



*Colofon*

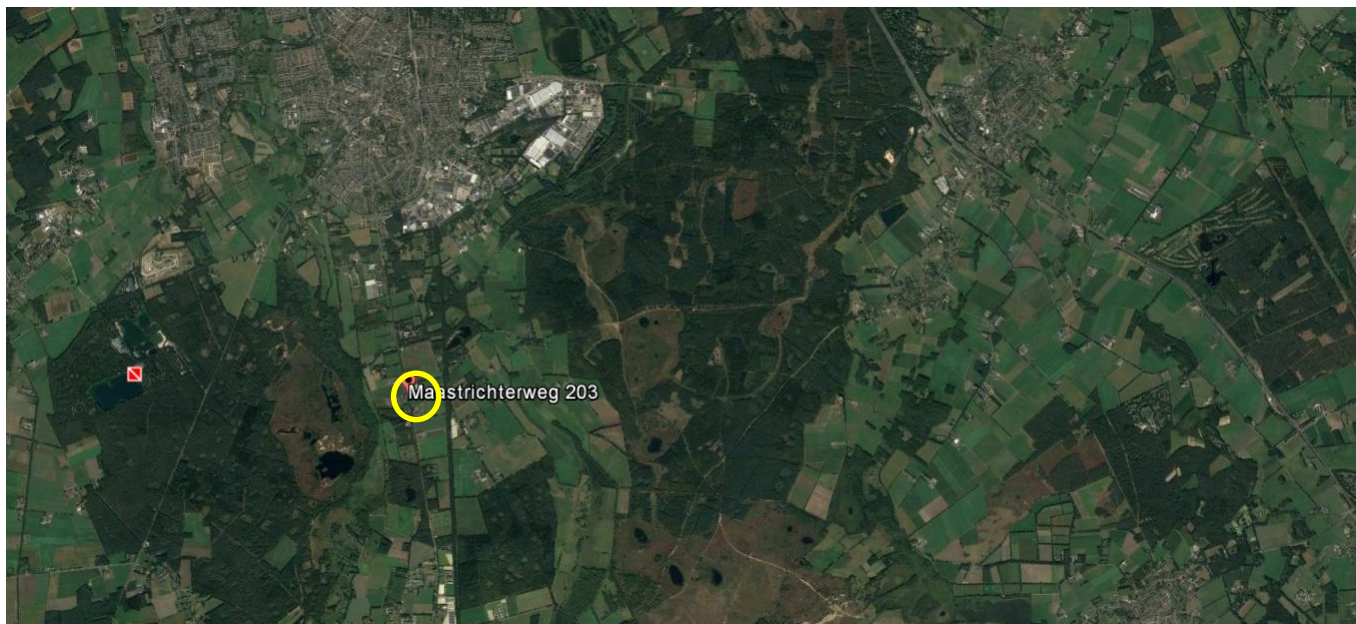
Opdrachtgever:  
Fam. Bax  
Maastrichterweg 203  
Valkenswaard

Opdrachtnemer:  
h8 ontwerp bureau  
t.n.v. H van Acht  
Boskantseweg 74  
5492 VB  
St-Oedenrode  
T 0652008951  
E info@h8ontwerp.nl

30 – mei - 2019

*Inhoudsopgave:*

Locatie	p
Inleiding	3
Bestaande situatie	4
Inrichtingsplan	5
Landschappelijke inpassing	6 / 7
Referentiebeelden	8 / 9 / 10
Investeringsoverzicht	11
	12



Locatie aangegeven op luchtfoto (bron Google Earth / Bing maps)



Familie Bax is voornemens om hun bestaande paardenhouderij aan de Maastrichterweg 203 te Valkenswaard uit te breiden.

### **Bestaande situatie**

Stal Bax BV betreft een paardenhouderij gevestigd aan de Maastrichterweg 203 te Valkenswaard. Het bedrijf richt zich met name op het fokken en africhten van paarden. Naast het fokken en africhten is het bedrijf ook gespecialiseerd in het coachen van paard en ruiter in diverse rijstijlen (western, klassieke dressuur, Freestyle training en handtraining). De bedrijfslocatie fungeert tevens als een revalidatiecentrum voor paarden in samenwerking met dierenartsen en fysiotherapeuten. Het bouwvlak voor Maastrichterweg 203 is niet toereikend om de gewenste uitbreiding te realiseren. Het complex omvat een perceel van  $\pm 1,85$  ha met een bedrijfswoning, een stal/loods, een buitenrijbak, een longeerbak en 6 paddocks. Het perceel is omzoomd door een  $\pm 5$  meter brede beplantingszone. Deze zone bestaat voornamelijk uit bomen met een beperkte hoeveelheid onderbeplanting.

### **Gewenste situatie**

Op de plek van de buitenbak wil aanvrager een nieuwe paardenstal met open rijhal realiseren. De afmetingen van de te realiseren paardenstal/rijhal bedragen ca. 44 x 43 meter. In deze stal zullen paardenboxen gerealiseerd worden, waarvan er een aantal ruimer uitgevoerd worden om dienst te kunnen doen als revalidatieboxen. Deze hebben een afmeting van 4 x 5 meter. Verder zal de nieuwe paardenstal een ruimte van ca. 325 m<sup>2</sup> ten behoeve van opslag foerage en werktuigen.

Naast de huidige buitenbak is een longeercirkel gelegen. Deze wil de initiatiefnemer in de nieuwe situatie verplaatsen en aanvullen met een overdekte trapmolen.

Ook is er een buitenrijbak gepland. Een dergelijke buitenrijbak zijn op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Verder zijn na het realiseren van de nieuwe paardenstal een vaste mestopslag en een overdekte stapmolen beoogd. Deze dienen eveneens binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.



Bovenstaande impressie geeft de bestaande situatie weer.

Aanwezig op dit moment is een buitenrijbak, een longeerbak een stal/loods ( deze voldoet niet meer aan de huidige eisen ). Verder zijn er diverse weilanden aanwezig omzoomd met houten hekwerken. Het totaalperceel wordt omzoomd met een bomerij met onder beplanting.



