

Hertaxatie

Provincie Gelderland

*Hertaxatie van de volledige taxatie met kenmerk
IW190153149 d.d. 25 maart 2019 van melkveebedrijf
5.1.2e te Doetinchem.*

Datum: 20 januari 2022

Kenmerk: IW211180361

Van Ameyde 

in samenwerking met

 Nomis Advies



Haafsweg 9 te Doetinchem

Omschrijving

Het getaxeerde betreft een melkveebedrijf met ruim 71 hectare landbouwgrond in eigendom. Het melkveebedrijf is gelegen in het landelijk ten oosten van Doetinchem. Het bedrijf heeft een capaciteit voor circa 200 stuks melkvee met bijbehorend jongvee.

Marktwaarde in huidige staat (afgerond)

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b euro

Bijzonder uitgangspunt 1 – herontwikkeling naar 8 bouwkavels en herbestemmen bedrijfswoning (afgerond)

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b euro

Bijzonder uitgangspunt 2 – herontwikkeling naar 4 bouwkavels en herbestemmen bedrijfswoning (afgerond)

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b euro

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Opdracht en opdrachtgever	4
1.2.	Professionaliteit per deelgebied	4
1.3.	Taxateurs	4
1.4.	Plausibiliteitsverklaring	5
1.5.	Educatie	5
1.6.	Onafhankelijkheid	5
1.7.	Financiële belangen	5
1.8.	Gehanteerde valuta	5
1.9.	Dossiervorming	5
1.10.	Onafhankelijk declaratie	6
1.11.	Inspectie	6
1.12.	Beknopte omschrijving object	6
1.13.	Opdrachtoomschrijving	6
1.14.	Doel van de taxatie	6
1.15.	Waarderingsgrondslag	7
1.16.	Gebeurtenissen na peildatum	7
1.17.	Uitgangspunten	7
1.18.	Bijzondere uitgangspunten	7
2.	Omschrijving van het getaxeerde	8
2.1.	Omschrijving van het getaxeerde	8
3.	SWOT-analyse	9
3.1.	Methode	9
3.2.	Beoordeling	9
4.	Marktbenadering	11
4.1.	Markontwikkeling sector	11
4.2.	Markontwikkelingen cultuurgrond	12
4.3.	Markontwikkeling wonen	14
4.4.	Transacties gehele bedrijven	15
4.5.	Overzicht referenties landbouwgrond	18
4.6.	Referenties landbouwgrond	18
4.7.	Referentietransacties bouwkavels en woningen in het buitengebied	19
4.8.	Overwegingen en toelichting op de waardering	21
5.	Toelichting op de waardering	24
5.1.	Omschrijving van de totstandkoming van de waardering	24
5.2.	Waardering	24
5.3.	Aangebrachte wijzigingen	24
5.4.	Back testing	24
5.5.	Waarderingsonzekerheid	24
5.6.	Kwaliteitsborging	25
6.	Plausibiliteitsverklaring	26
7.	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	27
8.	Definities	28
8.1.	Definitie van de waardebegrippen	28
9.	Bijlagen	29

1. Inleiding



1.1. Opdracht en opdrachtgever

Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdracht welke door opdrachtgever is ondertekend op: 2 november 2021

Met kenmerk 10211079636

Peildatum 1 november 2021

Naam opdrachtgever: Provincie Gelderland

Adres opdrachtgever: Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: 5.1.2e

Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig het verzoek van opdrachtgever per e-mail 4 oktober 2021

Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en): NRVT

1.2. Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een (soort) object op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De professional die de taxatie uitvoert moet voldoende kennis en kunde hebben om het object in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen taxeren.

Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) conform het laatst vastgestelde Reglement Kamers van het NRVT. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door een taxateur die is ingeschreven in deze Kamer.

1.3. Taxateurs

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door: 5.1.2e rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in het register: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) - kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer(s): RT772968520 (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

5.1.2e rentmeester NVR en Register-Taxateur verbonden aan het kantoor Nomis Advies, kantoorhoudende aan:

Raalterstraat 26
8141 RM Heino

Als taxateur o.g. ingeschreven in het register: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Onder nummer(s): RT529759070

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele attitude voor beginnend taxateurs worden bij Van Ameyde Waarderingen geborgd in de vorm van een mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft **5.1.2e** **5.1.2e** aan de totstandkoming van dit taxatierapport meegewerkt.

1.4. Plausibiliteitsverklaring

Dit rapport is tot stand gekomen als gezamenlijk product. Het rapport bevat daarom reeds een interne kwaliteitstoets. Reden waarom het inschakelen van een extra taxateur achterwege is gebleven.

1.5. Educatie

Taxateurs zijn als gecertificeerd taxateurs in het NRVT ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Taxateurs zijn daarnaast lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.

1.6. Onafhankelijkheid

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (www.nrvt.nl). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd.

Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstremgeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

1.7. Financiële belangen

Ondergetekenden verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde en opdrachtgever.

1.8. Gehanteerde valuta

EUR (€)

1.9. Dossiervorming

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS 102 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming.

Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbrief, de bevestigingsbrief van de opdrachtgever, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).

1.10. Onafhankelijk declaratie

Taxateur verklaart dat hij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Van Ameyde Waarderingen een minimaal (< 5%) bestanddeel van de jaaromzet bedraagt, zoals bedoeld in aanbeveling 4 van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA).

1.11. Inspectie

De inspectie van het getaxeerde is uitgevoerd door: **5.1.2e** **5.1.2e**
5.1.2e en **5.1.2e**

Het object is geïnspecteerd op 23 november 2021.

1.12. Beknopte omschrijving object

Het betreft een melkveebedrijf met ondergrond, opstallen, cultuurgrond en verder toebehoren.

1.13. Opdrachtomschrijving

Het uitvoeren van een **hertaxatie**.

Conform Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRVT d.d. 1 april 2021.

a. Een Professionele Taxatiedienst in de vorm van een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door dezelfde Register-Taxateur of hetzelfde Taxatiebedrijf is uitgevoerd. De Register-Taxateur legt dit vast in zijn Taxatierapport ten behoeve van de hertaxatie. Daarin maakt de Register-Taxateur een expliciete verwijzing (datum rapportage en/of rapportnummer) naar de volledige taxatie en eventueel van toepassing zijnde update / hertaxatie.

b. De Register-Taxateur betreft in zijn hertaxatie het Taxatierapport en het onderliggende dossier van de voorgaande volledige taxatie.

c. De hertaxatie is qua mate van diepgang van onderzoek en inhoud van het Taxatierapport minder uitgebreid dan de volledige taxatie. In de hertaxatie kan de Register-Taxateur voor een deel van het onderzoek terugrijpen op c.q. verwijzen naar het onderzoek uitgevoerd bij de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden ertoe nopen dat de Register-Taxateur deze onderdelen opnieuw beoordeelt.

d. Indien sprake is van voornoemde beperking van het onderzoek ten opzichte van de volledige taxatie, dan formuleert de Register-Taxateur daarvoor uitgangspunten in het Taxatierapport. Uiteraard dient de Register-Taxateur, wanneer wijzigingen ten opzichte van de volledige taxatie bekend zijn, hiervan melding te maken. Zijn overwegingen legt de Register-Taxateur op zorgvuldige en transparante wijze vast in het Taxatierapport.

e. Ook het Taxatierapport voor de hertaxatie wordt door de Register-Taxateur voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel. Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel beschrijft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig onder "toelichting op de waardering".

f. Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de Register-Taxateur het Vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.

