



WAARDEVERKLARING

**OLDENZAALSESTRAAT 104 – 106
EN SMUDDEWEG 8
7581 PW LOSSER**



De sleutel tot succes!



vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022

Gemeente Losser
f.a.v. mevrouw K. Zissler - Damhuis
Raadhuisplein 1
7581 AG LOSSER

Oldenzaal, 20 oktober 2017

Betreft: waardeverklaring Oldenzaalsestraat 104 – 106 te Losser en
Smuddeweg 8 te Losser

Geachte mevrouw Zissler – Damhuis,

Ondergetekende:

De heer J.M. van Benthem RM/RT, beëdigd makelaar in en register
taxateur van onroerende zaken, kantoorhoudende te Oldenzaal, aan
de Bisschopstraat 18, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende zaken (NVM) sectie NVM Business en NVM Wonen.
Tevens ingeschreven in het register voor makelaars en taxateurs te
Rotterdam in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer
B1601.450, in de kamer Wonen onder nummer W1701.977 en in het
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen
en Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT225461166. Handelend in
opdracht van KockvanBenthem Makelaars ingeschreven in de Kamer
van Koophandel te Enschede onder nummer 08086434.

Verklaart:

Per 13 oktober 2017 te hebben opgenomen en gewaardeerd de
navolgende onroerende zaak:

De percelen grond met de zich daarop bevindende opstallen
(steenfabriek "De Werklust"), staande en gelegen aan de
Oldenzaalsestraat 104-106 te Losser, kadastraal bekend gemeente
Losser, sectie H, nummers 3394 en 3395, tezamen groot 1 ha, 75 are en
40 centiaren. En de percelen grond met de zich daarop bevindende
opstallen (kleiput), staande en gelegen aan de Smuddeweg 8 te
Losser, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummers 1712,
1713 en 6582, tezamen groot 2 ha 64 are 80 centiaren.

**Een en ander eigendom van en bij het kadaster staande ten name van:**

Gemeente Losser
Raadhuisplein 1
7581 AG LOSSER

Na zoveel mogelijk vergelijking met dergelijke objecten, rekening houdende met de ligging, de belendingen, de ouderdom, de constructie, de staat van onderhoud, de indeling, de verwerkte materialen, de installaties, en verder gelet op de factoren welke op de waarde van invloed kunnen zijn, wordt de waarde in de huidige marktsituatie door ondergetekende geschat op:

MARKTWAARDE

€ 250.000,--

Zegge: TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

DEFINITIE:

Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject 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.

Wij hopen u met bovenstaande van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

Kock van Benthem Makelaars
NVM woon- en bedrijfsmakelaars

De heer J.M. van Benthem RM/RT
makelaar o.g., lid NVM



Berekeningen



NVM
BUSINESS



vastgoed
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



Berekening van de marktwaarde, vrij van huur en gebruik
KockvanBenthem NVM Bedrijfsmakelaars

Object gegevens

Adres	Oldenzaalsestraat 104 - 106 en Smuddeweg 8 te Losser
opdrachtgever	Gemeente Losser
Peildatum	okt. 2017
Objecttype	Toersime / exploitatiegebonden vastgoed

Economische huurwaarde

Omschrijving		V.V.O.	m2	prijs p. M2	Huur totaal
Huur als afgeleide exploitatie			m2 m2		€ 45.000 € -
Totale Oppervlakte		0,0			
Totaal	Bruto economische huurwaarde per jaar				€ 45.000,00
	Afgeronde economische huurwaarde p.j.				€ 45.000,00

Marktwaaarde, vrij van huur en gebruik**Bruto huurwaarde**

100%	€	45.000,00
------	---	-----------

OZB	€	900		2,00%
Opstalverzekering	€	2.420		5,38%
Assurantiebelasting	€	508	21%	1,13%
Beheer	€	-		0,00%
Onderhoud	€	10.000		22,22%
Onderhoud overige	€	500		1,11%
Reservering leegstand	€	-		0,00%
Waterschapslasten	€	250		0,56%
Rioolrecht	€	150		0,33%



Totale exploitatielasten

32,73% € 14.728

Netto huurwaarde

67,27% € 30.271,80

Kapitalisatie

9,50% eigenaar gebruiker

10,53 N.A.R.

