

TAXATIERAPPORT

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Object:	Ontwikkellocatie
Adres:	Rijpelberg 10a te Helmond
Taxateur:	J.H.A.N. Adams
Datum opname:	25 november 2021

INHOUDSOPGAVE

- A. Opname / opdracht**
- B. Doel van de taxatie / te taxeren belang**
- C. Verklaringen taxateur**
- D. Juridische aspecten van het object**
- E. Samenstelling complex**
- F. Onderbouwing van de waarde**
- G. Nadere toelichting**
- H. Overige mededelingen**
- I. Verantwoording en aansprakelijkheid**
- J. Datering en ondertekening**
- K. Bijlagen**

A. Opname / opdracht

A.1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: Rijpelaal onroerend goed B.V.
Adres opdrachtgever: Rijpelberg 5
Postcode + plaats opdrachtgever: 5703 KD Helmond
Telefoon opdrachtgever: 06-51572591
E-mail adres opdrachtgever: [REDACTED]
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: [REDACTED]

A.2 Opdrachtnemer

Opdracht is verstrekt aan: Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
Adres opdrachtnemer: Postbus 567
Postcode en plaats: 5700 AN Helmond
Telefoon: 0492-661884
E-mail adres : heuvel@heuvel.nl

Opdracht namens opdrachtnemer uitgevoerd door taxateur J.H.A.N. Adams, makelaar in- en taxateur van onroerende goederen.

Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars, Taxateurs en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183.

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. Beëdigd op:
23 december 1998 te 's Hertogenbosch.

Gecertificeerd bij: REV (Recognised European Valuer) onder nummer REV-NL-NVM-2022/5

Gecertificeerd bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVTV, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed: Reg. nr: RT742367084

Datum opdracht: 24 november 2021.

Datum opname en inspectie: De taxateur heeft de onroerende zaak op 25 november 2021 bezocht en geïnspecteerd.

De opdrachtgever/eigenaar heeft volledige inspectie toegestaan.

Datum concept taxatierapport: 30 december 2021.

Datum taxatierapport: 31 december 2021.

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Beknopte omschrijving object Ontwikkellocatie.

Adres: Rijpelberg 10a te Helmond.

Ligging: Het object is gelegen in het buitengebied van Helmond op ca. 2 km van de bebouwde kom van Dierdonk. In de direct omgeving bevinden zich voornamelijk landelijke woningen, (agrarische) bedrijven, landerijen en natuur.

Bereikbaarheid: Het object is goed bereikbaar middels een verharde weg en op korte afstand gelegen van de uitvalswegen N607 en N279.

B.2 Doel van de taxatie / te taxeren belang en waardepeildatum

De taxatie is ter bepaling van de marktwaarde ten behoeve van het lader van de beleidsregels Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 betreffende Rijpelberg 10a te Helmond.

Waardepeildatum: 25 november 2021.

B.3 Basis van de waarde

Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

B.4 Uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever/eigenaar geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

Taxateur heeft kennis genomen van het vigerend bestemmingsplan en verklaart dat het gebruik wel overeenkomstig is met het vigerende bestemmingsplan. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;

In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever/eigenaar en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de

inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar de volgende nutsvoorzieningen aanwezig:

☐ ~~(propan)gas~~

x water

x elektra

☐ ~~rioolaansluiting~~

☐ ~~glasvezel~~

Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever/eigenaar.

Door opdrachtgever/eigenaar zijn wel plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze beschikbare informatie heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;

Alle tot de inrichting behorende installaties zijn meegenomen in de taxatie.

De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever/eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bij de waardering geldt het uitgangspunt dat de eventuele mestkelders zuigleeg worden opgeleverd bij verkoop.

Bijzondere uitgangspunten:

- Opdrachtgever heeft taxateur verzocht om naast de huidige waarde ook de toekomstige waarde na afgifte omgevingsvergunning met afwijkend gebruik te bepalen.

Bijzonderheden

- Geen

Het object is per peildatum getaxeerd op: **€ 125.000,=**
Zegge: honderdvijfentwintigduizend euro

Het object is bij bijzonder uitgangspunt getaxeerd **€ 125.000,=**
op:
Zegge: honderdvijfentwintigduizend euro

Paraaf taxateur:



B.5 Waardematrix complex

Huidige waarde:

Perceel is door huidige eigenaar/ initiatiefnemer gekocht in september 2020 voor een bedrag van € 100.000, =. Op datum koop stonden er nog te slopen voormalige varkensstallen inclusief mestkelders op het perceel. De voorheen aanwezige asbesthoudende golfplaten waren al wel verwijderd. Om te komen tot de huidige waarde dient hiervoor gecorrigeerd te worden. De markt voor agrarisch vastgoed is in tegenstelling tot de huidige woningmarkt veel stabiel. Er is geen aantoonbare wijziging in waarde in het afgelopen jaar voor een dergelijk object.

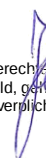
<u>Complex waarde-oordeel</u>	<u>Omschrijving complexonderdeel</u>	<u>Marktwaaarde</u>	
	Aankoop	€ 100.000, =	
	Sloopkosten 1.000 m ² voormalige stal met kelders en opvullen met zand	€ 25.000, =	
Totaal huidige waarde			€ 125.000, =
Waarde per m²			€ 33,60/m²

Toekomstige waarde na afgifte omgevingsvergunning met afwijkend gebruik:

De toekomstige waarde is vastgesteld door gebruik te maken van referenties. Als taxateur van agrarisch onroerend goed komen wij veel verschillende objecten tegen. Recent hebben we ook wel een palingkwekerij getaxeerd. Er zijn echter geen (enigszins recente) referentietransacties beschikbaar van viskwekerijen. Voor de vaststelling van de waarde na afgifte omgevingsvergunning is om deze reden aangesloten bij agrarisch / agrarisch verwanten en of voormalige agrarische bestemmingen welke een huidige bestemming Bedrijf hebben.