1.14. Doel van de taxatie

Een hertaxatie ten behoeve van mogelijke aankoop en herontwikkeling.

1.15. Waarderingsgrondslag

Marktwaaarde

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

(IVS-raamwerk paragraaf 30, opgenomen in RICS taxatiestandaarden 2017 onder VPS 4 paragraaf 4.1).

1.16. Gebeurtenissen na peildatum

Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de te taxeren waarde van het getaxeerde?

Nee.

1.17. Uitgangspunten

- De waardepeildatum van de vorige taxatie was: 1 oktober 2018;
- De marktwaaarde per waardepeildatum in de huidige staat was: € 5.550.000,- (afgerond);
- Ten opzichte van het vorige rapport met kenmerk IW190153149 hebben er een paar veranderingen plaatsgevonden in de feitelijke en kadastrale situatie. De vloeren van de sleufsilos zijn vervangen door asfalt. Daarnaast is er recentelijk door vererving een kadastraal perceel, te weten: Ambt-Doetinchem M 4401, groot 00.35.20 ha, per waardepeildatum in eigendom bij 5.1.2e. Ten opzichte van overige zaken is er niets veranderd in de feitelijke en kadastrale situatie.

1.18. Bijzondere uitgangspunten

Naast de marktwaaarde in huidige staat zijn op aanvraag van opdrachtgever een tweetal aanvullende waarderingsopstellingen opgesteld aan de hand van de volgende ficties:

1. Sloop en herontwikkeling naar wonen. Sloop van de stallen en toepassen van de regeling functieverandering met herontwikkeling naar acht woningbouw kavels op de bij het object behorende grond i.c.m. behoud van de huidige bedrijfswoning en bestemmingswijziging naar wonen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat dit uitgangspunt op basis van het huidige VAB-beleid niet haalbaar is, maar verzoekt toch om deze waardering;
2. Sloop en herontwikkeling naar wonen. Sloop van de stallen en toepassen van de regeling functieverandering met herontwikkeling naar vier woningbouw kavels op het bestaande erf i.c.m. behoud van de huidige bedrijfswoning en bestemmingswijziging naar wonen. Het gaat hierbij om twee woongebouwen, met elk twee woningen. Dit uitgangspunt is gebaseerd op het huidige VAB-beleid.

2. Omschrijving van het getaxeerde



2.1. Omschrijving van het getaxeerde

Het getaxeerde betreft een melkveebedrijf met ondergrond, opstallen, cultuurgrond en verder toebehoren.

Voor de volledige omschrijving van het getaxeerde wordt verwezen naar de eerder uitgebrachte rapportage met kenmerk: IW190153149 d.d. 25 maart 2019.



3.1. Methode

De beschrijving van de feiten uit dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebepaling.

Bij vastgoed zijn er bij die toekomstige waardeontwikkeling twee zaken van belang: enerzijds de locatie waar het object gelegen is, anderzijds de kwaliteiten en mate van geschiktheid van het object ten aanzien van (toekomstig) gebruik.

De eigenschappen van het getaxeerde en ligging van het getaxeerde zijn door de taxateur beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van object en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers.

De beoordeling van die mix wordt hieronder eerst tekstueel en daarna grafisch weergegeven op twee assen: de locatie-as en de object-as. Die twee assen zijn niet in gelijke mate belangrijk. Een object dat beoordeeld wordt als 'zwak' op een locatie die beoordeeld wordt als 'sterk' kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het object goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het object, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

Hieronder is met enkele steekwoorden aangegeven wat de eventuele sterke en zwakke eigenschappen en de kansen en bedreigingen zijn (ten aanzien) van het getaxeerde.

3.2. Beoordeling

3.2.1. Beoordeling eigenschappen getaxeerde

Sterke eigenschappen getaxeerde

- Het object betreft een toekomstbedrijf met een aanzienlijke capaciteit in de bedrijfsgebouwen en vergunningsruimte;
- Vrij nieuwe ligboxenstal uit 2015 met diverse arbeidsextensieve voorzieningen, zoals: mestrobot, in hoogte verstelbare vloer in melkstal en elektrisch bedienbare windgordijnen.
- Omvangrijke huiskavel van circa 65,6 hectare;
- De twee veldkavels liggen op korte afstand van de huiskavel.

Zwakke eigenschappen getaxeerde

- Doelmatigheid enkele bedrijfsgebouwen.

3.2.2. Beoordeling externe factoren

Kansen locatie

- Een gedeelte van de huiskavel, gelegen aan natuurgebied De Zumpe, omvormen naar natuur;
- Ten opzichte van andere agrarische bedrijven in de Achterhoek, omvat het object een grote grondpositie;
- In de omgeving liggen diverse agrarische bedrijven, waardoor er sprake kan zijn van grondhonger.

Bedreigingen locatie

- Toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van vernatting van natuurgebied De Zumpe.