Netto huurwaarde / Netto Yield

€ 318.651

Kapitaalscorrecties min

Achterstallig onderhoud installaties		
Achterstallig bouwkundig onderhoud	€	50.000
(Achterstallig) schilderwerk		
Daken, Lood etc		
Aanvangsleegstand zonder reservering		
Verhuurkosten en marketing		
BTW compensatie		
Klein achterstallig onderhoud totaal	€	-
Totaal kapitaalscorrecties min	€	-50.000

Kapitaalscorrecties plus

Ongebonden grond	0	€	-	p/m2	€	-
Verharding	0			p/m2		0
Omheining	0			P/m1	€	-
					€	-
Contractuur boven markthuur						
gecorrigeerd met default risico					€	-
Totaal kapitaalscorrecties plus					€	-

Saldo kapitaalscorrecties

€ -50.000,00

Marktwaaarde, vrij van huur en gebruik

€ 268.650,53

Af kosten overdracht,

Overdrachtsbelasting	6%	€	16.119
Notaris & kadastraalrecht		€	1.200

Onderhandse verkoopwaarde Kosten Koper

€ 251.331,49

Afgeronde marktwaaarde, vrij van huur en gebruik

€ 250.000

BAR

5,56%



Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LOSSER H 3395 12-10-2017
Oldenzaalsestraat 104 7581 PW LOSSER 10:49:07
Uw referentie: steenfabriek
Toestandsdatum: 11-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LOSSER H 3395
Grootte: 1 ha 37 a 60 ca
Coördinaten: 264411-476939
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN
Locatie: Oldenzaalsestraat 104
7581 PW LOSSER
Oldenzaalsestraat 106
7581 PW LOSSER
Oldenzaalsestraat 106 TR
7581 PW LOSSER
Koopsom: € 907.560 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 5-10-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
(ZIE TEKENING)

Zie ingeschreven tekening voor ligging

Betrokken bestuursorgaan: Provincie OverijsselOntleend aan: HYP4 69186/5 d.d. 6-10-2016

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)Ontleend aan: HYP4 10819/23 reeks ZWOLLE
d.d. 23-11-1999**Gerechtigde****EIGENDOM**Gemeente Losser

Raadhuisplein 1

7581 AG LOSSER

Postadres:

Postbus: 90

7580 AB LOSSER

Zetel:

LOSSER

KvK-nummer:

50869744 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 11733/8 reeks ZWOLLE d.d. 1-10-2001

Eerst genoemde object in

LOSSER H 3395

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 71683/48 d.d. 9-10-2017HYP4 71670/191 d.d. 6-10-2017HYP4 10498/9 reeks ZWOLLE d.d. 29-4-1999

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 65627/7 d.d. 27-1-2015

VERBETERING VERZOCHT

Betreft: LOSSER H 3395
Oldenzaalsestraat 104 7581 PW LOSSER
Uw referentie: steenfabriek
Toestandsdatum: 11-10-2017

12-10-2017
10:49:07

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

ROSMALEN

KvK-nummer:

17131139 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 63720/22

d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 67271/69

d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 4 07747 00030 ZLE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	LOSSER H 3394	12-10-2017
	Smuddeweg LOSSER	10:50:25
Uw referentie:	steenfabriek	
Toestandsdatum:	11-10-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>LOSSER H 3394</u>	
Grootte:	37 a 80 ca	
Coördinaten:	264519-476991	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Smuddeweg LOSSER	
Koopsom:	€ 907.560	Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	5-10-1989	

Publiekrechtelijke beperkingenKENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
(ZIE TEKENING)

Zie ingeschreven tekening voor ligging

Betrokken bestuursorgaan: Provincie OverijsselOntleend aan: HYP4 69186/5 d.d. 6-10-2016

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)Ontleend aan: HYP4 10819/23 reeks ZWOLLE
d.d. 23-11-1999**Gerechtigde****EIGENDOM**Gemeente Losser

Raadhuisplein 1

7581 AG LOSSER

Postadres:

Postbus: 90

7580 AB LOSSER

Zetel:

LOSSER

KvK-nummer:

50869744 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11733/8 reeks ZWOLLE d.d. 1-10-2001

Eerst genoemde object in

LOSSER H 3394

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 71683/48 d.d. 9-10-2017HYP4 71670/191 d.d. 6-10-2017HYP4 10498/9 reeks ZWOLLE d.d. 29-4-1999

