

Taxatierapport

Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2, 3 en parkeerterrein te Oegstgeest



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Kerngegevens taxatierapport	4
Getaxeerde waarden	
Algemeen	5
Opdracht	
Vastgoedobject	
Doel van de taxatie	
Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	
Aantal versies en toelichting afwijkingen	
Waardebegrippen	
Waardepeildatum	
Getaxeerde waarden	
Omschrijving waardebegrippen	7
Verklaring taxateur	8
Eigendom	9
Kadastrale gegevens	
Akte van levering	
Omschrijving van het getaxeerde object	10
Omschrijving van het getaxeerde	
Oppervlakten	
Onderhoudstoestand	
Energie label	
Duurzaamheid en milieu	
Locatie	
Bestemming	
Huurgegevens/Gebruik	
Marktinformatie en courantheid	
Onderbouwing en toelichting op de waardering	
Plaats	
Randvoorwaarden voor de taxatie	28
Bijlagen	

KERNGEGEVENS TAXATIERAPPORT**Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2, 3, en parkeerterrein te Oegstgeest (2342 AJ)**

Opdrachtgever/aanvrager	:	Gemeente Oegstgeest
Taxatienummer	:	20L137
Taxateur	:	J.P.C. Hoogendoorn MSc MSRE RT gz
Doel van de taxatie	:	Verkenning aankoop
Diepgang	:	Volledige taxatie
Waardepeildatum	:	20 april 2020
Type object	:	Voormalig schoolcomplex en parkeerterrein
Totale perceeloppervlakte	:	12.292 m ²
Eigendom	:	Een recht van erfpacht
Bouwjaar	:	1930-2002
Staat	:	Vrij van huur en gebruik, anti-kraak bewoning
Locatie	:	goed
Object	:	redelijk tot goed
Onderhoudstoestand	:	redelijk
Verkoopbaarheid	:	goed
Verhuurbaarheid	:	redelijk
Algehele courantheid	:	redelijk tot goed

Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in dit rapport en de hierbij behorende bijlagen genoemde uitgangspunten en specificaties is/zijn de volgende waarde(n) getaxeerd.

Marktwaaarde schoolcomplex in de huidige staat:

€ 2.300.000,--

zegge: -- twee miljoen driehonderdduizend euro—

Marktwaaarde parkeerterrein in de huidige staat:

€ 700.000,--

zegge: -- zevenhonderdduizend euro—

Marktwaaarde totaal:

€ 3.000.000,--

zegge: -- drie miljoen euro—



ALGEMEEN

Opdracht

Op 7 april 2020 heeft de Gemeente Oegstgeest, gevestigd aan de Rhijngeesterstraatweg 13 te Oegstgeest, bij monde van mevrouw J. Huijser (hierna te noemen: opdrachtgever), opdracht verstrekt aan Basis Taxaties & Consultancy B.V., gevestigd te (2321 JR) Leiden aan de Vrijheidslaan 35 tot het taxeren van het hierna genoemde object.

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform bovengenoemde opdracht met dien verstande dat naderhand door opdrachtgever is verzocht het poortgebouw aan de Endegeesterweg 5 te Oegstgeest buiten de waardering te laten. Tevens zal de waardering op basis van het ambitiedocument en Nota van Uitgangspunten Park Endegeest op een later moment worden aangeleverd.

Deze taxatie is uitgevoerd door:

J.P.C. Hoogendoorn MSc MSRE, Register-Taxateur, ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk en Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT385109906

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

Vastgoedobject

Het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend: **Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2, 3 te Oegstgeest,**

alsmede het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond (parkeerterrein), plaatselijk bekend **Parkeerterrein P1, Endegeesterstraatweg (ter hoogte van huisnummer 1) te Oegstgeest,**

Op 20 april 2020 is het object bezocht en opgenomen.

Doel van de taxatie

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

Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

Geen.

Aantal versies en toelichting afwijkingen

Onderhavig rapport betreft de 1^e versie.

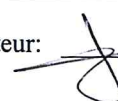
Waardebegrippen

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

Marktwaarde

Waardepeildatum

De gevraagde waarden zijn vastgesteld per waardepeildatum 20 april 2020.



Marktwaaarde schoolcomplex in de huidige staat:

€ 2.300.000,--

zegge: --twee miljoen driehonderdduizend euro—

Marktwaaarde parkeerterrein in de huidige staat:

€ 700.000,--

zegge: -- zevenhonderdduizend euro—

Marktwaaarde totaal:

€ 3.000.000,--

zegge: -- drie miljoen euro—

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

Leiden, 10 juni 2020

J.P.C. Hoogendoorn MSc MSRE RT gz
Register-Taxateur





OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaarde

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

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedobject op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

VERKLARING TAXATEUR

Verklaring taxateur intern/extern

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

Taxatiestandaarden en richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- European valuation standards (EVS), 2016 en/of International Valuation Standards (IVS), 2017. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden, prevaleren de richtlijnen van de EVS. Taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijnen.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019, reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019, reglement Definities NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019 en recentste versie praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.
- Voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Randvoorwaarden voor deze taxatie.