De referenties geven een waarde per m² variërend van € 8,- per m² tot € 30,= per m². De conclusie is dan ook gerechtvaardigd om te stellen dat met afgifte van de omgevingsvergunning met afwijkend gebruik géén sprake is van waardevermeerdering.

Waarde na afgifte omgevingsvergunning **€ 125.000, =**



B.6 SWOT-analyse

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Strengths:</i> | - Locatie met ontwikkelingsmogelijkheid. Goede ligging |
| <i>Weaknesses:</i> | - Nog geheel te ontwikkelen. Bestaand gebruik is zeer beperkt |
| <i>Opportunities:</i> | - Na afgifte vergunning en realisatie bebouwing is het geheel functioneel te gebruiken |
| <i>Threats:</i> | - Soms moeizame procedures en stijgende bouwkosten |

B.7 Scenario analyse (highest and best use)

De optimale aanwending is de meeste waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt dat het huidige gebruik per datum opname en inspectie als het optimale gebruik kan worden aangemerkt. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtbrief:

Op 1 december 2021 is door taxateur de getekende opdrachtbrief ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage in aangehecht aan de rapportage.

De taxateur hanteert het normblad:

Ja

Taxateur verklaart verder dat de verklaringen zoals overeengekomen in de opdrachtbrief onverkort van toepassing zijn. Indien er afgeweken is van de standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / € en kosten koper.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis / kennis van de sector en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever/eigenaar op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente externe personen met kennis van zaken.

Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever/eigenaar;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- veranderende wet- en regelgeving alsmede politieke beslissingen
- Door buitengewone marktomstandigheden naar aanleiding van het uitbreken van COVID-19 pandemie is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische aspecten van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

D.1.1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Akte van levering:	Ja
Kadastraal plan:	Ja
Kadastraal uittreksel:	Ja
Basisregistratie adressen en gebouwen:	Niet van toepassing.
Overig:	Gegevens / onderbouwing ontvangen van AROM

D.1.2 Kadastrale omschrijving object

Geraadpleegde informatie: Kadaster d.d. 24 november 2021

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Status	RVK rente	B.P.
Helmond	N	3298	0,37.20 ha	eigendom	Nee	Nee

Eigenaar/gebruiker:	Rijpelaal onroerend goed B.V.
---------------------	-------------------------------

D.1.3 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd:	Nee
Gebruiksbeperkingen:	Nee
Recht van erfpacht/opstal:	Nee
Recht van vruchtgebruik:	Nee
Pacht:	Nee

D.2 Publiekrechtelijke aspecten:

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" en is vastgesteld door de Raad van gemeente Helmond op 31 oktober 2012.
IMRO versie: NL.IMRO.0794.0000BP080198-5000

Vigerende bestemming:

Het object heeft de bestemming: agrarisch-agrarisch bedrijf

Met aanduiding:

- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing

De gronden met deze bestemming zijn, onder andere, bestemd voor agrarische bedrijven, een bed & breakfast, een kleinschalig kampeerterrein en de verkoop van ter plaatse geproduceerde, agrarische producten (artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving, regels Buitengebied Helmond). Het vestigen van een palingkwekerij is derhalve niet toegestaan binnen deze bestemming.

Daarnaast is de locatie tevens gelegen in de bestemmingsplannen:

- 'Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij', zoals vastgesteld d.d. 12 maart 2019 en onherroepelijk is.
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', zoals vastgesteld d.d. 27 februari 2018 en onherroepelijk is.

Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij:

De regels ten aanzien van ontwikkelingen voor veehouderij zijn vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Zorgvuldige veehouderij'. Met deze ontwikkeling wordt echter geen veehouderij mogelijk gemaakt, waardoor dit paraplubestemmingsplan buiten beschouwing kan worden gelaten.

Paraplubestemmingsplan Parkeren:

De regels ten aanzien van het parkeren, zijn vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020. In paragraaf verkeer en parkeren (par. 4.12) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Oppervlakte bouwblok: ca. 0,33.40 ha.

Huidig gebruik: het huidige gebruik is overeenkomstig met het bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl en AROM

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verordening Ruimte / Omgevingsverordening

De locatie is gelegen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant en heeft daarin de aanduiding:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Waterwinning voor menselijke consumptie
- Grondwaterbeschermingsgebied-maximale boordiepte: 80 meter
- Grondwaterbeschermingsgebied-maximale boordiepte: 90 meter
- Instructieregels voor gemeenten
- Instructieregels voor waterschappen
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
- Bescherming Natura 2000
- Landelijk gebied
- Stalderingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant
- Attentiezone waterhuishouding
- Gemengd landelijk gebied
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
- Normen wateroverlast

Bron: www.ruimtelijkeplannen.brabant.nl.

D.3 Bijzonderheden:

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt).
Toekomstige planologische ontwikkelingen:	Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster Er zijn geen toekomstige planologische ontwikkelingen welke directe of indirecte invloed hebben op het getaxeerde.

D.4 Wet voorkeursrecht gemeenten:

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe):

nee

D.5 Monument

Volgens opgave van: opdrachtgever/eigenaar is sprake van geen (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988):	N.v.t.
Tot beschermd stads- of dorps-gezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet):	N.v.t.
Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument:	N.v.t.