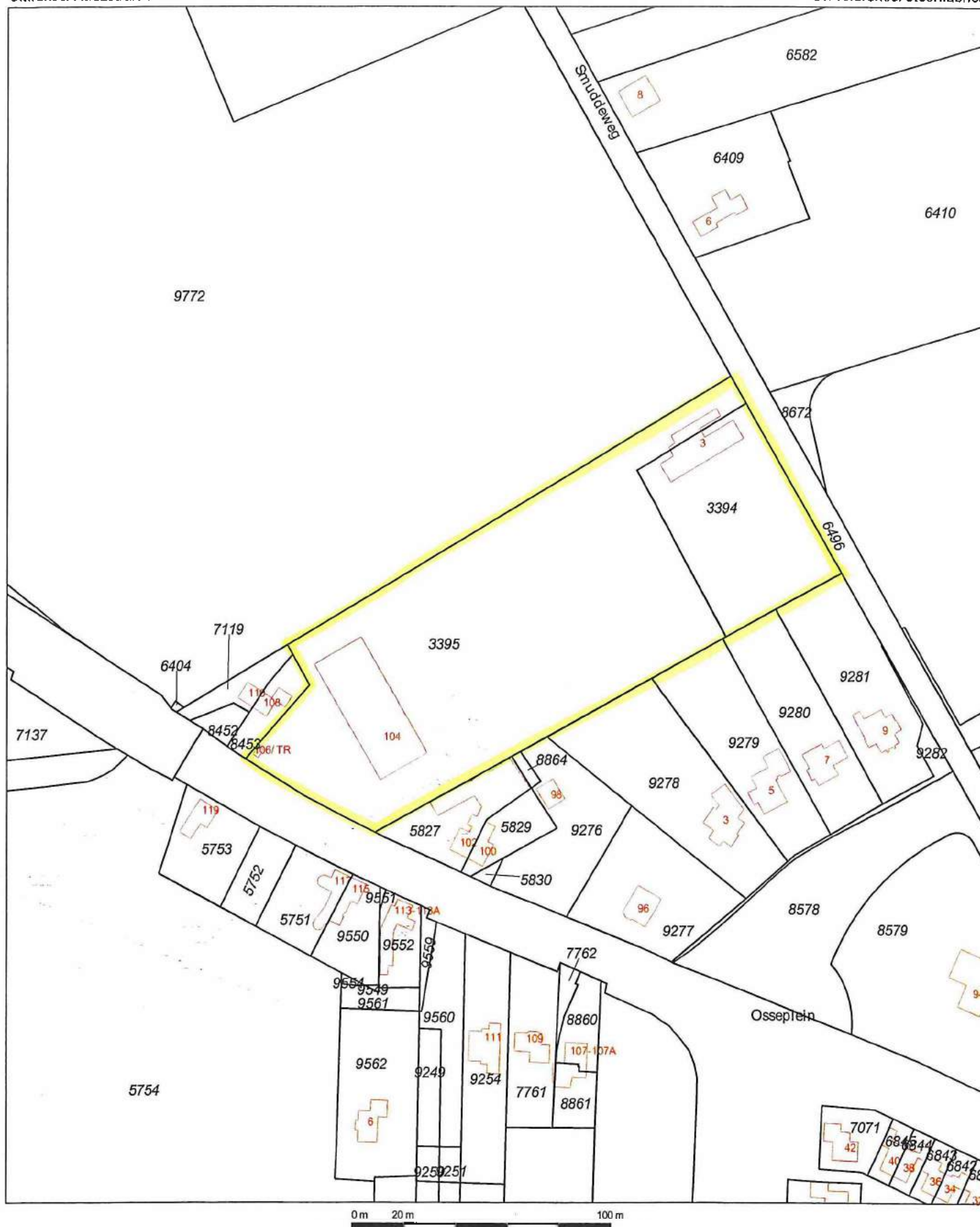
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 65627/7 d.d. 27-1-2015

VERBETERING VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0m 20m 100m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

LOSSER

H

3395



Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 oktober 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LOSSER H 1713 12-10-2017
Smuddeweg LOSSER 10:53:02
Uw referentie: steenfabriek
Toestandsdatum: 11-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LOSSER H 1713
Grootte: 1 ha 77 a 70 ca
Coördinaten: 264528-477240
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Smuddeweg
LOSSER
Koopsom: € 907.560 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 5-10-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Losser

Raadhuisplein 1

7581 AG LOSSER

Postadres:

Postbus: 90

7580 AB LOSSER

Zetel:

LOSSER

KvK-nummer:

50869744 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 11733/8 reeks ZWOLLE

d.d. 1-10-2001

Eerst genoemde object in

LOSSER H 1713

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 71683/48 d.d. 9-10-2017

HYP4 71670/191 d.d. 6-10-2017

HYP4 10498/9 reeks ZWOLLE d.d. 29-4-1999

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 65627/7 d.d. 27-1-2015

VERBETERING VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LOSSER H 1712 12-10-2017
Smuddeweg LOSSER 10:52:03
Uw referentie: steenfabriek
Toestandsdatum: 11-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LOSSER H 1712
Grootte: 34 a 80 ca
Coördinaten: 264545-477190
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Smuddeweg
LOSSER
Koopsom: € 907.560 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 5-10-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Losser
Raadhuisplein 1
7581 AG LOSSER
Postadres:

Postbus: 90
7580 AB LOSSER
LOSSER

Zetel:

KvK-nummer:

50869744 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 11733/8 reeks ZWOLLE d.d. 1-10-2001

Eerst genoemde object in
brondocument:

LOSSER H 1712

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 71683/48 d.d. 9-10-2017
HYP4 71670/191 d.d. 6-10-2017
HYP4 10498/9 reeks ZWOLLE d.d. 29-4-1999
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 65627/7 d.d. 27-1-2015
VERBETERING VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LOSSER H 6582 12-10-2017
Smuddeweg 8 7581 PN LOSSER 10:53:21
Uw referentie: steenfabriek
Toestandsdatum: 11-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LOSSER H 6582
Grootte: 52 a 30 ca
Coördinaten: 264550-477165
Omschrijving kadastraal object: BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) RECREATIE
- SPORT
Locatie: Smuddeweg 8
7581 PN LOSSER
Koopsom: € 907.560 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 5-10-1989

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75437 d.d. 24-7-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
(ZIE TEKENING)
Zie ingeschreven tekening voor ligging
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Overijssel
Ontleend aan: HYP4 65835/158 d.d. 11-3-2015

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Losser
Raadhuisplein 1
7581 AG LOSSER
Postadres:

Postbus: 90
7580 AB LOSSER
LOSSER

Zetel:
KvK-nummer: 50869744 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11733/8 reeks ZWOLLE d.d. 1-10-2001
Eerst genoemd object in LOSSER H 6582
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 71683/48 d.d. 9-10-2017
HYP4 71670/191 d.d. 6-10-2017
HYP4 10498/9 reeks ZWOLLE d.d. 29-4-1999
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 65627/7 d.d. 27-1-2015
VERBETERING VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 20 m 100 m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

