

Hoogschaijksestraat 33
5374 EC Schaijk

Postbus 158
5374 ZK Schaijk

Landstein

Rentmeesters

Tel. 0486-460787
Fax 0486-464250
Mob. 06-22926439

landstein@12move.nl

Naam: P.J.H. Jilesen

Taxatierapport op basis van Verplaatsing Intensieve Veehouderij

Provincialeweg 37 Beugen



Landstein Rentmeesters

Lid NVR: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Rabobank Schaijk nr.: 14.63.82.218 - Kv.K. Oost Brabant 171.293.66 - BTW. nr. 8094.25.270.B.01

1 Opdrachtgever

P.J.H. Jilesen
Provinciale weg 37
5835 CZ Beugen

2 Opdrachtnemer

W.J.M. Fransen
Hoogschaijksestraat 33
5374 EC Schaijk
Landstein rentmeesters

3 Opdrachtschrijving

- Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij, per peildatum, op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode overeenkomstig de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (Viv);
- Het vaststellen van de oppervlakte van alle te slopen bedrijfsgebouwen en bijbehorende sloopvergoeding overeenkomstig de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (Viv).

4 Opnamedatum en peildatum:

De opnamedatum is 13 september 2010. De peildatum is 13 september 2010, op basis van de Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) 2009-2010.

5 Objectgegevens

5.1 Locatie

- Provincialeweg 37
- 5835 CZ Beugen
- Geëxploiteerd door: Jilesen Beugen BV.

5.2 Eigenaar

- Jilesen Beugen BV.
- Provincialeweg 37
- 5835 CZ Beugen

5.3 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op de bedrijfsgebouwen van de locatie Provincialeweg 37 te Beugen, kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie R, perceelsnummer 810.
In bijlage 1 zijn de kadastrale gegevens opgenomen.

5.4 Bestemming

Er is geen onderzoek gedaan naar de voor dit bedrijf vigerende bestemming.

5.5 Milieuvergunning

De milieuvergunning voor het beschreven object is mede bepalend voor de waardering van de bedrijfsgebouwen. Volgens de vigerende milieuvergunning d.d. 9 september 2008 van de gemeente Boxmeer mogen de volgende dieren gehouden worden:

2.538 biggen
231 kraamzeugen
699 guste en dragende zeugen
80 opfokzeugen
8 dekberen

6 Omschrijving van het gewaardeerde object

6.1 Ligging bedrijfsgebouwen

De taxatie heeft betrekking op 9 bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de bedrijfsgebouwen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 'ligging bedrijfsgebouwen'.

6.2 Omschrijving bedrijfsgebouwen

Algemeen:

Opdrachtgever is in overleg met de gemeente Boxmeer aangaande de sanering (sloop) van alle bedrijfsgebouwen in ruil voor woningbouw. Een en ander in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BIO).

Achter het woonhuis is een gebouw in gebruik voor privé-doeleinden zoals garage, fietsenhok, hobbyruimte en opslag voor hooi en stro (voor paarden). Dit gebouw staat niet in dienst van de varkenshouderij en blijft derhalve in deze taxatie buiten beschouwing.

De huisvestingscapaciteit is voldoende voor het houden van de aantallen dieren volgens de vigerende milieuvergunning. Rekening houdende met een gemiddelde bezettingsgraad van 90%, overtreft de huisvestingscapaciteit niet het aantal vergunde dieren van de milieuvergunning.

Het bedrijf beschikt over voldoende overige voorzieningen zoals gesteld in de Kwin 2009-2010.

Op de locatie wordt voldaan aan de norm voor hok oppervlakte per dier zoals gesteld in de Kwin 2009-2010.

De totale mestopslagcapaciteit voor de varkenshouderij is voor een periode van 9 maanden. Volgens Kwin-normen geeft dit geen korting of toeslag per dier.

