuropbrengst		€ 12.590	
	Netto aanvangsrendement		7,00%	
	Netto marktwaarde V.O.N.		€ 179.857	
	kosten koper		10,9%	
	marktwaarde o.b.v. kosten koper		€ 162.180 K	
	totaal		€ 162.179,57	
	Totaal afgerond		€ 162.500,00 K	

BIJLAGE 4 - FOTO'S







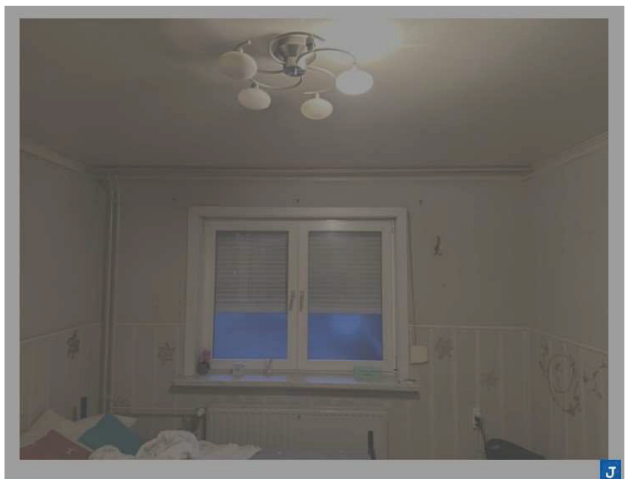


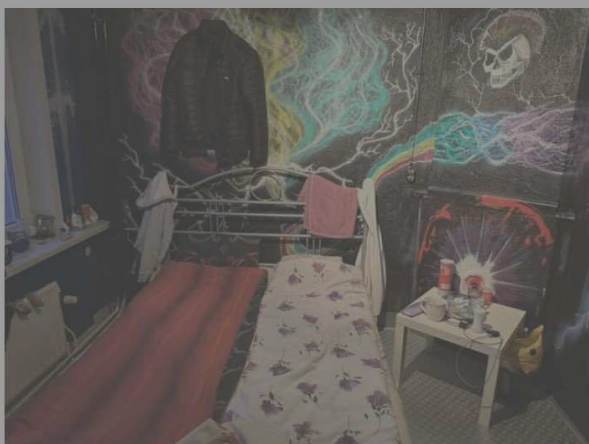




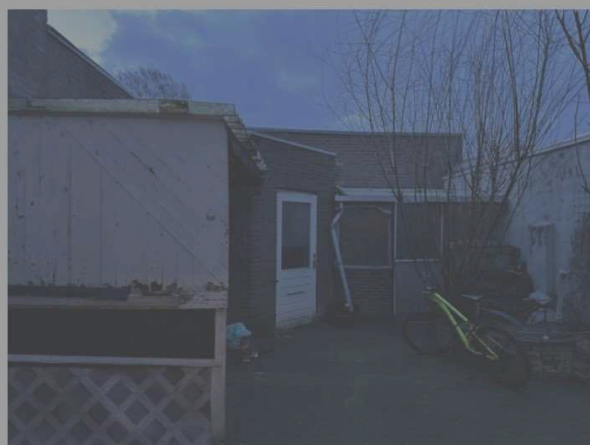
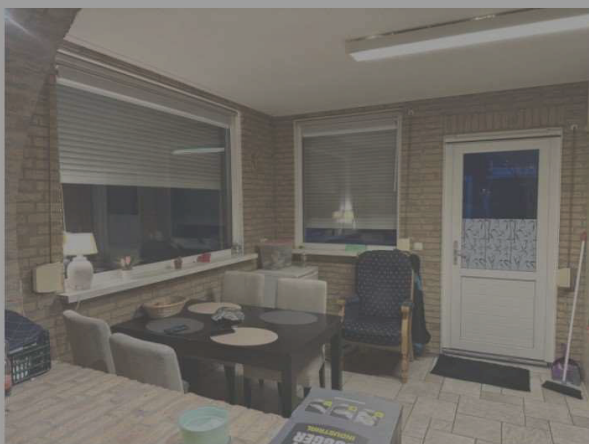
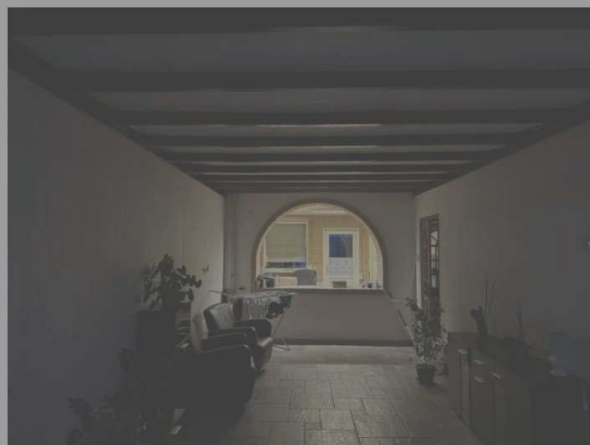


