

Onroerende zaak waardering

Einsteinstraat 61
3316 GG DORDRECHT

23 oktober 2020



SAMENVATTING

Einsteinstraat 61 te 3316 GG DORDRECHT

Versie 1 d.d. 23 oktober 2020

Objecttype	Bedrijfsruimte	Verhuurbaar vloeroppervlak	1.206 m ²
Bijzondere uitgangspunten	nee		
Locatie	redelijk tot goed	Opdrachtgever	Gemeente Dordrecht
Object	matig	Contactpersoon	De heer O. Verschoor
Onderhoudsstaat	slecht	Eigenaar	Todos Beheer B.V.
Courantheid	redelijk	Taxateur(s)	De heer A.P. Maters
Verhuurbaarheid	goed	Adviseur	niet van toepassing
Verkoopbaarheid	matig		
Uitpondbaarheid	slecht		
Gebruikssituatie		Nagenoeg geheel verhuurd	
Opgegeven huuropbrengst		€	76.400,16 op jaarbasis
Markthuur		€	79.680,00 op jaarbasis
Markthuur netto		€	57.936,01 op jaarbasis
Exploitatiekosten	27,41 %	€	21.743,99 op jaarbasis
(Herziene) canon			
Contante waarde meer/minderhuur			
Totaal verrekeningen			6500,00
NAR			8,25 %
Disconteringsvoet (DCF)			NVT
k.k.			6,1 %

Objectomschrijving:

Bedrijfsobject bestaande uit 26 verhuurde units bestemd voor opslag, alsmede een tussen liggend terrein

Marktwaaarde € 650.000,-- **k.k.**

SWOT-ANALYSE

Sterkten:

De units zijn goed verhuurbaar.

Redelijk goede locatie.

Veel verschillende huurders, derhalve een klein leegstandsrisico.

Zwakten:

Slechte staat van onderhoud.

In huidige situatie geen mogelijkheden voor uitbreiding.

Verkoopbaarheid is matig mede daar de uitpondbaarheid slecht is.

Kansen:

Goede bereikbaarheid.

De locatie leent zich voor herontwikkeling.

Bedreigingen:

Er is sprake van erfpachtgrond hetgeen onzekerheid geeft voor de toekomst.

Het object is in de huidige vorm niet interessant voor eigen gebruik.

ALGEMEEN

Opdracht	<p>Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte d.d. 05-10-2020 Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht.</p> <p>De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport.</p>
Taxatiestandaarden en richtlijnen	<p>Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:</p> <ul style="list-style-type: none">- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015 en herzien in juli 2017;- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld in juni 2017; <p>Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2017 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.</p>
Taxateur(s)	<p>De taxatie is uitgevoerd door A.P. Maters RT ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT 575369021</p> <p>De taxateurs heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.</p>

Onafhankelijkheid	<p>Wij hebben 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.</p> <p>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.</p> <p>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 §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.</p>
Roulatie	<p>Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. De taxatie valt voor de taxateur binnen de gestelde criteria.</p>
Deskundige bijstand:	<p>Op het gebied van milieu/bouwkundig/etc. hebben wij ons niet laten adviseren.</p>
Doel	<p>Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.</p>
Scope of work en diepgang	<p>Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie. De taxatie is definitief. Het object opgenomen op 6 oktober 2020. N.B. het object is niet van binnen geïnspecteerd. Aangezien er 21 verschillende huurders/gebruikers zijn was het praktisch niet mogelijk de units van binnen te inspecteren.</p>
Waardepeildatum	<p>6 oktober 2020.</p>
Taxatie-methodiek	<p>De taxatie is gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none">- BAR/NAR-methode- Vergelijkings-methode <p>Er is gekozen voor bovenstaande methoden omdat dit de meest gangbare methoden zijn om tot een waarde te komen.</p>

Definities
waardebegrippen

Marktwaarde

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

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.

Gebeurtenissen na inspectiedatum en voor waardepeildatum	Na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum hebben zich de navolgende gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de taxatie: <ul style="list-style-type: none">- Niet van toepassing.
Algemene uitgangspunten	Algemeen als "good practice" aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing. <ul style="list-style-type: none">- Huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.- Oppervlaktemeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580. N.B. taxateur heeft niet zelf een meting kunnen uitvoeren. Taxateur heeft vertrouwd op de door eigenaar en diens makelaar aangeleverde informatie inzake de maatvoering.- Geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd.- Geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers.- Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
Bijzondere uitgangspunten	De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Op de taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing: Niet van toepassing
Aantal versies en toelichting afwijkingen	Onderhavig rapport betreft de 1e versie.