LOSSER

H

1712



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Foto's

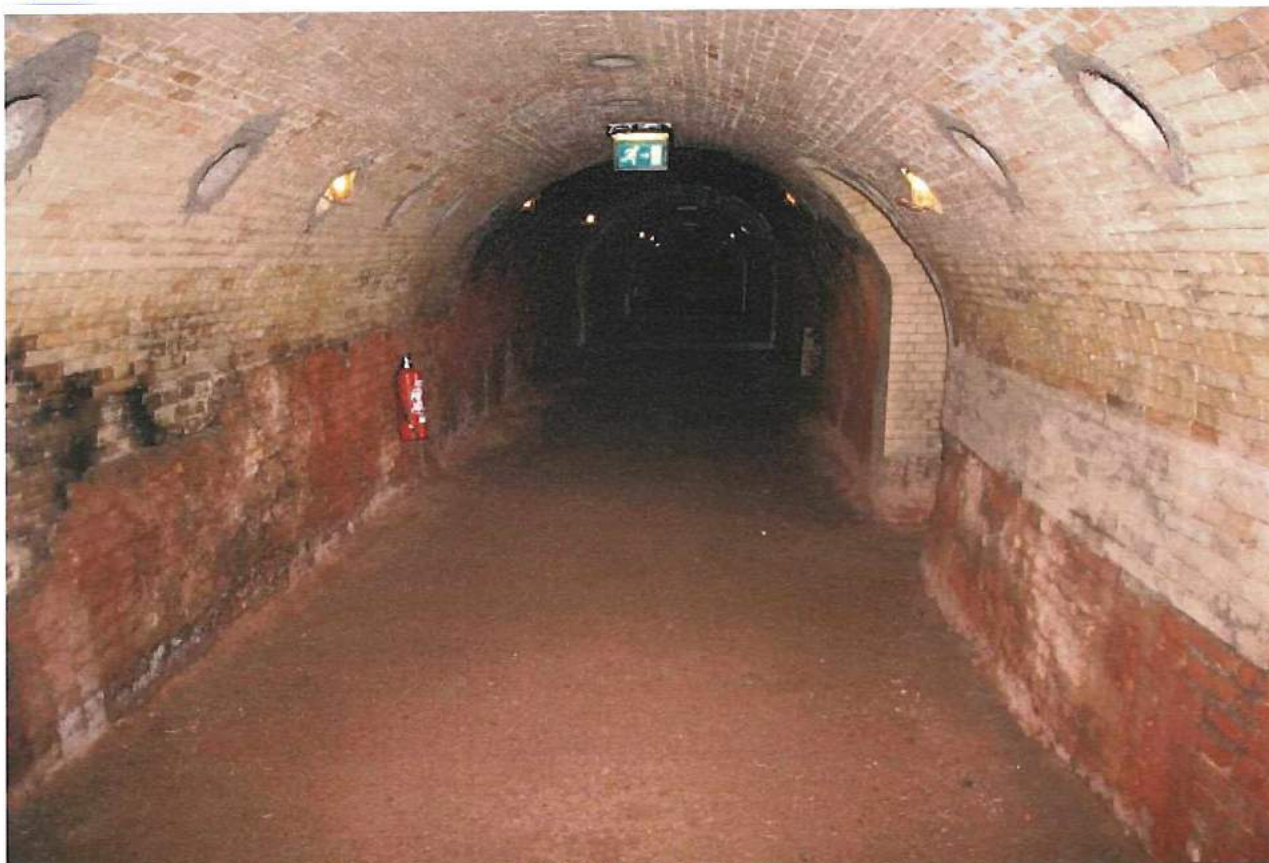


funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



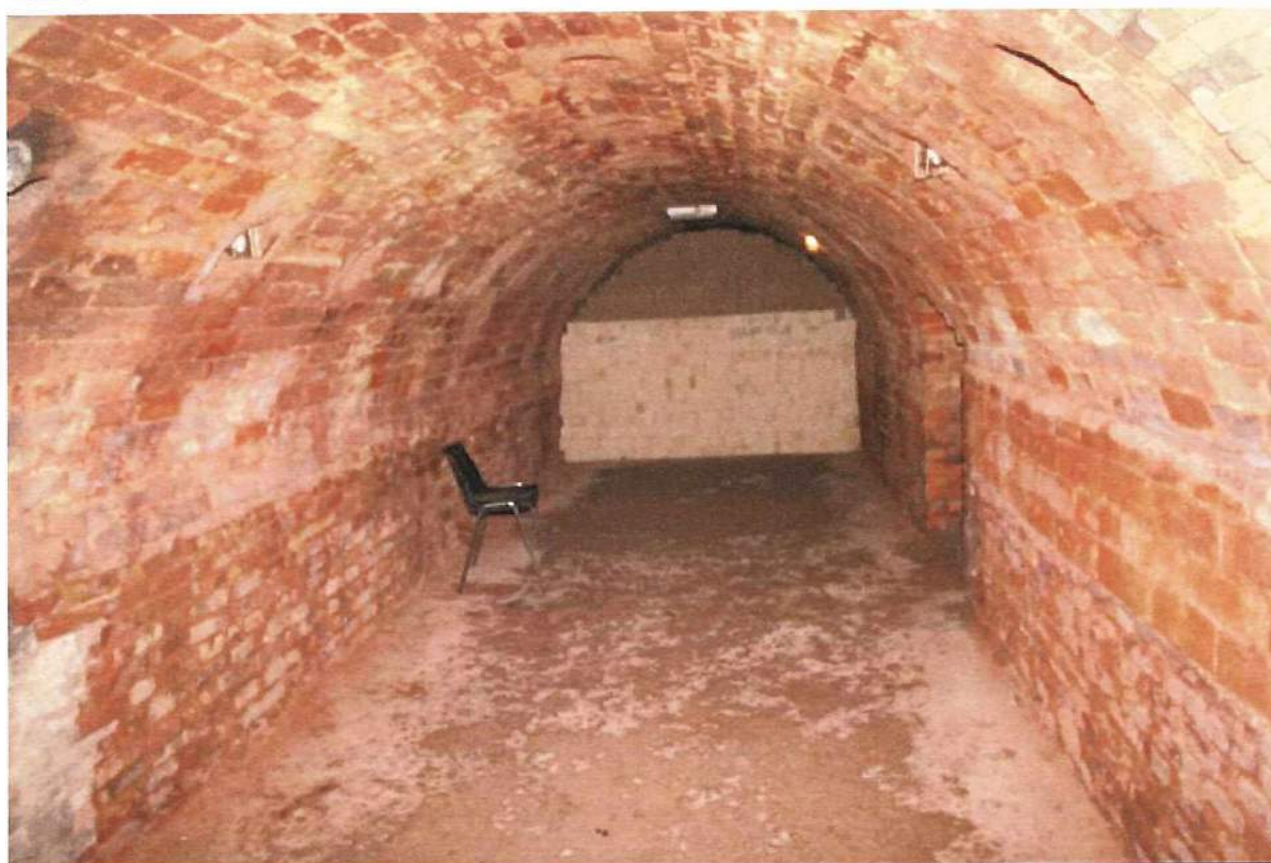


vastgoedCentraal
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoed
cert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



fundat in business

vastgoed
gecertificeerd

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoed
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