D.6 Omgevingswetvergunning / vergunning

Het bedrijf is niet voorzien van een omgevingsvergunning.

Zijn er andere (bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing): niet van toepassing.

Opdrachtgever/eigenaar verklaart dat alle gebouwen zijn gerealiseerd conform vergunningen.

D.7 Natuurbeschermingswet vergunning:

Het bedrijf is niet voorzien van een natuurbeschermingswet-vergunning.

D.8 Verontreiniging:

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster:	Ja
Gebruiker / eigenaar:	Ja
Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst:	Nee
Bodemrapport:	Nee
Bodemloket/omgevingsrapportage:	Ja, geen informatie bekend
Overige:	Nee
Opmerkingen:	Geen

De onder D.8. geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Historische gegevens: Geen bijzonderheden

De volgende informatie over het object / complex of directe omgeving is bekend (gemaakt):

Geen bijzonderheden

Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:
Ten aanzien van (opslag)tanks geldt:

Nee

Geen onder of bovengrondse (opslag)tanks aanwezig.

Er is asbestverdacht materiaal waargenomen:
Conclusie:

Zie complex omschrijving.

Op basis van de visuele inspectie, openbare informatie en informatie van opdrachtgever/eigenaar zijn er geen verdenkingen dat op de locatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het is mogelijk dat zich in het getaxeerde niet zichtbare asbesthoudende materialen zijn toegepast die zich bij werkzaamheden zoals sloop of renovatie openbaren. Wanneer zich dit voordoet dient men de geldende wet- en regelgeving in acht te nemen. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen extra voorzorgsmaatregelen genomen te worden welke gepaard gaan met hogere kosten. Bij de waardering is hier rekening mee gehouden.

Bij verkoop adviseert taxateur om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

D.9 Fiscale aspecten

Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Bedrijfswoning met ondergrond: 2% overdrachtsbelasting
 Bedrijfsgebouwen met ondergrond: 8% overdrachtsbelasting
 Cultuurgrond: 8% overdrachtsbelasting waarbij opgemerkt dient te worden dat bij bedrijfsmatig agrarisch gebruik voor een onafgebroken periode van 10 jaar men een vrijstelling kan krijgen op de overdrachtsbelasting.

E. Samenstelling complex

E.1. Perceel

Circa 0,37.20 ha. (onder)grond.

F. Onderbouwing van de waarde

F.1 Gebruikte parameters

Voor zover aan de orde is gebruik gemaakt van de informatie uit de database van de NVM, Kadaster en diverse KWIN-uitgaven (Kwantitatieve Informatie).

F.2 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Toegepast methodiek: | Comparatief |
| | De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: | Vergelijking met vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen |
| | Voor deze waarderings-methodiek is gekozen i.v.m.: | Aanwezigheid van geschikte en bruikbare transacties |

F.3 Courantheid

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Locatie: | Redelijk, met goede ontsluiting |
| b. | Onroerende zaak: | Matig, na realisatie wordt het functioneler |
| c. | Courantheid voor verhuur en / of verkoop: | Redelijk, in huidige markt is er mogelijk meer vraag naar ontwikkelingslocaties |
| d. | Alternatieve aanwendbaarheid: | Matig, mede gezien de als dan te doorlopen procedures om tot andere mogelijkheden te komen. |

F.4 Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

F.5 Referenties + toelichting (koop/huur/erfpacht/pacht)

De taxateur onderbouwt zijn waardeoordeel door te verwijzen naar referentie-objecten die verkocht en/of verhuurd zijn. Geen enkel referentieobject is voor 100% vergelijkbaar met het getaxeerde object. De grootte, locatie en gebruik/bestemming zijn van invloed geweest op de gerealiseerde transacties; de verschillen voor wat betreft deze waarde-bepalende factoren tussen het getaxeerde vastgoedobject en de referentieobjecten zijn oorzaak van afwijkingen tussen de gerealiseerde transactieprijzen en de getaxeerde waarde. Transacties van referentieobjecten kunnen dan ook alleen als "richtinggevend" worden beschouwd en niet als exacte vergelijkingen.

Referentie object 1:	
Soort object:	Cultuurgrond bestemd om te gebruiken voor agrarisch loonwerkactiviteit
Bron:	Kadaster
Locatie:	Minister Rommedreef ong. te Rips
Oppervlakte:	0,76.30 ha
Gebruik:	Cultuurgrond welke bestemd is om te gebruiken voor agrarische loonwerk activiteiten.
Datum akte:	20 januari 2016
Transactieprijs/eenheid:	€ 28,10 / m ²
Erfdienstbaarheid:	Niet bekend
Vergelijking:	Redelijk, weliswaar met een iets andere (normaliter hogere / bestemming met een hogere waarde). Transactie geeft goed beeld van waarde van het bouwblok.

Referentie object 2:	
Soort object:	Tuinbouwlocatie
Bron:	Eigen verkoop / realworks
Locatie:	Nuijeneind 2a te Bakel
Oppervlakte:	1,67.90 ha
Gebruik:	Tuinbouwbedrijf, mogelijkheid voor realisatie loods
Datum overeenkomst:	8 mei 2018
Datum akte:	December 2018
Transactieprijs:	€ 134.320
Transactieprijs/eenheid:	€ 8,= / m ²
Erfdienstbaarheid:	Nee
Vergelijking:	Matig. Op korte afstand gelegen. Bestemming is bedrijf met functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant en met een maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing 1.200 m ² .