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

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

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

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

Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

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

EIGENDOM**Kadastrale gegevens**

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

Onderdeel "Koningin Julianaschool"

Het recht van erfpacht, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²	Omschrijving
Oegstgeest	B	4661	6.392	Bedrijvigheid (kantoor), erf-tuin
Oegstgeest	B	4838	230	Wegen
Totaal			6.622	

Als bloot eigenaar van de hierboven genoemde objecten staat bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers per 14 april 2020 geregistreerd: Gemeente Leiden, Stadhuisplein 1, 2311 EJ te Leiden.

Op perceel sectie B, nummers 4661 en 4838 rust een eeuwigdurend recht van erfpacht ten behoeve van Walhalla Vastgoed B.V.

Onderdeel "Parkeerterrein P1"

Het recht van erfpacht, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²	Omschrijving
Oegstgeest	B	4837	5.670	Parkeren
Totaal			5.670	

Als bloot eigenaar van het hierboven genoemde object staat bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers per 14 april 2020 geregistreerd: Gemeente Leiden, Stadhuisplein 1, 2311 EJ te Leiden.

Op perceel sectie B, nummer 4837 rust een eeuwigdurend recht van erfpacht ten behoeve van Park Endegeest Ontwikkeling B.V.

Op de eigendomsinformatie zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen opgenomen:

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



Akte van levering

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor wat betreft de percelen 4661 en 4838 verwezen naar hetgeen vermeld staat in de laatst bekende akte van levering d.d. 31 november 1970 en 2 juli 1980, verleden voor notaris Mr. W.J. Scheltens, notaris ter standplaats Leiden, alsmede de akte van levering d.d. 17 mei 2017, verleden voor notaris Mr. R.J. de Vos, waarnemende de afwezig Mr. N. Cusell, notaris ter standplaats Leiden, welke als bijlagen bij dit taxatierapport zijn gevoegd.

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor wat betreft het perceel 4837 verwezen naar hetgeen vermeld staat in de laatst bekende akte van levering d.d. 30 november 2018 verleden voor notaris Mr. N. Cusell, notaris ter standplaats Leiden, welke als bijlage bij dit taxatierapport is gevoegd.

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

Bijzonderheden

Er is o.a. sprake van een kettingbeding dat is gevestigd in de akte van 17 mei 2017, te weten:

“Koper is verplicht om te gedogen dat wandelaars zullen komen en gaan van en naar het parkeerterrein gelegen naast het verkochte en de openbare weg, genaamd Endegeesterstraatweg, over het bestaande voetpad, hierna te noemen: "het voetpad", ten einde te komen van en te gaan naar het Endegeesterbos”.

Er is o.a. sprake van een erfdiensbaarheid van overpad, gevestigd in de akte van uitgifte erfpacht d.d. 9 januari 1997, te weten:

“Ten laste van de hierbij in erfpacht uitgegeven grond kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer 3644 gedeeltelijk, zijnde een verharde parkeerplaats met toebehoren, een en ander zoals op de genoemde tekening gemerkt LV 2340 met een stipraster is aangegeven, en ten gunste van het aangrenzende thans nog bij de gemeente Leiden in eigendom zijnde gedeelte van genoemd perceel nummer 3644, welke gedeelte betreft het "Endegeesterbos", wordt gevestigd en aanvaard, een erfdiensbaarheid van overpad mede inhoudende parkeren voor wandelaars casu quo bezoekers van het bos, zulks om te komen van de openbare weg (Endegeesterstraatweg) en te gaan naar het bos en vice-versa, waarbij bezoekers van het bos wordt toegestaan dat zij hun mobiele voertuigen tijdelijk op de betreffende parkeerplaats - in de daarvoor bestemde en aangegeven vakken - parkeren.

Recht van erfpacht

Er is sprake van een recht van erfpacht. Bij akte van uitgifte erfpacht d.d. 9 januari 1997 (zie bijlage) is door de gemeente Leiden uitgegeven een recht van erfpacht voor diverse percelen (waaronder het getaxeerde) aan de Stichting Algemeen Psychiatrisch Ziekenhuis Endegeest.

Het recht van erfpacht is eeuwigdurend en ingegaan per 9 januari 1997. Er is sprake van een jaarlijkse erfpachtcanon welke bij vestiging voor een periode van 25 jaar is vastgesteld. De jaarlijkse canon is destijds vastgesteld op basis van een percentage van de grondprijs. De grondwaarde kan voor het eerst per 9 januari 2072 worden aangepast. De grondwaarde kan eveneens worden aangepast bij een bestemmingswijziging of bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak binnen de huidige bestemming.

De erfpachtcanon kan worden herzien na 25 jaar, voor het eerst per 9 januari 2022. Het rentepercentage dat thans wordt berekend is 4,5% van de grondwaarde (bij uitgifte 6,88%). De huidige canon bedraagt € 21.767,- per jaar (info gemeente Leiden).