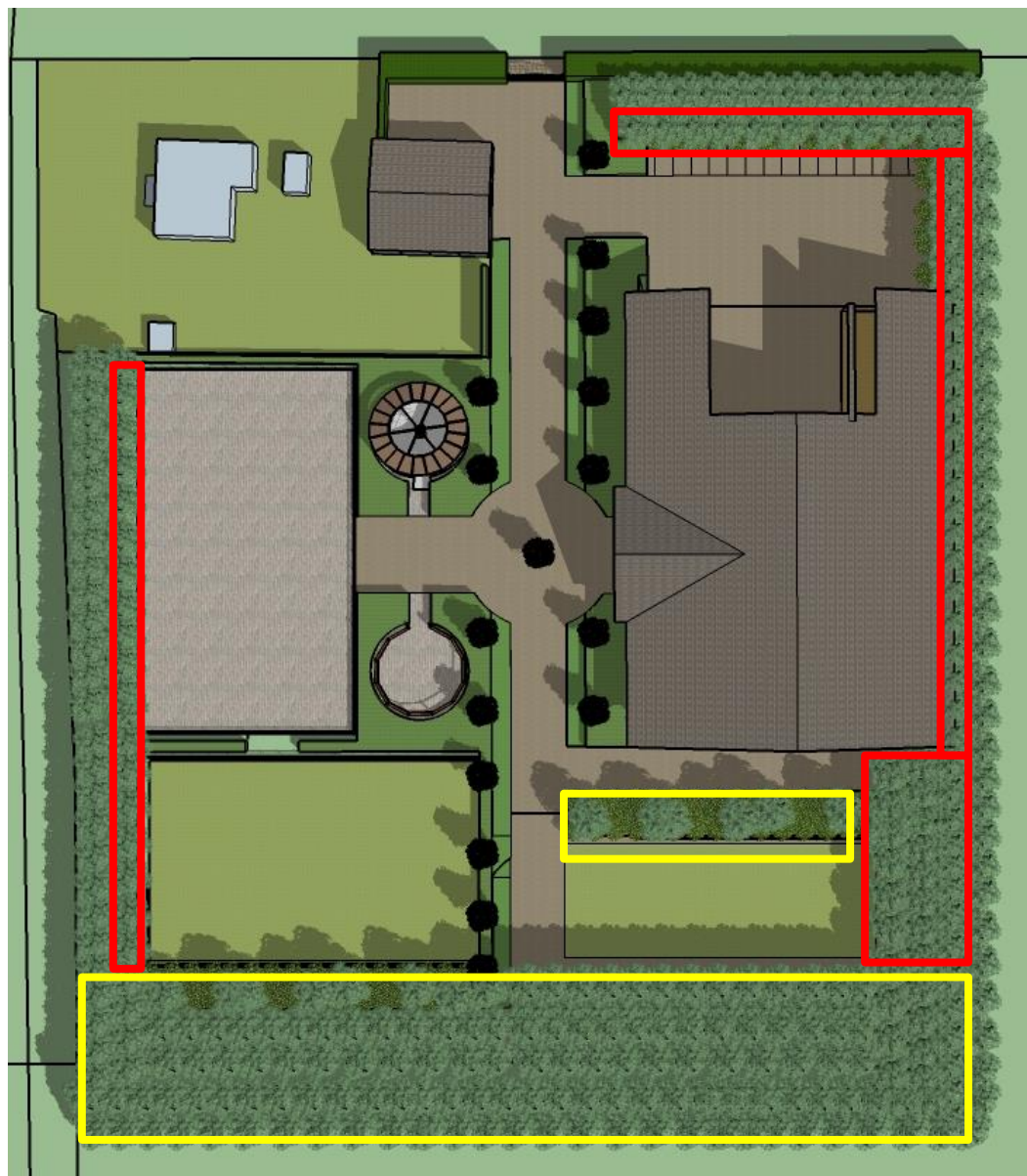


Bovenstaande impressie geeft de beoogde situatie weer.

De nieuwe paardenstal/rijhal komt centraal aan de oostzijde van het perceel. Vanuit het centraal deel van het plan zijn alle onderdelen 'aan elkaar gekoppeld' d.m.v. een plein. Hierdoor ontstaat een fraaie uitstraling als ook een praktische invulling van het plan. Door de positionering van de paardenstal/rijhal ontstaat er aan de noordzijde van het plan ruimte t.b.v. landschappelijke inpassing, parkeren en manoeuvreerruimte voor auto met trailer. De bestaande schuur wordt op deze manier mooi ingepast in het geheel. Ook naast deze schuur is nog parkeerruimte aanwezig.

De locatie van de longeerbak en trapmolen sluiten op deze manier goed aan bij de nieuwe rijhal. Door het toepassen van hagen rondom de verschillende onderdelen ontstaat één geheel. De bomen versterken dit en verzachten het zicht op de nieuwe paardenstal.

De oostelijke bomenrij achter de nieuwe paardenstal wordt aangevuld met een mantel/zoom vegetatie zone. De zuidzijde van het perceel wordt voor een groot deel ingezet tbv landschappelijke inpassing. De paardenweides worden kleiner ten gunste van een brede zone met beplanting in de vorm van bosbeplanting. Hierdoor wordt de uitstraling en de ecologische waarde versterkt.



In geel wordt de zone weergegeven waar ruimte ontstaat t.b.v. landschappelijke inpassing. Hier kunnen bomen en onder beplanting worden gerealiseerd.  
In de rode zones wordt de bestaande bomenrij aangevuld met een mantel en zoomvegetatie.