Referentie object 3:	
Soort object:	Bedrijfswoning met bedrijfsloods en ondergrond
Bron:	Kadaster + realworks
Locatie:	Peeldijk 2 te Beek en Donk
Oppervlakte:	1,82.60 ha
Gebruik:	Bedrijfsmatige bestemming met bedrijfsloods van 1.110 m ²
Datum overeenkomst:	18 maart 2020
Datum akte:	16 april 2020
Transactieprijs:	€ 975.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	Bedrijfsloods met ca. 4.550 m² ondergrond € 445.000,- (€ 400,- per m² bebouwd oppervlak Eigen verdere onderverdeling: € 295.000,= voor 1.000 m² geheel geïsoleerde hal met goede vloer € 15.000,= voor erfverharding, herkwark en poorten € 135.000,= voor 4.550 m² ondergrond (circa € 30,= / m²) met bestemming Bedrijf (specifieke vorm van bedrijf – opslag en stalling, maximaal 1.110 m²)
Vergelijking:	Referentie is op niet al te grote afstand gelegen. Betreft een bedrijfsbestemming in een agrarische omgeving. De opstal en voorzieningen zijn van goede kwaliteit.

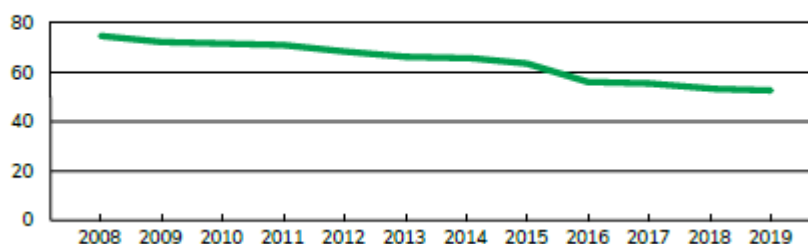
G. Nadere toelichting

Marktanalyse/ marktbeeld landelijk en regionaal:

Voormalige agrarische bedrijven / Agrarische bedrijfswoning

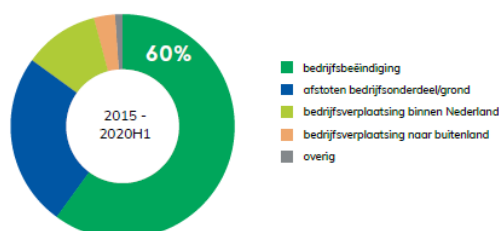
Het aantal actieve landbouwbedrijven loopt al jaren naar beneden. Hierdoor komen er steeds meer agrarische bedrijven in de verkoop. In de afgelopen vijf jaar is ongeveer 60 procent van de agrarische bedrijven in de verkoop gekomen door bedrijfsbeëindiging.

Aantal landbouwbedrijven (in duizenden) Bron: CBS

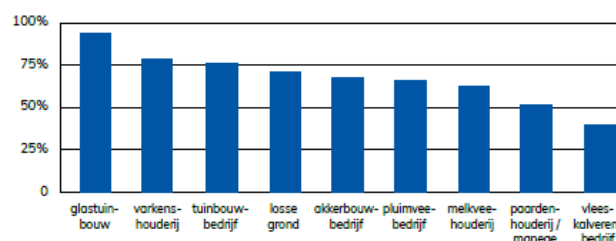


Steeds minder van de verkochte agrarische bedrijven wordt gekocht door een andere agrarische ondernemer. In 2015 was dit nog 62 procent, tegenover 51 procent in 2020. Particulieren of andere kleine ondernemers kopen de locatie dan met een herbestemmingsplan om op het voormalige agrarische bedrijf te gaan wonen.

Reden van verkoop agrarische bedrijven (2015-2020H1)



Aandeel gekocht door agrariër per type bedrijf



Herbestemming is vaak alleen mogelijk door beëindiging van het achterliggende bedrijf en sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. En de overheid toets scherp op “gezond woon- en leefklimaat”. Volgens de EU-regels. Dan nog is geen zekerheid van herbestemming tot “wonen”. Procedures zijn tijdrovend en kostbaar, en omliggende agrarische bedrijven kunnen bezwaar maken als zij in hun bedrijvigheid belemmert zouden kunnen worden.

Financiering van locaties met een agrarische bestemming vereist maatwerk. Met een lager leenbedrag (Max ca 80% van waarde) en een opslag van 0,8 – 1,0% op het rentetarief.

Dit tezamen geeft beperkingen aan het gebruik, en dus een beperking van de verkoopbaarheid van (agrarische) bedrijfswoningen. Daarom is tijdig voorsorteren bij geplande verkoop zinvol: Door sloop van overtollige bebouwing en herbestemming tot “wonen” stijgen de kansen van verkoop. Met tegelijk een flink hogere verkoopopbrengst in vergelijking met een bestemming “bedrijfswoning”.

Gemeenten worden flexibeler in herbestemming van VAB's naar kleine bedrijvigheid, echter als voorsortering op verkoop blijft dit lastig vanwege de beperkte vraag, vaak specifieke wensen van kopers, en complexe starre financiering-eisen voor kleine ondernemers. Paardenhouderij is een andere in opkomst zijnde activiteit op VAB's. Zeker als er nog een Natuurbeschermingswet-vergunning aanwezig is. Het bouwvlak is vaak voldoende groot voor extra voorzieningen voor de professionele paardenhouderij.