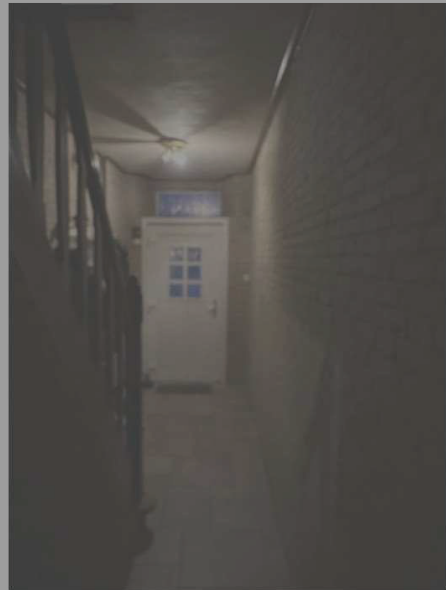
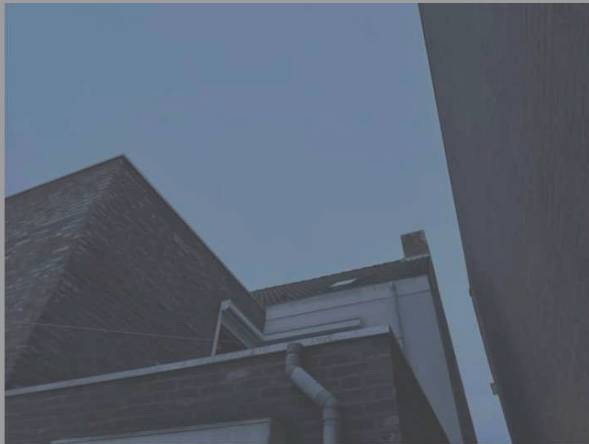


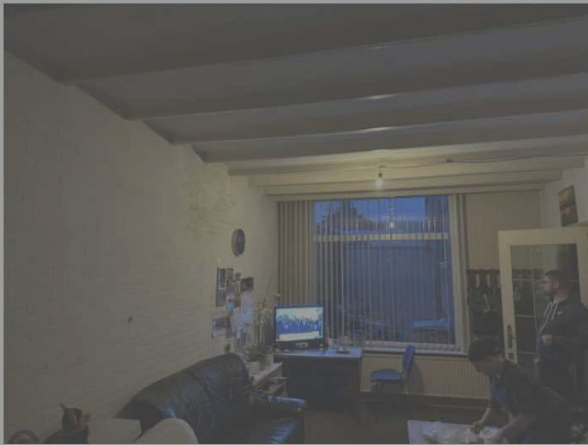


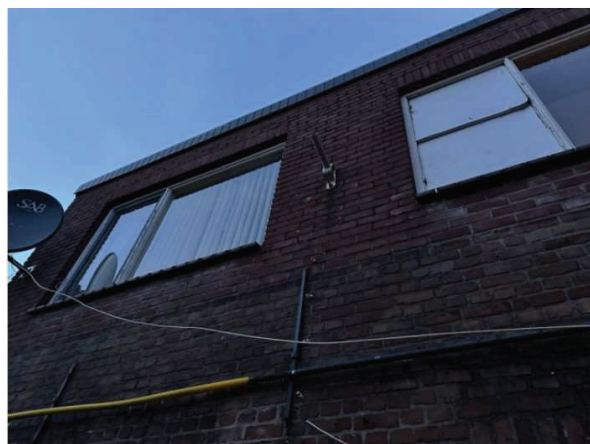
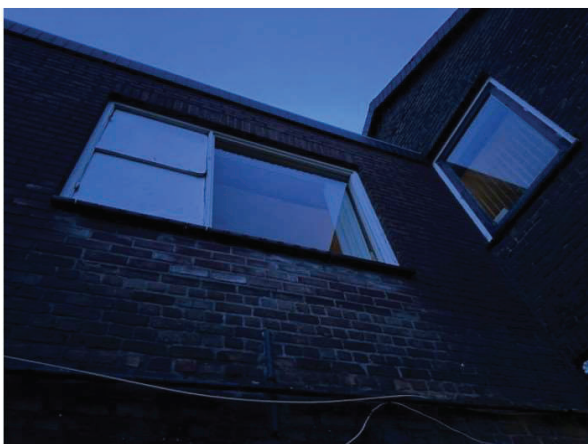


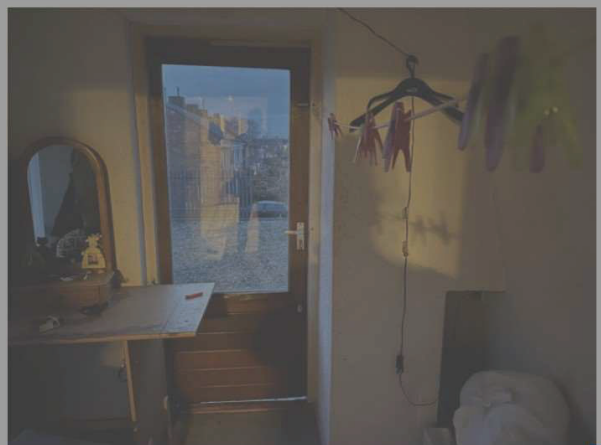












J



J

