

TAXATIERAPPORT

*'t Holland 1 te Reusel
Bij VIV*

Opdrachtgever:

De heer J.A.P. Lavrijsen
't Holland 1
5541 PK REUSEL

ZLTO Vastgoed

ing. J.M.J.M. van den Heuvel
Register Makelaar - taxateur o.z. (RMT / RT)

Kantoor Den Bosch
Onderwijsboulevard 125
Postbus 100
5201 AC 'S-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 80
F 073 – 217 30 01
M 06 – 53 39 76 30

OPDRACHTGEVER

De heer J.A.P. Lavrijsen, 't Holland 1, 5541 PK REUSEL

OPDRACHTOMSCHRIJVING

Vaststellen van de waarde van de opstallen in verband met de verplaatsing van het bedrijf via de Bio regeling.

PEILDATUM

Februari 2011.

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	
Reusel	E	130		ha
Reusel	E	149		ha

EIGENDOM EN GEBRUIK

Opdrachtgever is eigenaar en gebruiker van het object.

BESTEMMINGSPLAN

Krachtens het vigerende bestemmingsplan is het bedrijf gelegen in het agrarische gebied van Reusel. Het bedrijf beschikt over een gekoppeld bouwblok met de medebestemming "Agrarische Bedrijven (IV= Intensieve Veehouderij)" van circa 01.00.00 ha, gedeelte van agrarisch bouwblok zit onder de bedrijfswoning (Bron: gemeente Reusel).

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Het betreft een konijnenbedrijf en luxe opslag schuren bestaande uit de inrichting van de konijnenstallen, grote luxe schuur en luxe werkplaats gelegen aan 't Holland te Reusel. Het is de bedoeling om de konijnenhouderij aan het Holland 1 te Reusel te beeindigen en te verplaatsen naar de ander locatie van de eigenaar. Tevens worden er 2 schuren/werkplaatsen gesloopt. In ruil voor bovenstaande worden er 2 BIO-bouwkavels gerealiseerd op de te slopen locatie aan 't Holland te Reusel.

VERGUNNING WET MILIEUBEHEER

Door het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Reusel een milieuvergunning afgegeven voor het hebben en houden van:

- totaal 420 voedsters met bijbehorende rammen en 4.200 vlees en opfokkonijnen.

BESCHRIJVING VAN DE ONDERDELEN

Konijnenstal:

- Konijnenstal met een inrichting voor 520 rammen en voedsters met bijbehorende opfok en afmestkonijnen en rammen.
- In 2008 is er een nieuw automatisch voersysteem in de stallen gelegd.
- De voedster hokken zijn van 2008 en de afmest konijnenhokken van 1993.
- De inrichting wordt gesloopt en de ventilatie systeem en vloerafwerking.
- Automatische uitmestinstallatie met afvoerbanden.
- 3 polyestersilo's van 2,5 en 4 en 4 ton

Grote schuur:

- Bouwjaar: 2002
- Oppervlakte : 990 m2
- Voorzien van een damwandprofielplaten dak met condensdoek.
- Damwandprofielplaten wanden extra dik 0,75 mm en voorzijde opgetrokken in spouwmuren.
- Stalenspanen.
- 2 grote overhead deuren elektrisch bediend van elk 6 m breed.
- Klinkervloer
- 1 zijde voorzien van zinken goot
- Water en elektravoorziening aanwezig en verlichting en krachtstroomgroep.
- 600 m2 klinker buiten verharding.

Werkplaats:

- Bouwjaar: 2004
- Oppervlakte : circa 200 m2
- Voorzien van een Opstalan isolatie dakplaten en voorzien van pannen.
- In spouwmuren opgetrokken met isolatie en voorzien van muizentanden afwerking..
- Stalenspanen.
- grote hardhouten schuurdeur, overal voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- Gevlinderde betonvloer
- 2/3 deel is voorzien van een houten zolder.
- 2 zijde voorzien van zinken goot
- Elektra, aardgas en water voorziening aanwezig en voorzien van verlichting en krachtstroomgroep.
- 150 m2 klinker verharding buiten.

TAXATIE VAN DE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE OP BASIS VIV

2 bio kavels ontwikkelen van elk 1.000 m² x € 150,00/m²= **€ 300.000**

Advieskosten verplaatsing veehouderij: € 1000,00/nge x circa 32=	€ 32.000
Sloopkosten: 1190 m ² schuur x € 15 en inrichting 520 voedsters x 700 m ² x € 3,/m ² + 2,50/m ² put en 750 m ² erfverharding x € 3/m ²	€ 23.950
Waarde inrichting konijnen: 520 voedsters en put € 270/voedster incl. btw	€
Waarde grote schuur: 990 m ² en waarde werkplaats: ca. 200 m ² x 80 % in verband met verplaatsing naar een eigen locatie (zie bijlage) € 335.578 x 80%=	€ 268.462
Rente verlies over 50% van de waarde en 50% nge vergoeding x 2 jaar omgerekend vergelijkbaar als bij de VIV regeling	<u>€ 15.023</u>
Totale aan waarde verlies	€ 339.435

Het waarde verlies met bijkomende kosten(€ 339.435) is hoger dan de gevraagde Bio-bijdrage van € 300.000

ALGEMEEN

- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond niet verontreinigd is en voor woondoeleinden kan worden gebruikt.
- Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar gemaakt zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
- Ondergetekende aanvaardt aangaande de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.
- Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 21 februari 2011 te Reusel,

de taxateur,

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel
Register Makelaar - taxateur o.z. (RMT / RT)
*Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert.
te Rotterdam, kamer Wonen / MKB onder de nummers
en RMT01.18.109.5.0376, landelijk vastgoed LV01.20.501.5.0172*



Bijlagen

Rekenblad Werkplaats, Opslag, Overige 2011



Gegevens aanvrager

naam J.A.P. Lavrijsen 't Holland 1 te Reusel

Gegevens bedrijfsgebouw

stalnummer
oppervlakte

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Herbouwkosten/KWIN		vervangingswaarde		
	verv.waarde	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
Inrichting konijnenstal en put	300		€ 300	520	€ 156.000
werktuigberging gesloten	210	per m2	€ 210	990	€ 207.900
werkplaats	400	per m2	€ 400	200	€ 80.000
erfverharding	25-40	per m2	€ 30	750	€ 22.500
Totaal					€ 466.400

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	466.400	
restwaarde 25%	€	116.600	-
vervangingswaarde-restwaarde	€	349.800	

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na
					procent	bedrag	
Inrichting konijnenstal en put	10,0%	€ 117.000	2008	3	30%	€ 35.100	€ 81.900
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 155.925	2002	9	45%	€ 70.166	€ 85.759
werkplaats	5,0%	€ 60.000	2004	7	35%	€ 21.000	€ 39.000
erfverharding	3,0%	€ 16.875	2002	9	27%	€ 4.556	€ 12.319
							€ 218.978

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	218.978	
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving	€	-	
bedrag na afschrijving	€	218.978	

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	218.978	
restwaarde	€	116.600	+
	€	335.578	

gecorrigeerde vervangingswaarde € 335.578