Kenmerken van woningen die goed in de markt liggen blijven verder onveranderd: een goede locatie op fietsafstand van voorzieningen, goede onderhoudstoestand, niet veel bijgebouwen op het erf, geen asbest, een goede prijskwaliteitverhouding, goede (internet-) verbindingen en geen agrarische bestemming meer. Woningen die nieuw in aanbod komen en aan deze eisen voldoen, worden vaak snel verkocht.

Bron: Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk (NVM A&LV)

Palingkwekerij

Momenteel zijn er nog negen palingkwekerijen in Nederland, waarvan één met een marktaandeel van ongeveer 50%. Binnen nu en vijf jaar zullen er een aantal palingkwekerijen stoppen, omdat deze geen bedrijfsopvolging hebben. Daarnaast zijn een aantal palingkwekerijen verouderd en is de investering te hoog om te optimaliseren.

Op de markt is te zien dat er een stijgende vraag is naar paling in de markt.

In 2020 is er beduidend minder glasaal opgenomen dan voorgaande jaren. Vooral in Nederland en Denemarken is er minder glasaal ingekocht. Dit zal waarschijnlijk resulteren tot een Europees palingtekort in 2022 en 2023.

Sinds tien jaar bestaat de Duurzaam Palingfonds Nederland (DUPAN). Zij zetten zich in om de palingstand in de Nederlandse natuur te verbeteren. Zij hebben de visserij op paling met 70% teruggebracht en is de handel gereguleerd. Momenteel zijn zij bezig met een accreditatie voor een keurmerk. Mocht deze positief worden beoordeeld ontstaat er binnen één jaar aanzienlijk meer vraag naar paling, omdat voor Retail en horeca deze beoordeling essentieel is om paling te kunnen verkopen.

De afzetmarkt heeft zich in de laatste vijf jaar verschoven van het (grotendeels) leveren aan de palinghandel naar het leveren van paling direct aan verschillende rokerijen. Dit zorgt voor meer risicospreiding, maar ook voor meer werkhandelingen.

De coronacrisis lijkt niet direct invloed te hebben op de afzet van de paling.

H. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

I. Verantwoording en aansprakelijkheid

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

De taxateur heeft geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel, residuen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen etc. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden.

De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemziekten. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van bodemziekten geen rekening gehouden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur heeft in ieder geval geraadpleegd de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van de omschreven opdracht met bijbehorend doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming door de taxateur. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waartoe het is opgesteld.

Alle in het rapport genoemde maten zijn circa maten.

Ten aanzien van de gebouwen en andere bouwwerken wordt er in deze taxatie van uitgegaan dat hiervoor een rechtsgeldige vergunning aanwezig is. Indien voor een gebouw tevens een milieuvergunning noodzakelijk is geldt ook hier dit uitgangspunt. De verkregen informatie van opdrachtgever/eigenaar wordt verondersteld juist te zijn. Ten aanzien van deze verkregen informatie is geen navraag gedaan bij derde(n).

De aanwezige apparatuur / installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Taxateur verklaart zich bij uitvoering van onderhavige taxatie te hebben geconformeerd aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM)

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijken en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij voorschreven rechten worden gevestigd.

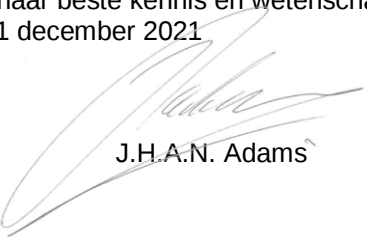
Taxateur heeft bij het toepassen van referenties gebruik gemaakt van beschikbare informatie uit de diverse uitwisselingssystemen en indien voorhanden de informatie(brochure) van de verkopend

makelaar. Taxateur heeft de toegepaste referenties niet zelf bezocht/geïnspecteerd en geeft geen enkele garantie op de juistheid van de beschikbaar gestelde informatie in de uitwisselingssystemen dan wel door de verkopend makelaar.

J. Datering en ondertekening

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

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te
Helmond, d.d. 31 december 2021



J.H.A.N. Adams

K. Bijlagen

- Normblad
- Kopie opdrachtbevestiging
- Kadaster
- Bestemmingsplan
- Bodemrapport
- Eigendomsakte
- Plausibiliteitsverklaring

i/taxatie-agr/2021/Rijpelaal-Helmond

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en

niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. *Marktwaaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.

16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of	

		de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is

3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Rijpelaal onroerend goed B.V.
T.a.v. De heer P.H.M. Meulendijks
Rijpelberg 5
5703 KD HELMOND

Helmond, 25 november 2021

Betreft: Oprichtbevestiging taxatie A&LV
Rijpelberg 10a te Helmond.

Bezoekadres
Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)
Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Geachte heer Meulendijks,

U heeft ons verzocht om bovengenoemd object te taxeren door middel van een volledige taxatie. Het doet ons een genoegen door middel van deze brief de aanvaarding en interpretatie van deze opdracht te bevestigen.

Ter uitvoering van de onderhavige opdracht, verwerken wij uw (persoons)gegevens in ons systeem. In de privacyverklaring op onze website leggen wij u uit, welke gegevens wij van u verwerken en hoe lang wij de gegevens bewaren. Als u gebruik maakt van onze dienstverlening, gaat u ook akkoord met onze privacyverklaring. Kijk op www.heuvel.nl voor de uitgebreide privacyverklaring.

A Verantwoordelijkheden taxateur:

Opdracht:

Het is onze verantwoordelijkheid een volledige taxatie uit te voeren ten behoeve van palingskekerij met ondergrond, erf en overige aanhorigheden.

