



Arvalis

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Postbus 1257
6040 KG Roermond

Telefoon 0475-355700
Fax 0475-355777

www.arvalis.nl
Info@arvalis.nl

TAXATIERAPPORT

Perceel cultuurgrond met gebruiksrecht tbv
zonnepanelen gelegen aan Muldersweg 16 te Velden

TAXATIERAPPORT

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED, MODEL 2016



Object: Percelen met daarop onder meer het gebruiksrecht ten behoeve van een zonnepanelensysteem gelegen Muldersweg 16 te Velden

Peildatum: 01-01-2021
Taxateur: M.J.P.G. van Hoek



Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	3
	Opdrachtgever	3
	Waardepeildatum en andere relevante data	3
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang	4
	Onderwerp van de taxatie.....	4
	Doel van de taxatie	4
C.	Verklaringen taxateur	7
D.	Juridische status van het object.....	9
	Privaatrechtelijke aspecten.....	9
	Publiekrechtelijke aspecten	10
	Milieuzaken en vergunningen	11
	Fiscale aspecten	12
E.	Omschrijving gebruik en omgeving.....	12
F.	Technische omschrijving object	13
	Rechten en overige componenten.....	14
G.	Onderbouwing van de waarde	14
H.	Conceptrapportage	18
I.	Overige mededelingen	18
J.	Datering en ondertekening.....	18
K.	Bijlagen	18
	Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed.....	19

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: Sutor Investments B.V., moeder van Xaam Verduurzamen II B.V.
Adres opdrachtgever: Steenslag 1
5531 MC Bladel

Naam taxateur: M.J.P.G. van Hoek
Werkzaam bij en handelend namens: Arvalis B.V.
Steegstraat 5
6041 EA Roermond
Lid van beroeps- of branchevereniging: NVR
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer: RT202281013
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): Landelijk en Agrarisch Vastgoed Wonen
Taxateur is REV-gecertificeerd: Ja. Het certificaatnummer is Vul certificaatnummer in en is geldig tot: Vul datum in
 Nee
Specialisatie/deskundigheid taxateur: Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van landbouwgrond, veehouderijbedrijven en overige agrarisch bestemde locaties.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: 11-11-2020
Datum opname en inspectie: De taxateur heeft de onroerende zaak op 11-11-2020 bezocht en geïnspecteerd.
De opdrachtgever heeft:
 Volledige inspectie toegestaan.
 De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan.
De volgende inspectie heeft niet plaats kunnen vinden om de volgende reden
Waardepeildatum: 01-12-2020
Datum concept taxatierapport: 07-12-2020
Datum taxatierapport: 09-12-2020

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving: Percelen met daarop onder meer het gebruiksrecht ten behoeve van een zonnepanelensysteem, welke is vastgelegd in een huurovereenkomst.

Adres: Muldersweg 16
5941 MX Velden

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: Financieringsdoeleinden per peildatum.

Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.
Marktwaarde € 7.350.000,-

**Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:
Zegge:**

ZEVEN MILJOEN DRIEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO
volledige taxatie

Deze taxatie betreft een:

Uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van gebouwen en/of technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de

beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten:

Op 22 oktober 2009 is een bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van twee tuinbouwkassen met bijbehorende loodsen. One Solar VI B.V. zal deze bouwvergunningen uitvoeren. Gelijkijdig zal er, op het dak van deze kassen alsook loodsen, een zonnepanelensysteem worden opgericht. Het perceel wordt verhuurd voor onder meer het zonnepanelensysteem.

De huurovereenkomst, welke betrekking heeft op het zonnepanelensysteem, is op verzoek van opdrachtgever niet als bijlage toegevoegd aan het rapport. Desondanks heeft de taxateur de huurovereenkomst wel, in het kader van de taxatie, ontvangen.

Waardematrix Complex

Indien sprake is van een complex, worden de onderdelen van het agrarische vastgoed in onderstaande tabellen samengevat weergegeven. In hoofdstuk F Technische omschrijving object van onderhavig taxatierapport komt elk afzonderlijk complexonderdeel uitgebreid aan de orde. Onderstaande tabel dient als samenvatting.