4.1. Marktontwikkeling sector

Bron: *Taxatiewijzer agrarische gebouwen, Van Ameyde Waarderingen*

Melkveebedrijven

Het jaar 2020 was voor de melkveehouderij minder turbulent dan 2019. Nog steeds zorgt de aanpak van de stikstofproblematiek voor onzekerheid in de sector. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering heeft als doel de reductie van stikstofbelasting van Natura 2000 gebieden wettelijk vast te leggen. De wet is op de peildatum nog niet inhoudelijk behandeld door de Tweede Kamer. Provincies krijgen van het Rijk budget om veehouderijen rondom Natura 2000 gebieden op te kopen. Er komt een subsidie voor een landelijke beëindigingsregeling voor veehouderijen die willen stoppen met hun bedrijf. Er zijn stalmaatregelen aangekondigd die zien op nieuwe en aangescherpte emissienormen voor ammoniak die voor nieuwe stallen gaan gelden vanaf 2025. Voor bestaande stallen komt er een overgangsregeling. Daarnaast moeten bedrijven op zandgrond mest verdunnen met water, hiervoor zal een investeringssubsidie beschikbaar komen. Tot slot moet het aantal uren weidegang worden vergroot naar 10 uur per dag in 2022. Veehouders worden opnieuw voor de vraag gesteld of zij doorgaan met hun bedrijf en maatregelen nemen om te verduurzamen of te stoppen en eventueel gebruik te maken van één van de beëindigingsregelingen. Het voorgaande heeft tot gevolg dat alle onzekerheid over de stikstofproblematiek boven de markt hangt en er voor zorgt dat er ook onder potentiële kopers van bedrijven terughoudendheid optreedt. Bedrijven die een PAS melding hebben gedaan of bedrijven zonder Nbw vergunning zijn moeilijker te verkopen dan bedrijven die een Nbw vergunning hebben van voor de PAS. Deze verschillen tussen de bedrijven zorgt er voor dat er in de markt een soort van tweespalt ontstaat. Ook zorgt het voor prijsdruk op de erven en de gebouwen.

Naast de stikstofproblematiek spelen ook de gevolgen van de corona pandemie binnen de melkveehouderijsector. Melkveehouders zijn in 2020 vanwege corona tegemoetgekomen door de overheid. De melkprijs is, onder invloed van de maatregelen ter bestrijding van de coronapandemie, iets gedaald ten opzichte van 2020. Het gemiddelde inkomen uit bedrijf in 2020 is minder dan in 2019, maar meer dan wat in 2018 werd behaald. De totale opbrengsten daalden licht omdat de lagere melkprijs en veeprijzen grotendeels werden gecompenseerd door een hogere melkproductie per bedrijf. De gemiddelde melkprijs daalde met ongeveer 4%, daarentegen nam het aantal melkkoeien per bedrijf toe naar 105 stuks¹, net als de gemiddelde hoeveelheid geproduceerde melk per bedrijf. Dit was voldoende om de melkpreis daling te compenseren waardoor de melkopbrengst vrijwel gelijk bleef. Door de droogte is de ruwvoerpositie van bedrijven wisselend. In de gebieden waar de droogte veel impact heeft gehad hebben niet alle bedrijven voldoende voorraad aan kunnen leggen.

Op het gebied van duurzaamheid is de melkveehouderij sector volop bezig met verduurzaming. Daarvoor zijn er verschillende initiatieven in de markt waarmee een hogere melkprijs wordt bedongen. In oktober werd de miljardste liter duurzamere melk met het keurmerk On the way to PlanetProof geproduceerd. In een 'PlanetProof'-melkveehouderij werken boeren en zuivelondernemingen samen aan het verbeteren van natuur, klimaat en dierenwelzijn. Naast PlanetProof zijn er ook andere initiatieven van bijvoorbeeld A-Ware en Albert Heijn met duurzame zuivel waarmee een melkveehouder toeslagen op zijn melkprijs kan bedingen.

¹ Gemiddeld 105 melkkoeien per bedrijf, Agrimatie 17/12/2020

Wat betreft de inkomensondersteunende subsidies zoals het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid is er nog geen duidelijkheid. De vorige periode van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid liep tot en met 2020. De invoering loopt vertraging op omdat de lidstaten nog geen overeenstemming over het budget hebben bereikt. Daarom zijn 2021 en 2022 overgangsjaren naar het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouwbeleid. Dat houdt in dat bestaande regelingen, zoals voor jonge landbouwers en agrarisch natuur- en landschapsbeheer, doorlopen. Het Plattelandsontwikkelingsprogramma (POP) krijgt een uitbreiding. Het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit maakt meer ruimte voor subsidies op het gebied van kennis, samenwerking en investeringen op het gebied van klimaat, biodiversiteit en de overgang naar kringlooplandbouw.

Voor de melkveehouderijsector hebben alle ontwikkelingen, uitzonderingen daargelaten, relatief beperkt invloed gehad. De tendens dat voor erven en gebouwen steeds minder wordt betaald blijft de heersende tendens. Vermoedelijk omdat aan andere productiemiddelen zoals rechten en cultuurgrond ook een prijskaartje hangt of omdat er geïnvesteerd moet worden in het moderniseren van gebouwen in bijvoorbeeld emissie reducerende maatregelen.

4.2. Marktontwikkelingen cultuurgrond

Bron: Kwartaalbericht 3^e kwartaal 2021, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-11-2021.

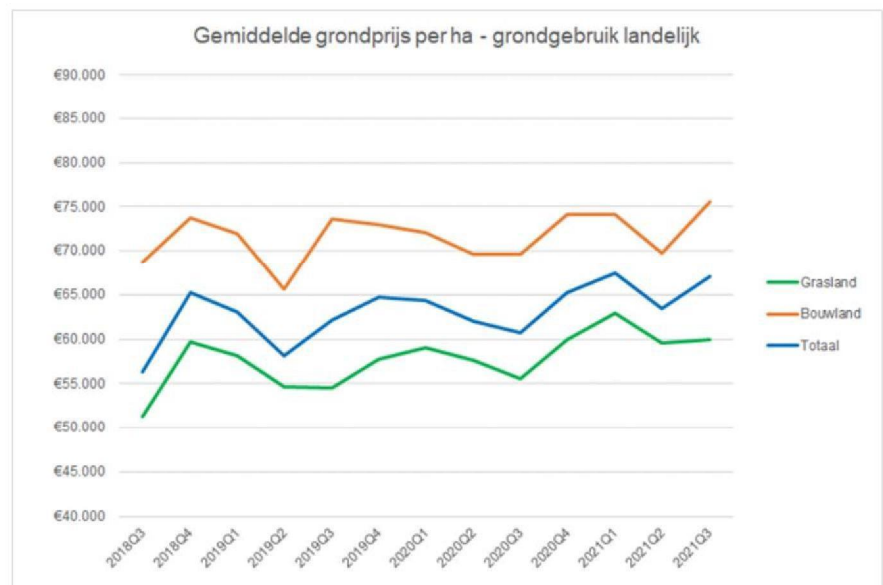
Landelijk prijsbeeld

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3^e kwartaal van 2021 uitgekomen op € 67.100 per hectare. Dat is 5,6% hoger dan in het 2^e kwartaal van 2021 en 5,5% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600 per hectare.

Prijzen van bouwland en grasland

De stijging van de gemiddelde grondprijs in het 3^e kwartaal van 2021 komt vooral door de hogere prijs van bouwland. De prijs van bouwland nam met 8% toe tot € 75.600 per hectare. Dat is 5% boven de gemiddelde prijs over heel 2020 van € 71.800 per hectare. De prijs van grasland steeg licht (1%) tot € 60.000 per hectare, 3% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400 per hectare.

