

Taxatierrapport

Perceel Zeeland K 1503 gelegen aan de Voederheil te Zeeland

Opdrachtgever

Gemeente Maashorst

Kenmerk

4061.7-T1d1/gs/s

Taxateurs

G. (Gerben) Schol

J.P.A.M. (Giem) Broekmans

Datum

27 september 2022

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport | Perceel Zeeland K 1503 Voederheil te Zeeland

Opdrachtgever : Gemeente Maashorst

Kenmerk : 4061.7-T1d1

Taxateurs : G. Schol BBA RT
: ing. J.P.A.M. Broekmans MRICS RT

Datum : 27 september 2022

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Opdracht	5
2.1.	Opdrachtgever	5
2.2.	Opdrachtnemer	5
2.3.	Taxateurs	5
2.4.	Opdrachtverstrekking	6
2.5.	Onafhankelijkheid	6
2.6.	Doel van de taxatie	6
2.7.	Type taxatie	6
2.8.	Te waarden belang	6
2.9.	Taxatiebasis	6
2.10.	Stukken	7
2.11.	Opname	7
2.12.	Mate van inspectie	7
2.13.	Peildatum	7
2.14.	Reactie van opdrachtgever	7
2.15.	Versies	7
2.16.	Aansprakelijkheid	7
2.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
2.18.	Publicatie	8
2.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
2.20.	Algemene voorwaarden	8
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
3.1.	Algemene uitgangspunten	9
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	9
4.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	10
4.1.	Kadastrale omschrijving	10
4.2.	Rechthebbende	10
4.3.	Ligging van de onroerende zaak	11
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	11
4.5.	Vergunningen	12
4.6.	Gebruik van de onroerende zaak	12
4.7.	Zakelijke rechten	12
4.8.	Publiekrechtelijke beperkingen	12
4.9.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.10.	Beoordeling en onderbouwing courantheid	13
5.	Waardering	15
5.1.	Inleiding	15
5.2.	Overwegingen bij de waardering	15
5.3.	Gebruikte methode	15
5.4.	Referentietransacties	16
5.5.	Back-testing	17
5.6.	Onzekerheden taxatie	17
5.7.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	18
5.8.	Finale waardering	18
6.	Bijlagen	19

1. Samenvatting

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als perceel gelegen aan de Voederheil te Zeeland.

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Zeeland	K	1503	03.44.20 ha	± 03.00.00 ha

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met derde ontsluiting van Voederheil in westelijke rechtstreeks naar de Bergmaas en de mogelijke aankoop van het perceel: Zeeland, K 1503.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 1.050.000,00 (zegge: een miljoen vijftigduizend euro)

Bij deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Contactpersoon	De heer T. Janssen
Adres	Postbus 83
Postcode	5400 AB
Plaats	UDEN
Telefoon	0413 281 911
E-mail	thijs.janssen@gemeentemaashorst.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs	G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	ing. J.P.A.M. Broekmans MRICS RT, taxateur / grondzakendeskundige 6770110 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT709721051 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 2 augustus 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. 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.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Doel van de taxatie

Door opdrachtgever is de opdracht als volgt omschreven. Taxatie dient ter voorlichting van opdrachtgever bij het nemen van een eventuele aankoopbeslissing.

2.7. Type taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de waarde in verband met de mogelijke aankoop. Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met derde ontsluiting van Voederheil in westelijke rechtstreeks naar de Bergmaas en de mogelijke aankoop van het perceel: Zeeland, K 1503.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

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

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

2.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 1**)
- b. akte(n) van levering (Hyp 4 79645/109)
- c. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.9 van dit rapport
- d. informatie over bodem en grondwater op www.noord-brabant.omgevingsrapportage.nl
- e. informatie op bagviewer.kadaster.nl

2.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 16 augustus 2022 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar en diens adviseur.

2.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele perceel vanaf de openbare weg opgenomen.

2.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum 16 augustus 2022.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.14. Reactie van opdrachtgever

Op 22 augustus 2022 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 22 september 2022 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport.

2.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: Ja

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: Het verschil in waarde wordt veroorzaakt doordat bij de eerste versie van het rapport het uitgangspunt werd gehanteerd dat de ontwikkeling van de grond voorlopig niet zou plaatsvinden. In reactie op het verstrekte conceptrapport is aangegeven dat dit onjuist is en dat de gronden tegelijk met de aanleg van de weg zullen worden ontwikkeld. Dit alles zal binnen een tijdshorizon van circa 4 jaar gebeuren.

