

TAXATIERAPPORT

LAAG WERVELD 6

TE BEUGEN

GEMEENTE BOXMEER

Taxatierapport

Varkenshouderij

Laag Werveld 6 Beugen

Op basis van de
gecorrigeerde vervangingswaarde methode

Opdrachtgever:

Naam : De heer W.J.P.M. Schimmel
Adres : Weverstraat 9
Postcode en plaats : 5835 CV Beugen

Taxateur:

Naam kantoor : Staal Makelaars
Adres : Brieltjenspolder 40
Postcode en plaats : 4921 PJ Made
Taxatie uitgevoerd door : Ing. E.D.A. (Ilse) Hendrickx
Als taxateur ingeschreven
in het Register : Stichting VastgoedCert te Rotterdam
Persoonlijke registratienummer : RMT-07.106.313
Lid van : VBO

Locatie onroerende zaak:

Laag Werveld 6
5835 CP Beugen

Eigenaar onroerende zaak: Jaroma BV, gevestigd aan de Weverstraat 9 te Beugen en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.J.P.M. Schimmel.

Doel taxatie:

- Het vaststellen van de waarde van de te slopen varkensstallen door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode op basis van de Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN).
- Het vaststellen van de oppervlakte van de te slopen varkensstallen
- Het vaststellen van de oppervlakte van de te slopen erfverharding.

Toelichting doel taxatie:

De heer W.J.P.M. Schimmel is momenteel in overleg met de gemeente Boxmeer inzake de sanering van de varkenshouderij aan de Laag Werveld 6 te Beugen in ruil voor de realisatie van twee BiO-woningen aan De Haart te Beugen. De sanering van de varkenshouderij omvat onder andere intrekking van de vigerende milieuvergunning, de herbestemming van de huidige agrarische bestemming en de sloop van de aanwezige varkensstallen. Dit taxatierapport geeft een waardering van de varkensstallen op basis van de gecorrigeerde vervangswaarde methode. Hierbij wordt door opdrachtgever aansluiting gevonden bij de taxatiemethode zoals door de provincie Noord Brabant wordt toegepast bij de provinciale regelingen “verplaatsing intensieve veehouderij bedrijven” (VIV) en “Beeindiging intensieve veehouderij bedrijven” (BIV).

Peildatum voor de taxatie:

Onderhavig object is opgenomen op 30 november 2010.
De peildatum is opname datum.

Kadastrale gegevens ondergrond varkensstallen:

Gemeente Boxmeer sectie R nummer 821 groot 0.95.80 ha

Reconstructieplan / Bestemming:

De onroerende zaak is gelegen in het reconstructiegebied “Peel en Maas” in een extensiveringsgebied overig.

De onroerende zaak is in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Boxmeer aangeduid als “Agrarische bedrijven”.

Milieuvergunning:

Volgens de milieuvergunning verleend op d.d. 27 april 2004 door de gemeente Boxmeer mogen er 492 biggen en 1918 vleesvarkens, waarvan 1078 vleesvarkens in de aanwezige varkensstallen gehouden worden op de locatie. Op de locatie is binnen de milieuvergunning ruimte voor de bouw van een varkensstal van 840 vleesvarkens.

Ligging varkensstallen:

De taxatie heeft betrekking op diverse varkensstallen. Deze varkensstallen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de varkensstallen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 “ligging varkensstallen”.

Omschrijving varkensstallen:

Varkensstal 1: Vleesvarkens

Vloeroppervlakte	183 m ²
Bouwjaar	1977, daarna diverse aanpassingen verricht
Beknopte omschrijving	

Fundering op staal, buitengevels spouw, buitenblad rode buitenwerker, binnenblad kalkzandsteen, lessenaarsdak met asbesthoudende golfplaten, houten spanten, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat middels centrale gang en deur, vloerverwarming, tussenwanden en voorwand van kunststof hokafscheiding (2004), langs voerpad eterniet met buiswerk, gedeeltelijke betonroostervloer, onder de roosters onderkelderde, betonvloer in 1995 gerenoveerd, automatische droogvoerfeeding in brijbak. 1 Afdeling met 6 hokken, 15 dieren per hok en 3 hokken als ziekenboeg van betonwanden. Mestopslagcapaciteit 58 m³.