Het recht van erfpacht is uitgegeven onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht voor onroerende zaken door de gemeente Leiden 1992".

OMSCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE OBJECT

Omschrijving van het getaxeerde

Het getaxeerde onroerend goed betreft een voormalig schoolcomplex (Koningin Julianaschool) met bijbehorende gebouwen en een parkeerterrein.

Onderdeel "Koningin Julianaschool"

Het voormalig schoolcomplex bestaat uit drie gekoppelde objecten, te weten het oorspronkelijke gebouw, gebouwd in 1930 (huisnummer 3) met een aangebouwd éénlaags gebouw, een semi-permanent gebouw achter op het terrein, gebouwd in 2002 (huisnummer 1a), een voormalig woonhuis (huisnummer 2) en bijbehorend gebouw 't Keerpunt' (huisnummer 1).

Momenteel zijn de gebouwen in gebruik bij een anti-kraakbeheerder ten behoeve van onder andere de kringloopwinkel, diverse bewoners en kleine bedrijven.

Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen en een kapverdieping. De entree van het gebouw is aan de voorzijde gelegen, aan de achterzijde is eveneens een entree. Via een fraai centraal trappenhuis met Jugendstil details is de eerste etage bereikbaar. De zolder onder de schuine kap is toegankelijk middels een luik. Direct naast het schoolgebouw bevindt zich de voormalige woning welke verbonden is aan het hoofdgebouw met direct daarachter een éénlaags gebouw bestaande uit diverse kantoren, opslag- en technische ruimten.

Het hoofdgebouw is opgetrokken uit massief metselwerk met deels betonnen en deels houten verdiepingvloeren. De kozijnen zijn deels van staal met enkele beglazing en deels hout met thermische beglazing. De kapconstructie bestaat uit een houtconstructie afgewerkt met gebakken dakpannen. Het gebouw wordt verwarmd middels cv-ketels (bouwjaar 2002 en 2008). De voormalige woning is in steen opgemetseld en voorzien van een pannengedekt dak. De vloeren zijn van hout, de inrichting is gedateerd.

De later gerealiseerde laagbouw is voorzien van een plat dak met een bitumineuze dakbedekking, de inrichting is gedateerd.

Aan de rechterzijde van het perceel bevindt zich gebouw 't Keerpunt. Het gebouw bestaat uit een begane grond met diverse ruimten en is in steen opgemetseld. Het gebouw is voorzien van een met pannen gedekte kap. De verdieping wordt verondersteld niet in gebruik te zijn. Het gebouw is eenvoudig en gedateerd van aard.

Aan de achterzijde van het terrein is de kringloopwinkel aanwezig, gevestigd in een vrijstaand maar semi-permanent gebouw met een plat dak.

Onderdeel parkeerterrein

Het parkeerterrein is gelegen op een kadastraal perceel ter grootte van 5.670 m² met daarop gesitueerd een parkeerterrein met plaats voor circa 130 personenauto's. Het terrein is toegankelijk via de Endegeesterstraatweg en er is een erfdiensbaarheid van overpad gevestigd voor bezoekers van het naastliggende Endegeesterbos.

Oppervlakten

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

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

A Beginsel

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

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

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

een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

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

Afrondingsregels oppervlakten:

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

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

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

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

C *VVO van een gebouw*

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

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

Aan de hand van informatie verstrekt door opdrachtgever en eigen inschatting ter plaatse blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten:

Voormalig schoolcomplex

Gebouw	Type	Aantal m ² VVO		
		ca.		m ² VVO
Endegeesterstraatweg 1	Voormalig behandelcentrum/dagbesteding 't Keerpunt	ca.	337	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 1a	Voormalig kinderdagverblijf	ca.	393	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 2+3	Laagbouw	ca.	449	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 2 en 3	Schoolgebouw en voormalige woning	ca.	710	m ² VVO
Totaal		ca.	1.889	m² VVO

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

Onderhoudstoestand

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

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

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

Uitstekend : zo goed als nieuw

Goed : op peil

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

Matig : onderhoud is op korte termijn noodzakelijk

Slecht : achterstallig onderhoud

Onderhoudsindicatie voormalig school- complex	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Opmerking(en)
Algemeen			X			
Dakbedekking			X			Voor zover waarneembaar door taxateur
Gevels		X	X			
Kozijnen		X	X			
Schilderwerk binnen			X	X		
Schilderwerk buiten			X	X		
Vloeren		X	X			
Plafonds			X	X		
Centrale verwarming		X	X			
Luchtbehandeling						N.v.t.
Liftinstallatie						N.v.t.
Electra-installatie		X				In 2017 is het complex voorzien van 3 aansluitingen voor G/W/L
Overige installaties						N.v.t.
Buitenterrein			X			Tuin is niet bijgehouden

Energielabel

Het getaxeerde onroerend goed Endegeesterstraatweg 1 beschikt volgens de Rijksoverheid over Energielabel F. Dit label is geldig tot 31-08-2026.

