

## TAXATIERAPPORT

**Via Donizetti 1  
2272 VK VOORBURG**

**september 2009**



## INHOUD

### 1. Inleiding

- 1.1 Inleiding en opdracht
- 1.2 Doel
- 1.3 Aanpak

### 2. Het object

- 2.1 Plaatselijke en kadastrale omschrijving
- 2.2 Indeling en oppervlakten
- 2.3 Gebruik en bestemming
- 2.4 Bouwaard, constructie en installaties
- 2.5 Staat van onderhoud
- 2.6 Stand en ligging
- 2.7 Milieu

### 3. Waardebepaling

- 3.1 Overwegingen bij de waardebepaling
- 3.2 De waardebepaling

### 4. Conclusie

#### Bijlagen:

- berekening gecorrigeerde vervangingswaarde
- kadastraal uittreksel

De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van dit rapport tegenover anderen dan de genoemde opdrachtgever. Het advies heeft een geldigheidsduur van zes maanden, tenzij sprake is van ingrijpende wijziging van de economische, ruimtelijke of andersoortige omstandigheden. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM en de voorwaarden en tarieven van Frisia Makelaars van 1 april 2007 van toepassing.

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Inleiding en opdracht**

Vanwege een herverdeling van de brandweer in de regio Haaglanden is het voor gemeente Leidschendam-Voorburg wenselijk de waarde van de brandweerkazerne in het economisch verkeer te kennen.

Frisia Makelaars BV heeft op 7 september 2009 opdracht van gemeente Leidschendam-Voorburg gekregen om de marktwaarde vast te stellen.

### **1.2 Doel**

Het doel van deze waardering is het voor opdrachtgever inzichtelijk te maken de waarde in het economisch verkeer van de brandweerkazerne aan Via Donizetti 1 te Leidschendam-Voorburg ten behoeve van een eventuele verkoop.

### **1.3 Aanpak**

Eerst zal het te taxeren complex worden omschreven. Dan volgen de overwegingen met betrekking tot de waardebeoordeling en volgt de waardebeoordeling zelf. Tot slot volgt de conclusie met de gevraagde marktwaarde.

De taxatie is uitgevoerd door registertaxateur de heer F.W.D.P. van Diest, ingeschreven onder nummer BV01.20.412.5.0100 en registertaxateur mevrouw V.B. Beck, ingeschreven onder nummer BV02.904.5.1736 bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, beiden verbonden aan Frisia Makelaars BV.

Op 21 september 2009 werd het pand opgenomen, daarbij was ook de heer Vreeswijk van het brandweerkorps Leidschendam-Voorburg.

## **2 HET OBJECT**

### **2.1 Plaatselijke en kadastrale omschrijving**

De brandweerkazerne met ondergrond, bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Via Donizetti 1 te 2272 VK Voorburg en kadastraal bekend als een gedeelte (ca. 3.600 m<sup>2</sup>) van het kadastrale perceel gemeente Voorburg, sectie D nummer 6856, groot 222.293 m<sup>2</sup>.

Er is geen nader onderzoek verricht naar bijzondere rechten en verplichtingen of erfdienstbaarheden.

## 2.2 Indeling en oppervlakten

Het pand kent in grote lijnen de volgende indeling:

- begane grond : ingang medewerkers, remise met 11 overheaddeuren en een smeerput, wasplaats voor duikmaterieel, sport & activiteitenruimte met bar, fitnessruimte met kleedruimte, toiletgroep, bergruimten, ademwerkplaats, opslagruimten, metaalwerkplaats met toilet en was/oefenplaats.
- entresol : diverse opslagruimten, metaal- en houtwerkplaats.
- 1<sup>e</sup> etage : 12 slaapkamers, rookruimte, doucheruimte dames en heren, toiletgroep, huiskamer, keuken en 2<sup>e</sup> opkomstruimte
- 2<sup>e</sup> etage : receptie, 10 kantoor kamers, reproductie, kleine archiefkamer en een toiletgroep
- dakopbouw : vergaderkamer en technische ruimte.

Aan de entreezijde is een parkeerterrein met 31 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. De parkeerplaatsen zijn afsluitbaar door een 2 slagbomen. Het voorterrein is nagenoeg geheel voorzien van een klinkerbestrating.