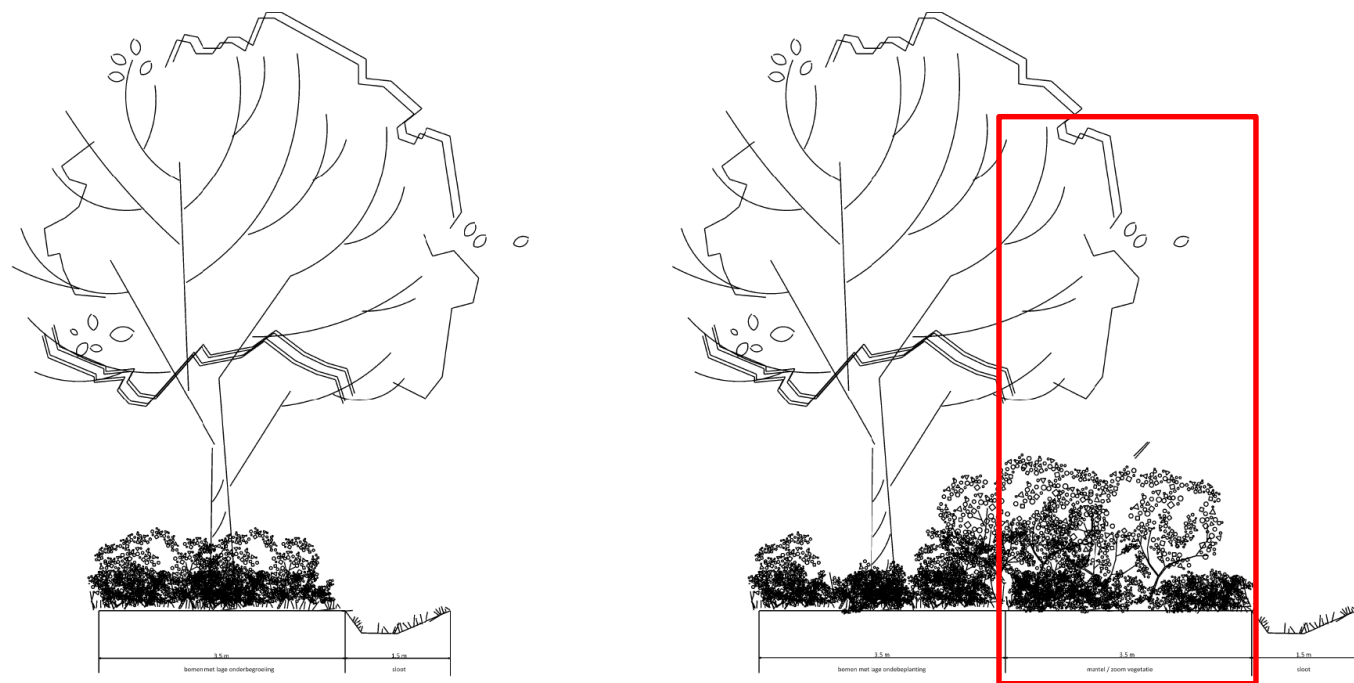


Bovenstaande afbeelding geeft het principe weer van de landschappelijke inpassing;

De bestaande beplantingszone rondom het perceel bestaat voor een groot deel uit alleen de bos-zone. M.a.w. er is hier alleen een lineaire structuur van bomen aanwezig met beperkt onder beplanting. Er ontbreekt een waardevolle groenzone bestaande uit mantel en zoom vegetatie.

Op pagina 8 staat met rood aangeduid waar deze mantel en zoom vegetatie zal worden toegepast. Achter de nieuw te realiseren manege is dit vanwege schaduw en beheer van het gebouw niet mogelijk.

De beplanting in de mantelzone zal bestaan uit inheemse soorten zoals *Rhamnus frangula*, *Crataegus monogyna*, *Amelanchier lamarckii*, *Corylus avellana*. De zoom zal bestaan uit laag blijvende soorten zoals *Rubus fruticosus*, *Rosa Rubiginosa*. Verder wordt het gras beperkt gemaaid in de zoomzone. Het aantal planten is 2 stuks per 5m<sup>2</sup>.



Bovenstaande afbeelding geeft een doorsnede weer van de huidige situatie ( linkse afbeelding ) en de beoogde situatie ( rechtse afbeelding ).

Het huidige profiel heeft ongeveer een gemiddelde breedte van  $\pm 5$  meter breed. In deze 5 meter is ook een bestaande sloot aanwezig. Deze sloot staat nagenoeg het gehele jaar droog. De sloot kan in het toekomstige plan worden ingezet voor waterberging van het nieuwe oppervlakte en dakwater ( exacte dimensionering wordt afgestemd met de wateropgave ). In de delen waar ruimte is om het huidige profiel aan te vullen met een mantel/zoom vegetatie is ruimte om de singel  $\pm 3,5$  meter te verbreden. De sloot wordt dan verlegd richting de binnenzijde van het terrein t.b.v. waterberging. De benodigde ruimte voor de zoombeplanting wordt gezocht in de bestaande paardenweides en de vrije ruimte daarnaast, deze zullen iets verkleind worden t.o.v. de huidige situatie. Onderstaande foto's is een weergave van de bestaande situatie.





Impressiebeelden van voorgestelde stapmolen, longeerbak, mantel/zoom vegetatie (bron google)

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Fam Bax						
datum:	30-5-2019					
oppervlakte plangebied:	3000m2 (3 are)					
preispeil/normering:	Stika 2017					
Omschrijving werkzaamheden	Eh	€/Eh	Subtotaal €	Totaal €		
<b>1 Voorbereidende werkzaamheden</b>						
<i>1.1 Algemene werkzaamheden</i>						
1.1.1 Opschonen terrein	3000 m2	0,25	750,00			
1.1.2 Uitzetten terrein	3000 m2	0,1	300,00			
<i>1.2 Ontwerpwerkzaamheden</i>						
1.2.1 Ontwerp en beplantingsplan	1 post	500,00	500,00			
				1550,00		
<b>2 Beplanting</b>						
<i>2.1 Bomen / heesters</i>						
2.1.1 Leveren en aanbrengen bomen, Betula pendula, Alnus glutinosa, Tili	150 st	60,62	9093,00			
2.1.4 Leveren en aanbrengen bosplantsoen ( Crataegus monogyna )	600 st	1,58	948,00			
				10041,00		
( kernvegetatie bomen is 1/3 totaal opp. = 1st per 10m2)(mantelvegetatie heesters is 2/3 totaal opp. =2 st per 5m2)						
<b>3 Beheer</b>						
<i>3.1 Beheer</i>						
3.1.1 Beheer hakhoutsingel	1,5 are	11,59	17,40			
3.1.2 Beheer landschapsboom 20/60	150 st	5,54	831,00			
				subtotaal voor 1 jaar beheer		
				848,40		
				totaal voor 10 jaar beheer		
				8484,00		
<b>Totaal</b>						
				20079,00		