Ook de gemiddelde prijs van snijmaaisland nam in het 3^e kwartaal licht (1%) toe tot € 67.300 per hectare. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in de afbeelding opgenomen, maar maakt deel uit van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Gemiddelde grondprijs cultuurgrond naar grondgebruik. Bron: Kwartaalbericht 3e kwartaal 2021, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-11-2021.

Grondmobiliteit

In het 3^e kwartaal van 2021 is 5.500 hectare landbouwgrond verhandeld, 700 hectare (17%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Gemeten over de laatste 4 kwartalen (2020Q4 tot en met 2021Q3) is in totaal 31.900 hectare grond in andere handen overgegaan. Dat is 2.000 hectare (6,7%) meer dan in dezelfde periode een jaar eerder (2019Q4-2020Q3).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedraagt 1,77%, tegen 1,65% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Ontwikkelingen landsdelen

Aan de hand van 4 landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden. Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs: in 2020 is deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2020 ligt deze prijs 11% onder het landelijk gemiddelde.

Bron: Kwartaalbericht 3^e kwartaal 2021, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-11-2021.

Prijzontwikkeling Oost-Nederland

In landsdeel Oost steeg de gemiddelde agrarische grondprijs in het 3^e kwartaal van 2021 met 17%: van € 63.500 (2^e kwartaal 2021) tot € 74.400 per hectare. Over het gehele jaar 2020 lag de gemiddelde grondprijs in Oost op € 63.700 per hectare.

In landsdeel Oost is in de afgelopen 4 kwartalen (2020Q4-2021Q3) 9.000 hectare landbouwgrond verhandeld, vrijwel evenveel als in het voorgaande jaar (2019Q4-2020Q3). De relatieve grondmobiliteit is uitgekomen op 1,7%.



Gemiddelde grondprijs cultuurgrond Oost-Nederland. Bron: Kwartaalbericht 3^e kwartaal 2021, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-11-2021.



Provincie waar het getaxeerde is gelegen.

Regionaal overzicht

- Een deel van de huiskavel van het object grenst aan natuurgebied De Zumpe. Het voornemen bestaat om dit natuurgebied uit te breiden en te (her)inrichten. Als gevolg hiervan ontstaat er gronddruk als gevolg van overheidsprojecten voor natuur(ontwikkeling).
- De regionale landbouw bestaat hoofdzakelijk uit melkveebedrijven. In de nabije omgeving liggen diverse agrarische bedrijven, waardoor de gronddruk hoger kan zijn;
- Aangezien het bedrijf in zijn geheel op de markt wordt gebracht, de capaciteit in de bedrijfsgebouwen en de vergunningsruimte is er sprake van een landelijke markt.

4.3. Marktontwikkeling wonen Algemeen

Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Dit blijkt uit de woningmarkt cijfers van het derde kwartaal 2021 van de NVM. Met ruim 32.000 verkochte woningen in het derde kwartaal is dat een daling van circa 29% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is het laagste aantal verkochte woningen sinds 2015. Met een te koop staand aanbod van slechts 16.500 woningen, 44% minder dan een jaar geleden, loopt de ontevredenheid bij woningzoekenden verder op. De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen en een verder oplopend percentage overbiedingen op de vraagprijs voor woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het derde kwartaal van 2021 naar € 419.000,- en van een nieuwbouwwoning naar € 455.000,-. Dit is een stijging ten opzichte van het derde kwartaal 2020 van ruim 19% voor een bestaande woning en 14% voor een nieuwbouwwoning.

Nieuwbouwwoningen

In het derde kwartaal 2021 verkochten NVM-makelaars bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels. Dit is een daling van 15% vergeleken met een jaar eerder en daarmee is de opwaartse trend gestopt.

Het aantal nieuwbouwwoningen dat nieuw op de markt kwam, is met 7.400 woningen liefst 28% lager dan een jaar eerder. De helft van het te koop staande aanbod bestaat uit appartementen. De grootste vraag is echter naar grondgebonden woningen. Dat blijkt ook uit de verkoopsnelheid: 75% van de woonhuizen is binnen drie maanden na start verkoop verkocht. Voor appartementen is dat slechts 50%;

De prijs van de gemiddelde verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 13,6% toegenomen tot gemiddeld € 455.000,- in het derde kwartaal 2021.

Achterhoek

Ook in de Achterhoek is het aantal transacties in het derde kwartaal van 2021 afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal. De gemiddelde transactieprijs voor vrijstaande woningen is: € 583.000,-. De verkooptijd is met een dag afgenomen naar gemiddeld 24 dagen. De krapte-indicator (het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft) is tevens afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal naar 1,5. Ten slotte wordt 83% van het totaal aantal verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. In het tweede kwartaal van 2021 betrof dit percentage: 77%.

4.4. Transacties gehele bedrijven

Taxateurs zijn van mening dat er onvoldoende vergelijkbare referentiegegevens van melkveebedrijven op korte afstand van het getaxeerde beschikbaar zijn en baseren de taxatie op basis van referenties die op grotere afstand zijn gelegen.

Transactie 1:

Koopsom: € 3.225.00,- (koopsomsplitsing landbouwgrond: € 61.728,- per ha)