De verhuurbare vloeroppervlakten (VVO) en bruto vloeroppervlakten (BVO) bedragen circa:

| Niveau                            | m <sup>2</sup> VVO | m <sup>2</sup> BVO |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Begane grond                      | 1.300              | 1.450              |
| Entresol                          | 180                | 370                |
| 1 <sup>e</sup> etage, woonlaag    | 455                | 610                |
| 2 <sup>e</sup> etage, kantoorlaag | 480                | 610                |
| Dakopbouw                         | 70                 | 110                |
| <b>Totaal</b>                     | <b>2.485</b>       | <b>3.150</b>       |

Het oppervlak is zo goed mogelijk gemeten vanaf door opdrachtgever verstrekte tekeningen.

## 2.3 Gebruik en bestemming

### *Gebruik*

Het pand is gebouwd als brandweerkazerne en is ook als zodanig in gebruik.

### *Bestemming*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Sijtwende. Uitgangspunt voor de waardering is dat het getaxeerde conform bestemming in gebruik is.

## 2.3 Bouwaard, constructie en installaties

De bouw van het getaxeerde pand is gestart in 2002 en in 2003 is het object opgeleverd als brandweerkazerne. De architect van het complex is Van Tilburg en partners uit Rotterdam.

Het pand is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels, betonnen vloeren en gedekt met bitumen. De ramen en kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbel glas. De

remise en begane grond is grotendeels uitgevoerd als staalconstructie. De vloer in de remise is vloeistof dicht.

De woon- en kantoorlaag zijn geheel voorzien van een verlaagd plafond en alle databekabeling is aanwezig.

De technische installaties zijn o.a.:

- E-installatie waaronder krachtstroom en een noodstroomvoorziening; in het pand is een trafo van Eneco aanwezig;
- W-installatie (sanitair en verwarming);
- luchtbehandelingsinstallatie;
- persluchtinstallatie;
- geluidinstallatie;
- brandblusinstallatie;
- liftinstallatie en
- centrale verwarmingsinstallatie voor de kantoren en heaters voor de remise.

Het terrein is met hekwerk en een slagboom beveiligd.

## **2.4 Staat van onderhoud**

De staat van onderhoud wordt weergegeven op basis van de opname op 21 september 2008. Er heeft geen bouwkundige keuring plaatsgevonden ten behoeve van deze waardebeoordeling.

Het object is sinds de oplevering in gebruik als brandweerkazerne. De staat van onderhoud is zowel voor binnen als buiten goed.

## **2.5 Stand en ligging**

Het getaxeerde ligt aan de kruising van de Monseigneur Van Steelaan en de Noordelijke Randweg, naast de Sijtwendetunnel. Voor een brandweerkazerne is de stand en ligging uitstekend. De autobereikbaarheid vanuit de gemeente en vanaf de rijkswegen via de Noordelijke Randweg is goed.

Het pand ligt wel op korte afstand van enkele eengezinswoningen.

## **2.6 Milieu**

Er is door ons geen verder onderzoek verricht naar het gebruik van materialen in de opstallen, zoals asbest, die schadelijk kunnen zijn voor mens en milieu en die de waarde kunnen beïnvloeden. Deze taxatie is uitgevoerd op basis van de veronderstelling, dat er geen sprake is van de aanwezigheid van schadelijke stoffen of materialen in bodem of in opstallen die het huidige gebruik belemmeren en die de waarde kunnen beïnvloeden.

Uitgangspunt is ook dat de eventueel benodigde vergunningen aanwezig zijn.

### **3. WAARDEBEPALING**

#### **3.1 Overwegingen bij de waardebeoordeling**

Het complex geldt als een monofunctioneel, specifiek voor het doel gesticht gebouw. Het behoort daarom tot de categorie incurant onroerend goed, waarbij er een forse bandbreedte aanwezig is bij de waardebeoordeling. Als taxatiemethode is vanwege het incurante karakter gekozen voor de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bijkomend voordeel van deze keuze is, dat de opstal los van de ondergrond gewaardeerd kan worden.

Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt verstaan: "het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met afschrijving wegens technische en functionele veroudering – in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen -, en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen".

De stichtingskosten van de opstallen zijn benaderd vanuit reproductiemethode (de huidige stichtingskosten exclusief de ondergrond en bijbehorende grond). De gecorrigeerde vervangingswaarde is het product van de volgens reproductie bepaalde kosten, die verminderd worden met, sinds de realisatie opgetreden, technische en functionele veroudering. Technische en functionele veroudering kan per bouwdeel verschillen. Hierom zullen de stichtingskosten worden verdeeld in:

- ruwbouw,
- afbouw en installaties en
- vaste machines.