Varkensstal 2: Vleesvarkens

Vloeroppervlakte	208 m ²
Bouwjaar	1978, in 1995 is de stal gerenoveerd
Beknopte omschrijving	

Fundering op staal, buitengevels spouw, rode gevelsteen, binnenwand met kalkzandsteen, zadeldak met asbesthoudende golfplaten, stalen spanten, dakisolatie van dupanel, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat via centrale gang, verlaagd plafond met gaatjesfolie en 2 lagen glaswol isolatie, bijverwarming met heteluchtkanon, wanden hokafscheiding van beton, deels betonvloer, deels roostervloer

met betonroosters, onder de roosters onderkelderd waarbij de mestput doorloopt onder de centrale gang, automische droogvoer voeding in brijbak. 4 Afdelingen, 20 hokken voor in totaal 172 vleesvarkens. Mestopslagcapaciteit 98 m³.

Varkensstal 3a: Vleesvarkens

Vloeroppervlakte	300 m ²
Bouwjaar	1984, in 1996 inrichting en afbouw deels vernieuwd en gerenoveerd

Beknopte omschrijving

Fundering op putwanden, buitengevels gebakken klinkers, binnengevel van kalkzandsteen, zadeldak met asbesthoudende golfplaten, stalen spanten en dragende tussenmuren, dakisolatie van dupanel, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat via zijgevel en centrale gang naar verlaagd plafond van damwand profielplaten (1996), vloerverwarming, hokafscheiding van eterniet met buiswerk met een kunststof gedeelte onder. Deels roostervloer met stalen driekanroosters en bolle betonvloer, geheel onderkelderd, automatische droogvoer voeding in brijbak. 4 Afdelingen voor in totaal 176 vleesvarkens. Mestopslagcapaciteit 307 m³.

Varkensstal 3b: Vleesvarkens

Vloeroppervlakte	750 m ²
Bouwjaar	1984, in 1996 inrichting en afbouw deels vernieuwd en gerenoveerd.

Beknopte omschrijving

Fundering op putwanden, buitengevels gebakken klinkers, binnengevel van kalkzandsteen, zadeldak met asbesthoudende golfplaten, stalen spanten en dragende tussenmuren, dakisolatie van dupanel, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat via zijgevel en centrale gang naar verlaagd plafond van damwand profielplaten (1996), vloerverwarming, hokafscheiding van eterniet met buiswerk met een beton gedeelte onder. Deels roostervloer met betonroosters en betonvloer, geheel onderkelderd, automatische droogvoer voeding in brijbak. 8 afdelingen voor in totaal 640 vleesvarkens. Grondwaterbron aanwezig met hoge drukleidingsysteem voor het schoonspuiten. Mestopslagcapaciteit 775 m³.

Waardering

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de varkensstallen wordt door ondergetekende vastgesteld op:
(zie rekenbladen als bijlage)

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (m²)	Gecorrigeerde vervangingswaarde
Varkensstal 1: vleesvarkens	183	€ 17.945,93
Varkensstal 2: vleesvarkens	208	€ 36.011,04
Varkensstal 3a: vleesvarkens	300	€ 34.701,54
Varkensstal 3b: vleesvarkens	750	€ 134.111,53
TOTAAL	1.441	€ 222.770,04

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de varkensstallen is:

Zegge: twee honderd twee en twintig duizend zeven honderd en zeventig euro en vier eurocent

De oppervlakte van de te slopen varkensstallen is: 1.441 m²

Ondertekening

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus te goeder trouw en naar beste kennis opgemaakt na opname ter plaatse, Made (30 november 2010)