Waardematrix compleet	Oppervlakte (ha)	Marktwaarde
a. Het gebruiksrecht/huur ten behoeve van een zonnepanelensysteem		€ 4.200.000,-
b. Voorzieningen		€ 5.000,-
c. Ondergrond	22.39.70 ha	€ 3.145.000,-
Totaal object	22.39.70 ha	€ 7.350.000,-

C. Verklaringen taxateur

- Verklaringen taxateur intern / extern:** De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
- Opdrachtbrief:** Op 11-11-2020 is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 11-11-2020 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn niet wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)
- De taxateur hanteert het normblad:** Ja
(d.m.v. muisklik in hokje keuze aangeven) Nee; Licht toe waarom niet

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Arvalis B.V.** en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. Indien wel: licht dan toe
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van VastgoedPRO en het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van VastgoedPRO;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die VastgoedPRO daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingsonzekerheid

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 het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

De inspectie heeft door de geregistreerde taxateur zelf plaats gevonden. De geregistreerde taxateur het vastgoedobject zowel extern als intern geïnspecteerd.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

- Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn: Vul in wat de verschillen zijn.
- Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering: Geraadpleegd
- Kadastraal plan: Geraadpleegd
- Kadastraal uittreksel: Geraadpleegd
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen: Geraadpleegd
- Overig: N.v.t.

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving
			Ha.	Are	Ca.	
Arcen en Velden	K	98	04	33	66	Terrein (teelt – kweek)
		101	01	60	64	Terrein (teelt – kweek)
		102	02	01	34	Terrein (teelt – kweek)
		103	01	35	98	Terrein (teelt – kweek)
		104	06	52	44	Terrein (teelt – kweek)
		179	00	10	85	Terrein (teelt – kweek)
		181	00	69	85	Terrein (teelt – kweek)
		182	02	30	50	Terrein (teelt – kweek)
		183	00	09	10	Terrein (teelt – kweek)
		184	00	69	85	Terrein (teelt – kweek)
		185	00	84	59	Terrein (teelt – kweek)
		223	01	80	90	Terrein (teelt – kweek)
Totaal			22	39	70	

Eigenaar: Sutor Investments B.V., moeder van Xaam Verduurzamen II B.V.
Gebruiker: Eigenaar

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als Geen, bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige bijzondere lasten en beperkingen, enz.

bedoeld in art 3:16 BW
geconstateerd.

- | | |
|---|---|
| b. Gebruiksbepalingen: | N.v.t. |
| c. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal | |
| - Soort recht | Opstalrecht van onder meer het plaatsen van een zonnepanelensysteem, waarvoor een huurovereenkomst is afgesloten. |
| - Datum uitgifte/vestiging | 01-04-2021 |
| - Einddatum van het recht | 31-03-2041 |
| - Grond is in eigendom van | Sutor Investments B.V., welke de grond levert aan Xaam Verduurzamen II B.V. |
| - Actuele huurvergoeding | € 600.000,- excl. btw (op jaarbasis) |
| d. T.a.v. het recht van vruchtgebruik | |
| - Datum vestiging | N.v.t. |

Publiekrechtelijke aspecten

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Provincie Limburg
- Gemeente
- Kadaster
- Ruimtelijke plannen
- Bodemloket
- Overig, nl. Vul in

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Het object heeft de enkelbestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met landschappelijke waarden" en de gebiedsaanduiding "Glastuinbouw concentratiegebied".