Het getaxeerde onroerend goed Endegeesterstraatweg 1a beschikt volgens de Rijksoverheid over Energielabel A. Dit label is geldig tot 02-09-2026.

Het getaxeerde onroerend goed Endegeesterstraatweg 2 beschikt volgens de Rijksoverheid over Energielabel B. Dit label is geldig tot 31-08-2026.

Het getaxeerde onroerend goed Endegeesterstraatweg 3 beschikt volgens de Rijksoverheid over Energielabel G. Dit label is geldig tot 31-08-2026.

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

Utiliteitsgebouwen

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

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

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

Een energielabel is nodig voor de volgende utiliteitsgebouwen:

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

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



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

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



Duurzaamheid en Milieu*Isolatie*

- | | |
|-------------|--------------|
| - Vloeren | Gedeeltelijk |
| - Muren | Gedeeltelijk |
| - Daken | Gedeeltelijk |
| - Beglazing | Gedeeltelijk |

Alternatieve energiebronnen

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

Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst:

Er is sprake van een gebruiksovereenkomst met Adhoc (anti-kraak)

Asbest

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Asbestinventarisatie-rapportage | ja, in 2013 heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden met projectidentificatiecode 24.13.05318.1, waarvan een rapport is opgesteld op 15 augustus 2013 door SGS Search ingenieursbureau B.V. Dit rapport is door taxateur niet ingezien echter uit dit rapport blijkt dat in het verkochte asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt. Het is niet duidelijk of deze asbesthoudende materialen inmiddels zijn verwijderd, derhalve is een PM post opgenomen. |
| - Saneringskosten | PM |
| - Verrekend in de waardering | nee |

*Bodemverontreiniging:**Grondwaterverontreiniging:*

- | | |
|---|--|
| - Rapportage aanwezig | nee |
| - Bevindingen Bodemloket | De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. |
| - Verdachte locatie o.b.v. vorig/huidig gebruik | nee |
| - Wordt vervolgonderzoek geadviseerd | nee |
| - Bedrag nodig voor sanering | € n.v.t. |
| - Verrekend in de waardering | nee € n.v.t. |

Zie verder Randvoorwaarden.



Locatie*Stand en ligging*

Het getaxeerde is gelegen op een zichtlocatie langs een doorgaande weg in een parkachtige omgeving op loopafstand van de winkelstraat De Kempnaerstraat.

Loopafstand ten opzichte van:

- winkels voor dagelijkse behoeften : 5 minuten
- horecagelegenheid : 5 minuten
- zakelijke dienstverlening : 5 minuten

In deze is sprake van een zeer goede stand en ligging.

Bereikbaarheid

Met de auto:

- reistijd van/naar A44 : 5 minuten
- reistijd van/naar N206 : 5 minuten
- reistijd van/naar Schiphol : 25 minuten

Per openbaar vervoer:

- loopafstand van/naar CS Leiden : 30 minuten
- loopafstand van/naar bus : 2 minuten

In deze is sprake van een goede bereikbaarheid.

Parkeren

- op eigen terrein : voldoende parkeerplaatsen, circa 130 plaatsen
- in de omgeving : vrij parkeren

Op basis van de stand en ligging, bereikbaarheid en parkeergelegenheid wordt de locatie als goed beoordeeld.

Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Oegstgeest is bestemmingsplan “Wilhelminapark en Geesten” op het getaxeerde van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest d.d. 18 februari 2010. De bestemming luidt ‘Maatschappelijk’. Het object is gelegen in een beschermd dorpsgezicht, te weten “Wilhelminapark en Geesten”, aangewezen door het ministerie van OCW en RM d.d. 26 oktober 2007.

