

## Taxatierapport

### Varkenshouderij Weverstraat 9 Beugen

Op basis van de  
gecorrigeerde vervangingswaarde methode

- Aan- en verkoop van onroerende zaken
- Projectontwikkeling/ planontwikkeling
- Onteigening/ planschade
- Bedrijfsverplaatsing
- Pachtzaken
- Bemiddeling in productierechten
- Taxatie van onroerende zaken



# StaalMakelaars

## **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:**

Weverstraat 9  
5835 CV 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 Weverstraat 9 te Beugen in ruil voor de realisatie van een BiO-woning aan de Weverstraat 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 28 december 2010.  
De peildatum is opname datum.



## **Kadastrale gegevens ondergrond varkensstallen:**

Gemeente Boxmeer                      sectie R                      nummer 824                      groot 0.90.00 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. 4 oktober 2005 door de gemeente Boxmeer mogen er 59 kraamzeugen, 559 biggen, 51 guste- en dragende zeugen, 125 guste- en dragende zeugen in groepshuisvesting, 1 dekbeer en 45 opfokzeugen, waarvan 100% in de aanwezige varkensstallen gehouden worden op de locatie.

## **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: Kraamzeugen en biggen**

Vloeroppervlakte                      822 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar                                      1977 -1979-1989

#### **Beknopte omschrijving**

Fundering op putwanden, buitengevels gebakken klinkers, binnengevel van kalkzandsteen, zadeldak met asbesthoudende golfplaten, stalen spanten, dakisolatie van dupanel, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat middels centrale gang, vloerverwarming, kunststof hokafscheiding, gedeeltelijk roostervloer met betonroosters, geheel onderkelderde, automatische droogvoervoeding in brijbak. In 2004 hebben aanpassingen plaatsgevonden omtrent de computer gestuurde ventilatie, zijn de roosters vervangen, is de automatische voerinstallatie aangelegd en zijn de zeugenboxen aangepast in verband met welzijnsnormen. De verwarmingsketel is vervangen in 2006.8 afdelingen voor in totaal 59 kraamzeugen..5 afdelingen voor in totaal 559 biggen met uitloop. Mestcapaciteit 495 m<sup>3</sup>.

### **Varkensstal 2: Guste- en dragende zeugen en opfokzeugen**

Vloeroppervlakte                      506 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar                                      1984-1986

#### **Beknopte omschrijving**

Fundering op putwanden, buitengevels gebakken klinkers, binnengevel van kalkzandsteen, zadeldak met asbesthoudende golfplaten, stalen spanten, dakisolatie van dupanel, mechanische ventilatie door middel van ventilatoren, luchtinlaat middels



# StaalMakelaars

centrale gang, vloerverwarming, kunststof hokafscheiding, gedeeltelijk roostervloer met betonroosters, geheel onderkelderd, automatische droogvoervoeding in brijbak. In 2004 hebben aanpassingen plaatsgevonden omtrent de computer gestuurde ventilatie, zijn de roosters vervangen, is de automatische voerinstallatie aangelegd, zijn de zeugenboxen aangepast in verband met welzijnsnormen en is er groepshuisvesting gemaakt. De verwarmingsketel is vervangen in 2006.3 afdelingen voor in totaal 176 guste- en dragende zeugen met 1 afdeling (55 guste- en dragende zeugen) met groepshuisvesting. 1 afdeling voor 45 opfokzeugen. Mestcapaciteit 670 m<sup>3</sup>.

## Waardering

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

| Bedrijfsgebouw                                          | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Gecorrigeerde vervangingswaarde |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Varkensstal 1: kraamzeugen en biggen                    | 822                           | € 130.101,15                    |
| Varkensstal 2: guste- en dragende zeugen en opfokzeugen | 506                           | € 173.400,20                    |
| <b>TOTAAL</b>                                           | <b>1.328</b>                  | <b>€ 303.501,35</b>             |

