

brugtracé qua bebouwingmogelijkheden wordt belemmerd door de aanwezigheid van de brug.

De indeling van het bestaande gebouw is globaal als volgt:

Bouwlaag	Indeling		Aantal m ² v.v.o.
begane grond	bedrijfskantoor en sanitair	circa	34 m ²
eerste verdieping	kantoorruimten	circa	370 m ²
begane grond	opslagruimten, werkplaatsen e.d.	circa	4.230 m ²
eerste verdieping	studio's, bedrijfs- en opslagruimten	circa	3.465 m ²
eerste verdieping	kantoor-, studio- en keukenruimten	circa	325 m ²
tweede verdieping	studioruimten	circa	325 m ²
Totaal:		circa	8.749 m²

Bron: Plattegrondtekeningen A24 Architecten werknr. 0502 Architect Zandstra, Giesen & Sijmons v.v.o.; verhuurbare vloeroppervlakte

De voor de waardebepaling gehanteerde oppervlakten zijn gebaseerd op de verkregen informatie ten tijde van de eerder door ons uitgebrachte waardering op 25 augustus 2009 ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object zijn de ruimten ter plaatse niet nagemeten.

De staat van onderhoud en het afwerkingniveau zijn, voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom, matig te noemen. Er zijn de taxateur meerdere gebreken bekend (buitenzijde, binnenzijde en ten aanzien van het functioneren van de huidige installaties) welke een negatieve invloed hebben op de huidige courantheid en/of de resterende levensduur van het object. Bij de waardering is rekening gehouden met een aanzienlijke reservering voor herstel van de gebreken (circa EUR 1.500.000,- exclusief btw).

Inspectie

Op 11 oktober 2012 is het object extern geïnspecteerd door Adriaan Brand RT werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f. kantoorhoudende te Arnhem. Ten tijde van de inspectie waren niet alle onderdelen van het object toegankelijk voor inspectie. Met name de interne ruimten van de bestaande bebouwing en de gronden met de bestemming GD 3 en GD 4, ter plaatse waarvan op het moment van inspectie de bouw en aanleg van de Nieuwe Waalbrug ter hand was genomen en de locatie als bouwplaats niet toegankelijk was.

Stand en ligging

Het object ligt in het westelijk deel van de gemeente Nijmegen op het industriegebied Havens West. De omliggende bebouwing van het getaxeerde bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfsgebouwen o.a. in gebruik als energiecentrale (Electrabel), de voormalige kantoorgebouwen van Nuon N.V. en de, buiten gebruik gestelde productielocatie van CP Kelco. Bekende gebruikers in de omgeving zijn Electrabel, Klok Logistics. De stand en ligging van het object worden als redelijk beoordeeld en zullen in de toekomst aanmerkelijk verbeteren door de aanleg van de Nieuwe Waalbrug..

Het aansluitende gebied wordt als gevolg van de aanleg van de Nieuw Waalbrug herontwikkeld, zodat op dit gedeelte van het industrieterrein een herinrichting