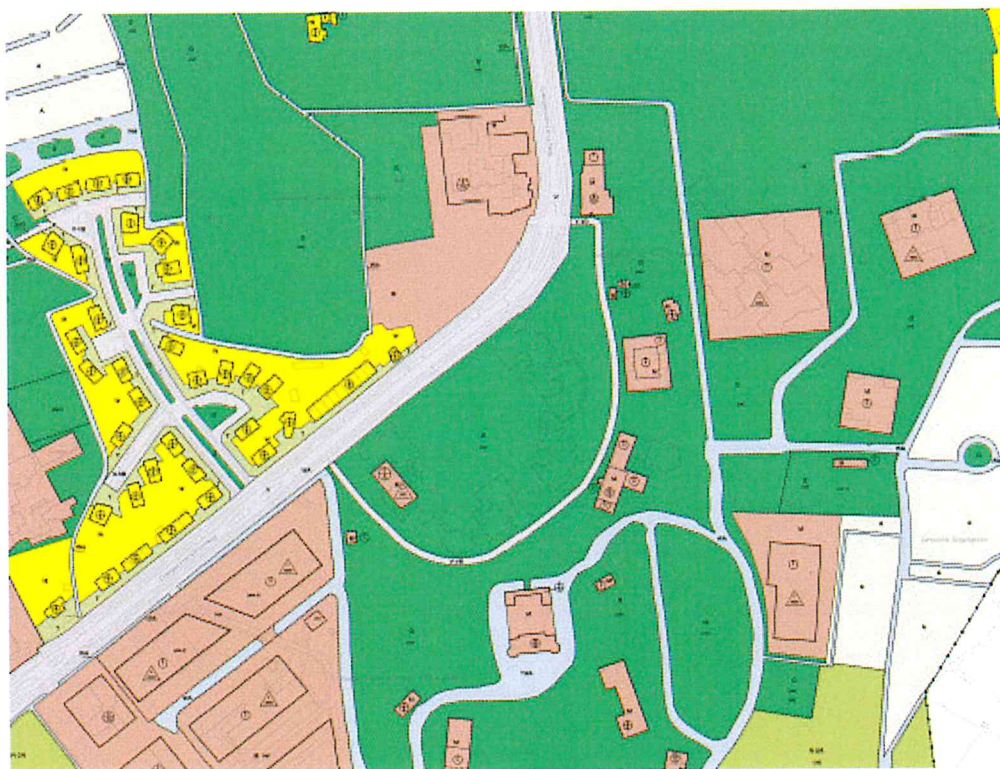
Voor het gedeelte waarop de school en de bijgebouwen zijn gesitueerd geldt een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak ter grootte van 70%. Volgens het bestemmingsplan is bebouwing op het parkeerterrein niet mogelijk.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'woon gebied': aanleunwoningen (groepsverblijf) en gescheiden woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.



Marktinformatie en courantheid

Alternatieve aanwendbaarheid

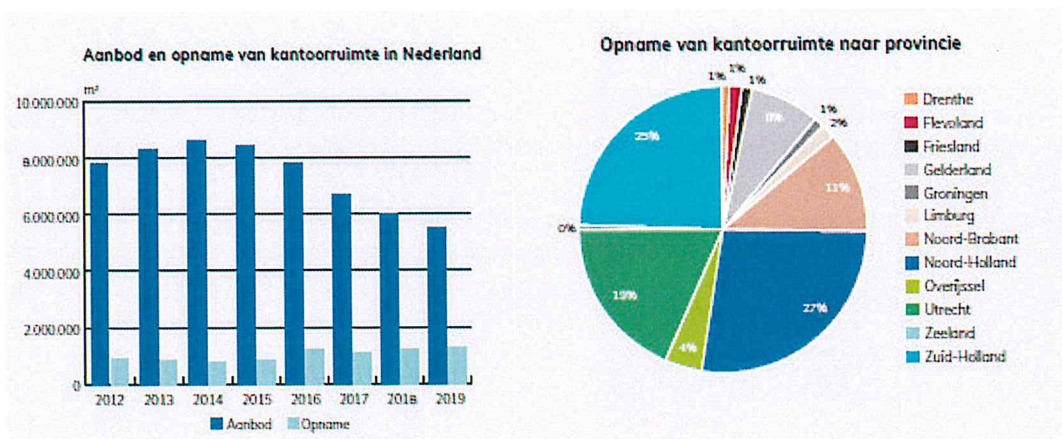
Gelet op de ligging zou een woon- of kantoorbestemming het meest voor de hand liggend zijn. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en de bereikbaarheid vanaf de rijksweg A44 is zeer goed. Er zijn goede mogelijkheden voor een maatschappelijke invulling ten aanzien van zorg, eventueel gecombineerd met wonen, kantoorgebruik met een maatschappelijk karakter etc.

Omschrijving marktbeeld

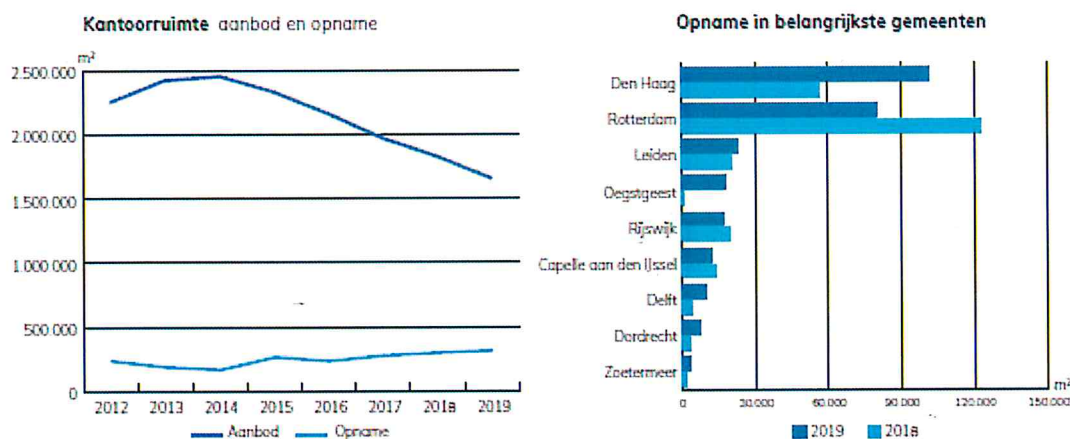
Het object betreft een voormalig scholencomplex welke naderhand in gebruik is genomen als kantoor-/behandelcentrum. Hoewel het enigszins gedateerd is te noemen, is het pand goed bruikbaar voor kantoordoeleinden. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kantorenmarkt.