Ing. E.D.A. (Ilse) Hendrickx
Register makelaar-taxateur onroerende zaken

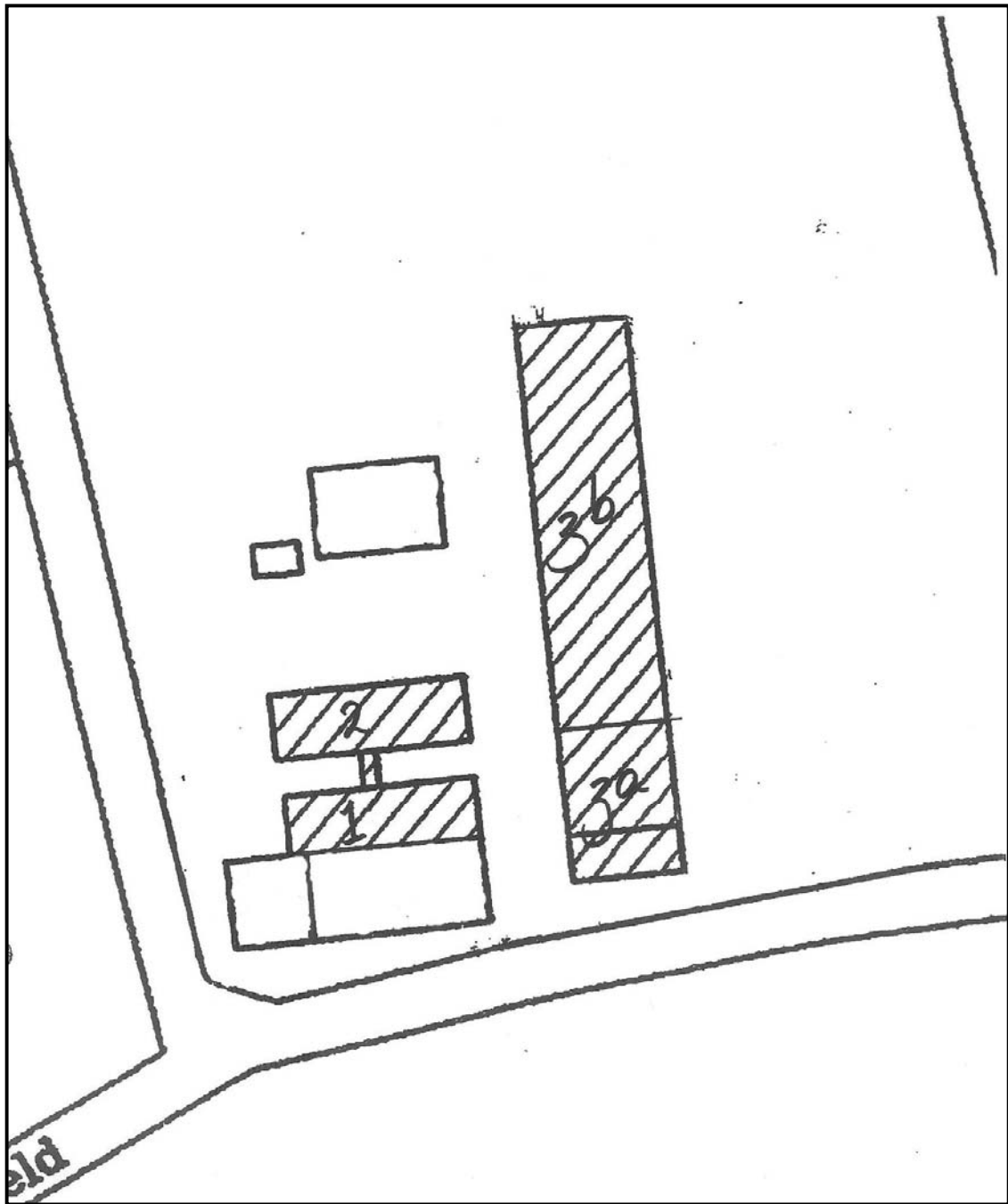
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: IH



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BOXMEER
25	Huisnummer	Sectie	R
—	Kadastrale grens	Perceel	821
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, EINDHOVEN, 8 september 2010		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	





Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam De heer W.J.P.M. Schimmel
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 1: vleesvarkens
oppervlakte 183 m2
aantal dieren 90
NGE-berekening
taxatiejaar 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	eenheid	toeslag/ aftrek	vervangingswa	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 600,00	per m2	€ 4,00	€ 596,00	90	€ 53,640,00

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 53,640,00
restwaarde 25% € 13,410,00 -
vervangingswaarde-restwaarde € 40,230,00

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

technische afschrijving					afschrijving		waarde na afschrijving	
onderdeel			bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
aanwezig	afschrijvingsaandeel							
100%	romp	34%	€ 13,678	1977	33	2,5 %	€ 11,284.52	€ 2,393.69
75%	afbouw	34%	€ 10,259	1977	33	5.0%	€ 16,926.77	
75%	inrichting	32%	€ 9,655	1977	33	10,0%	€ 31,862.16	
	totaal	100%	€ 33,592				€ 60,073.45	€ 2,393.69

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
romp	0%			0	2,5 %	€ -	€ -
afbouw	25%	€ 3,420	1995	15	5,0 %	€ 2,564,66	€ 854,89
inrichting	25%	€ 3,218	2004	6	10,0 %	€ 1,931,04	€ 1,287,36
		€ 6,638				€ 4,495,70	€ 2,142,25

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 4,535,93
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele veroudering -
bedrag na afschrijving € 4,535,93

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 4,535,93
restwaarde € 13,410,00
€ 17,945,93 +

gecorrigeerde vervangingswaarde € 17,945,93

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam De heer W.J.P.M. Schimmel
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 2: vleesvarkens
oppervlakte 208 m2
aantal dieren 172
NGE-berekening
taxatiejaar 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	eenheid	toeslag/ aftrek	vervangings	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 600.00	per m2	€ 26.00	€ 574.00	172	€ 98,728.00