Datum: 18 januari 2021

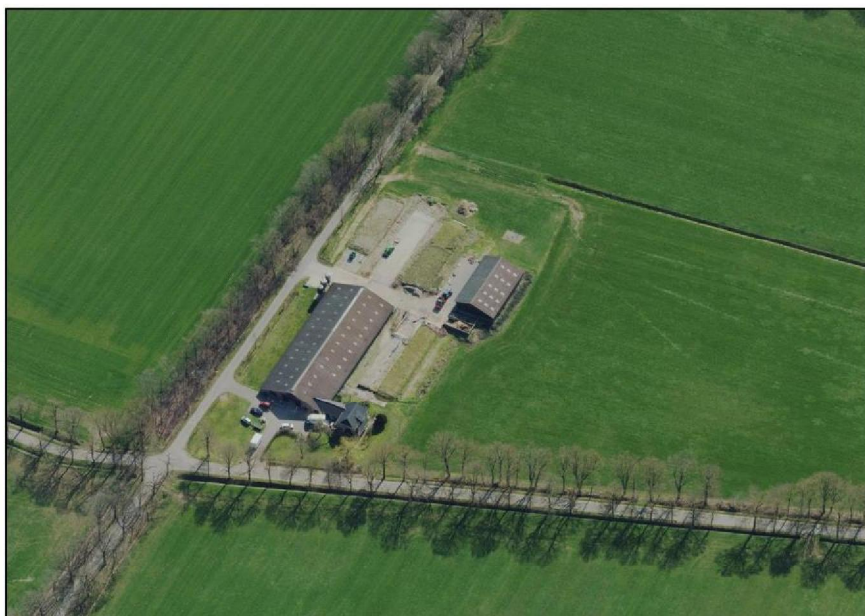
Locatie: Hoeninkdijk 4 te Aalten

Naam verkopers: 5.1.2e en 5.1.2e

Naam kopers: 5.1.2e en 5.1.2e

Het verkochte is een melkveehouderij met 41.59.35 ha grond, waarvan circa 38.60.00 ha huiskavel. Het bedrijf is geschikt voor 129 melkkoeien en mogelijkheid voor een gedeelte jongvee. Er is geen jongveestal aanwezig. Het geheel is gebouwd in 1982. De werktuigenberging is gebouwd in 2003. De ligboxenstal, melkstal en tanklokaal zijn door de jaren heen gerenoveerd. De melkstal is voorzien van een 2 x6 stands visgraat.

Het bedrijf omvat in vergelijking met het getaxeerde minder cultuurgrond. De ligboxenstal is verouderd en het verkochte mag conform vergunning minder koeien houden dat het te taxeren object.



Transactie 2:

Koopsom: € 3.837.400,- (koopsomsplitsing landbouwgrond: niet bekend).

Datum: 1 december 2020

Locatie: Meeuwerdensestraat 3 te Herveld

Naam verkopers: Maatschap R.G.N.M. Vermeulen en M.E. Vermeulen-Lintsen

Naam kopers: Landbouwbedrijf J. van Laar

Het verkochte is een melkveehouderij met 57.47.54 ha grond, waarvan circa 22.92.90 ha huiskavel. Het bedrijf is geschikt voor 159 melkkoeien en 110 stuks jongvee. Daarnaast is er een varkensstal aanwezig voor de huisvesting van 540 vleesvarkens. De ligboxenstal is in 2008 verlengd en gerenoveerd. Er zijn twee melkrobots aanwezig (november 2011).

Het bedrijf omvat in vergelijking met het getaxeerde minder cultuurgrond. De ligboxenstal is ouder en het verkochte mag conform vergunning minder koeien houden dat het te taxeren object.

**Transactie 3:**

Koopsom: € 2.120.835,- (koopsomsplitsing landbouwgrond: niet bekend).

Datum: 4 november 2021

Locatie: Leemsteeg 2 te Wilp

Naam verkopers: LIEW Agri Onroerende Zaken B.V.

Naam kopers: 5.1.2e

Het verkochte is een melkveehouderij op 04.83.70 hectare in eigendom en 48.08.40 ha in erfpacht. Het bedrijf is geschikt voor 125 melkkoeien. De ligboxenstal dateert van 1980 (oud gedeelte) en 2009 (nieuw gedeelte). Daarnaast zijn op het erf een werktuigenberging en een tweetal schuren aanwezig.

Het bedrijf omvat in vergelijking met het getaxeerde minder cultuurgrond in eigendom. De ligboxenstal is ouder en beschikt over minder capaciteit.



Transactie 4:

Koopsom: € 3.652.417,05,- (koopsomsplitsing landbouwgrond: niet bekend)

Datum: 20 april 2021

Locatie: Nicolaasweg 8-10 te Mariënvelde

Naam verkopers: Krabbenborg-Roosendaal

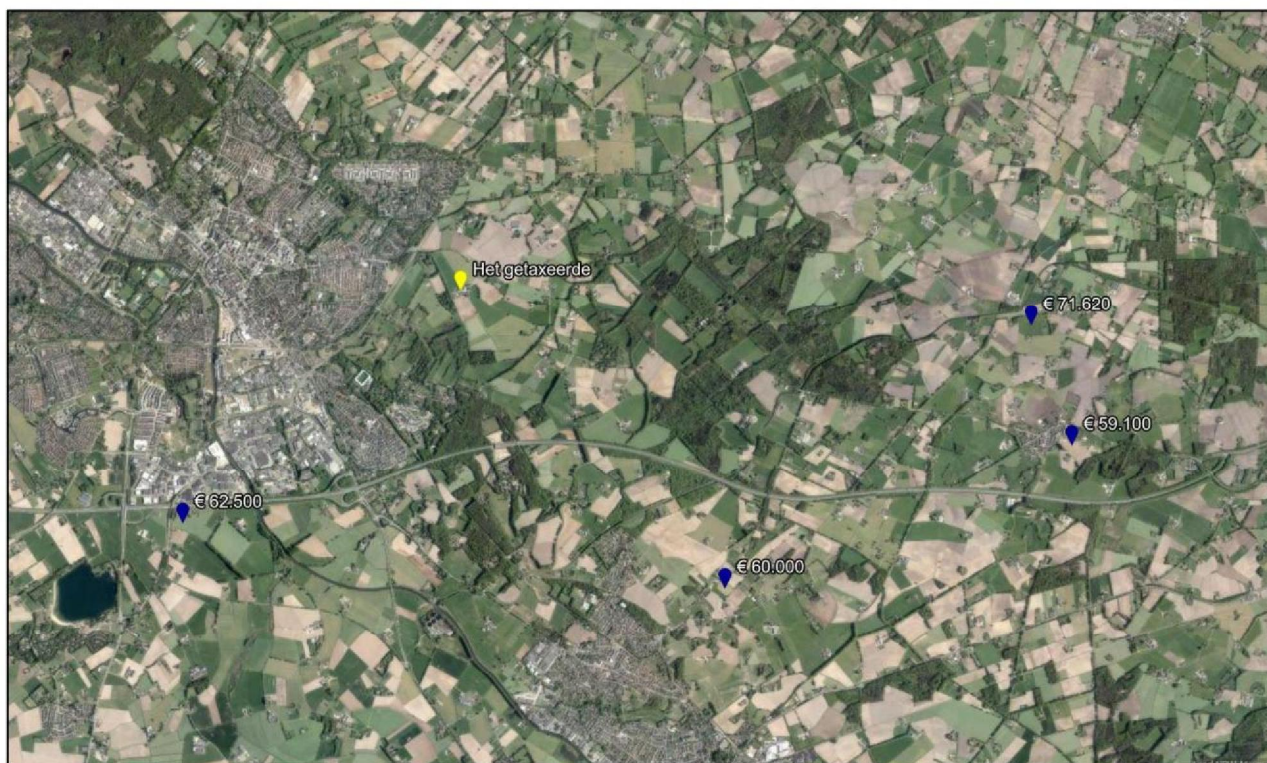
Naam kopers: Deepenbrook B.V.