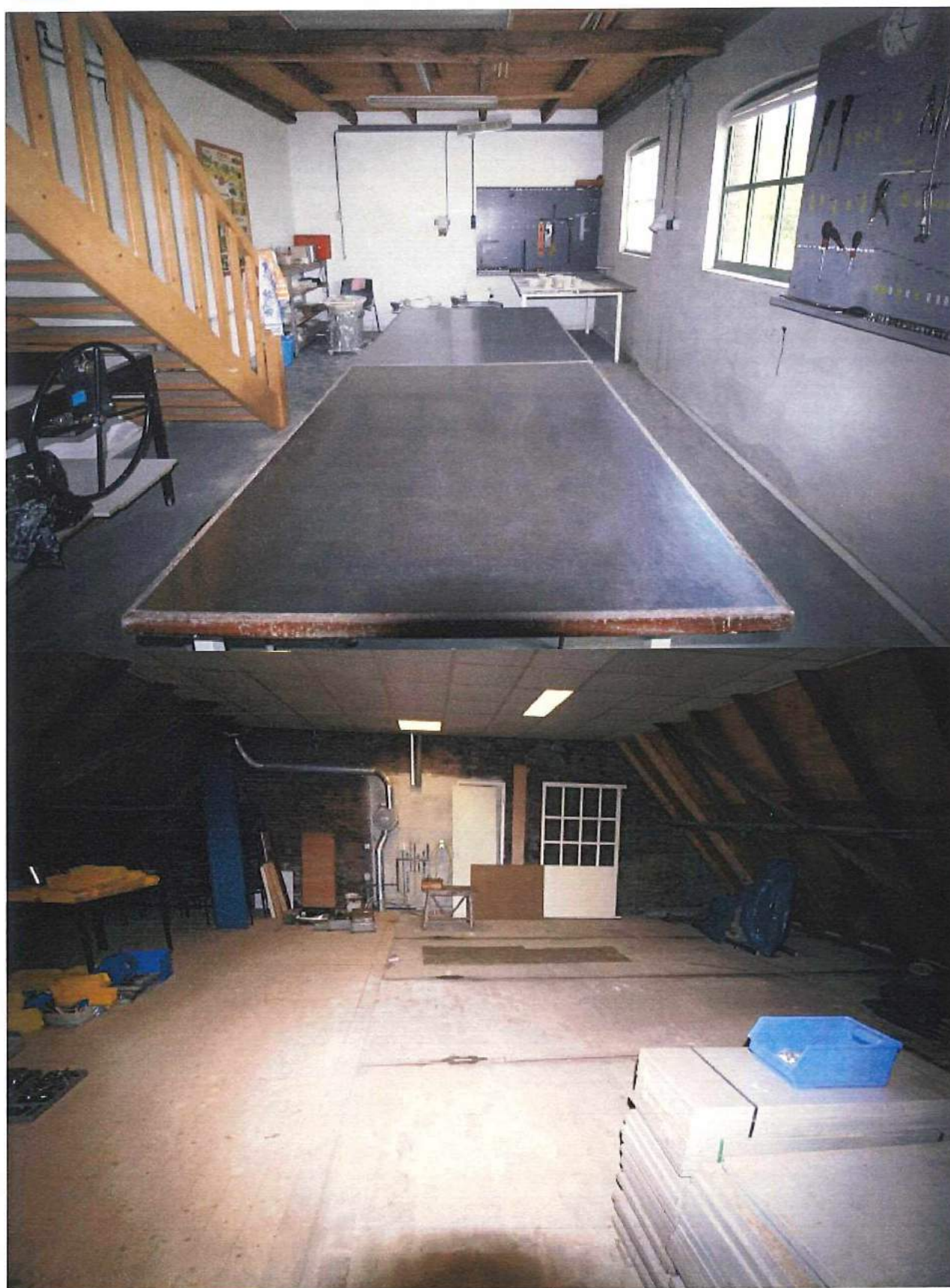


vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