# TAXATIERAPPORT EVS

---

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED, MODEL 2016

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO



Maastrichterweg 203, 5556 VB Valkenswaard
16 januari 2018
Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE



TEGoVA NETHERLANDS

## Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens .....	3
	Opdrachtgever .....	3
	Taxateur .....	3
	Waardepeildatum en andere relevante data .....	3
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang .....	4
	Onderwerp van de taxatie .....	4
	Doel van de taxatie .....	4
C.	Verklaringen taxateur .....	7
D.	Juridische status van het object .....	9
	Privaatrechtelijke aspecten .....	9
	Publiekrechtelijke aspecten .....	11
	Milieuzaken en vergunningen .....	12
	Fiscale aspecten .....	13
E.	Omschrijving gebruik en omgeving .....	13
F.	Technische omschrijving object .....	14
	Rechten en overige componenten .....	16
G.	Onderbouwing van de waarde .....	16
H.	Conceptrapportage .....	19
I.	Overige mededelingen .....	19
J.	Datering en ondertekening .....	19
K.	Bijlagen .....	21
	Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed .....	25

## A. Algemene gegevens

### Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Dhr. M.J.A. Bax
Adres opdrachtgever:	Maastrichterweg 203, 5556 VB Valkenswaard
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	-

### Taxateur

Naam taxateur:	Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE
Werkzaam bij en handelend namens:	J.H. Oldenkotte & Zn Makelaars- en assuratiekantoor b.v. Heuvel 50 5038 CS Tilburg
Lid van beroeps- of branchevereniging:	NVM
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en Vastgoedcert
Onder registratienummer:	RT559489055 en RMT07.121.2064
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Wonen/MKB, Bedrijfsmatig Vastgoed (BV02.111.2164) en Landelijk Vastgoed (LB02.111.114)
Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:	Nee
Taxateur is REV-gecertificeerd:	Nee
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren/verkopen van woningen in heel Nederland, bedrijfsruimten/kantoren/winkels in de regio Tilburg en Noord-Brabant, taxaties in het kader van onteigening en planschade en taxaties van incourant onroerend goed c.q. bijzondere objecten.

### Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	18 augustus 2017
Datum opname en inspectie:	De taxateur heeft de onroerende zaak op <b>18 augustus 2017</b> bezocht en geïnspecteerd. De opdrachtgever heeft: <input checked="" type="checkbox"/> <b>Volledige inspectie toegestaan.</b> <input type="checkbox"/> De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan.
Waardepeildatum:	18 augustus 2017
Datum concept taxatierapport:	<b>In het kader van de privacy van de opdrachtgever worden hierover geen mededelingen gedaan.</b>
Datum taxatierapport:	16 januari 2018



## B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

### Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:	Maastrichterweg 203 Valkenswaard, omschrijving zie bijlage.
Adres:	Maastrichterweg 203 5556 VB Valkenswaard

### Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> verkoopbeslissing () <input type="checkbox"/> financiering <input type="checkbox"/> fiscale doeleinden <input type="checkbox"/> jaarrekening <b>X overigen: taxatie in het kader van de LIR (Landschappelijke Investeringsregeling)</b>  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.
Met als grondslag:	Vrij van huur en gebruik en/of verhuurd, zie onder
Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:	<b>X Marktwaarde € nihil (onder het huidige bestemmingsplan van de grond)</b> <b>X Marktwaarde € 100.000,- (onder het huidige bestemmingsplan met de nieuwe invulling, waarbij het bouwvlak 12.600 m2 is, van de grond, rekening houdend met de hierboven genoemde waarde onder het huidige bestemmingsplan)<sup>2</sup>, zie bijlage</b> <input type="checkbox"/> Markthuurwaarde <input type="checkbox"/> Marktwaarde in verhuurde staat <input type="checkbox"/> Andere waarde <input type="checkbox"/> WOZ-waarde <input type="checkbox"/> Waarde in het economische verkeer <input type="checkbox"/> Marktwaarde met geforceerde verkoop <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Let op! Indien in het kader van fiscale doeleinden, een jaarrekening of soortgelijk doel wordt getaxeerd dan zal in het rapport maar een deel van de gebruikelijke gegevens worden weergegeven. Dit heeft te maken met dit doel. Het rapport wordt immers vaak overhandigd aan een wederpartij. Om client te beschermen worden onder andere gegevens waarmee gerekend wordt en referentiepanelen niet in de taxatie opgenomen tenzij client hierom uitdrukkelijk verzoekt of tenzij taxateur hiertoe aanleiding ziet. Dit betekent echter niet dat er geen rekening is gehouden met dergelijke gegevens.

<sup>2</sup> In de bijlage is in de meest voorkomende gevallen een analyse van de huurprijs, BAR en DCF rekenmethode toegevoegd. Deze rekenmethodieken kunnen allen een iets afwijkend beeld laten zien van de genoemde marktwaarde en andere waarden. Indien dit zo is dan dient de in het taxatierapport genoemde waarde als juist te worden gezien. De waarden uit de analyse zijn indicatief. Deze bijlage wordt in beginsel niet toegevoegd bij een hertaxatie en update.

<sup>3</sup> Een bedrag dat voor het vastgoed kan worden verkregen indien de verkoper om welke reden dan ook, verplicht wordt het object te vervreemden (EVS 1, par. 5.10.4.1.).

\*'Geforceerde verkoop' (of: 'gedwongen verkoop') is geen basiswaarde (EVS 1, par. 5.10.4.3; IVS Framework 52), maar wordt opgenomen als een bijzonder uitgangspunt (EVS 1, par. 5.10.4.3; IVS Framework 53).