Het verkochte is een melkveehouderij met 49.07.64 ha grond. Het bedrijf is geschikt voor 125 melkkoeien met bijbehorend jongvee. Daarnaast is er een tweetal bedrijfswoningen, een voormalige kippenschuur, werktuigenloods en opslagschuur aanwezig. De ligboxenstal is gebouwd in 1969 en vergroot in 1976. Er is een 2 x 6 stands visgraat melkstal aanwezig.

Het bedrijf omvat in vergelijking met het getaxeerde minder cultuurgrond. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en er is sprake van minder capaciteit in de bedrijfsgebouwen.



4.5. Overzicht referenties landbouwgrond



4.6. Referenties landbouwgrond

Transactie 1

Koopsom per ha: € 62.500,-
Kadastraal bekend: Bergh D 230
Oppervlakte: 03.60.00 ha
Transactiedatum: 16 februari 2021
Locatie: Kruisallee (ong.) te Wijnbergen
Naam verkoper: 5.1.2e
Naam koper: 5.1.2e
Akte no: Hyp4 deel 80615 nummer 196
Cultuurtoestand: Grasland

Transactie 2

Koopsom per ha: € 71.620,-
Kadastraal bekend: Varsseveld 3851, 3850, 3887 en 3888
Oppervlakte: 04.46.80 ha
Transactiedatum: 15 februari 2021
Locatie: Krommestraat (ong.) te Westendorp
Naam verkoper: Landbouwbedrijf Uenk B.V.
Naam koper: Hunland Holding B.V.
Akte no: Hyp4 deel 80610 nummer 82
Cultuurtoestand: Grasland

Transactie 3

Koopsom per ha: € 60.000,-
Kadastraal bekend: Ambt-Doetinchem H 1889 en 1745
Oppervlakte: 01.74.05 ha
Transactiedatum: 1 februari 2021
Locatie: Peppelmansdijk (ong.) te Gaanderen
Naam verkoper: 5.1.2e
Naam koper: 5.1.2e
Akte no: Hyp4 deel 80521 nummer 49
Cultuurtoestand: Grasland

Transactie 4

Koopsom per ha: € 59.100,-

Kadastraal bekend: Varsseveld E 5357

Oppervlakte: 01.45.42 ha

Transactiedatum: 7 april 2021

Locatie: Veldkamperstraat (ong.) te Westendorp

Naam verkoper: 5.1.2e

Naam koper: 5.1.2e

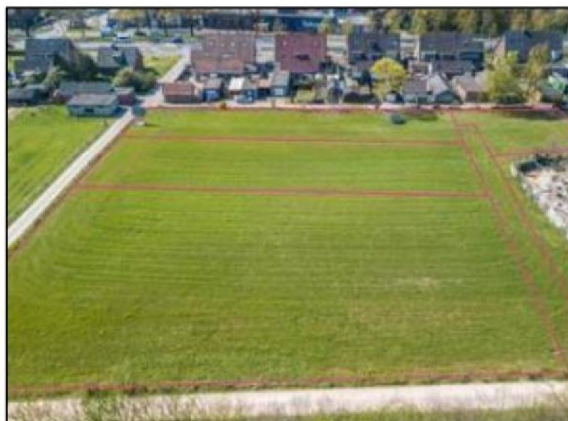
Akte no: Hyp4 deel 81015 nummer 82

Cultuurtoestand: Bouwland

4.7. Referentietransacties bouwkavels en woningen in het buitengebied

De hieronder vermelde kooptransacties zijn geselecteerd uit Funda en onze research-database. De peildatum voor de geïndexeerde transactiepreizen van de woningen is: 14 december 2021.

Langerak (ong.) te Doetinchem – bouwkvael



Transactieprijs:	€ 315.000,-
Datum:	16 oktober 2020
Perceeloppervlakte:	2.935 m ² (ca. 1.495 m ² bestemming Wonen en ca. 1.440 m ² landbouwgrond)
Bebouwingsmogelijkheden:	Nokhoogte maximaal 10 meter. Goothoogte maximaal 7 meter. Bijgebouwen maximaal 100 m ² .
Ligging:	Gelegen aan de rand van het buurtschap Langerak, nabij de Kruisbergsche Bosschen, de crossbaan en Vulcanus.
Opmerkingen:	Minder vrije en rustige ligging.

Lubberslaan (ong.) te Doetinchem – bouwkvael



Transactieprijs:	€ 335.000,-
Datum:	15 maart 2021
Perceeloppervlakte:	2.885 m ²
Bebouwingsmogelijkheden:	Een woning met een bouwvolume van 535 m ³ met bijgebouw van 75 m ² .
Ligging:	Gelegen tussen Doetinchem en Langerak aan de rand van Landgoed Hagen.
Opmerkingen:	Iets minder vrije ligging.

Kruisbergseweg 175 te Doetinchem – bouwkaavel



Transactieprijs:	€ 410.000,-
Datum:	29 april 2021
Perceeloppervlakte:	2.795 m ²
Bebouwingsmogelijkheden:	Een vrijstaande woning met inpandige overige ruimte ca. 965 m ³ .
Ligging:	Gelegen aan de rand van Doetinchem, nabij de N316.
Opmerkingen:	Minder rustigere ligging, door ligging nabij N316.

Vossenstraat 10 te Doetinchem – woning



Transactieprijs:	€ 701.000,-
Geïndexeerde transactieprijs:	€ 701.000,-
Datum:	2 augustus 2021
Bouwjaar:	1918
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	7.740 m ²
Bijgebouwen:	Meerdere schuurtjes, waaronder bergingen, kap- en hooisluur.
Kwaliteit:	Slecht.
Ligging:	Vergelijkbaar. Tevens nabij De Zumpe gelegen.

Nieuwe Steeg 5 te Doetinchem – woning



Transactieprijs:	€ 611.111,-
Geïndexeerde transactieprijs:	€ 686.831,-
Datum:	1 maart 2021
Bouwjaar:	1897
Woonoppervlakte:	186 m ²
Perceeloppervlakte:	10.890 m ²
Bijgebouwen:	Berging, overkapping, werkplaats en tuinhuysje.
Kwaliteit:	Minder goed.
Ligging:	Gelegen in buurtschap Wassinkbrink, tussen Doetinchem en Zelhem. Vergelijkbare ligging.

Stadsheidelaan 21 te Doetinchem – woning



Transactieprijs:	€ 795.000,-
Geïndexeerde transactieprijs:	€ 795.000,-
Datum:	5 november 2021
Bouwjaar:	1916
Woonoppervlakte:	244 m ²
Perceeloppervlakte:	2.285 m ²
Bijgebouwen:	Houten schuur
Kwaliteit:	Vergelijkbaar
Ligging:	Redelijk vergelijkbaar, verder van Doetinchem af gelegen.