OMSCHRIJVING ONDERPAND

Omschrijving object	Bedrijfsobject bestaande uit 26 afzonderlijke units welke bestemd zijn voor opslag, alsmede een terrein.
Soort erfpacht	Tijdelijk recht.
Uitgegeven door	Gemeente Dordrecht
Einddatum tijdelijk recht	31-08-2042
Herzieningsdatum voortdurend recht	Niet van toepassing.
Huidige canon	6793,38
Herzien canon (< 10 jaar)	Niet van toepassing.
Canon afgekocht tot	Niet van toepassing.
Eindwaardevergoeding	Niet van toepassing.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Index	Grootte (m ²)	Opmerkingen
DORDRECHT	V	646		2.759 m ²	
Totaal				2.759 m²	

Eigendom

Ten tijde van de taxatie is het vastgoed in eigendom van:
Todos beheer B.V.

Titelonderzoek

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

Aantekeningen kadastraal object Niet van toepassing.

Toelichting:

WKPB publiekrechtelijke beperkingen Niet van toepassing.

Toelichting:

Marktwaarde beïnvloedend Niet van toepassing.

Toelichting:

Gegevens kadastraal bericht actueel? Ja.

LOCATIE: REDELIJK TOT GOED

Omschrijving locatie	Het getaxeerde is gelegen op bedrijventerrein Dordtse Kil II
Stand en ligging	Het getaxeerde is op een redelijke stand gelegen.
Infrastructuur	Het bedrijventerrein Dordtse Kil II is ontwikkeld vanaf de jaren 70. Het gedeelte ten zuiden van de kelvinstraat is ontstaan vanaf begin jaren 90. Dit gedeelte is beter dan het noordelijker gelegen gedeelte dat sterker verouderd is en een meer rommelige indruk maakt. In zijn algemeenheid is er sprake een goede infrastructuur.
Omgeving	Het bedrijventerrein wordt ingesloten door De bedrijventerreinen Dordtse Kil I en Dordtse Kil III. In de omgeving staat een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen, zowel grootschalig als kleinschalig en zowel kantoor als bedrijfshallen.
Voorzieningen	Er zijn weinig tot geen voorzieningen op het bedrijventerrein aanwezig.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid is goed. Het object ligt in de directe nabijheid van rijksweg A16 en de randweg N3 richting A15. Ook vanuit het centrum van Dordrecht is het object goed te bereiken.
Openbaar parkeren	Er is parkeergelegenheid langs de openbare weg. Deze is echter beperkt. Voor de units kan op eigen terrein geparkeerd worden.
Plannen in de omgeving	In de directe omgeving zijn geen grote planologische ontwikkelingen gepland. In de toekomst zal wel Bedrijventerrein Dordtse Kil IV ontwikkeld gaan worden.
Diversen	Niet van toepassing.
Resumé	Er is sprake van een redelijk tot goede locatie.

OBJECT: MATIG

Typering object	Bedrijfsobject.
Bouwjaar	1993
Renovatiejaar	Niet van toepassing.
Bouw- en / of renovatieplannen	Niet van toepassing.
Geschatte verbouw- of renovatiekosten (excl. BTW)	Niet van toepassing.
Waaruit bestond de renovatie?	Niet van toepassing.
Benodigde vergunningen t.b.v.de werkzaamheden	Niet van toepassing.
Bouwaard	De bedrijfsruimte is voorzien van een niet onderheide betonnen vloer. Wanden en daken zijn vervaardigd van stalen damwandprofiel platen (niet geïsoleerd)
Installaties	De units zijn voorzien van elektra en water.
Maatvoering	Bedrijfsruimte: totaal 1.206 m2 verhuurbaar 20 units van 48 m2 en 6 units van 44 m2.
Voorzieningen / kwaliteit	Een aantal units zijn voorzien van een toilet. Overige voorzieningen zoals beveiligingscamera's of verwarming zijn door huurders aangebracht. De kwaliteit van de voorzieningen is niet beoordeeld.
Parkeervoorzieningen	26 parkeerplaatsen op eigen terrein.
Terreinvoorzieningen	Het terrein is bestraat met trottoirtegels.
Frontbreedte/diepte	Niet relevant
Indeling	Het object is ingedeeld in 26 units. De units zijn open van structuur.
Functionaliteit	Het betreft een functioneel gebouw ten behoeve van het huidige gebruik.
Bouwkundige staat	Slecht.
Onderhoudsstaat	Slecht
Uitbreidingsmogelijkheden	Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. De huidige constructie laat het niet toe om een verdieping op te bouwen.