\*'Forced sale' wordt ook wel vertaald als 'geforceerde verkoop'.

\*De taxateur taxeert een marktwaarde met 'geforceerde verkoop' als bijzonder uitgangspunt. Wanneer de verkoper bijvoorbeeld onder druk staat om een object op korte termijn te verkopen, waardoor de marketingperiode te kort zal zijn om de beste biedingen te ontvangen, kan de taxateur een marktwaarde taxeren door gedwongen verkoop als bijzonder uitgangspunt aan te houden. De taxateur vermeldt dan de

<b>Zegge:</b>	<p>X NIHIL EURO (onder het huidige bestemmingsplan van de grond)</p> <p>X HONDERDDUIZEND EURO (onder het huidige bestemmingsplan met de nieuwe invulling, waarbij het bouwvlak 15.000 m2 is, van de grond, rekening houdend met de hierboven genoemde waarde onder het huidige bestemmingsplan)</p>								
<b>Deze taxatie betreft een:</b>	<b>volledige taxatie</b>								
<b>Uitgangspunten:</b>	<p>Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="676 566 727 808">X</td> <td data-bbox="738 566 1436 808">Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever 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 privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 815 727 999">X</td> <td data-bbox="738 815 1436 999">De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1005 727 1211">X</td> <td data-bbox="738 1005 1436 1211">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 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;</td> </tr> <tr> <td data-bbox="676 1218 727 1688">X</td> <td data-bbox="738 1218 1436 1688">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);</td> </tr> </table>	X	Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever 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 privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;	X	De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;	X	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 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;	X	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);
X	Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever 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 privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;								
X	De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;								
X	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 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;								
X	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);								

tijdsspanne waarmee rekening is gehouden en de relevante beperkingen van de verkoper.

\*Verkopen in een dalende markt zijn niet automatisch 'geforceerde' of 'gedwongen' verkopen.

\*EVA 2, Valuation for lending purposes, behandelt taxaties voor financieringsdoeleinden. Daarin wordt aangegeven dat 'Forced sale value' geen basiswaarde is. Taxateurs taxeren een marktwaarde met 'geforceerde verkoop' als bijzonder uitgangspunt wanneer ze duidelijke instructies daartoe hebben ontvangen (EVA 2, par. 6).

•• Een gedwongen verkoop is een beschrijving van een situatie waaronder een overdracht plaatsvindt, niet een basiswaarde (IVS Framework, par. 52). Het wordt als een bijzonder uitgangspunt opgenomen (IVS Framework, par. 53).

	X	Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
	X	De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
	X	Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
	X	De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. 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;
	X	Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
<b>Bijzondere uitgangspunten:</b>		Voor zover deze er zijn zijn deze benoemd bij het doel van de taxatie.

## C. Verklaringen taxateur

<b>Verklaringen taxateur intern / extern:</b>	De taxateur verklaart <b>niet</b> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
<b>Opdrachtbrief:</b>	Op 12 september 2017 is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 12 september 2017 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn <b>geen</b> wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)
<b>De taxateur hanteert het normblad:</b>	<b>Ja. Indien er uitzonderingen gemaakt zijn op dit normblad dan staan deze in het normblad vermeld of in het rapport.</b>

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Makelaars- en assurantiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV** en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS. Indien er niet in overeenstemming met de EVS wordt getaxeerd dan staat dit bij het betreffende punt een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Indien er een uitzondering is gemaakt op de EVS dan staat er bij het betreffende punt een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van de **NVM** en het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de **NVM**;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die de **NVM** daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl).

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 €.

### **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 en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever 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 personen met kennis van zaken.

### **Schattingonzekerheid**

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

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

### **Inspectie**

Hier dient u te verklaren of en op welke wijze de inspectie heeft plaatsgevonden. Er dient uitdrukkelijk te worden vermeld welke delen wel of niet geïnspecteerd zijn (b.v. welke ruimten wel of niet, het dak wel of niet, enz. De inspectie dient door de geregistreerde taxateur zelf plaats te vinden. Voor zover nodig kan de geregistreerde taxateur voor specialistisch onderzoek mede een externe deskundige inschakelen. De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden en op welke wijze deze is verricht (mate van diepgang). Daarbij geldt dat de mate van diepgang van de inspectie zodanig moet zijn dat deze passend is voor het doel en de reikwijdte van de professionele taxatiedienst en in overeenstemming is met de in de praktijk erkende 'good practice'. De uitkomsten van de inspectie dienen in het taxatierapport te worden vastgelegd. In geval er geen inspectie heeft plaatsgevonden en de taxatie is gebaseerd op een eerdere inspectie, dient de geregistreerde taxateur dit ook duidelijk aan te geven in het taxatierapport inclusief de onderbouwing waarom er geen inspectie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 11 van het NRVT-reglement, kamer LAV, staat de diepgang van de inspecties beschreven die van toepassing is op de verschillende uitwerkingen van taxaties. Bij een volledige taxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject zowel extern als intern inspecteert (zie paragraaf 11.4). Bij een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert (zie paragraaf 11.11).

### **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 status van het object

### Privaatrechtelijke aspecten

#### Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

(d.m.v. *muisklik in hokje keuze aangeven*)

<input type="checkbox"/>	Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn: Vul in wat de verschillen zijn.
<input checked="" type="checkbox"/>	Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

#### **PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering:	<b>Nee. Niet conform opdracht.</b>
- Kadastraal plan:	<b>Ja (zie bijlage)</b>
- Kadastraal uittreksel:	<b>Ja (zie bijlage)</b>
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	<b>Ja (zie bijlage)</b>
- Overig:	Zie desbetreffende punt in dit rapport en/of bijlage

#### 2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: **Grond (zie bijlage).**

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
<i>Ha. Are Ca.</i>							
Gemeente	Sectie						
Valkenswaard	K	863		23	45		volle eigendom
Valkenswaard	K	862	01	61	55		volle eigendom
Totaal			01,85,00				

Eigenaar: Dhr. M.J.A. Bax en mevr. J.M.A.F. Peels (K 863)  
Stal Bax BV (K 862)

Gebruiker: Zie eigenaar

3.