#### **3.2 De waardebeoordeling**

Bij de berekening in de bijlage worden veel exact lijkende bedragen vermeld, die alleen leiden tot een globale schatting. Voor de stichtingskosten exclusief grond en btw is een bedrag groot € 3.890.000,- aangehouden (zie bijlagen). Na aftrek van de geschatte technische en functionele veroudering en bijtelling van de grond, kosten infrastructuur en btw, rest een gecorrigeerde vervangingswaarde van € 4.770.000 (zie bijlage).

### **4. CONCLUSIE**

De in de opdracht bedoelde marktwaarde per heden wordt door ondergetekenden geschat op:

€ 4.770.000      zegge: VIERMILJOEN ZEVENHONDERDZEVENTIGDUIZEND EURO

Den Haag, 25 september 2009

F.W.D.P. van Diest RT

V.B. Beck RT

**Vervangingswaarde benaderd vanuit huidige bouwkosten**  
(de reproductie methode gaat uit van prijzen, zoals die op de peildatum  
geraamd worden voor de bouwkosten)

|                  | ca. m <sup>2</sup> BVO | €/m <sup>2</sup> |             |
|------------------|------------------------|------------------|-------------|
| begane grond     | 1.450                  | 950              | € 1.377.500 |
| entresol         | 370                    | 950              | € 351.500   |
| 1e etage         | 610                    | 950              | € 579.500   |
| 2e etage         | 610                    | 950              | € 579.500   |
| dakopbouw        | 110                    | 950              | € 104.500   |
|                  | 3.150                  |                  | <hr/>       |
|                  |                        |                  | € 2.992.500 |
| bijkomend*       | 30%                    |                  | € 897.750   |
|                  |                        |                  | <hr/>       |
| Totaal excl. btw |                        |                  | € 3.890.250 |

\* onder bijkomende kosten worden o.a. verstaan voorbereidings- en begeleidingskosten, onvoorziene uitgaven en risico-verrekening.

### Gecorrigeerde vervangingswaarde

(eerst worden de percentages voor de technische veroudering geraamd, daarna wordt de vervangingswaarde gecorrigeerd voor de technische veroudering en tot slot vindt de correctie plaats voor de functionele veroudering)

|                       |       | levensduur<br>in jaren | residu | max.<br>veroudering | corr./jaar<br>in % |
|-----------------------|-------|------------------------|--------|---------------------|--------------------|
| ruwbouw               | 60,0% | 50                     | 30%    | 70%                 | 1,40%              |
| afbouw & installaties | 20,0% | 30                     | 30%    | 70%                 | 2,33%              |
| vaste machines        | 20,0% | 25                     | 25%    | 75%                 | 3,00%              |

100,0%

### Technische veroudering

|                               |        |  |             |
|-------------------------------|--------|--|-------------|
| bouwjaar                      | 2003   |  |             |
| taxatie                       | 2009   |  |             |
| leeftijd                      | 6 jaar |  |             |
| Vervangingswaarde excl. grond |        |  | € 3.890.250 |

|                       |       | aandeel in<br>stichtingskosten | corr. totaal<br>in % |           |
|-----------------------|-------|--------------------------------|----------------------|-----------|
| ruwbouw               | 60,0% | € 2.334.150                    | 8,40%                | € 196.069 |
| afbouw & installaties | 20,0% | € 778.050                      | 14,00%               | € 108.927 |
| vaste machines        | 20,0% | € 778.050                      | 18,00%               | € 140.049 |

|                            |  |                  |
|----------------------------|--|------------------|
| Af: technische veroudering |  | <u>€ 445.045</u> |
|                            |  | € 3.445.205      |

### Functionele veroudering

|                           |    |                  |
|---------------------------|----|------------------|
| Economische veroudering   | 5% | € 172.260        |
| Veroudering bouwwijze     | 0% | € 0              |
| Ondoelmatigheid           | 0% | € 0              |
| Excessieve gebruikskosten | 0% | € 0              |
|                           |    | <u>€ 172.260</u> |

*Na aftrek technische & functionele veroudering* € 3.272.945

*Infrastructuur* € 150.000

*Grondwaard* 3.650 m<sup>2</sup> grond à € 160/m<sup>2</sup> € 584.000

Gecorrigeerde vervangingswaarde (excl. btw) € 4.006.945

inclusief btw € 4.768.265

**Gecorrigeerde vervangingswaarde afgerond € 4.770.000**