Oppervlakte-analyse

De oppervlakten zijn op basis van opgave eigenaar / verkopend makelaar, alsmede de Basisregistratie Adressen en Gebouwen welke door taxateur globaal getoetst zijn.

Terreingrootte	2.759 m ² volgens kadastrale informatie.
Bebouwd oppervlak	Circa 1.266 m ² volgens opgave verkopend makelaar. Taxateur s uitgegaan van 1.206 m ² , te weten 20 units van 48 m ² en 6 units van 44 m ² . Aangezien gerekend is met een maandhuurprijs per unit is deze afwijking in m ² niet relevant.



DUURZAAMHEID

Energielabel	Niet aanwezig
Certificaat / Keurmerk	Nee
<ul style="list-style-type: none"> • BREEAM NL • LEED • Greencalc 	<p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>
Isolatie	
<ul style="list-style-type: none"> • Vloeren • Muren • Daken • Beglazing 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Alternatieve energiebronnen	
<ul style="list-style-type: none"> • Zonnepanelen • Aardwarmtepompen • Windturbines 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst	Nee
Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid:	
<ul style="list-style-type: none"> • Energie Investeringsaftrek • Milieu Investeringsaftrek • Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Asbest:	
<ul style="list-style-type: none"> • Asbestinventarisatie-rapportage • Welke materialen zijn aanwezig • Saneringskosten? • Verrekend in de waardering 	<p>Nee</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>
Bodemverontreiniging:	In het bodemloketrapport is het volgende opgenomen: '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.'
Grondwaterverontreiniging:	
<ul style="list-style-type: none"> • Rapportage aanwezig • Bevindingen Bodemloket • Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik • Wordt vervolgonderzoek geadviseerd • Bedrag nodig voor sanering • Verrekend in de waardering 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>

De documenten betreffende het indien aanwezige energielabel en rapportages / certificaten / keurmerken zijn als bijlage opgenomen in dit taxatierapport.



GEBRUIKSSITUATIE

Actuele gebruikssituatie

Het object is thans in verhuurde staat. Er zijn 24 units verhuurd aan 21 verschillende huurders. 2 units zijn momenteel niet verhuurd.

Markthuur (alle bedragen in €)

Onderdeel	Metrage	Per stuk	Huurwaarde	Verhuurtermijn	Opmerkingen
Unit type 1 (20 stuks)	48	260	62400		
Unit type 2 (6 stuks)	44	240	17280		
Totaal afgerond	1 206		79680		

Exploitatiekosten (alle bedragen in €)

Omschrijving	Bedrag	Toelichting
Onroerende zaak belasting	1 612,9	
Waterschapslasten	239,701	
Rioolrechten	2673,06	Er zijn 26 aansluitingen.
Verzekeringen	1 400,00	
Onderhoudskosten	4432,05	
Erfpachtscanon	6793,38	
Leegstand	3000,00	
Beheerskosten	1 593,60	
Totaal afgerond	21744	

MARKTVISIE

Marktvisie algemeen

Als gevolg van de economische groei in de afgelopen jaren heeft ook de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden zich positief ontwikkeld. Door een stijging van de opname is het aanbod en de leegstand van bedrijfsruimte fors afgenomen. Gezien de huidige dreiging van een economische crisis is het denkbaar dat aan deze positieve ontwikkeling een einde komt.

Marktvisie lokaal/regionaal

De leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden is, in tegenstelling tot die op de kantorenmarkt, minder structureel. Door de gunstige economie is veel leegstaande bedrijfsruimte, soms met enige aanpassingen, weer in gebruik genomen. De opname van bestaande bedrijfsruimte wordt tevens versterkt doordat de bouwkosten en daarmee de prijzen voor nieuwbouw relatief hoog zijn. Bovendien voorziet leegstaande bedrijfsruimte in de toenemende behoefte aan flexibele ruimten voor start-ups.

Leegstand gedifferentieerd en versnipperd:

De leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden is zeer gedifferentieerd en sterk versnipperd over alle bedrijventerreinen in de regio. Daar waar leegstand op bedrijventerrein structureel is, is transformatie naar andere functies lastig te realiseren. Herontwikkeling van bedrijventerreinen is pas zinvol als er sprake is van clustering van leegstand.