**Bijzonderheden**

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:<sup>4</sup>

- a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: Geen bijzondere erfdienstbaarheden
- b. Gebruiksbeperkingen: n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
- c. Vereniging van Eigenaren n.v.t.
  - Bestuurder
  - Bijdrage/financiële positie
  - Zijn de financiële reserves naar oordeel van de taxateur toereikend?
- d. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal n.v.t.
  - Soort recht
  - Datum uitgifte/vestiging
  - Einddatum van het recht
  - Grond is in eigendom van
  - Huidig tijdvak loopt van / tot
  - Actuele canon of opstalvergoeding
  - Eerstkomende datum indexering
  - Overig
- e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
  - Datum vestiging
  - Bloot eigenaar
  - Vruchtgebruiker
  - Wijze van beëindiging
  - Overig
- f. Pacht n.v.t.
  - Pachtvorm
  - Pachtduur
  - Einddatum
  - Vastgestelde pachtsom
  - Datum goedkeuring
  - Verplichtingen bij aanvang pacht
  - Wijzigingen na aanvang pacht

<sup>4</sup> Tenzij anders vermeld zijn er door de opdrachtgever, de verkopende en/of verhurende makelaar en/of de gebruiker geen bijzonderheden gemeld.

## Publiekrechtelijke aspecten

### PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

<input type="checkbox"/>	Provincie Vul betreffende provincie in
X	<b>Gemeente Valkenswaard</b>
X	Kadaster
X	Ruimtelijke plannen
<input type="checkbox"/>	Bodemloket
<input type="checkbox"/>	Overig, nl. Vul in

#### 2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	<b>Agrarisch (zie bijlage)</b>
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het gebruik is toegestaan conform dit bestemmingsplan. <b>Uitzonderingen staan beschreven in de bijlage.</b>
- Plannaam	Buitengebied
- Planstatus	Vastgesteld en geheel onherroepelijk
- Vaststeldingsdatum	20-05-2015
- Naam overheid	Valkenswaard
- IMRO versie	NL.IMRO.0858.GUbuitengebied-VA01

#### 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). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
- Toekomstige planologische ontwikkelingen:	<b>Zie bijlage.</b>

#### 4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)	<input type="checkbox"/> Ja	X Nee
---	-----------------------------	-------

#### 5. Monument

Volgens opgave van:	Opdrachtgever, verkopende makelaar, kadaster	
is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:		
- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)	<input type="checkbox"/> Ja	X Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)	<input type="checkbox"/> Ja	X Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	<input type="checkbox"/> Ja	X Nee



## Milieuzaken en vergunningen

### VERONTREINIGING

#### 1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

-	Milieu vergunning voor het houden van:	Geen, volgens opdrachtgever
-	Datum afgifte:	n.v.t.
-	NB-vergunning:	Geen, volgens opdrachtgever

#### 2. Verontreiniging

##### Geraadpleegde informatie

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	X Nee, er is geen bodemrapport bekend O Ja
Overige	n.v.t.
Opmerkingen	Let op: bij een aan- of verkoopbeslissing van bedrijfsgrond raden wij de opdrachtgever aan alvorens tot een koop over te gaan om een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien opdrachtgever op (korte) termijn voornemens is een grote verbouwing of nieuwbouw te plegen dan adviseren wij dit ook. <b>Gezien de algemene indruk van de taxateur ter plaatse/recente verbouwingen worden geen bijzonderheden verwacht.</b>

#### 3. Bijzonderheden

- a. De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- Historische gegevens  n.v.t. volgens de eigenaar/opdrachtgever  
 Zie bodemrapport
  - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt)  n.v.t.  
 Zie opmerkingen onder 2.  
 Zie bodemrapport
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten  Nee, zie opmerkingen onder 1 en 2.  
 Ja, zie boven onder a.
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt  n.v.t.
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen  Nee, geen waardeverminderende hoeveelheid
- e. Conclusie  Geen bijzonderheden.

## Fiscale aspecten

### FISCALE ASPECTEN

1.	<b>Bijzondere fiscale aspecten:</b>	Taxateur raadt de opdrachtgever aan een gespecialiseerde fiscalist (in samenwerking met de eigen boekhouder/accountant) in te schakelen om zekerheid te verkrijgen over de fiscale status van het getaxeerde. Gezien de mogelijke consequenties is het belangrijk alle relevante informatie hierbij aan de betreffende personen door te geven.
2.	<b>Overig:</b>	n.v.t.

## E. Omschrijving gebruik en omgeving

1.	<b>Object:</b>	<b>Grond voor een paardenhouderij. Zie bijlage.</b>
2.	<b>Gebruik</b>	
a.	Huidig gebruik:	Zie Publieksrechtelijke Aspecten onder 3
b.	Voorgenomen gebruik:	Zie 2.a. <b>en zie bijlage</b>
c.	Gebruiksmogelijkheden:	Zie (toelichting bij) bestemmingsplan. <b>Agrarisch met bedrijfswoning. Zie bijlage.</b>
3.	<b>Overig</b>	
a.	Wijk, stand en aard van belendingen	
	Omschrijving van de situering:	Wijk: normaal/buitengebied Stand: normaal Belendingen: agrarisch
b.	Bereikbaarheid	
	- Per personenauto:	normaal
	- Per vrachtauto:	normaal
c.	Voorzieningen	
	Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:	<b>Beperkt. Aan de rand van het dorp.</b>
d.	Overige omgevingsfactoren	
	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	X Neen, met uitzondering van de ontwikkelingen ter plekke.

