



Opdrachtgever : H & L Vastgoed BV

Inspectiedatum : 11 juli 2023

Waardepeildatum : 11 juli 2023

Rapportdatum : 11 augustus 2023

1. Taxatie

1.1 Taxateur

[REDACTED] registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer [REDACTED] lid VastgoedPro, nummer [REDACTED] verbonden aan [REDACTED] hierna verder aangeduid als 'de taxateur'.

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object. De taxateur bevestigt dat hij/zij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk voor het beoogde doel uit te voeren.

1.2 Opdrachtgever

H & L Vastgoed BV
Copernicusstraat 11
6003 DE Weert

1.3 Doel taxatie, type taxatie, offerte en opdracht.

Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaaarde, alsmede de markthuur ten behoeve van het nemen van een mogelijke verkoop per waardepeildatum 11 juli 2023.

Deze taxatieopdracht omvat een volledige taxatie conform opdrachtbevestiging d.d. 15 juni 2023.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd.

Het aan opdrachtgever aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de omzetbelasting en eventuele verschotten. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

1.4 Rapportversie, eerdere betrokkenheid, valuta

Dit taxatierapport is de 1e versie.

Eerdere betrokkenheid/ backtesting

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij het object.

Valuta

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in Euro's (€).

1.5 Omschrijving getaxeerde en toelichting op de inspectie

Op 11-07-2023 heeft de taxateur het getaxeerde zowel intern als extern zonder belemmeringen opgenomen en gewaardeerd, te weten:

Een halfvrijstaand horecabedrijfspan met een aangebouwde zaalaccommodatie, aangebouwde magazijnen en een afhankelijke woonruimte, alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend

Nagelbeek 4

6365 EK Schinnen

** Gebeurtenissen na inspectie- en waardepeildatum zijn niet meegenomen in het uiteindelijke waardeoordeel.*

1.6 Kadastrale gegevens

Kadastraal bekend als:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Nagelbeek 4, Schinnen	Schinnen	D	2250	247 m ²
Nagelbeek 4, Schinnen	Schinnen	D	3014	540 m ²
Totaal				787 m ²

Blijkens de vanuit het Kadaster verkregen eigendomsinformatie zijn de zich op onderhavig perceel bevindende opstallen per 18 november 2020 door de gemeente Beekdalen aangewezen tot gemeentelijk monument.

1.7 Eigendom en gebruik

Ten tijde van de taxatie is het geheel in volle eigendom bij:

Naam : H & L Vastgoed BV

Adres : Copernicusstraat 11

Plaats : 6003 DE Weert

Het object is ten tijde van de taxatie volledig verhuurd.

Voorgenomen gebruik:

De toekomstige wijze van gebruik is ten tijde van de taxatie nog niet bekend.

1.8 Zakelijke rechten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte(n) van transport met nummer 15192/164 d.d. 28 juni 2004. De taxateur heeft de akte, zoals in de bijlage bijgevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken.

Uit deze akte blijkt niet dat er sprake is van erfdienstbaarheden/ zakelijke rechten/ kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft geen nader titelonderzoek verricht.

Erfgoedwet : Gemeentelijk monument.

1.9 Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Volgens opgave van de gemeente Beekdalen (voorheen Schinnen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)) is voor het getaxeerde van toepassing het bestemmingsplan "Kernen Schinnen". Dit plan werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 14 maart 2013.

Het perceel Schinnen D 2737 heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming "Horeca", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", de functieaanduiding "Horeca van categorie 3", de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – weg 2" en tevens is een "Bouwvlak" aangeduid.



Het perceel Schinnen D 3014 is planologisch in twee zones verdeeld. Het middelste deel van het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", de gebiedsaanduiding "Waarde – Archeologie 1" en luidt de bouwaanduiding (bijgebouwen).



Het meeste noordelijke deel van laatst genoemd perceel heeft de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", en de twee gebiedsaanduidingen "Vrijwaringszone – spoor" en "Vrijwaringszone – weg 2".



Maximum bouwhoogte : 12 meter
 Maximum goothoogte : 7 meter
 Maximum bebouwingspercentage : 100 % van het bouwvlak

Het object wordt in lijn met de bestemming gebruikt: horeca op de begane grond en deels op de begane grond en deels op de verdieping een woonruimte.

Voor een compleet overzicht van de voorschriften uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de kopie van het bestemmingsplan in de bijlage van deze rapportage.

Uitbreidingsmogelijkheden:

Met inachtneming van de voorwaarden uit het bestemmingsplan, alsmede de situering het bouwvlak op het perceel, heeft het getaxeerde geen uitbreidingsmogelijkheden.

Alternatieve aanwendbaarheid:

Het object wordt gebruikt ten behoeve van horecadoeleinden gecombineerd met wonen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het object in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden.