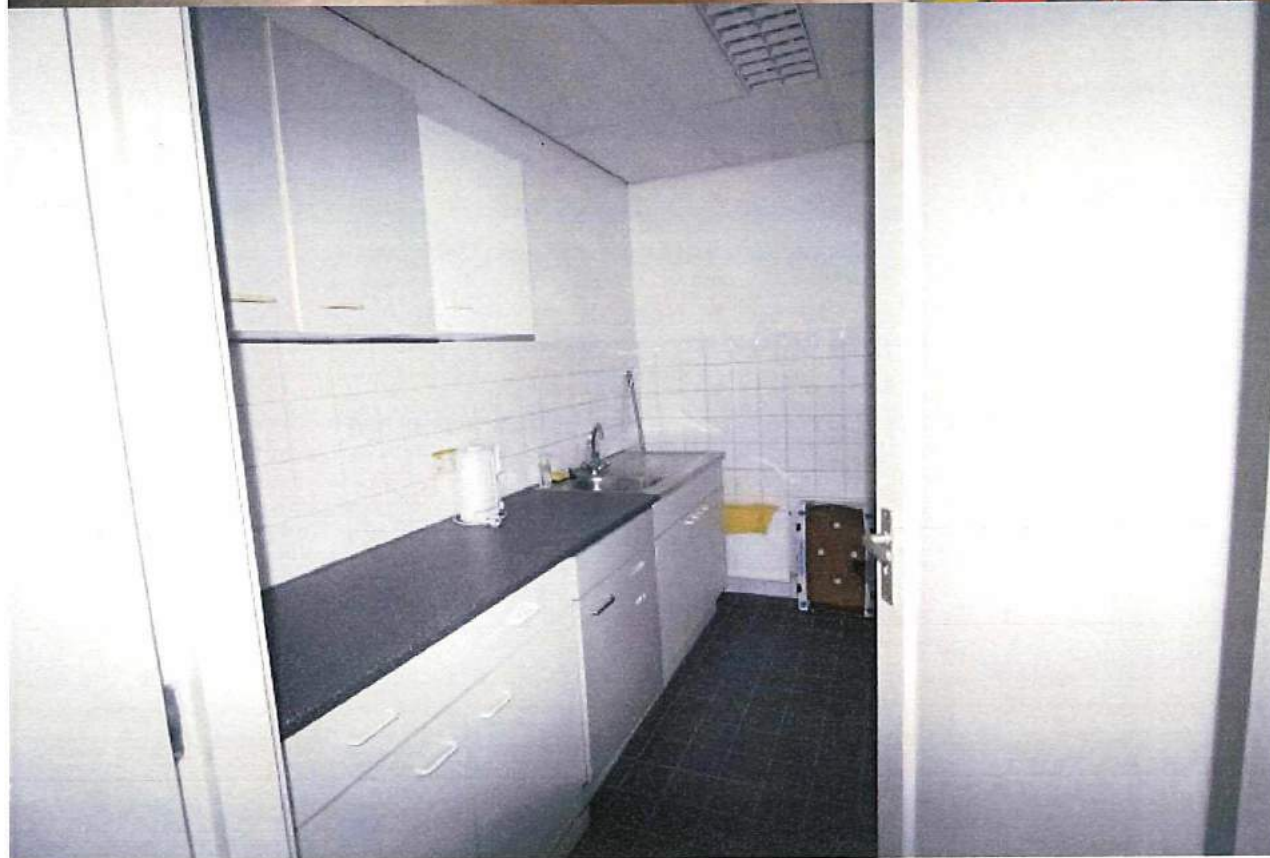
Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