In juni 2010 is bedrijfsgebouw nummer 10 geheel door brand verwoest. In de taxatie is dit gebouw buiten beschouwing gelaten. Van bedrijfsgebouw nummer 8 en nummer 9 is de afbouw en de inrichting voor 50% door brand verwoest. Bij de waardebepaling is hiermee rekening gehouden.

Dan volgt nu een beschrijving van de bedrijfsgebouwen.

Bedrijfsgebouw 1 Biggenhokken

- Vloeroppervlakte 61,7 m x 13,9 m = 857,6 m²
- Aantal eenheden 1800 biggen, 12 afdelingen, 2 hokken van elk 75 biggen
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1988

Vervangingswaarde per eenheid € 220,- minus € 28,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 192,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH3-emissie	€	-13,-
	Bedrijfs- en afdelingsgrootte	€	-10,-
	Hokinrichting	€	-5,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-28,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten dragende tussenwanden
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaten
- Dakisolatie roofmate
- Voersysteem brijbak, automatisch
- Hokinrichting ijzer buiswerk
- Vloer kunststof
- Ventilatiesysteem computergestuurd, 12 ventilatoren
- Ventilatieplafond houtwolcement
- Verwarming buizen
- Groen label systeem geen
- functionele correctie geen

Bedrijfsgebouw 2 Dekstal

- Vloeroppervlakte 14,0 m x 9,0 m + 13,0 m x 11,0 m + 10,4 m x 4,3 m = 313,7 m²
- Aantal eenheden 119 guste zeugen, 2 afdelingen van resp. 57 + 62.
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1977

Vervangingswaarde per eenheid € 1.510,- minus € 280,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 1.230,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH3-emissie	€	-100,-
	Bedrijfsgrootte	€	-100,-
	Voerinstallatie	€	-80,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-280,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten staal
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaten

- Dakisolatie dupanel en houten paneel
- Voersysteem handmatig
- Hokinrichting ijzeren buiswerk
- Vloer betonroosters
- Ventilatiesysteem computergestuurd, 2 ventilatoren
- Ventilatieplafond dupanel met inlaat
- Verwarming geen
- Groen label systeem geen
- functionele correctie geen

Opmerking: Oppervlakte is inclusief kantine en hygiënesluis. De dekstal bestaat uit 2 ruimten.

Bedrijfsgebouw 3 Kraamhokken

- Vloeroppervlakte 29,2 m x 9,0 m = 262,8 m²
- Aantal eenheden 48 kraamhokken, 2 afdelingen van elk 24.
- Bouwjaar romp afbouw en inrichting 1977

Vervangingswaarde per eenheid € 3.260,- minus € 400,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 2.860,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH ₃ -emissie	€	-270,-
	Bedrijfs- en afdelingsgrootte	€	-130,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-400,-

Beknorte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten staal
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaat
- Dakisolatie dupanel en houten paneel
- Voersysteem automatisch, dosators
- Hokinrichting multiplex plaat
- Vloer ijzeren
- Ventilatiesysteem computergestuurd, 2 ventilatoren
- Ventilatieplafond dupanel met inlaat
- Verwarming gaskappen
- Groen label systeem geen
- functionele correctie geen

Bedrijfsgebouw 4 Opfokzeugen

- Vloeroppervlakte 9,0 m x 6,4 m + 30,4 m x 11,0 m = 392,0 m²
- Aantal eenheden 200 opfokzeugen, 4 afdelingen, met 2 groepen van 25.
- Bouwjaar romp , afbouw en inrichting 1977

Vervangingswaarde per eenheid € 400,- plus € 5,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 405,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH ₃ -emissie	€	-30,-
	Hokoppervlakte	€	+35,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	+5,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

• Muren	spouw met isolatie
• Spanten	staal
• Fundering	op staal
• Dakbedekking	abc golfplaat
• Dakisolatie	dupanel en houten paneel
• Voersysteem	trog, dosators
• Hokinrichting	ijzer buiswerk
• Vloer	beton rooster
• Ventilatiesysteem	computergestuurd, 4 ventilatoren
• Ventilatieplafond	dupanel met inlaat
• Verwarming	geen
• Groen label systeem	geen
• functionele correctie	geen

Opmerking: Oppervlakte is inclusief quarantaine stal en ziekenboeg/ calamiteiten stal.