Wet- en regelgeving:

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Agrarisch en Landelijk Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

B. Taxateur:

De taxatie zal worden uitgevoerd door J.H.A.N. Adams RM RT, als taxateur geregistreerd onder nummer: RT742367084 en lid NVM.

Gecertificeerd bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed: Reg. nr: RT742367084.

Verklaringen taxateur:

De taxateur heeft geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object.

De taxateur is gekwalificeerd om de taxatieopdracht uit te voeren.



Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

C. Opdrachtgever (en andere potentiële gebruikers):

Opdrachtgever:

Rijpelaal onroerend goed B.V.
T.a.v. De heer P.H.M. Meulendijks
Rijpelberg 5
5703 KD HELMOND

Verklaringen opdrachtgever:

Opdrachtgever verklaart de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen.

Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

D. Doel van de taxatie:

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: het kader van de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 betreffende Rijpelberg 10a te Helmond.

Definitie marktwaarde:

Het vaststellen van de marktwaarde volgens onderstaande definitie (EVS 2016):

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang

Eventueel overige vast te stellen waarderingen:

- ~~WEVAB (waarde-economisch-verkeer-agrarisch-bestemming)~~
- ~~Waarde-in-verpachte staat~~
- ~~Waarde-in-economisch-verkeer (fiscaal)~~
- ~~Opinie-verwachte-opbrengst-bij-gedwongen-verkoop-binnen-6-9 maanden~~

E. Object:

Omschrijving van het te waarden object:

Adres:	Rijpelberg 10a
Soort object:	Palingkwekerij
Kadastrale gemeente:	Helmond
Sectie:	N
Nummer:	3298
Eigendom:	Volledig eigendom



Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

F. Objectiviteit & Onafhankelijkheid:

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waardenen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf, verkregen met een professionele taxatiedienst Agrarisch & Landelijk Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

G. Peildatum van de taxatie:

25 november 2021

H. Aannames en bijzondere uitgangspunten:

De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij/zij bij de taxatie heeft gehanteerd.

Het object wordt vrij van huur en gebruik ~~/in-verhuurde staat/~~ of anders gewaardeerd.

De taxateur heeft daarbij de volgende gegevens als uitgangspunt genomen (verbouwing / realisatie / renovatie / aankoop):

Opdrachtgever heeft taxateur verzocht om naast de huidige situatie ook de situatie na planrealisatie te waardenen.

I. Beperkingen in het gebruik van de taxatie:

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

J. Taxatierapport:

Wij zullen over de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u rapporteren in de vorm van een uitgebreid NVM A&LV / of Taxatie Management Instituut (TMI) taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

K. Openbaarmaking:

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit taxatierapport.


Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- Het NRVt (of door NRVt aan te wijzen partijen) in het kader van:
 - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
 - doorlopend toezicht op de taxateur;
 - tuchtrecht;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, tuchtrecht en statistiek;
- de kredietgevers, dan wel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst.

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres (contact) personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de AVG. Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruikersverklaring die op hun websites te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

L. Honorarium:

Deze taxatie zal worden uitgevoerd voor een vast tarief van € 150,- / uur (met een max. van € 1.250,-) excl. BTW, kadasterkosten en eventuele overige kosten (bijv. kosten opvragen stukken gemeente)

De facturatie zal plaatsvinden nadat wij het taxatierapport hebben opgeleverd.

M. Datum opname en inspectie:

25 november 2021

N. Voorwaarden:

Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing, welke voorwaarden als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de EVS standaarden. De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

De taxateurs van Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering valt

O. Bevestiging:

Indien u zich kunt verenigen met de inhoud van deze opdrachtbevestiging, verzoeken wij u deze te ondertekenen en ons retour te mailen of ervoor te zorgen dat deze klaar ligt bij de opname.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Wij zien met vertrouwen uit naar een prettige samenwerking.

Ondertekening:

Met vriendelijke groet,
ADRIAAN VAN DEN HEUVEL makelaars en adviseurs

Voor akkoord taxateur:

Voor akkoord opdrachtgever:

J.H.A.N. Adams RM RT



P.H.M. Meulendijks

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:



BETREFT

Helmond N 3298

UW REFERENTIE

ja-

GELEVERD OP

31-12-2021 - 13:37

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11116071320

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-12-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-12-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Helmond N 3298](#)

Kadastrale objectidentificatie : 041570329870000

Locatie Rijpelberg 10 A

Helmond

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0794010000138206](#)**Kadastrale grootte** 3.720 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 177676 - 388310**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** € 100.000**Koopjaar** 2020**Ontstaan uit** [Helmond N 2655](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79115/197](#)**Ingeschreven op** 29-09-2020 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [RIJPELAAL ONROEREND GOED B.V.](#)**Adres** Rijpelberg 5

5703 KD HELMOND

Statutaire zetel HELMOND**KvK-nummer** [17191809](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

rijpelberg 10a



GEMEENTE (4)

PROVINCIE (21)

RIJK (29)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

G

Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-12)

G

Paraplubestemmingsplan Parkeren
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-02-27)

G

Buitengebied Helmond
bestemmingsplan
geconsolideerd (geconsolideerde versie 2012-10-31)

STRUCTUURVISIES

^ Verberg plannen

20 m



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

177676.3, 388306.8

Enkelbestemming
Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Functieaanduiding
bedrijfswoning uitgesloten