Met betrekking tot investeringen in verhuurd onroerend goed is de opname de laatste jaren gestegen. Dit wordt veroorzaakt door de huidige lage rentestand. Beleggers hebben echter wel een voorkeur voor nieuwbouw en/of jongere bedrijfsgebouwen.

REFERENTIES

Huurreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Verhuurd / aanbod	Q/ Jaar	m ²	Huur €/m ²	Bron *
1	Dordrecht	Nijverheidsstraat 93	Bedrijfsruimte	Verhuurd	3/2020	612	45,-	A
2	Dordrecht	Sikkestraat 50	Bedrijfsruimte	Verhuurd	3/2019	38	185,-	A
3	Dordrecht	Einsteinstraat 61 J	Bedrijfsruimte	Verhuurd	1/2020	48	65,-	A

* Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.), B = interne informatie

Toepasbaarheid huurreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conditie
1	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Slechter
2	Beter	Beter	Beter	Beter
3	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

Toelichting: Met bovenstaande referenties wil taxateur aantonen dat een kwalitatief vergelijkbaar object een lagere huuropbrengst heeft, veroorzaakt door het grote aantal vierkante meters ten opzichte van het kleinschalige van het getaxeerde. Object 2 is vergelijkbaar qua functie, te weten een kleine bedrijfshal/garage bedoeld voor opslag. De kwaliteit is echter dusdanig veel beter dat er een veel hoger prijs per vierkante meter gerealiseerd wordt. Object 3 is een unit binnen het getaxeerde, het is niet gebruikelijk om het getaxeerde zelf als referentie te nemen, echter in het verleden is meermaals aangetoond dat de huidige huurprijs gerealiseerd kan worden zodat naar mening van taxateur dit de beste referentie is.

Koopreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Gebruikssituatie	Q/ jaar	m ²	Koop som per m ²	Bron*
1	Dordrecht	Sikkestraat 50-58	Bedrijfsruimte		3/2019	19	1.710,-	A
2	Dordrecht	Jac. Lipsweg 114	Bedrijfsruimte		2/2017	465	790,-	A
3	Dordrecht	Jac. Lipsweg 2	Bedrijfsruimte		2/2016	736	883,-	A

* Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.), B = interne informatie

Toepasbaarheid koopreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conditie
1	Beter	Beter	Beter	Beter
2	Gelijk	Beter	Beter	Beter
3	Gelijk	Gelijk	Beter	Beter

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

De koopsom per m² van het getaxeerde ligt op circa € 540,- per m². Dit is lager dan de hierboven genoemde referenties, hetgeen veroorzaakt wordt door de slechte bouwkundige kwaliteit en het feit dat er sprake is van erfpachtgrond. De BAR van het getaxeerde ligt op 11,35% hetgeen hoger (minder gunstig) is dan bij bovengenoemde referenties. Ook hier speelt de kwaliteit een rol, alsmede het feit dat er sprake is van een minder gewild object voor beleggers. De referentiepanelen zijn daarentegen geschikt ook voor eigen gebruik.

COURANTHEID: REDELIJK

Bestemming	Enkelbestemming Bedrijf
Gebruiksmogelijkheden	Bedrijven
Benodigde vergunningen t.b.v. het huidig en/of toekomstig gebruik	Niet van toepassing.
Multifunctionaliteit	Beperkt.
Branchering	Het gebruik is met name opslag
Concurrentiepositie	Goed.
Verhuurbaarheid met toelichting	Goed, er is veel vergelijkbaar aanbod echter het vergelijkbare aanbod is in het algemeen nieuwer, beter onderhouden en met meer voorzieningen zoals een toegangspoort en/of bewaking. Daardoor is er een groot verschil in huurprijs.
Verkoopbaarheid met toelichting	Slecht, het complex is niet functioneel voor 1 gebruiker. De verkoopbaarheid als beleggingspand is niet goed aangezien beleggers over het algemeen jonger en beter onderhouden onroerend goed zoeken.
Uitpondbaarheid met toelichting	Niet goed, uitponden behoort praktisch gezien wel tot de mogelijkheden maar is gezien de staat van onderhoud en de gebruiksfunctie niet interessant.
Lange termijn visie	Minder gunstig, de verhuurbaarheid is nu nog goed. De erfpachtsituatie nodigt niet uit om nog veel te investeren in het onderhoud van het object.
Beheer	Niet van toepassing.
Overeenkomsten/akten	Niet van toepassing.
Diversen	Niet van toepassing.
Resumé	Voor de verhuur is er sprake van een redelijk courant object. Voor de verkoop is er sprake van een minder courant object.