**De gecorrigeerde vervangingswaarde van de varkensstallen is:**

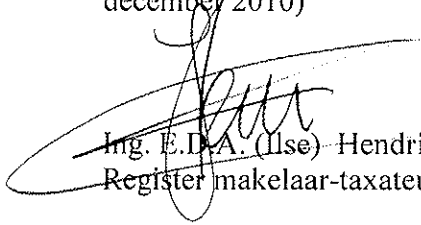
**Zegge:**

**De oppervlakte van de te slopen varkensstallen is: 1.328 m<sup>2</sup>**

## Ondertekening

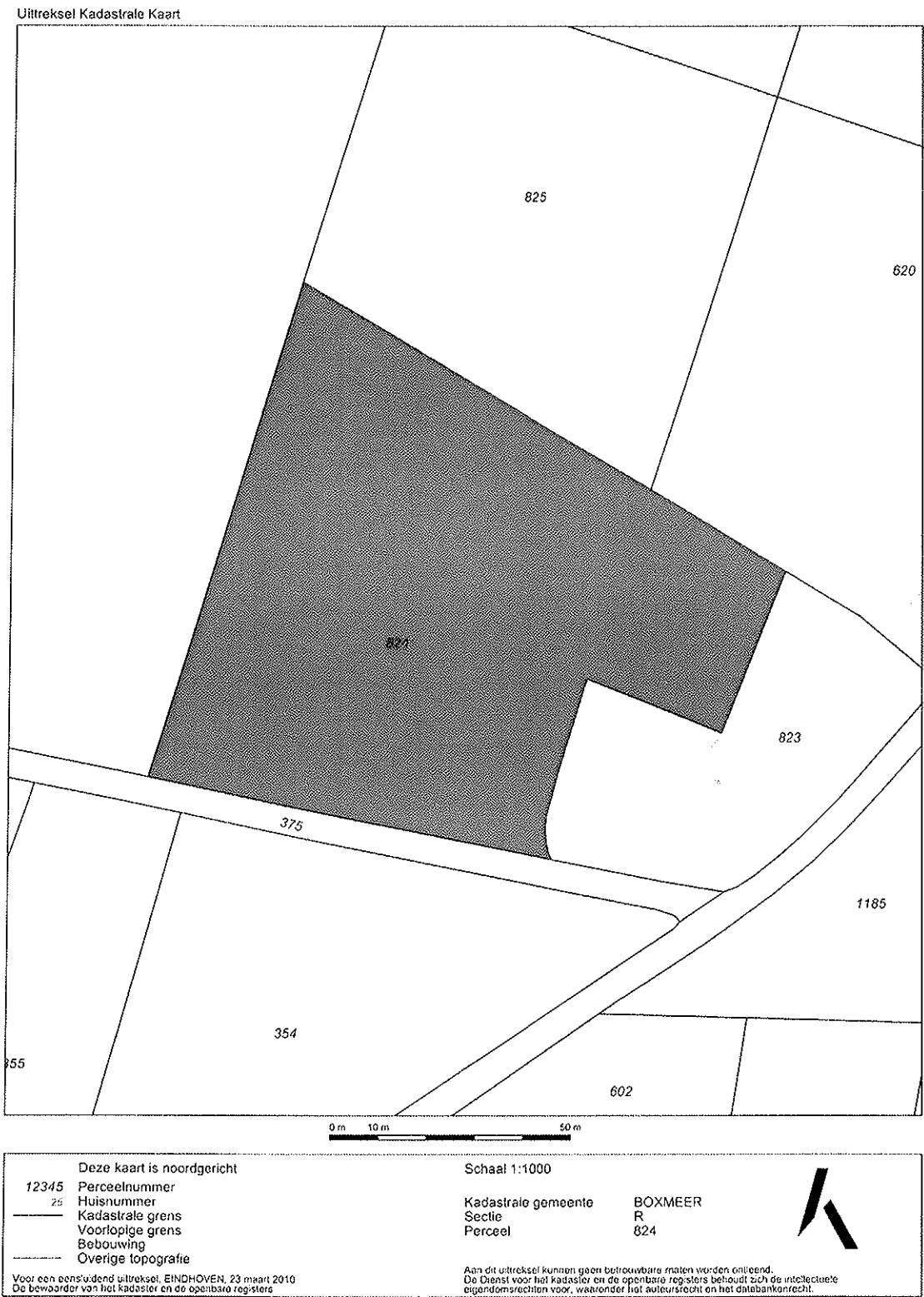
Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