De opfokzeugen zijn gehuisvest in 2 ruimten en hebben een hokoppervlakte van meer dan 1 m² per dier.

Bedrijfsgebouw 5 Dragende zeugen

• Vloeroppervlakte	40,6 m x 20,9 m = 848,5 m ²
• Aantal eenheden	328 dragende zeugen, 2 afdelingen van resp. 255 + 73
• Bouwjaar	romp , afbouw en inrichting 1977

Vervangingswaarde per eenheid € 1.110,- minus €190,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 920,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH ₃ -emissie	€ -100,-
	Bedrijfs grootte	€ -60,-
	Verwarming	€ -30,-
	Totaal aftrek/toeslag	€ -190,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

• Muren	spouw met isolatie
• Spanten	staal
• Fundering	op staal
• Dakbedekking	abc golfplaat
• Dakisolatie	dupanel
• Voersysteem	dosators
• Hokinrichting	ijzer buiswerk
• Vloer	beton rooster
• Ventilatiesysteem	computergestuurd, 7 ventilatoren
• Verwarming	geen
• Groen label systeem	geen
• functionele correctie	geen

Bedrijfsgebouw 6 Biggenhokken

- Vloeroppervlakte 45,0 m x 5,8 m = 261 m²
- Aantal eenheden 600 biggen, 1 afdeling, 3 hokken van elk 200 biggen
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1986

Vervangingswaarde per eenheid € 220,- minus €33,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 187,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH3-emissie	€	-13,-
	Bedrijfs- en afdelingsgrootte	€	-10,-
	Ventilatiesysteem	€	-5,-
	Hokinrichting	€	-5,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-33,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten hout
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaat
- Dakisolatie roofmate
- Voersysteem brijbak, automatisch
- Hokinrichting ijzer buiswerk
- Vloer betonroosters
- Ventilatiesysteem computergestuurd, 9 ventilatoren
- Ventilatieplafond geen
- Verwarming gaskappen
- Groen Label systeem geen
- functionele correctie geen

Bedrijfsgebouw 7 Dragende zeugen

- Vloeroppervlakte 38,4 m x 5,8 m = 222,7 m²
- Aantal eenheden 114 dragende zeugen, 2 afdelingen van 76 en 38
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1986

Vervangingswaarde per eenheid € 1.110,- minus € 160,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 950,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH3-emissie	€	-100,-
	Bedrijfs-grootte	€	-60,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-160,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten hout
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaat
- Dakisolatie roofmate
- Voersysteem automatisch, dosators
- Hokinrichting ijzer buiswerk
- Vloer betonroosters

- Ventilatiesysteem computergestuurd, 3 ventilatoren
- Verwarming radiatoren
- Groen Label systeem geen
- functionele correctie geen

Bedrijfsgebouw 8 Kraamhokken

- Vloeroppervlakte 56,4 m x 13,30 m = 750,1 m²
- Aantal eenheden 140 kraamzeugen, 10 afdelingen van 14 (2 x 7)
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1980

Vervangingswaarde per eenheid € 3.260,- minus € 370,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 2.890,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH ₃ -emissie	€	-270,-
	Bedrijfs- en afdelingsgrootte	€	-70,-
	Ventilatiesysteem	€	-30,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-370,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- Muren spouw met isolatie
- Spanten staal
- Fundering op staal
- Dakbedekking abc golfplaat
- Dakisolatie roofmate
- Voersysteem automatisch, dosators
- Hokinrichting eterniet platen
- Vloer ijzeren
- Ventilatiesysteem computergestuurd, 10 ventilatoren
- Ventilatieplafond geen
- Verwarming buizen
- Groen Label systeem geen
- functionele correctie geen

Opmerking: De inrichting en de afbouw is voor 50% aanwezig.