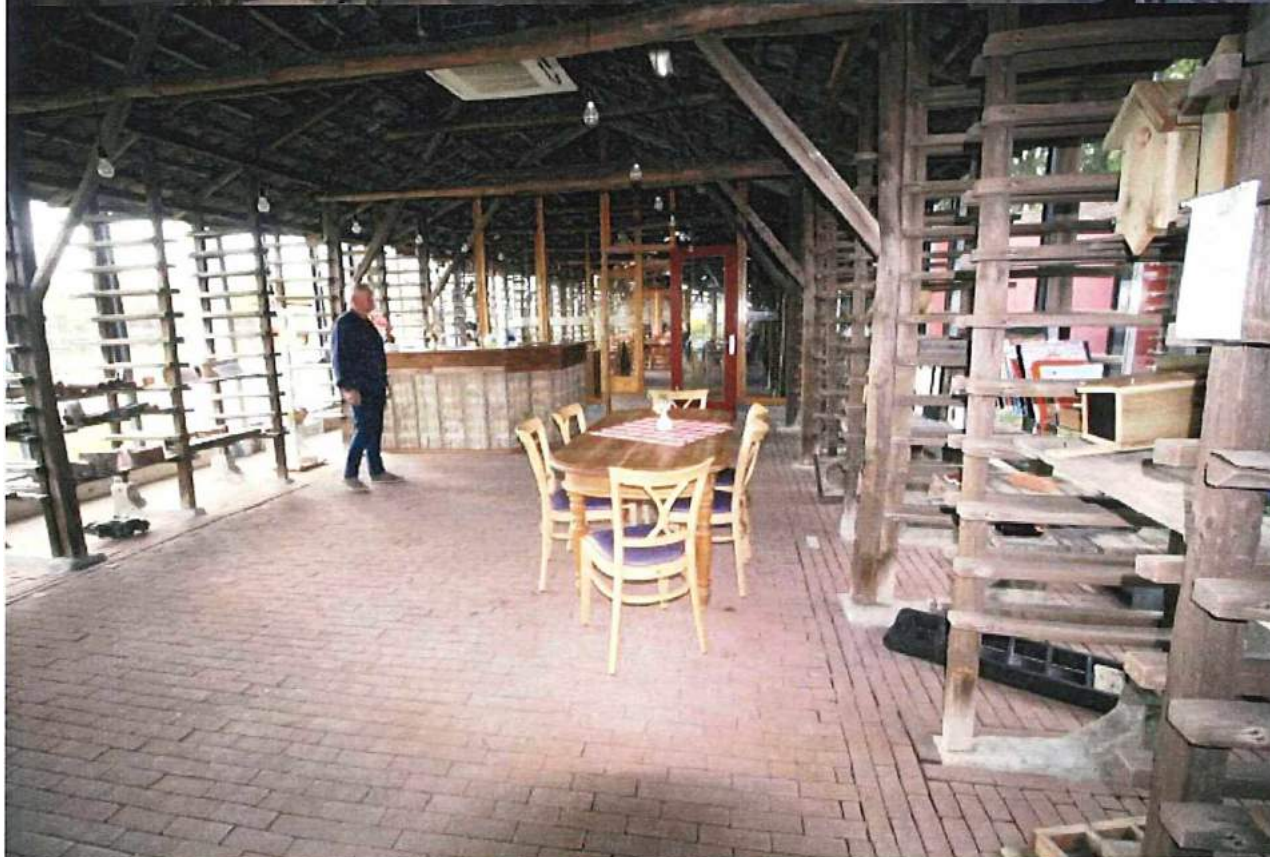
vastgoedcert
gecertificeerd



in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoed
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022

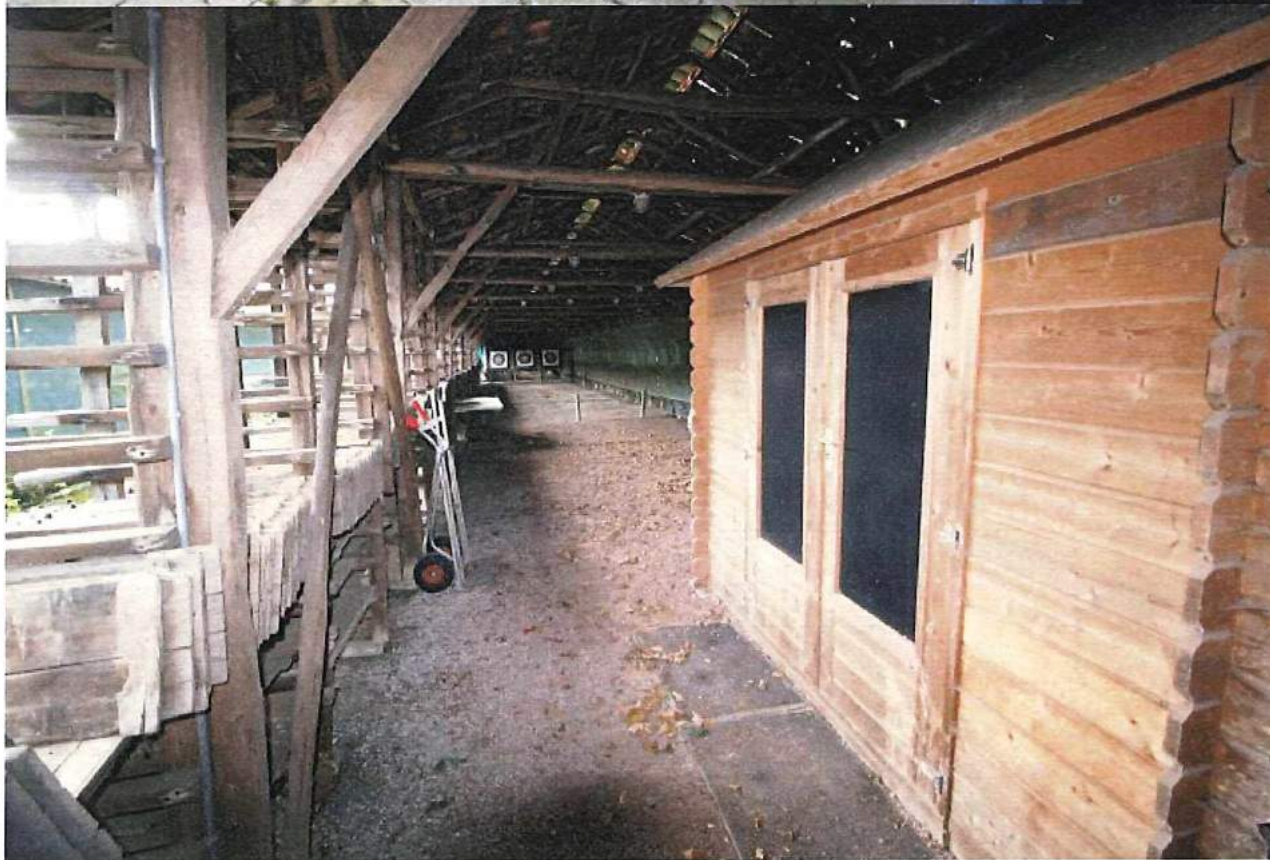


vastgoedmarkt
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022



Kock van Benthem
«Business»

www.kvbb.nl
0541-522022



vastgoedcert
gecertificeerd

funda in business

Kock van Benthem
Business

www.kvbb.nl
0541-522022