2.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs www.noord-brabant.omgevingsrapportage.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.4.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

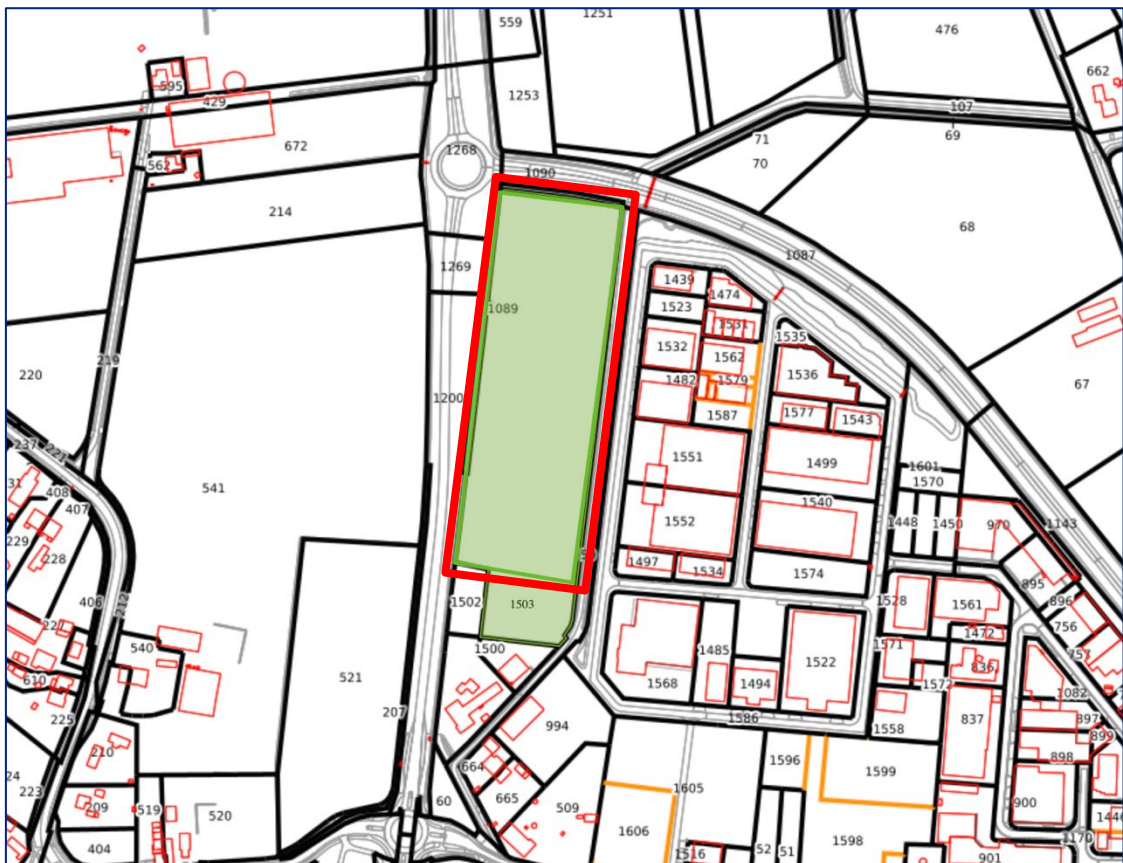
Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

4. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

4.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Zeeland	K	1503	03.44.20 ha	± 03.00.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.2. Rechthebbende

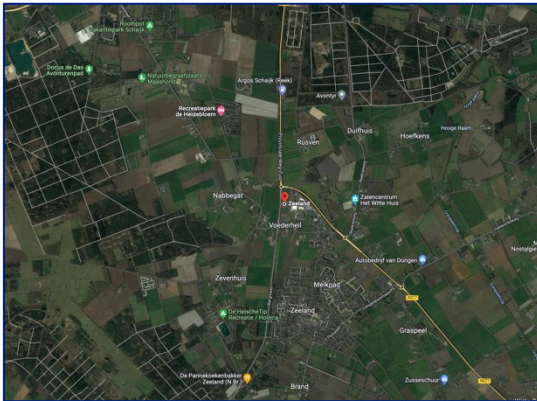
Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 19 augustus 2022) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde	Mevrouw N.L.M.M. Schoester en de heer H.J.M. Dekkers
Geboortedatum	21-12-1966 / 28-09-1960
Adres	Zevenhuis 24
Postcode	5411 RN
Plaats	Zeeland

4061.7-T1d1

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Voederheil te Zeeland. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de N277. In de omgeving worden voornamelijk bedrijfsobjecten aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een perceel met grasland in gebruik als paardenweide en omzoomd door een afrastering met houten palen en hekwerken, plaatselijk bekend als een perceel gelegen aan de Voederheil te Zeeland. In de omgeving worden voornamelijk bedrijfsobjecten aangetroffen.