De Nederlandse kantorenmarkt liet zich vorig jaar van haar goede kant zien. Op de zogeheten vrije markt - dus exclusief de categorie eigenbouw- werd in totaal 1.28 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht. Daarmee was de opname van kantoorruimte nagenoeg even groot als in 2018. Dat de afzet van kantoren zich op een behoorlijk peil kon handhaven, was vooral te danken aan de activiteiten van de publieke sector die de behoefte aan kantoorruimte sterk opvoerde. Daar stond echter tegenover dat zowel in het bank- en verzekeringswezen alsook in de financiële dienstverlening en de automatisering duidelijk sprake was van een afnemende behoefte aan kantoorruimte. Wat ook van invloed was op het totale transactievolume, was dat de opname door een geringer aantal transacties tot stand kwam en er meer grote verhuurtransacties plaatsvonden. Behalve dat de vraag naar grote kantoormetrages een stijging liet zien, was het verder opvallend dat er in vergelijking met voorgaande jaren meer vraag was naar nieuwbouw, dat wil zeggen in aanbouw zijnde of nog te bouwen kantoren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers.

Gezien vanuit de verschillende regio's ware er vorig jaar duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo moesten de provincies Groningen, Gelderland en Noord-Brabant genoeg nemen met een lager transactievolume, terwijl de provincies Utrecht en Zuid-Holland de afzet juist zagen toenemen. De overige provincies wisten in 2019 goed stand te houden met een transactievolume dat vrijwel even groot was als het jaar ervoor. Overigens was ook binnen de provincies het beeld wisselend. In de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld werd Rotterdam met een teruggang in de vraag geconfronteerd, terwijl in Den Haag de opname flink omhoogging. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in sommige steden -zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Utrecht, onder invloed van de gunstige vraag de prijzen van kantoren onder een sterk opwaartse druk stonden. Landelijk was sprake van een vrijwel gelijkblijvend prijsniveau.



De vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland is in 2019 opvallend goed geweest; op de vrije markt ging het afzetvolume behoorlijk omhoog. Daarbij kwam met name de stad Den Haag verrassend sterk voor de dag met een afzet van 130.000 m², hetgeen meer dan een verdubbeling betekende ten opzichte van het jaar ervoor. Dat er in Den Haag van een hoge opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een aantal grote transacties. Een transactie die daarbij veel gewicht in de schaal legde, was de verkoop aan het Rijksvastgoedbedrijf van een nog te realiseren kantorencomplex van circa 20.000 m² in het Beatrixkwartier, nabij het Centraal Station. Behalve deze overheidsinstantie droegen aan de verhoogde afzet in Den Haag ook andere organisaties bij, zoals PostNL, Shell, Provincie Zuid-Holland en Nationale Nederlanden. De sterke toename van de vraag naar kantoorruimten kwam voor een belangrijk deel voor rekening van het gebied Laakhaven. Ook het Beatrixkwartier slaagde erin om de afzet te vergroten. Naast Den Haag kon ook Rotterdam op een goede vraag naar kantoren rekenen, maar lag desondanks het gerealiseerde transactievolume onder het opnameniveau van 2018. Kenmerkend voor de vraag naar kantoorruimte in Rotterdam was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten, in grootte variërend van 200 tot 1.500 m². Toch werden enkele omvangrijke transacties gerealiseerd, onder meer met Unilever en de gemeente Rotterdam. Net als in andere jaren lag het zwaartepunt in het centrum van de stad. Voor wat de overige plaatsen in de provincie betreft was het opvallend dat in Leiden de kantorenmarkt het goed deed. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Het meest profijit van die daling trok Den Haag, waar de leegstand met zo'n 100.000 m² terugliep. In Rotterdam was sprake van een lichte daling. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in Rijswijk.



Omschrijving verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het getaxeerde is redelijk voor het totaal en redelijk tot goed voor de diverse onderdelen afzonderlijk. Uitgaande van een kleine upgrade van het gebouw in schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde, het opknappen van de tuin alsmede deels vervangen van sanitaire groepen etc. is de verhuurbaarheid in de huidige staat redelijk tot goed. De functionaliteit van 't Keerpunt is gelet op de aard en inrichting beperkt verhuurbaar.