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 98,728.00
restwaarde 25% € 24,682.00 -
vervangingswaarde-restwaarde € 74,046.00

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
aanwezig							
100%	romp	34%	€ 25,176	1978	32	2,5 %	€ 20,140.51
100%	afbouw	34%	€ 25,176	1995	15	5,0 %	€ 18,881.73
100%	inrichting	32%	€ 23,695	1995	15	10,0 %	€ 35,542.08
	totaal	100%	€ 74,046			€ 74,564.32	€ 11,329.04

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknapt' en een apart rekenblad worden ingevuld

investeringen in onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
romp	0%		0	0	2,5 %	€ -	€ -
afbouw	0%		0	0	5,0 %	€ -	€ -
inrichting	0%		0	0	10,0 %	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 11,329.04
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele veroudering -
bedrag na afschrijving € 11,329.04

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 11,329.04
restwaarde € 24,682.00
€ 36,011.04 +
gecorrigeerde vervangingswaarde € 36,011.04

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam De heer W.J.P.M. Schimmel
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 3a: vleesvarkens
oppervlakte 300 m2
aantal dieren 176
NGE-berekening
taxatiejaar 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	eenheid	toeslag/ aftrek	vervang	aantal een	vervangingswaarde
gehele stal	€ 600.00	per m2	€ 51.00	€ 549.00	176	€ 96,624.00

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 96,624.00
restwaarde 25% € 24,156.00 -
vervangingswaarde-restwaarde € 72,468.00

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
aanwezig							
100%	romp 34%	€ 24,639	1984	26	2,5 %	€ 16,015.43	€ 8,623.69
74%	afbouw 34%	€ 18,233	1984	26	5,0 %	€ 23,702.83	
72%	inrichting 32%	€ 16,697	1984	26	10,0 %	€ 43,411.23	
	totaal 100%	€ 59,569				€ 83,129.49	€ 8,623.69

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%			0	2,5 %	€ -	€ -
afbouw	26%	€ 6,406	1996	14	5,0 %	€ 4,484.32	€ 1,921.85
inrichting	12%	€ 2,783	1998	12	10,0 %	€ 4,452.43	
inrichting	16%	€ 3,710	1996	14	10,0 %	€ 5,194.51	
		€ 10,117				€ 9,678.83	€ 1,921.85

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 10,545.54
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele veroudering -
bedrag na afschrijving € 10,545.54

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 10,545.54
restwaarde € 24,156.00
€ 34,701.54 +

gecorrigeerde vervangingswaarde € 34,701.54

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam De heer W.J.P.M. Schimmel
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 3b: vleesvarkens
oppervlakte 750 m2
aantal dieren 640
NGE-berekening
taxatiejaar 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	erv.waarde KWIN	eenheid	toeslag/ aftrek	vervanging	aantal een	vervangingswaarde
gehele stal	€ 600.00	per m2	€ 19.00	€ 581.00	640	€ 371,840.00

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 371,840.00
restwaarde 25% € 92,960.00 -
vervangingswaarde-restwaarde € 278,880.00

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving	waarde na afschrijving
					procent bedrag	
aanwezig						
100%	romp 34%	€ 94,819	1984	26	2,5 % € 61,632.48	€ 33,186.72
67%	afbouw 34%	€ 63,529	1984	26	5,0 % € 82,587.52	
65%	inrichting 32%	€ 58,007	1984	26	10,0 % € 150,818.30	
	totaal 100%	€ 216,355			€ 295,038.31	€ 33,186.72

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknapt' en een apart rekenblad worden ingevuld

afschrijving					waarde na afschrijving		
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%		0	0	2,5 %	-	€ -
afbouw	28%	€ 26,549	1996	14	5,0 %	€ 18,584.56	€ 7,964.81
inrichting	5%	€ 4,462	2003	7	10,0 %	€ 12,493.82	
inrichting	15%	€ 13,386	1998	12	10,0 %	€ 16,063.49	
inrichting	20%	€ 17,848	1996	14	10,0 %	€ 24,987.65	
		€ 44,398				€ 43,572.21	€ 7,964.81

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 41,151.53
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele veroudering -
bedrag na afschrijving € 41,151.53

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 41,151.53
restwaarde € 92,960.00
€ 134,111.53 +
gecorrigeerde vervangingswaarde € 134,111.53