Optimale aanwending (scenario analyse)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object. Voortzetting van het huidige gebruik van het object lijkt het meest aannemelijk. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet per definitie leiden tot een hogere waarde. Een mogelijk andersoortig gebruik zou bovendien kunnen worden gezien als een "bijzonder uitgangspunt" en dat is niet aangegeven of anderszins concreet gemaakt.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Bijzondere uitgangspunten

Een “bijzonder uitgangspunt” (bijvoorbeeld de waarde na realisatie van een voorgenomen verbouwing of na bestemmingswijziging) is niet aan de orde. Het vastgoedobject wordt in huidige staat getaxeerd.

2.2 Algemene uitgangspunten

De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen; deze gegevens zijn voor zover mogelijk geverifieerd en getoetst op plausibiliteit. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest. De taxateur heeft deze, door de opdrachtgever aangeleverde gegevens als uitgangspunt genomen voor de taxatie.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwde onroerende zaken en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Bij deze waardering is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste periodieke goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, draagbare blustoestellen, slanghaspels en andere brandblusmiddelen, elektrische installaties etc., zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

Met betrekking tot de bouwkundige situatie is ervan uitgegaan dat een soortgelijk, voortgezet gebruik, dan wel een gebruik binnen de gebruiksmogelijkheden en bestemming, zonder bijzondere investeringen vereist van overheidswege, is toegestaan, en dat ten tijde van de taxatie geen aanschrijvingen bekend zijn. Er is uitgegaan van een situatie waarin de onroerende zaak is gebouwd casu quo verbouwd en in gebruik genomen met beschikking over de daartoe vereiste vergunningen, tenzij anders vermeld.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn o.a.: de benoeming van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever(s), het doel van de taxatie, het soort taxatie, het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS, IVS en de reglementen van het NRVt.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij/zij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVt, dat hij/zij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt (versie 10 oktober 2019, van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVt en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt (versie 21 juni 2018, van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 1 februari 2023) en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVt, dat hij/zij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVt en dat hij/zij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. Taxateur eerbiedigt verder het 25% omzetprincipe § 8.5 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt. De reglementen en praktijkhandreiking kunnen worden ingezien op www.nrvt.nl. De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt en nadere vereisten zoals de regels omtrent roulatie.

Taxateur verklaart verder:

- geen langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het object heeft;
- geen financieel belang heeft in het object;
- niet bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het object actief optreedt;
- niet belast is met de verkoop of verhuur van het te taxeren object;
- niet kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het object betrokken was.

Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

4. Geraadpleegde bronnen

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Koopovereenkomst	☐	☐	☒	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☒	☐	☐	☒	☐	
Huurovereenkomst(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Bouwbegroting	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Energielabel	☒	☐	☐	☐	☒	EP-Online.nl
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	Ruimtelijkeplannen.nl
WOZ waarde	☒	☐	☐	☐	☒	WOZ-waardeloket
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☒	☐	☐	☐	☒	Huurcommissie.nl
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt van deze taxatie is dat voldaan wordt aan de actuele regelgeving

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

5. Omschrijving van de onroerende zaak

Een halfvrijstaand horecabedrijfspan met een aangebouwde zaalaccommodatie, aangebouwde magazijnen en een afhankelijke woonruimte, alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen.

Omschrijving	Oppervlakte analyse	
	in m ² V.V.O. / G.B.O.	in m ² B.V.O.
<u>Souterrain</u>		
Voorraad-/ opslagruimte	24	27
<u>Begane grond</u>		
Café met bar, toiletruimten	58	64
Zaal met bar, toiletruimten	114	126
Keuken	14	16
Berging (in pandig)	8	9
Berging/ stallingsruimte (bijbouw)	35	39
Entree, gang, woonkamer	51	56
<u>Eerste verdieping</u>		
Badkamer, 3 slaapkamers, bergingen	105	115
<u>Tweede verdieping</u>		
Bergzolder	<u>52</u>	<u>58</u>
<u>Totaal</u>	465	510

De aangegeven metrages zijn circa-afmetingen.

De verhuurbare vloeroppervlakte (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 betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

De gebruiksoppervlakte (GBO) 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. Niet meegerekend worden delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.. Niet meegerekend worden tevens een trapgat, liftschacht of vide (indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²), een nis (indien de oppervlakte hiervan kleiner is dan 0,5 m²), vrijstaande bouwconstructies, niet zijnde een trap, een leidingschacht en dergelijke en indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²).

De bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt de som van de oppervlakten van de verschillende bouwlagen, buitenwerks gemeten en inclusief alle verkeersruimten en technische ruimten.

De door taxateur in dit rapport gedane opgave van de oppervlaktes, die gebaseerd zijn op de ter hand gestelde gegevens, mogen niet worden beschouwd als een meetcertificaat conform NEN 2580.