Omschrijving verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde is goed. De beschikbaarheid van dergelijke objecten is beperkt terwijl de vraag ernaar groter is dan het aanbod. Het recht van erfpacht in combinatie met de beperkte bebouwbaarheid beperkt echter de verkoopbaarheid.

SWOT-analyse	
<i>Sterkten:</i>	<i>Zwakten:</i>
Monumentale uitstraling schoolcomplex	Beperkte bebouwingsmogelijkheden perceel
Fraaie ligging in parkachtig gebied, beschermd dorpsgezicht	Aanbouw schoolgebouw en 't Keerpunt gedateerd
Voldoende parkeergelegenheid	Erfpacht, lopende erfpachtcanon
<i>Kansen:</i>	<i>Bedreigingen:</i>
Herbestemmen/herontwikkelen geheel naar kantoor en wonen	Achterstallig onderhoud
Verduurzamen	Blijvend hoge onderhoudskosten
Bebouwing parkeerterrein na wijzigen bestemmingsplan	
Mogelijk canonverlaging in 2022 obv een lagere gehanteerde rentevoet	

Onderbouwing van de waarde

Referentie-objecten

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

Huurtransacties	Metrage	Huurprijs/m ²	Transactiedatum	Bron
Adres Rhijngeesterstraatweg 40 Oegstgeest (monumentaal kantoorverzamelgebouw)	334 m ²	€ 157,--	Huidige huur	Basis
Doezastraat 2a Leiden	300 m ²	€ 180,--	Februari 2020	Basis
Haagweg 47 Leiden (monumentaal kantoor)	1.122 m ²	€ 125,--	Januari 2019	NVM

Beoordeling referenties ten opzichte van het getaxeerde (huur):

(deze referentie is: 0 gelijk, + beter, – minder)

	Ligging	Gebouw	Markt	Totaal
Rhijngeesterstraatweg 40 Oegstgeest	0	+	0	Beter
Doezastraat 2a Leiden	+	+	+	Beter
Haagweg 47 Leiden	0	+	0	Beter

Kooptransacties	Metrage	Koopprijs/m ²	Transactiedatum	Bron
Adres Lorentzkade 15a Leiden (gemeentelijk monument, 3.230 m ² grond)	885 m ²	€ 1.638,-	Juli 2018	Basis
Langevelderweg 8-10 Noordwijkerhout (voormalige personeelwoningen op de grens van het Bavoterrein; wonenbestemming)	729 m ²	€ 2.091,-	November 2019	Basis
Rhijngeesterstraatweg 13A-C te Oegstgeest (zorggebouw uit deels 1981 en 2001, lopende erfpachtcanon)	8.633 m ²	€ 700,- (€ 5.125.000,-)	April 2020	Basis
Overrijn 8 te Katwijk (gemeentelijk monument, als belegging verkocht met gemeente Katwijk als huurder)	8.636 m ²	€ 645,-	December 2017	Basis
Hoge Rijndijk 16 Zoeterwoude (voormalige pastoriewoning)	500 m ²	€ 1.750,-	Maart 2018	NVM
Zuidbuurtseweg 14 te Zoeterwoude (voormalige pastoriewoning)	500 m ²	€ 1.840,-	Maart 2018	NVM

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

	Ligging	Gebouw	Markt	Totaal
Lorentzkade 15a Leiden (gemeentelijk monument, 3.230 m ² grond)	0	+	0	Beter
Langevelderweg 8-10 Noordwijkerhout	0	0	+	Beter
Rhijngeesterstraatweg 13A-C te Oegstgeest	-	+	0	Gelijk
Overrijn 8 te Katwijk	-	0	-	Minder
Hoge Rijndijk 16 Zoeterwoude	-	0	0	Minder
Zuidbuurtseweg 14 te Zoeterwoude	-	0	-	Minder



Toelichting op de waardering

Het getaxeerde onroerend goed betreft een voormalig schoolcomplex (Koningin Julianaschool) met bijbehorende gebouwen en een parkeerterrein aan de Endegeesterstraatweg te Oegstgeest.

De eigenaar heeft in de afgelopen jaren het grootste deel van het terrein en de gebouwen verworven van psychiatrische inrichting Endegeest (GGZ Rivierduinen) met als doel dit terrein met de bijbehorende gebouwen te herontwikkelen en/of te transformeren. Het getaxeerde object maakt onderdeel uit van deze aankoop. Tot het moment van transformatie worden de gebouwen tijdelijk verhuurd om deze 'bewoond' te houden. Dit heeft als voordeel dat de gebruikers geen rechten kunnen ontlenen aan het gebruik en als nadeel dat er niet of nauwelijks inkomsten zijn terwijl de lasten (waaronder de erfpachtcanon) doorlopen.