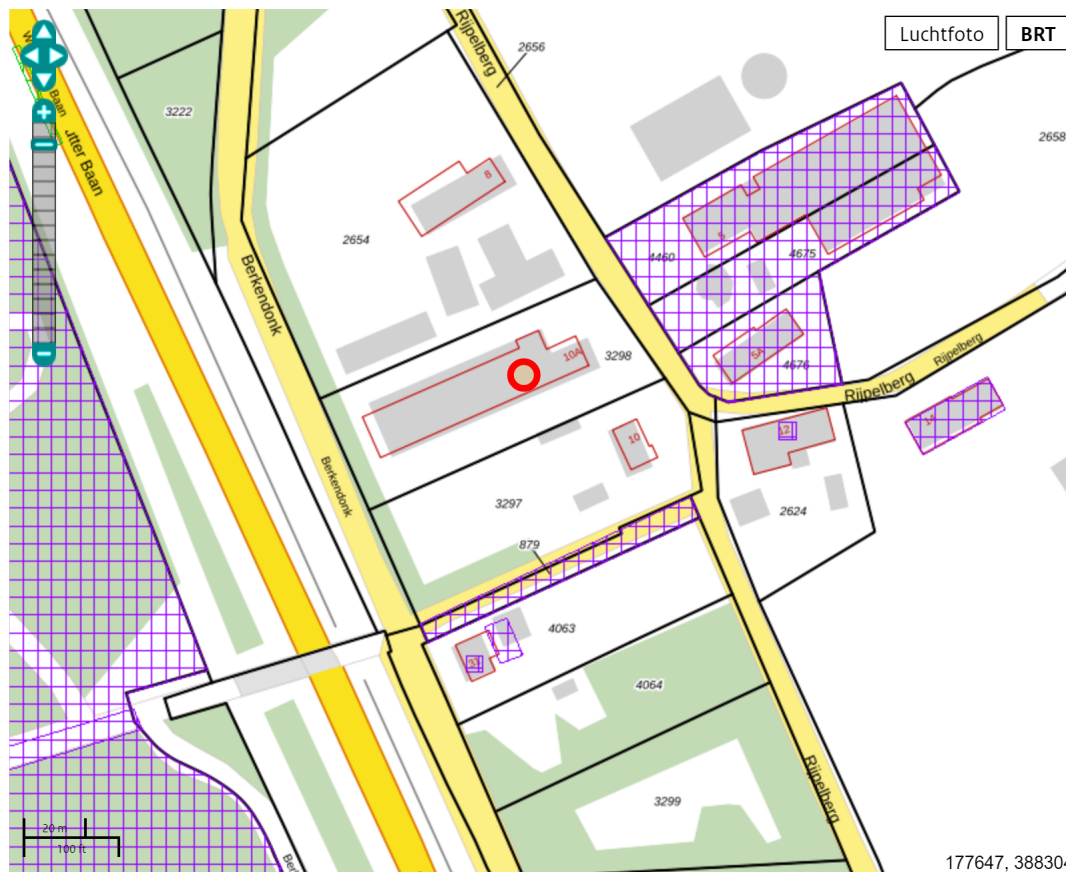
Functieaanduiding
intensieve veehouderij

Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding
uitgesloten - bebouwing



Rapport Bodemloket

Datum: 31-12-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2020277001/AD

Heden, achtentwintig september tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Martinus Maria van Gulick, notaris, hierna te noemen: notaris, waarnemende het vacante protocol van mr. Lucia Theodora Adriana Runia-Meijer, notaris te Deurne:

1. mevrouw Sylvia Bakker, geboren te Heemstede op drieëntwintig mei negentienhonderdnegenentachtig, werkzaam op mijn kantoor, 5751 GD Deurne, Helmondseweg 20, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, van: de heer Wilhelmus Johannes Kuunders, geboren te Deurne op twaalf februari negentienhonderdeenzeventig, legitimatie: rijbewijs met nummer 5787304806, geldig tot twaalf september tweeduizend zesentwintig, uitgegeven te Deurne op twaalf september tweeduizend zestien, wonende te 5754 PC Deurne, Maasveld 7, die bij het geven van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **W.J. KUUNDERS HOLDING B.V.**, gevestigd te Deurne, kantoorhoudende Maasveld 7 te 5754 PC Deurne, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 76986993, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende; W.J. Kuunders Holding B.V., hierna te noemen: "**verkoper**"; en
2. mevrouw Marita Maria Jacoba Hubertina van der Laak, geboren te Deurne op eenendertig juli negentienhonderdvierentachtig, werkzaam op mijn kantoor, 5751 GD Deurne, Helmondseweg 20, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde, van : de heer Paul Hendricus Maria Meulendijks, geboren te Deurne op veertien februari negentienhonderdzevenentachtig, legitimatie: paspoort met nummer NRRD48H70, geldig tot eenentwintig maart tweeduizend zevenentwintig, uitgegeven te Helmond op eenentwintig maart tweeduizend zeventien, wonende te 5703 KD Helmond, Rijpelberg 5 A, die bij het geven van de volmacht handelde als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Paultje Paling B.V., gevestigd te Helmond, kantoorhoudende Rijpelberg 5 te 5703 KD Helmond, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 54906210, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende, welke vennootschap op haar beurt te deze handelt als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RIJPELAAL ONROEREND GOED B.V.**, gevestigd te gemeente Helmond, kantoorhoudende Rijpelberg 5 te 5703 KD Helmond, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 17191809, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende; Rijpelaal Onroerend Goed B.V., hierna te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op eenendertig augustus tweeduizend twintig een

koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de comparante sub 1 voor en namens verkoper hierbij aan koper, namens wie de comparante sub 2, handelend als gemeld, bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