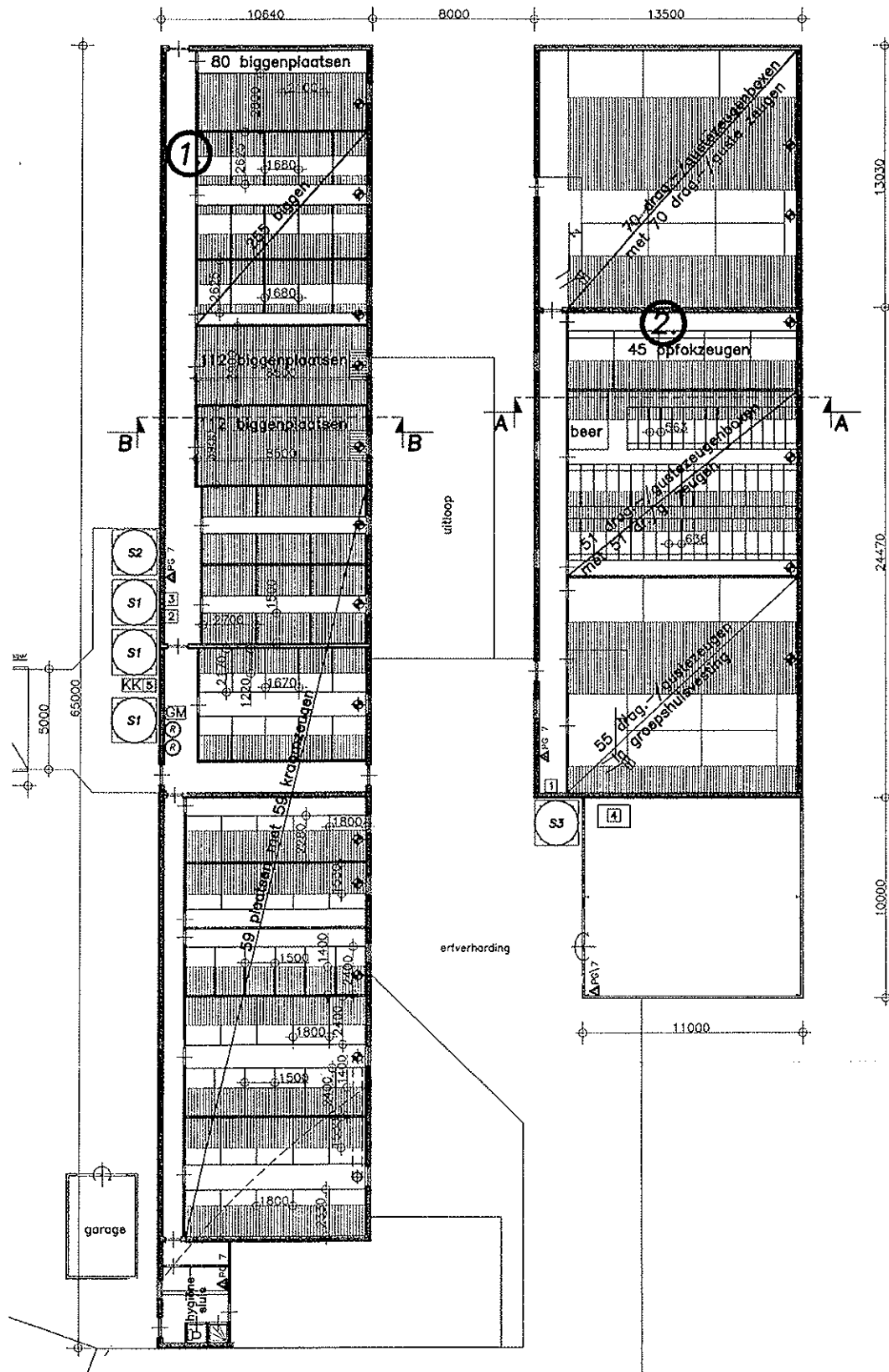
Aldus te goeder trouw en naar beste kennis opgemaakt na opname ter plaatse, Made (28 december 2010)

  
Ing. E.D.A. (Ilse) Hendrickx

Register makelaar-taxateur onroerende zaken







# StaalMakelaars

## Rekenblad GVW Zeugen

### Gegevens aanvrager

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

### Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 1: kraamzeugen en biggen  
oppervlakte 822 m2  
aantal dieren 59 kraamzeugen  
559 biggen  
NGE-berekening  
taxatiejaar 2010

### Berekening vervangingswaarde

| onderdeel   | verv. waarde KW/N | eenheid | toetslag/ afrek | vervangingswaarde per eenheid | aantal eenheden | vervangingswaarde |
|-------------|-------------------|---------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| kraamzeugen | € 3.500,00        | per m2  | € 40,00         | € 3.460,00                    | 59              | € 204.140,00      |
| biggen      | € 300,00          | per m2  | € 40,00         | € 260,00                      | 559             | € 145.340,00      |

### Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 349.480,00  
restwaarde 25% € 87.370,00 -  
vervangingswaarde-restwaarde € 262.110,00

### Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

#### Technische afschrijving

| onderdeel   | afschrijvingsaandeel | bedrag    | bouwjaar | leeftijd | afschrijving procent | bedrag              | waarde na afschrijving |
|-------------|----------------------|-----------|----------|----------|----------------------|---------------------|------------------------|
| aanwrijving |                      |           |          |          |                      |                     |                        |
| 100%        | romp                 | 34%       | € 89.117 | 1977     | 33                   | 2,5 % € 73.521,88   | € 15.595,55            |
| 75%         | afbouw               | 34%       | € 66.838 | 1977     | 33                   | 5,0 % € 110.282,78  |                        |
| 75%         | inrichting           | 32%       | € 62.906 | 1977     | 33                   | 10,0 % € 207.591,12 |                        |
| totaal      | 100%                 | € 218.862 |          |          |                      | € 391.395,76        | € 15.595,55            |

onderstaande tabel *alleen* invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd

In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknip' en een apart rekenblad worden ingevuld

| onderdeel  | inschatting | bedrag   | bouwjaar | leeftijd | afschrijving procent | bedrag             | waarde na afschrijving |
|------------|-------------|----------|----------|----------|----------------------|--------------------|------------------------|
| romp       | 0%          |          |          | 0        | 2,5 %                | € -                | € -                    |
| afbouw     | 25%         | € 24.940 | 2004     |          | 6                    | 5,0 % € 7.481,87   | € 17.457,70            |
| inrichting | 25%         | € 24.195 | 2004     |          | 6                    | 10,0 % € 14.516,86 | € 9.677,91             |
|            |             | € 49.134 |          |          |                      | € 21.998,73        | € 27.135,61            |

#### Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 42.731,15  
correctiefactor functionele veroudering 1,00  
functionele veroudering  
bedrag na afschrijving € 42.731,15

### Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 42.731,15  
restwaarde € 87.370,00  
€ 130.101,15 +

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 130.101,16



# StaalMakelaars

## Rekenblad GVW Zeugen

### Gegevens aanvrager

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

### Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer varkensstal 2: gusle- en dragende zeugen en opfokzeugen  
oppervlakte 500 m2  
aantal dieren 176 gusle- en dragende zeugen  
45 opfokzeugen  
1 dekbeer

NGE-berekening  
taxatiejaar 2010

### Berekening vervangingswaarde

| onderdeel                 | verv.waarde KWIN | eenheid | toeslag/ afrek | vervangingswaarde per eenheid | aantal eenheden | vervangingswaarde |
|---------------------------|------------------|---------|----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| gusle- en dragende zeugen | € 800,00         | per m2  | € 40,00        | € 760,00                      | 176             | € 133.760,00      |
| opfokzeugen               | € 500,00         | per m2  | € 40,00        | € 460,00                      | 559             | € 257.140,00      |
| dekbeer                   | € 2.400,00       | per m2  | € 40,00        | € 2.360,00                    | 1               | € 2.360,00        |

### Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 393.260,00  
restwaarde 25% € 98.315,00 -  
vervangingswaarde-restwaarde € 294.945,00

### Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

#### Technische afschrijving

| onderdeel | aanwzigt   | afschrijvingsaandeel | bedrag    | bouwjaar | leeftijd | afschrijving procent | bedrag       | waarde na afschrijving |
|-----------|------------|----------------------|-----------|----------|----------|----------------------|--------------|------------------------|
| 100%      | romp       | 34%                  | € 100.281 | 1984     | 26       | 2,5 %                | € 65.182,85  | € 35.098,46            |
| 74%       | afbouw     | 34%                  | € 74.208  | 1984     | 26       | 5,0 %                | € 96.470,61  |                        |
| 72%       | inrichting | 32%                  | € 67.955  | 1984     | 26       | 10,0 %               | € 176.683,85 |                        |
|           | totaal     | 100%                 | € 242.445 |          |          |                      | € 338.337,31 | € 35.098,46            |

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

| onderdeel  | inschatting | bedrag   | bouwjaar | leeftijd | procent | bedrag |             |             |
|------------|-------------|----------|----------|----------|---------|--------|-------------|-------------|
| romp       | 0%          |          | 0        |          | 0       | 2,5 %  | € -         | € -         |
| afbouw     | 30%         | € 33,228 | 2004     |          | 6       | 5,0 %  | € 9,968,26  | € 23,259,27 |
| inrichting | 40%         | € 41,819 | 2004     |          | 6       | 10,0 % | € 25,091,20 | € 16,727,47 |
|            |             | € 75,046 |          |          |         |        | € 35,059,46 | € 39,986,74 |

#### Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 75.085,20  
correctiefactor functionele veroudering 1,00  
functionele veroudering  
bedrag na afschrijving € 75.085,20

### Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 75.085,20  
restwaarde € 98.315,00  
€ 173.400,20 +

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 173.400,20

