

Object: Parkeergarages gemeente Hilversum
Taxateur: F. ter Schure
Datum: 4 september 2018
Versie: Definitief

Onderstaand is de restwaarde van de drie gemeentelijke parkeergarages bepaald. De gewogen gemiddelde restwaarde bedraagt 27,25 procent. De restwaarde is het percentage van de volledige vervangingswaarde van het onderdeel dat resteert als de verwachte levensduur is verstreken, zonder rekening te houden met de correctie voor functionele veroudering. Bij de restwaarde is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- restwaarde ruwbouw;
- restwaarde afbouw / vaste inrichting;
- restwaarde installaties.

De restwaarde die bij de taxatie wordt gebruikt betreft niet alleen de bouwtechnische restwaarde zoals de opbrengst van materialen bij sloop van het object. De restwaarde omvat ook de waarde die het gebouw kan hebben na beëindiging van de nu verwachte economische levensduur, bijvoorbeeld bij transitie van het gebouw naar een andere bestemming. De gehanteerde percentages restwaarde (zoals aangegeven in de onderstaande tabel) zijn gebaseerd op de getaxeerde Woz waarden van 2018. Voor de taxatie van de Woz waarde van de parkeergarages wordt gebruik gemaakt van de kengetallen uit landelijk taxatiewijzer.

De restwaarde zoals in de BBV gedefinieerd omvat mede de eventueel te maken kosten voor gehele/gedeeltelijke sloop. Deze definitie doet niet af aan de getaxeerde restwaarde omdat:

- Niet de getaxeerde restwaarde van 27,25 procent wordt toegepast maar een lager percentage namelijk 25 procent, waardoor eventuele toekomstige tegenvallende kosten kunnen worden opgevangen door deze marge.
- Bij de bepaling van de getaxeerde restwaarde is als uitgangspunt genomen het gemiddelde van de bandbreedte zoals aangegeven in de Landelijk taxatiewijzer deel 7 parkeren. En niet de maximale restwaarde binnen de bandbreedte. Waardoor eventuele toekomstige tegenvallende kosten kunnen worden opgevangen door deze marge.
- Gezien de goede ligging in centrum, het hoge voorzieningen niveau en de goede bezetting tijdens de winkeltijden. Is de kans op (gedeeltelijke) sloop mede in het licht van de technische levensduur van 99 jaar zeer gering tot nihil.

Restwaarde parkeergarages na einde levensduur - september 2018

Brinkweg 1	vervangingskosten			% restwaarde per onderdeel	restwaarde	restwaarde percentage	
	P4182252			Opgave uit huidig 2018 woz bestand			
-1	3830	2631402	30	789420,6			
	3830	809662	25	202415,5			
	3830	607246	20	121449,2			
-1	20	13270	30	3981			
	20	7431	25	1857,75			
	20	5839	15	875,85			
-2	3665	2518038	30	755411,4			
	3665	774781	25	193695,25			
	3665	581086	20	116217,2			
-3	3665	2518038	30	755411,4			
	3665	774781	25	193695,25			
	3665	581086	20	116217,2			
11822660				3250647,6	27,50	%	
Huygenstraat 43	P4172232			Opgave uit huidig 2018 woz bestand			
-1	4500	2395575	30	718672,5			
	4500	737100	20	147420			
	4500	552825	15	82923,75			
3685500				949016,25	25,75	%	
Koningshof 1	P4182252			Opgave uit huidig 2018 woz bestand			
-1	9500	6008275	30	1802482,5			
-1	9500	1848700	25	462175			
-1	9500	1386525	20	277305			
9243500				2541962,5	27,5	%	
Gemiddeld				6.741.626	27	%	