leegstaande varkensstallen met ondergrond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, inclusief de aanwezige hekken en afrasteringen, alles voor zover eigendom van verkoper, gelegen te Helmond, Rijpelberg 10 A, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N, nummer 3298 ter grootte van zevenendertig are en twintig centiare (37 a 20 ca),
hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: honderdduizend euro (€ 100.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke belastingen - derhalve niet de gebruikerslasten - zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 77168 nummer 54, van het afschrift van een akte, houdende juridische splitsing op eenendertig december tweeduizend negentien verleden voor waarnemer van het vacante kantoor van mr L.T.A. Runia- Meijer, destijds notaris te Deurne voorafgegaan door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één juli tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 deel 66406 nummer 91, van het afschrift van een akte uitgifte aandelen en inbreng, houdende kwijting en afstand van ontbindingsrechten op dertig juni tweeduizend vijftien verleden voor mr. R.J.W. Gerrits, notaris te Gemert-Bakel.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Gerrits & Van Gulick Derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper verleent kwijting aan koper voor die betaling.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Kosten en rechten

Artikel 1

De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, waarvan er aan verkoper geen bekend zijn;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), de mestputten zuigleeg, vrij van huur, pacht, huurkoop, lease, vis, jacht, kooi, paal of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
4. Verkoper heeft het verkochte laatstelijk gebruikt als varkensstallen met ondergrond, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik. Voor zover koper voornemens is

het verkochte te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, dient koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen, Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als varkensstallen met ondergrond.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Alle baten en lasten komen vanaf dat tijdstip voor rekening van koper.

Het verkochte is met ingang van heden voor risico van koper.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en daarbij zelf geen belang meer behoudt, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architect(en) en leveranciers gaan over op koper. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 5

Koper aanvaardt uitdrukkelijk bijzondere lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Asbest

Artikel 6

In de koopovereenkomst is het volgende woordelijk bepaald:

“ 6.5.4. Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen niets bekend is.”

Bijzondere bepalingen

Artikel 7

In koopakte is voorts het navolgende woordelijk opgenomen:

“ 6.5.2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak wel gierkelders/mestputten aanwezig. (zie artikel 20.1)

6.5.3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak geen (ondergrondse) tanks aanwezig.

6.5.4. Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen niets bekend is.”

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN,

KETTINGBEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de aankomstitel wordt geen melding gemaakt van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen en aan verkoper zijn ook geen bijzonderheden bekend.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT(EN)

./ Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht. Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Gerrits en Van Gulick cs werkzame personen om:

- zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn;
- mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet te constateren zowel ter zake van deze akte als van een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed.

FISCALE VERKLARINGEN

Partijen garanderen elkander over en weer de juistheid van de door of namens ieder van hen hierna afgelegde fiscale verklaringen, welke luid(t)(en) als volgt:

omzetbelasting

- In de zin van de omzetbelasting handelt verkoper ten deze als ondernemer.
- Het verkochte betreft een vervaardigd goed, doch is in de toestand waarin het zich thans bevindt reeds langer dan tien jaar als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen en het verkochte niet zodanig ingrijpend is verbouwd dat er sprake is van vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat terzake van de onderhavige levering geen omzetbelasting verschuldigd is.

overdrachtsbelasting

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

notarisverklaring

Ondergetekende notaris verklaart namens verkrijger(s) in deze akte, dat ter zake van deze overdracht aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag van zesduizend euro (€ 6.000,00), zijnde zes procent (6%) van honderdduizend euro (€ 100.000,00).

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. DEZE AKTE is in minuut verleden te Deurne op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en acht (15:08)

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Martinus Maria van Gulick, notaris, in diens hoedanigheid van ambtshalve waarnemer van het vacante protocol van mr. Lucia Theodora Adriana Runia-Meijer, notaris te Deurne.

De ondergetekende, mr. Martinus Maria van Gulick, notaris, in diens hoedanigheid van ambtshalve waarnemer van het vacante protocol van mr. Lucia Theodora Adriana Runia-Meijer, notaris te Deurne, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

(getekend:) mr. Martinus Maria van Gulick, notaris, in diens hoedanigheid van ambtshalve waarnemer van het vacante protocol van mr. Lucia Theodora Adriana Runia-Meijer, notaris te Deurne.

De ondergetekende, mr. Martinus Maria van Gulick, notaris, in diens hoedanigheid van ambtshalve waarnemer van het vacante protocol van mr. Lucia Theodora Adriana Runia-Meijer, notaris te Deurne, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

]

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-09-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79115 nummer 197.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 4AC77B384947D46046B58D913517E3ED372EAF1 toebehoort aan Martinus Maria van Gulick.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende:

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
Naam: J.A.L.M. van der Heijden RM RT
Adres: Postbus 567
Postcode: 5706 AN
Woonplaats: Helmond

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Lid van / ingeschreven, onder vermelding van (registratie)nummer:
RT503328689.

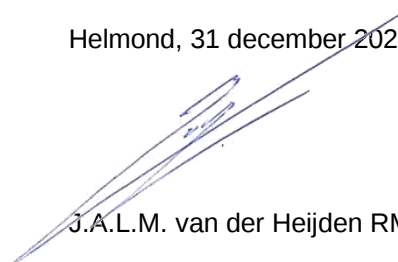
Verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van de locatie aan de Rijpelberg 10a te Helmond, getaxeerd door J.H.A.N. Adams RM RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 25 november 2021 op d.d. 31 december 2021 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Helmond, 31 december 2021



J.A.L.M. van der Heijden RM RT

K/taxatie/2021/plausibiliteitsverkl./Rijpelaal - Helmond