Toestand van bodem en grondwater

Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

Asbest

Uit de informatie opgevraagd van de website omgevingsrapportage volgt dat het getaxeerde niet asbest verdacht is.

4.5. Vergunningen

Niet van toepassing.

4.6. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

Het getaxeerde is in het gebruik als paardenweide en omzoomd door een afrastering met houten palen en hekwerken.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van een derde ontsluiting van Voederheil in westelijke richting naar de Bergmaas. Het overige gedeelte van het perceel wordt mogelijk naar de toekomst ingezet als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Voederheil.

4.7. Zakelijke rechten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 79645 nummer 109) blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

4.8. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

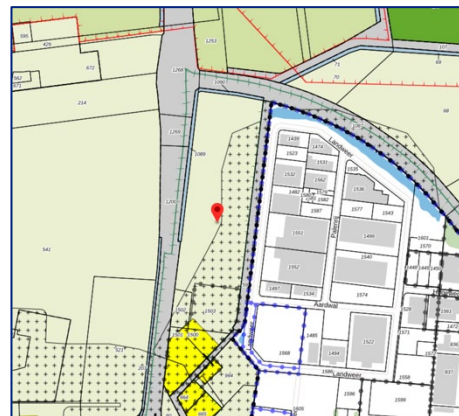
4.9. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Landerd, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23-05-2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch-2" met deels dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarisch gebruik;
- c. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels is toegestaan);



www.ruimtelijkeplannen.nl

- d. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';
- e. instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning zoekgebied watersystemen';
- f. behoud en herstel van aardkundige waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning aardkundig waardevol';
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol';
- h. behoud en herstel van de cultuurhistorische openheid, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid';
- i. de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van gebouwen, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- k. een parkeerterrein buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. doeleinden van openbaar nut;
- o. erfbeplanting;
- p. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde;

Taxateurs hebben geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO .1685.bpbgb2009-OH01).

4.10. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het getaxeerde perceel is gelegen aan het bestaande bedrijventerrein Voederheil en op korte afstand van de N277. Het bedrijventerrein betreft een terrein met een mix van verschillende objecten, zoals bedrijfswoningen, bedrijfshallen, winkels en overige voorzieningen. Voor dit type vastgoed wordt de locatie als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel. Derhalve hebben taxateurs geen objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Er is momenteel veel vraag naar dit type vastgoed. Hiernaast is het object gelegen op korte afstand van de uitvalswegen en is de bereikbaarheid goed. De courantheid van het object wordt als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Transacties van gronden in de omgeving tonen aan dat de looptijd tussen aanmelddatum en afmelddatum kort is. Daarnaast betreft het getaxeerde een braakliggend perceel met een goede bereikbaarheid. Gelet op voorgaande worden de verkoopbaarheid aangemerkt als goed.

5. Waardering

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een SWOT-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Goede bereikbaarheid; • Gunstige ligging ten opzichte van bestaand bedrijventerrein; • Gunstige vorm perceel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging in kleinere plaats.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Weinig aanbod bouwgronden bedrijventerreinen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Strengere kredietverstrekking bij banken; • De huidige PFAS- en stikstofproblematiek. Hierdoor kunnen kostenverhogende maatregelen meewegen.

Ten aanzien van de waardering merken taxateurs op dat het perceel per heden de bestemming agrarisch heeft. Tegelijkertijd wordt de grond aangekocht om het aangrenzende bedrijventerrein Voederheil te ontsluiten. Door de gunstige ligging direct naast het bestaande bedrijventerrein en de openbare weg, alsook de verwerving ten gunste van de ontsluiting van dit bedrijventerrein ligt een herbestemming van het perceel naar bedrijventerrein in de toekomst voor de hand. Temeer daar het huidige bedrijventerrein is uitgegeven en de vraag naar kavels op dit moment aanwezig is. Door opdrachtgever is aangegeven dat er tegelijk met de realisatie van de weg de gronden ontwikkeld zullen worden. Derhalve is bij de waardering van het object gekeken naar referentietransacties van ruwe bouwgrond ten behoeve van bedrijventerreinen en is niet gekeken naar referentietransacties van agrarische gronden.