Het scholencomplex kan worden verdeeld in 4 gedeelten. Het oorspronkelijke gebouw, waar in het verleden schrijver Jan Wolkers nog naar school ging, is het meest fraaie onderdeel. Het betreft een gebouw dat in de jaren '30 is gerealiseerd en heeft een karakteristieke uitstraling. Naar dergelijke objecten is in de markt, rekening houdende met de huidige maatschappelijke bestemming, een grote vraag. Markthuren voor (kantoor)gebouwen met een maatschappelijke bestemming liggen in een range van € 100,- tot € 180,- per m² jaar waarbij voor de hoogste huren geldt dat dit in de regel monumentale en gerenoveerde objecten betreft. Voor het schoolgebouw is voor het gebouw in de huidige staat € 150,- per m² per jaar aangehouden en voor het aangebouwde lage deel € 100,- per m² per jaar aangezien het hier reguliere en gedateerde kantoren betreft. Het gemiddelde voor dit gedeelte bedraagt € 130,- per m² per jaar.

Het voormalige kinderdagverblijf is momenteel in gebruik als een kringloopwinkel en heeft een semi-permanent karakter. Volgens informatie van de eigenaar is er voor dit object belangstelling getoond door een kinderdagverblijf welke een huurprijs zou willen betalen van € 50.000,- per jaar (€ 127,- per m² per jaar). Bij het bepalen van de markthuurl voor dit gedeelte zijn wij uitgegaan van € 100,- per m² per jaar gelet op het semi-permanente karakter.

Voor gebouw 't Keerpunt (gelegen aan de Endegeesterweg) is een markthuurl aangehouden van € 100,- per m² per jaar gelet op de aard en beperkte functionaliteit van het gebouw.

In de waardering is verder rekening gehouden met een correctie voor de lopende erfpacht en een post achterstallig onderhoud/kleine upgrade.

Het parkeerterrein is gelegen op een perceel naast het scholencomplex en biedt plaats aan circa 130 personenauto's. Het terrein is kadastraal 5.670 m² groot en kent een maatschappelijke bestemming. Het terrein kan niet worden bebouwd.

Gronden voor maatschappelijke doeleinden worden in de regio uitgegeven in een bandbreedte tussen € 150,- en € 215,- per m². Doorgaans liggen de uitgifteprijsen voor maatschappelijke gronden lager dan de uitgifteprijsen voor bedrijfskavels met een commercieel karakter. Deze gronden worden in de regio uitgegeven in een bandbreedte tussen € 200,- en € 350,- per m² exclusief BTW. Gelet op het gegeven dat het perceel niet kan worden bebouwd en er sprake is van een recht van erfpacht is voor dit gedeelte een grondprijs aangehouden van € 150,- per m².



Gehanteerde methodiek

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

Plaats

Het getaxeerde onroerend goed is gelegen in Oegstgeest.

Oegstgeest is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland en buurgemeente van Leiden. De gemeente telt 24.426 inwoners (1 januari 2019, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 7,97 km². Binnen de gemeentegrenzen liggen geen andere kernen.



RANDVOORWAARDEN VOOR DE TAXATIE

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

- 1 Deze taxatie is uitgebracht naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap.
- 2 Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011. Een exemplaar hiervan wordt op verzoek aan opdrachtgever ter beschikking gesteld en/of te vinden op <https://www.nvm.nl/service/brochures>.
- 3 De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
- 4 Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, tenzij taxateur(s) hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 5 De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever aan taxateur(s) verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Taxateur(s) neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de verstrekte gegevens.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin geen rechten zijn van of plichten aan derden die uit enige overeenkomst blijken anders dan opgenomen in het taxatierapport.
- 7 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin het getaxeerde vrij is van hypotheek en beslagen.
- 8 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting.
- 9 Bij de waardering is geen rekening gehouden met wellicht te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- 10 Tenzij anders vermeld is er in dit taxatierapport van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen enzovoort op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 11 De beoordeling van de onderhoudstoestand van het getaxeerde en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van een waarde-oordeel. Deze taxatie beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek of keuring. De taxateur(s) aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond beoordeeld.

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGEN

- Plausibiliteitsverklaring
- Fotoblad(en)
- Rekenmodel(len)
- Eigendomsinformatie en uittreksel kadastrale kaart(en)
- Akte van levering d.d. 17 mei 2017 en 30 november 2018
- Informatie gemeente Leiden erfpachtcanon
- Akte uitgifte recht van erfpacht d.d. 9 januari 1997
- Plattegrondtekening(en)

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende, S. Zwaan, Register-Taxateur, ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT520224519, heeft het taxatierapport met nummer 20L137 als controlerend taxateur beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde met dien verstande dat:

- de controlerend taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- de controlerend taxateur alle opgenomen bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- de controlerend taxateur getoetst heeft of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (gehanteerde richtlijnen) is uitgevoerd;
- de controlerend taxateur geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen geeft.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw.

Leiden, 10 juni 2020

hcc

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the page. To the right of the signature, there are two logos: the NVM BUSINESS logo (a red square with three white vertical bars) and the BASIS BEDRIJFSHUISVESTING logo (the word 'BASIS' in large red letters above 'BEDRIJFSHUISVESTING' in smaller red letters).