Bedrijfsgebouw 9 Dragende zeugen

- Vloeroppervlakte 27,0 m x 13,3 m = 359,1 m²
- Aantal eenheden 172 dragende zeugen in 1 afdeling van 6 groepen van c.a. 28.
- Bouwjaar romp, afbouw en inrichting 1980

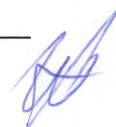
Vervangingswaarde per eenheid € 1.110,- minus € 190,- (zie specificatie) taxatiewaarde € 920,-

Verrekening in euro voor:	Reductie NH ₃ -emissie	€	-100,-
	Bedrijfs-grootte	€	-60,-
	Ventilatie / verwarming	€	-30,-
	Totaal aftrek/toeslag	€	-190,-

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw.

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| • Muren | spouw met isolatie |
| • Spanten | staal |
| • Fundering | op staal |
| • Dakbedekking | abc golfplaten |
| • Dakisolatie | roofmate |
| • Voersysteem | dosators |
| • Hokinrichting | ijzer buiswerk |
| • Vloer | halfrooster |
| • Ventilatiesysteem | computergestuurd, 4 ventilatoren |
| • Ventilatieplafond | geen |
| • Verwarming | geen |
| • Groen Label systeem | geen |
| • functionele correctie | geen |

Opmerking: De inrichting en de afbouw is voor 50% aanwezig.



7 Resumé

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen wordt door ondergetekende vastgesteld op:

	Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (in m ²)	Aantal dieren	Aantal NGE	Gecorrigeerde Vervangingswaarde
1	Biggenhokken	857,6	1800	79,20	152.785,-
2	Dekstal	313,7	119	31,06	51.775,-
3	Kraamhokken	262,8	48	12,53	48.560,-
4	Opfokzeugen	392,0	200	11,60	28.905,-
5	Dragende zeugen	848,5	328	85,61	106.741,-
6	Biggenhokken	261,0	600	26,40	47.799,-
7	Dragende zeugen	222,7	114	29,75	46.138,-
8	Kraamhokken	750,1	140	36,54	152.868,-
9	Dragende zeugen	359,1	172	44,89	59.787,-
	Totaal	4.267,5 m²		357,6 NGE	€ 695.358,-

Gecorrigeerde vervangingswaarde totaal

€. 695.358,-

De sloopvergoeding overeenkomstig de VIV regeling.
(€ . 25,- per m2 te slopen gebouw)

4.267 m2 x € . 25,- =

€. 106.675,-

Totale vergoeding op basis van de VIV regeling

€. 802.033,-
=====

7 Ondertekening

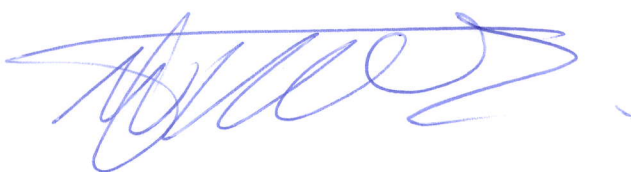
De taxateur verklaart dat:

- Hij ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaardt;
- Hij geen zakelijke en/of privé-relatie met eigenaar van de onroerende zaken heeft;
- Dit rapport alleen gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus vastgesteld, naar beste weten en kunnen op 13 september 2010

W.J.M. Fransen
Hoogschaijksestraat 33
5374 EC Schaijk
Landstein rentmeesters

Ruimte voor ondertekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, is positioned within a rectangular box.

Bijlage 1

Kadastraal uittreksel en uittreksel Kadastrale Kaart

Bijlage 2

Plattegrond bedrijfsgebouwen

Een schetsmatige weergave van de ligging en nummering van de bedrijfsgebouwen.

Bijlage 3

Rekenblad(en) Gecorrigeerde Vervangingswaarde