6. Bouwkundige kerngegevens

6.1 Algemene bouwkundige gegevens

Globale indeling opstal	: <u>Souterrain</u> : voorraad/ opslagruimte. <u>Begane grond</u> : entrée caféruimte met buffet, toiletgroep, open doorgang naar achterliggende zaal met een tweede buffet en tweede toiletgroep. Berging/magazijn, keuken, aangebouwde berging/ stallingruimte. Tweede/ individuele entree naar de bedrijfswoning, hal met trapopgang, woonkamer, doorgang naar de (bedrijfs)keuken. <u>Eerste verdieping</u> : drie slaapkamers met bergingen, badkamer met douchecabine, wastafel en toilet. <u>Tweede verdieping</u> : Bergzolder (vaste trap).
Bouwjaar	: 1929
Constructie	: Traditioneel opgetrokken uit steen, beton, staal en hout.
Gevels	: Metselwerk waarbij de voorgevel voorzien is van sauswerk.
Interne scheidingen	: Bouwkundige muren en lichte wanden van plaatmateriaal.
Vloeren	: Betonvloeren begane grond; houten verdiepingsvloeren.
Plafonds	: Balkjesplafonds, houtwolcementplaten, stucwerk, kunststof schrootjes.
Kelders	: Voorraadruimte.
Dakconstructie en -dekking	: De hoofdbouw is uitgevoerd als zadeldakconstructie met stalen spanten en voorzien van een (vernieuwd) dak met isolerende dakplaten (Unidek) en dakvensters. Achterbouw plat bitumineus gedekt dak met lichtkoepels. De zijbouw is eveneens voorzien van een plat dak, deels bitumineus gedekt dak, deels polyester golfplaten.
Kozijnen en glas	: Houten kozijnen met enkel glas.
Buitenterrein	: Deels bekleinert, deels betontegels, deels aangelegd als tuin.
Bijgebouw	: Houten tuinhuis (buiten de taxatie gebleven).

6.2 Voorzieningen en installaties

Klimaat, verwarming en water

Verwarming	: Gasgestookte HR-ketel, merk Nefit, bouwjaar rond 1998, middels radiatoren, extra houtkachel in de aangebouwde zaal.
Mechanische ventilatie	: Nee, natuurlijke ventilatie.
Warmwatervoorziening	: Elektrische boiler (huurtoestel).

Nutsaansluitingen

Electra	: Eén aansluiting.
Gas	: Eén aansluiting
Water	: Eén aansluiting

Brandpreventiemiddelen en inbraakbeveiliging

Brandslanghaspels	: Nee.
Handbrandblussers	: Ja.
Rookmelders	: Ja.
Alarminstallatie	: Nee.
Overig	: Lichtkoepels en kozijnen achterzijde traliewerken.

Terreinvoorzieningen/ overig

Bijgebouwen	: Een houten tuinhuis (buiten de taxatie).
Aantal inritten	: Eén inrit aan de achterzijde via Heggervoetpad.
Hekwerken	: Ter afsluiting van het terrein, met poort.
Groenvoorzieningen	: Tuinaanleg.
Verhardingen	: Betontegels en klinkers.
(licht) reclame	: Op de gevel.
Zonwering	: Knikarmzonneschermen.

6.3 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Een uitgebreide bouwkundige en installatietechnische inspectie heeft niet plaatsgevonden. De ouderdomstoestand van de niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen. Met de volgende termen wordt bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil;
Redelijk	=	onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud.

De hieronder genoemde bouwonderdelen behoeven ten aanzien van de onderhoudssituatie bijzondere aandacht:

Daken	: Goed hoofdbouw, overig redelijk.
Gevels	: Goed.
Kozijnen	: Redelijk.
Schilderwerk	
- inwendig	: Redelijk.
- uitwendig	: Matig.
Vloeren	: Goed begane grond, verdiepingen redelijk.
Plafonds	: Redelijk.
Afwerking	: Redelijk.
Installaties	
- centrale verwarming	: Redelijk.
- luchtbehandeling	: Matig.
- elektra	: Redelijk.
- overige installaties	: Redelijk.
Buitenterrein	: Goed.

De algehele onderhoudsstaat wordt beoordeeld als **redelijk**.

In de exploitatiekosten is een schatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Er zijn geen kosten voor groot onderhoud of voor achterstallig onderhoud berekend. De huurwaarde van het object is gebaseerd op de huidige staat en toestand. Er geen separate kapitaalscorrectie vanwege achterstallig onderhoud toegepast daar de hoogte van de te plegen investeringen in zekere mate onderhevig zijn aan de toekomstige wijze van gebruik, c.q. toekomstige wijze van exploitatie van het object. Aldus is de waardering geschied op basis van "as is".