Loordijk 15 te Doetinchem – woning



Transactieprijs:	€ 1.100.000,-
Geïndexeerde transactieprijs:	€ 1.100.000,-
Datum:	2 december 2021
Bouwjaar:	1998
Woonoppervlakte:	171 m ²
Perceeloppervlakte:	28.660 m ²
Bijgebouwen:	Open veldschuur en schuur.
Kwaliteit:	Vergelijkbaar.
Ligging:	Beter.

4.8. Overwegingen en toelichting op de waardering

Huidige staat

Algemeen

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de marktwaarde van het object het volgende. Het getaxeerde betreft een gemoderniseerde melkveehouderij, met een vergund dieraantal van 198 stuks melkvee en 124 stuks jongvee. Tot het bedrijf behoort ruim 71 hectare cultuurgrond, waarvan ruim 65 hectare deel uitmaakt van de huiskavel. Voor 'Achterhoekse' begrippen is deze bedrijfslocatie zeer courant te noemen.

Ondergetekenden overwegen dat het bedrijf, in verband met de huidige vergunningsruimte en de nieuwe ligboxenstal, goed in de markt ligt. Met name de combinatie van de forse huiskavel en recent gebouwde ligboxenstal zal naar verwachting een bepaald koperspubliek trekken.

Ondergetekenden hebben het erf en de gebouwen gewaardeerd naar rato van hun functionaliteit, doelmatigheid en onderhoudstoestand. Op het erf zijn ruim voldoende dierplaatsen beschikbaar om de ligboxenstal volledig te benutten voor volwassen dieren en de andere stallen te gebruiken voor jongvee opfok en aanwas. Dat houdt in dat het bedrijf toekomstbestendig is en nog kan doorgroeien wat betreft dieraantallen. Ondergetekenden hebben bij de waardering aansluiting gezocht bij vergelijkbare verkochte bedrijven.

Ten aanzien van de referentietransacties van melkveebedrijven, allen gelegen in de Provincie Gelderland, valt op dat het getaxeerde ten opzichte van alle bovenstaande referentietransacties meer cultuurgrond omvat, er sprake is van meer capaciteit in de bedrijfsgebouwen en/of in de vergunning en de ligboxenstallen van de referentietransacties ouder zijn, dan de ligboxenstal van melkveebedrijf Heuthorst.

Bij de waardering is dit alles betrokken. De waarde komt tot stand door de kwaliteit van de gebouwen te vergelijken met referentietransacties en wordt cijfermatig onderbouwd. Voor de verdere uitwerking van de berekening wordt verwezen naar de bijlagen.

Landbouwgronden

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de referenties van landbouwgrond het volgende.

Transactie 1 betreft een courant perceel grasland, dat ten zuiden van de A18 is gelegen. Koper exploiteert op korte afstand van het getaxeerde een melkveebedrijf. Verkoper betreft een particulier. Het verkochte is direct op de openbare weg ontsloten, maar is lager gelegen dan de te taxeren percelen cultuurgrond.

Transactie 2 betreft een courant perceel grasland. Koper en verkoper betreffen beide agrariërs. Koper exploiteert op korte afstand (ca. 100 meter) een agrarisch bedrijf. Een gedeelte van het verkochte is, door de ligging op een es, hoger gelegen dan de te taxeren percelen.

Transactie 3 betreft een perceel grasland met daarop een schuurtje/schuilgelegenheid. Het verkochte wordt per waardepeildatum niet opgegeven voor de Gecombineerde Opgave (RVO). Koper betreft een particulier, die op korte afstand van het verkochte woont. In de akte staat vermeld dat koper het verkochte gaat gebruiken als cultuurgrond en schuurtje. Qua hoogteligging is het verkochte vergelijkbaar met de te taxeren percelen.

Transactie 4 betreft een perceel bouwland, gelegen aan de rand van Westendorp. Verkoper en koper betreffen beide particulieren. In de akte is opgenomen dat koper het gekochte gaat gebruiken als landbouwgrond. In de akte is tevens een verklaring van 'niet gebruik door verkoper' opgenomen. Ondergetekenden overwegen dat op basis hiervan het verkochte werd verpacht. Het is aannemelijk dat koper het gekochte in de toekomst ook gaat verpachten.

Tenslotte overwegen ondergetekende het volgende. De bovenstaande waardering is gebaseerd op de regionale markt. Voor bedrijven met een dergelijke grondpositie, vergunningsruimte en moderne ligboxenstal geldt echter ook een landelijke markt. Als een dergelijk bedrijf in zijn geheel op de markt wordt gebracht heeft dit een positief effect op de waarde. De markt voor omvangrijke bedrijven is namelijk beperkt en hierdoor worden er hectareprijzen geboden en gevraagd die boven de regionale marktprijzen liggen. Een opwaardering van € 5.000,- per hectare is in deze gevallen geen uitzondering. Daarentegen zijn de gronden gelegen aan de rand van De Zumpe, waardoor de gronden in bepaalde periodes vernattingsgevoeliger zijn, dan elders in de Achterhoek.

De marktwaarde van het complex in huidige staat wordt op basis van het bovenstaande door ondergetekenden bepaald op: € 6.000.000,-.

Bijzonder uitgangspunt

Opdrachtgever heeft gevraagd een waardering op te stellen van het object met als bijzonder uitgangspunt de herontwikkeling van het object naar de bestemming wonen met bestemmingswijzing van de bestaande bedrijfswoning naar "wonen" en (variant 1) de realisatie van acht bouwkavels en (variant 2) de realisatie van vier bouwkavels middels de VAB-regeling van de gemeente Doetinchem. Bij variant 2 gaat het om twee woongebouwen, met elk twee woningen. Hierbij kan worden gedacht aan een tweetal 2-onder-1-kapwoningen. Er is bij de waardering geen rekening gehouden met haalbaarheid en eventuele bezwaren vanuit de omgeving.

In de omgeving van Doetinchem is een divers aanbod op de woningmarkt. In de regio zijn in het buitengebied diverse bouwkavels verkocht voor het bouwen van vrijstaande woningen. Enkele objecten waren onderdeel van een project waarbij meer dan één bouwkavel tot het nieuwbouwproject behoren. Ondergetekenden hebben marktonderzoek uitgevoerd en concluderen dat er vraag is naar dergelijke bouwkavels in omgeving Doetinchem. De markt alsmede de gehanteerde referentietransacties opgenomen in voorgaande parafen 4.3 en 4.7 laten voor onbebouwde bouwrijpe kavels een bandbreedte zien van € 315.000,- tot € 410.000,-. Referentietransacties van bouwkavels voor de bouw van 2-onder-1-kapwoningen zijn niet voorhanden. Ondergetekenden overwegen dat deze bouwkavels, door een beperkte vrije ligging een lagere waarde vertegenwoordigen, dan bouwkavels voor vrijstaande woningen.