## F. Technische omschrijving object

### 1. Object

a.	Voorzieningen:	<input type="checkbox"/> Aardgas: ja <input type="checkbox"/> Water: ja <input type="checkbox"/> Elektra: ja <input type="checkbox"/> Kabel: ja <input type="checkbox"/> Riolering: ja <input type="checkbox"/> Noodstroomvoorziening: nee <input type="checkbox"/> Overig: nee		
b.	Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:	Woonerf:	18.500	m <sup>2</sup>
		Bedrijfserf benut:	<b>Alle gronden zijn opgenomen onder woonerf, zie bijlage voor toelichting</b>	m <sup>2</sup>
		Bedrijfserf onbenut:	<b>Alle gronden zijn opgenomen onder woonerf, zie bijlage voor toelichting</b>	m <sup>2</sup>
		Cultuurgronden:	<b>Alle gronden zijn opgenomen onder woonerf, zie bijlage voor toelichting</b>	m <sup>2</sup>
c.	Bedrijfswoning: <b>gezien de aard van de taxatie wordt deze niet omschreven</b>			
	- Bouwjaar:			
	- Bouwaard:			
	- Fundering:			
	- Gevels:			
	- Dakconstructie:			
	- Kozijnen en deuren:			
	- Verwarming:			
	- Isolatie:			
	- Ventilatie:			
	- Woonoppervlakte:			
	- Inhoud:			
	- Inrichting, indeling en gebruik:			
	- Onderhoudstoestand:			
d.	Bijgebouwen: <b>gezien de aard van de taxatie worden deze niet omschreven</b>			
	- Bouwjaar:			
	- Afmeting:			
	- BVO:			
	- Nokhoogte:			
	- Goothoogte:			
	- Fundering:			
	- Gevels:			

- Dakconstructie:	
- Dakbedekking:	
- Vloer:	
- Deuren:	
- Verwarming:	
- Isolatie:	
- Ventilatie:	
- Mestopslagcapaciteit:	
- Groen Label voorziening:	
- Inrichting, indeling en gebruik:	
- Onderhoudstoestand:	
<b>e. Cultuurgrond: gezien de aard van de taxatie worden deze niet omschreven</b>	
- Omschrijving:	
- Kwalificatie oppervlakte:	
- Ruilverkavelingsrente:	
- Ontsluiting:	
- Kavelvorm:	
- Schaduwwerking:	
- Bodemclassificatie:	
- A-horizont (bouwvoor):	
- Waterhuishouding:	
- Drainage:	
- Beregeningsput:	
- Vlakligging:	
- Humustoestand:	
- Droogtegevoelig:	
- Watertrap:	
- Draagkracht:	
- Afslibbaarheid:	
- Geschiktheid:	

## 2. Gebruik

a. Huidig gebruik:	<b>Grond voor paardenhouderij</b>
b. Voorgenomen gebruik:	<b>Grond voor paardenhouderij (meer bouwvlak)</b>

## 3. Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Duurzame en energetische voorzieningen

Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
- Soort voorzieningen	n.v.t.	
- Overige bijzonderheden	n.v.t.	

## 4. Onderhoudstoestand

a. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	<b>Goed.</b>
b. Achterstallig onderhoud	
- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op	<b>Gezien het doel van de taxatie n.v.t.</b>
- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft	<b>Nee</b>

	aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	
-	De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen	

## Rechten en overige componenten

1.	Betalingsrechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever
2.	Productierechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever
3.	Overige rechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever

## G. Onderbouwing van de waarde

### 1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a.	Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken	
	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	Inkomstenbenadering: O DCF en/of O BAR en/of Verkoopopbrengstvergelijking: <b>X comparatieve methode</b>
	Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)	BAR: Berekende mogelijke huurprijs van een leegstaand onroerende zaak of uitgangspunt bij bestaande huursituatie (als benchmark) DCF: Berekende cashflow bij bestaande huursituatie. Comparatief: De huurprijzen bij DCF en BAR worden berekend op basis van de comparatieve methode, voor zover mogelijk. Indien dit niet mogelijk is dan op basis van inzichten van de taxateur.
	Berekening op bijlage nummer:	<b>In verband met het doel van de taxatie zijn deze niet toegevoegd.</b>
	Voor deze waarderingmethodiek is gekozen i.v.m.:	<b>In verband met het doel van de taxatie zijn deze niet toegevoegd.</b>
	Berekening op bijlage nummer:	<b>In verband met het doel van de taxatie zijn deze niet toegevoegd.</b>
b.	Indien van toepassing	
	Datum eerdere taxatie indien van toepassing	O Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd. <b>X In het kader van deze taxatie worden hierover in verband met privacydoeleinden geen mededelingen gedaan</b>
	Waardepeildatum eerdere taxatie	
	Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie	
	Zegge	
	Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere	

taxatie		
Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd	<input type="checkbox"/>	Nee
Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is		
Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%		
Dit verschil is ontstaan door		
Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:		
a. Marktomstandigheden		
b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)		
c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m <sup>2</sup> , renovatie(s) en/of verbouwing(en)		

### 3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a.	Locatie	Normaal
b.	Onroerende zaak	normaal
c.	Courantheid voor verhuur en/of verkoop	normaal
d.	Alternatieve aanwendbaarheid	<b>Het beste alternatieve gebruik is: In verband met het doel van de taxatie zijn deze niet toegevoegd. Zie echter ook bijlage.</b>

### 4. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

Een analyse van de NVM van enkele marktonderdelen is in de bijlage opgenomen. Dit betreffen allen algemene analyses, vaak op regionaal en landelijk niveau. Hieronder zijn enkele analyses vanuit de taxateur vermeld. Het betreft een analyse van panden in de regio Tilburg, waaronder ook Goirle, Oisterwijk, Vught, Berkel-Enschot, Udenhout, Sprang-Capelle, Waalwijk, Oosterhout, Gilze-Rijen, etc. vallen.

#### ALGEMEEN MARKTBEELD

##### Winkels:

In de stad en regio Tilburg is de verhuur van winkels moeizaam. Vaak worden winkels pas verhuurd nadat deze leeg zijn gekomen. Indien de stand minder wordt loopt over het algemeen de verhuurbaarheid terug. Uitzondering hierop zijn kleinschalige winkels van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Over het algemeen zijn deze beter verhuurbaar. De verkoop van winkels is ook moeizaam. Uitzondering hierop zijn winkels op A1-locaties, deze lopen redelijk tot goed. Daarnaast is de verkoopbaarheid voor winkels voor eigenaren/gebruikers redelijk.