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdracht- gever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Splitsingsakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtake	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtgegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Huuroverzicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verkopend makelaar
Huurovereenkomst(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Allonge(s), side letter(s)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwtekening(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Meetcertificaat NEN 2580	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodemrapport(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Asbestinventarisatie(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwkundige rapportage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Onderhoudsrapportages(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energie label	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Verkopend makelaar
WOZ-beschikking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VVE-stukken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WWS-punten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vergunningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

TAXATIE d.d. 15 oktober 2020

Marktwaaarde
(zegge: zeshonderdvijftigduizend euro)

€ 650.000,-- k.k.

Waardepeildatum

06 oktober 2020

Beoordeling van onzekerheden

Er zijn geen onzekerheden die van invloed zijn op de waarde.

Taxatie huidige situatie

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten.

Dordrecht, 23 oktober 2020

De heer A.P. Maters RT

Bijlagen:

- Plausibiliteitsverklaring
- Foto's en kaarten
- Rekenmodel
- Kadastrale gegevens

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Naam: **Mevrouw M.E. Roobol – van de Rest RT**
Bedrijfsnaam: **Taxatievisie Drechtsteden**
Adres: **Aert de Gelderstraat 6**
Vestigingsplaats: **Dordrecht**
Ingeschreven in **de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT
onder registratienummer : RT686685964**

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object aan **Einsteinstraat 61** te **Dordrecht**, kadastraal bekend onder **Dordrecht, sectie , perceel 2861** getaxeerd door **de heer A.P. Maters**, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **23 oktober 2020** beoordeeld.
- Taxateur heeft **geen** interne en **wel een** 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,

Dordrecht, 23 oktober 2020

Mevrouw M.E. Roobol- Van de Rest RT



FOTO'S EN KAARTEN

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

REKENMODEL

MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT						
OBJECTGEGEVENS						
Adres, Plaats	Einsteinstraat 61 A t/m Z Dordrecht					
Type object	Bedrijfsunits					
Perceelsoppervlakte	2.759 m ²					
Eigendom	Todos beheer BV					
Peildatum	06-okt-20					
Taxateur	De heer A.P. Maters RT					
Opdrachtgever	Gemeente Dordrecht					
MARKTHUUR	Stuks	m ² VVO	m ² BVO	m ² per jr.	totaal	
Bedrijfsruimte	26	1.206	1.266			
	20	48		€ 260, per maand	€	62.400,00
	6	44		€ 240,- per maand	€	17.280,00
Totale jaarhuur		1.298	1.266		€	79.680,00
EXPLOITATIEKOSTEN	waarde	tarief	totaal	Actuele huuropbrengst		
Onroerende zaakbelasting	€ 664.000,00	0,2428%	€ 1.612,19	Actuele huuropbrengst	€	76.400,16
Waterschapslasten	€ 664.000,00	0,0361%	€ 239,70	Markthuur	€	79.680,00
Rioolrechten	26 x 102,81		€ 2.673,06	Verschil	€	3.279,84
Verzekeringen	€ 700.000,00	0,2%	€ 1.400,00	Verschil per maand	€	273,32
Onderhoudskosten inclusief terrein	1.266	€ 3,50	€ 4.432,05			
erfpachscanon			€ 6.793,38	Rest. Looptijd contract in maanden		12
mutatie leegstand	€	3.000,00	€ 3.000,00	Index per jaar		0,00%
Beheerskosten	€ 79.680,00	2,00%	€ 1.593,60	Risico vrije lening		0,00%
				Risico Vastgoed		4,50%
				Risico toeslag locatie		3,75%
Totaal			€ 21.743,99			
Exploitatiekosten in percentage van de bruto jaarhuur			27,29%			
Netto markthuurwaarde			€ 57.936,01			
KAPITALISATIE						
	Netto aanvangsrendement		8,25%			
	Bar hw		11,35%			
	Factor hw		8,81			
					€	702.254,72
KAPITAALSCORRECTIES	waarde	tarief	totaal			
Correctief onderhoud	€ 5.000,00	0,00	€ 5.000,00			
Spiltsingskosten	€ -	0,00	€ -			
Leegstand		0,00				
Verhuurkosten		0,00%	€ 1.500,00	Er staan 2 units leeg		
Contante waarde meer-/minderhuur	€ -	0,00	€ -	Niet meegenomen, de huidige huur is marktconform		
Erfpachteffect	€ -	0,00	€ -			
Milieu-aanpassing c.q. reserveringen	€ -	0,00	€ -			
Woning(en)	€ -	0,00	€ -			
Ongebonden grond	€ -	0,00	€ -			
Totaal			€ 6.500,00			
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT VRIJ OP NAAM						
Gekapitaliseerde waarde minus kapitaalscorrecties					€	695.754,72
Overdrachtsbelasting			6,00%			
not. Kosten/ kad. rech in %			1,00%			
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT KOSTEN KOPER					€	650.238,05
AFGEROND					€	650.000,00