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreizen, die door middel van het aanbrenge van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat bij de vergelijkingsmethode een parallel wordt getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

5.4. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

#	datum	plaats	bestemmingsplan	oppervlakte (ha)	prijs per m ² (€)	beoordeling			eindoordeel
						locatie	perceel (m ²)	kwaliteit	
1	2020 Q4	Eindhoven	BIC-Noord	05.77.42 ha	€ 27,00	+	+	=	+
2	2020 Q4	Echt	n.n.b.	01.80.05 ha	€ 22,21	=	=	=	=
3	2021 Q4	Tilburg	Wijkevoort	01.35.06 ha	€ 35,00	+	-	=	=
4	2020 Q1	Oosterhout	Everdenberg Oost	07.94.30 ha	€ 40,00	=	+	=	+
5	2018 Q3	Waalwijk	Haven 8 West	06.77.20 ha	€ 40,00	+	+	=	+
6									

Referentie 1. Eindhoven

De gronden liggen in bestemmingsplan Brainport Industries Campus en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.

Referentie 2. Echt

Betreft een transactie van een dergelijk uitleggebied. Hier zijn een 3-tal percelen aangekocht door de gemeente Echt in het kader van de aanbidding conform de Wet Voorkeursrecht Gemeente. Dit ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein "De Berk III", onderhavige transacties liggen op relatief korte afstand van de locatie in Born. Dit bedrijventerrein heeft géén directe ligging aan de A2.

Referentie 3. Tilburg

De gronden liggen in bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifteprijs wordt bepaald door middel van een taxatie maar in het exploitatieplan is een uitgifteprijs gehanteerd van € 175,00 per m² tot € 225,00 per m².

Referentie 4. Oosterhout

De gronden liggen in bestemmingsplan Everdenberg Oost en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifteprijs is vastgesteld op € 165,00 per m².

Referentie 5. Waalwijk

De gronden liggen in bestemmingsplan Haven 8 West en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 5. Er is geen uitgifteprijs bekend bij de gemeente.

Op basis van de hiervoor weergegeven referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 22,21 en € 40,00 per m² perceel. Het gewogen gemiddelde van deze drie referentietransacties bedraagt € 31,11 per m² perceel. Het gemiddelde oppervlak van deze referentietransacties bedraagt 4.72.80 ha perceel.

De hiervoor genoemde referentietransacties zijn gelegen op wat betere locaties in grotere steden of nabij grotere steden. Tevens zijn een aantal referentietransacties wat groter. Op basis van het voorgaande hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van **€ 35,00 per m²**.

5.5. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

5.6. Onzekerheden taxatie

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 onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

5.7. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

5.8. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 1.050.000,00 (zegge: een miljoen vijftigduizend euro)

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

Nuland, 27 september 2022

De taxateurs,

G. Schol

J.P.A.M. Broekmans

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incurant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incurante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

6. Bijlagen

1. Kadastrale informatie

BIJLAGE 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zeeland K 1503	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 046730150370000</small>	
Kadastrale grootte	34.420 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	174528 - 413444	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 269.775	Koopjaar 2018
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
Ontstaan uit	Zeeland K 1435	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 79645/109	Ingeschreven op 12-11-2020 om 14:44
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
	Hyp4 72955/177	Ingeschreven op 10-04-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Nicole Louise Martina Maria Schoester	
Adres	Zevenhuis 24 5411 RN ZEELAND	
Geboren	21-12-1966	te VENRAY
Geboorteland	Nederland	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 79645/109	Ingeschreven op 12-11-2020 om 14:44
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
	Hyp4 72955/177	Ingeschreven op 10-04-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Hendrikus Johannes Maria Dekkers	



BETREFT

Zeeland K 1503

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

22-08-2022 - 14:50

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11134445718

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-08-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-08-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Zevenhuis 24
5411 RN ZEELAND

Geboren 28-09-1960

te ZEELAND

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)