De referenties in ogenschouw genomen taxeren ondergetekenden de opbrengst per bouwkvavel, elk met een oppervlakte van 2.000 vierkante meter, bij variant 1 op € 250.000,- v.o.n. De opbrengst per bouwkvavel, elk met een oppervlakte van 1.000 m², bij variant 2 taxeren ondergetekenden op € 225.000,- v.o.n. Aan bouwkvavels voor 2-onder-1-kapwoningen zit namelijk een maximale opbrengst, door de beperkte vrije ligging. De aanleg kosten, sloopkosten, kosten voor bouwrijp maken, legeskosten, marketing en overige ontwikkelkosten dienen hierop in mindering te worden gebracht.

Ten slotte overwegen ondergetekenden ten aanzien van de huidige bedrijfswoning het volgende. Dit betreft een zeer courante, karakteristieke woning met een dubbel achterhuis. De woning kent een woonoppervlakte van ca. 195 m² en een inhoud (incl. dubbel achterhuis) van ca. 4.810 m³. Daarnaast kent de woning een zeer mooie ligging in het landelijk gebied, maar toch dichtbij de voorzieningen van Doetinchem en kijkt uit over de landerijen. De markt alsmede de gehanteerde referentietransacties opgenomen in voorgaande parafen 4.3 en 4.7 laten zien dat er per waardepeildatum veel vraag is naar dergelijke woningen in het landelijk gebied. Bij drie van de vier referentietransacties is er sprake van een overbieding. Qua ligging is de woning zeer vergelijkbaar met het verkochte aan de Vossenstraat 10 te Doetinchem. Het verkochte is tevens nabij natuurgebied De Zumpe gelegen. Het verkochte moet echter geheel gerenoveerd en/of gemoderniseerd worden, waarbij sloop en nieuwbouw ook een optie betreft. Het verkochte is kleiner qua woonoppervlakte, maar beschikt over een ruim perceel van 7.740 m². Daarbij overwegen ondergetekenden dat het, gezien de woonoppervlakte en inhoud van de te taxeren bedrijfswoning, tot de mogelijkheden behoort om de woning te splitsen in twee of drie wooneenheden. Vanwege ruimtelijke oogpunt zal er per wooneenheid meer grond benodigd zijn, dan wanneer de boerderij zelfstandig zou worden verkocht. Ondergetekenden hanteren bij splitsing een ondergrond van 5.000 m². Op basis van het voorgaande waarderen ondergetekenden de bedrijfswoning onder de bijzondere uitgangspunten op: € 850.000,-.

De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 1 herontwikkeling naar acht bouwkvavels en behoud van de woonboerderij is door ondergetekenden getaxeerd op een totaalbedrag van € 6.163.000,- (afgerond).

De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 2 herontwikkeling naar vier bouwkvavels en behoud van de woonboerderij is door ondergetekenden getaxeerd op een totaalbedrag van € 5.708.000,- (afgerond).

5. Toelichting op de waardering



5.1. Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het object.

De gebruikte methodiek betreft:

- Vergelijkingsmethode
- Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

5.2. Waardering

De marktwaarde van het complex in huidige staat wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b EURO

De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 1 'herontwikkeling naar wonen met 8 bouwkavels' wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b EURO

De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 2 'herontwikkeling naar wonen met 4 bouwkavels' wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 5.1.2b

Zegge: 5.1.2b EURO

5.3. Aangebrachte wijzigingen t.o.v. het conceptrapport

Aantal conceptversies: 1

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport? nee

5.4. Back testing

Het getaxeerde is binnen een periode van vijf jaar wel eerder getaxeerd door Van Ameyde Waarderingen. Dit rapport betreft een hertaxatie van de volledige taxatie met kenmerk: IW190153149 d.d. 25 maart 2019. Ten opzichte van de volledige taxatie is de waarde gestegen. Dit is te verklaren door stijgende grond- en woningprijzen. Ten slotte is er een kadastraal perceel bijgekomen, waardoor er sprake is van meer oppervlakte.

5.5. Waarderingsonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Ja, de waardering is gebaseerd op (een combinatie van) verkoopcijfers, kostprijsniveaus, verdien capaciteit dan wel cashflows uit het verleden. Door de pandemie die COVID-19 veroorzaakt liggen wereldwijd belangrijke delen van de economie tijdelijk stil. Het is niet goed in te schatten welke impact dit heeft of gaat krijgen op de waarde van het getaxeerde object aangezien marktinformatie over deze nieuw ontstane situatie ontbreekt c.q. deze nieuwe situatie zich nog aan het vormen is ten tijde van het uitvoeren van deze taxatie.

5.6. Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatieonderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

Evaluatie

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het taxatierapport door een tweede lezing van een collega taxateur. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe taxaties worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing

Bij alle door ons geleverde taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update, inclusief niet-marktwaarde taxaties) zorgt de geregistreerde taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een tweede controlerend taxateur. Dit heet het vier-ogen principe.

Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS/IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling/ het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport is gevoegd als bijlage.

6. Plausibiliteitsverklaring



Dit rapport is tot stand gekomen als gezamenlijk product. Het rapport bevat daarom reeds een interne kwaliteitstoets. Reden waarom het inschakelen van een extra taxateur achterwege is gebleven.

7. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaard ondergetekende hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat noch hij/zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

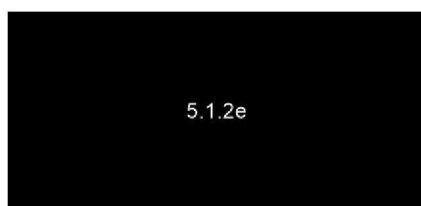
Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie is rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

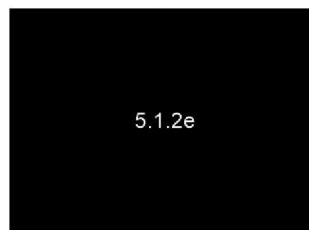
Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Arnhem, 20 januari 2022

Heino, 20 januari 2022



5.1.2e



5.1.2e

Rentmeester  NVR

 NRVT
Register-Taxateur

Rentmeester  NVR

 NRVT
Register-Taxateur



8.1. Definitie van de waardebegrippen

Marktwaaarde

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

Evenwichtswaarde

Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

Werkelijke waarde

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. (Artikel 40b van de Onteigeningswet).

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Bijzonder uitgangspunt

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 waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