KADASTRALE GEGEVENS



Dordrecht V 646	
Einsteinstraat 61	
17-04-2020 - 09:54	S11060667523
16-04-2020 - 14:59	16-04-2020 - 14:59
1 van 4	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Dordrecht V 646

Kadastrale objectidentificatie: 01E590064670000

Locaties Einsteinstraat 61 A

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 B

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 C

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 D

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 E

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 F

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 G

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 H

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 I

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 J

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 K

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 L

3316 GG Dordrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen





EXTRACT	
Dordrecht V 646	
ON BEREIKTE	
Einsteinstraat 61	
OPNAME OP	PRODUCTIE-TOEGANG
17-04-2020 - 09:54	S11060667523
OPNAME OP	OPNAME TOEGANG
16-04-2020 - 14:59	16-04-2020 - 14:59
PAGINA	
2 van 4	

Einsteinstraat 61 M
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 N
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 O
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 P
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 Q
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 R
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 S
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 T
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 U
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 V
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 W
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 X
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Einsteinstraat 61 Y
3316 GG Dordrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Er zijn meer locaties bij dit object

Kadastrale grootte 2.759 m²
Grens en grootte Vastgesteld
Coördinaten 103143 - 421112



VERHAFT
 Dordrecht V 646
VERHAFT
 Einsteinstraat 61
VERHAFT
 17-04-2020 - 09:54
VERHAFT
 16-04-2020 - 14:59
VERHAFT
 16-04-2020 - 14:59
VERHAFT
 3 van 4

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)
 Erf - tuin
Koopsom € 1.361.341
Koopjaar 2002
Ontstaan uit [Dordrecht V 619](#)

AANTEKENINGEN

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

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

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk [Hyp4 12458/35 Rotterdam](#) **Ingeschreven op** 18-11-1992

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken [Hyp4 10017/10 Rotterdam](#) **Ingeschreven op** 06-05-1988
[Hyp4 9325/5 Rotterdam](#) **Ingeschreven op** 28-11-1986
[Hyp4 7230/14 Rotterdam](#)
[Hyp4 6862/22 Rotterdam](#)
[Hyp4 6649/57 Rotterdam](#)
[Hyp4 6648/46 Rotterdam](#)
 84 DDT00/55432 RTD
 84 DDT00/55182 RTD
Naam gerechtigde [Gemeente Dordrecht](#)
Adres Spuiboulevard 300
 3311 GR DORDRECHT
Postadres Postbus 8
 3300 AA DORDRECHT
Statutaire zetel DORDRECHT
KvK-nummer [50070525](#) (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)
Afkomstig uit stuk [Hyp4 22293/11 Rotterdam](#) **Ingeschreven op** 18-06-2002



ARTIKEL	
Dordrecht V 646	
IN RECHTSDE	
Einsteinstraat 61	
DATE - END TIME	PROPERTY IDENTIFICATION
17-04-2020 - 09:54	S11060667523
DATE - END TIME	PROPERTY IDENTIFICATION
16-04-2020 - 14:59	16-04-2020 - 14:59
BLAD	
4 van 4	

Naam gerechtigde **Todos Beheer B.V.**
 Adres **Boergoensevliet 99 A**
3082 KL ROTTERDAM
 Statutaire zetel **KRIMPEN AAN DEN IJSSEL**

Aantekening recht **Einddatum recht**
 Einddatum recht **31-08-2042**

Afkomstig uit stuk **Hyp4 22293/11 Rotterdam** **Ingeschreven op 18-06-2002**

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk **Hyp4 5138/4 Rotterdam** **Ingeschreven op 26-05-1976**

Naam gerechtigde **Gemeente Dordrecht**
 Adres **Spuiboulevard 300**
3311 GR DORDRECHT
 Postadres **Postbus 8**
3300 AA DORDRECHT
 Statutaire zetel **DORDRECHT**
 KvK-nummer **50070525 (Bron: Handelsregister)**


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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: einsteinstraat 61



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie V	
		Perceel 646	
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eenduidige uitdrukking, geleverd op 2 april 2020 Daarvoor van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>			