##### Kantoren:

In de stad en regio Tilburg is de verhuur van kantoren moeizaam. Zeker grote kantooruimten zijn lastig te verhuren. Kantooruimten in de directe omgeving van veel faciliteiten zijn beter verhuurbaar. Ook kleinere ruimten van minder dan 100 m<sup>2</sup> en per kamer zijn beter verhuurbaar. De verkoop van kantoren is ook lastig. Kantoren worden beperkt verkocht.

##### Bedrijfsruimten:

In de stad en regio Tilburg is de verhuur en verkoop van bedrijfsruimte lastig. Hierop zijn weinig uitzonderingen. Een betere locatie en betere voorzieningen zorgen voor betere verkoop- en verhuurbaarheid, maar slechts beperkt.

##### Agrarische objecten en gronden:

Afhankelijk van de locatie, het gebied, en de precieze omstandigheden ter plekke is een object al dan

niet couranter.

Gronden zijn bij een optimale mix redelijk in trek en bij een slechte mix veel minder. Hierbij speelt kwaliteit en lokatie een zeer grote rol.

Complete boerderijen zijn zeer matig verkoopbaar en slecht verhuurbaar. Losse gronden hangen af van de grootte en van de boerderijen in de nabijheid. Alternatieve aanwendbaarheid kan hier belangrijk zijn.

Bijzondere ruimten, zoals praktijkruimten en bouwgronden:

In de stad en regio Tilburg is de verhuur- en verkoopbaarheid van dergelijke ruimten sterk wisselend.

Vaak is er voor dergelijke objecten een kandidaat waardoor de verhuur- en verkoopbaarheid goed tot zeer goed is. Is deze kandidaat echter niet aanwezig dan is het lastig.

#### **Regio Valkenswaard:**

**Het marktbeeld van de regio Valkenswaard komt in grote lijnen overeen met dat van de regio Tilburg. Hierbij dient wel in ogenschouw genomen te worden dat Valkenswaard beduidend kleiner is en dat dit gevolgen heeft voor bepaalde segmenten en prijzen. Anderzijds ligt Valkenswaard onder de rook van Eindhoven en heeft dit tot gevolg dat prijzen veel meer gelijk zijn op prijzen uit deze omgeving. Derhalve zijn beelden uit Den Bosch, Tilburg, Breda en Eindhoven toegevoegd zodat een goed beeld verkregen kan worden hoe de ontwikkelingen in de naburige grote steden zijn.**

**Gezien de privacy van de opdrachtgever wordt er geen SWOT-analyse gemaakt van een individuele locatie maar wordt een algemeen beeld geschetst van Valkenswaard.**

Op basis van dit algemene marktbeeld kan de volgende analyse gemaakt worden:

#### **INTERN:**

##### **Sterkte:**

- kleinschaligheid
- veel faciliteiten in de directe omgeving
- uitzonderlijke kandidaat voor verkoop of verhuur
- nieuwere panden met weinig onderhoud en duurzamer

##### **Zwakte:**

- grootschaligheid
- weinig faciliteiten in de omgeving
- weinig of geen marktpartijen
- oudere panden met veel onderhoud

#### **EXTERN:**

##### **Kansen:**

- groeiende economie
- meer vraag in de markt
- alternatieve aanwendbaarheid

##### **Bedreigingen:**

- indien de economie afremt
- weinig alternatieve mogelijkheden

#### **Referenties te huur/te koop/verhuurd/verkocht**

Zie bijlage. Er is een overzicht gemaakt van de voor makelaars zichtbare objecten.

Een analyse is te vinden in de bijlage.

Voor dit object zijn enkele specifieke vergelijkbare panden gevonden te weten<sup>5</sup>:

~~Gezien de bijzondere taxatie zijn deze er geen.~~

**In verband met het doel van de taxatie zijn deze niet toegevoegd, met uitzondering van de in de bijlage genoemde panden.**

## **7. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)**

De optimale aanwending is de meest 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

<sup>5</sup> In de bijlage is een uitdraai met de gegevens van het betreffende pand toegevoegd.

onroerende zaak.

Voorbeeld: Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

#### 8. Nadere toelichting

1. Inputvariabelen: **deze staan toelicht in de bijlage.**

## H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	Gezien het doel van de taxatie worden hierover geen mededelingen gedaan.
2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	Gezien het doel van de taxatie worden hierover geen mededelingen gedaan.

## I. 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 NRVV, 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.


Noot: indien sprake is van een externe controlerend taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van betrouwbaarheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever.

**De plausibiliteitstoets wordt ingevuld volgens hetgeen omschreven staat in het Normblad onder 5.2 in het vet gedrukt.**

**Let op: het betreft hier een taxatie in het kader van de LIR. Dergelijke taxaties zijn anders van opzet en dienen ook anders geïnterpreteerd te worden. In de bijlage is een opzet van de taxatie en de bijbehorende waarden. Deze zijn uitgangspunt in deze taxatie.**



## J. Datering en ondertekening

Taxateur	Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Plaats en datum	Tilburg, 16 januari 2018
Handtekening	

Gezien en gecontroleerd door:

K.v.d. Langenberg KRMT

L. v. Deursen MSc BEd.

## K. Bijlagen

- Bijlage in verband met de bijzonderheden van de taxatie (per taxatie en algemeen)
- Normblad;
- Fotobladen;
- Plausibiliteitsverklaring
- Opdrachtbevestiging
- Kadastrale informatie
- Eigendomsbewijzen
- Kopie bestemmingsplan & voorschriften
- Documentatie voorwaarden groen
- Bodemloket
- BAG Viewer
- Referentiepanden
- Analyse grondprijzen Tilburg, Breda, Eindhoven & Bedrijvenmarkt
- Artikel Kantorenmarkt, uit Vastgoedmarkt, november 2016
- Stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte 2017 (NVM Business)
- Stand van zaken Nederlandse winkelmarkt