Het huidige gebruik is in overeenstemming:

Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Plannaam | Buitengebied |
| - Planstatus | Vastgesteld |
| - Vaststellingsdatum | 28-05-2009 |
| - Naam overheid | Gemeente Venlo |
| - IMRO versie | IMRO2008 |

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- | | |
|---|--|
| - Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen: | Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster. |
| - Toekomstige planologische ontwikkelingen: | Op 22 oktober 2009 is een bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van twee tuinbouwkassen met bijbehorende loodsen. One Solar beheer VI B.V. zal deze bouwvergunningen uitvoeren. Gelijktijdig zal er, op het dak van deze kassen alsook loodsen, een zonnepanelensysteem |

worden opgericht. Het perceel wordt verhuurd voor onder meer het zonnepanelensysteem.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

Ja

Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)

Ja

Nee

- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)

Ja

Nee

- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument

Ja

Nee

Milieuzaken en vergunningen

VERONTREINIGING

1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

- Milieu vergunning voor het houden van: N.v.t.
- Datum afgifte: N.v.t.
- Nb-wet N.v.t.

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster Ja Nee, Licht toe
- Gebruiker / eigenaar Ja Nee, Licht toe
- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst Ja, bij afdeling ondergrondportaal Nee, Licht toe
- Bodemrapport Ja, op 11 maart 2008 is een verkennend bodemonderzoek, onder rapportnummer 07051384, uitgevoerd door "Econsultancy bv". Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie werden geen verontreinigde stoffen verwacht in gehalten boven de streefwaarde of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Nee
- Bodemloket Ja Nee, Licht toe
- Overige N.v.t.
- Opmerkingen N.v.t.

Bijzonderheden

- a. De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- Historische gegevens N.v.t.
 - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) N.v.t.
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten Ja, Nee, de taxateur ziet geen aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten.
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt N.v.t.
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen Ja, Nee
- e. Conclusie Er is geen aanleiding om een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig te achten.

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1. **Bijzondere fiscale aspecten:** N.v.t.
2. **Overig:** N.v.t.

E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. **Object:** Percelen met daarop onder meer het gebruiksrecht ten behoeve van een zonnepanelensysteem, welke is vastgelegd in een huurovereenkomst.
2. **Gebruik**
- a. Huidig gebruik: Terrein (teelt – kweek)
 - b. Voorgenomen gebruik: Terrein (teelt – kweek)
3. **Overig**
- a. Wijk, stand en aard van belendingen
Omschrijving van de situering: Gelegen in het buitengebied van de gemeente “Venlo”, nabij “Velden”.
 - b. Bereikbaarheid
 - Per personenauto: Goed bereikbaar
 - Per vrachtauto: Goed bereikbaar
 - c. Voorzieningen
Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid: Diverse voorzieningen in de nabij omgeving van “Venlo”.
 - d. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Op korte en/of middellange periode zijn er geen omgevingsfactoren voorzien die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.

F. Technische omschrijving object

1. Object

- a. Het gebruiksrecht ten behoeve van een zonnepanelensysteem
- Bouwjaar: 2020
 - Afmeting: Ca. 100.000 zonnepanelen met een omvang van ca. 37 MWp
 - Constructie: Stalen gegalvaniseerde kas onderbouw met daarop de zonnepanelen gemonteerd
 - Inrichting, indeling en gebruik: Het zonnepanelensysteem, bestaat uit ongeveer 100.000 zonnepanelen, met een gezamenlijke omvang van ca 37 MWp. One Solar beheer VI B.V. exploiteert het zonnepanelensysteem, als huurder, voor een huurprijs van € 600.000,- op jaarbasis. Het plaatsen, installeren en aansluiten van het zonnepanelensysteem zal door One Solar beheer VI B.V. (huurder) worden volbracht.
 - Onderhoudstoestand: Nieuwbouw
- b. Voorzieningen:
- | | | |
|--|---|----------------|
| Erfverharding: | - | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aardgas | | |
| <input type="checkbox"/> Water | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektra | | |
| <input type="checkbox"/> Kabel | | |
| <input type="checkbox"/> Riolering | | |
| <input type="checkbox"/> Noodstroomvoorziening | | |
| <input type="checkbox"/> Overig: | | |
- c. Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:
- | | | |
|----------------------|---------|----------------|
| Bedrijfserf benut: | 152.034 | m ² |
| Bedrijfserf onbenut: | 71.936 | m ² |

2. Gebruik

- a. Huidig gebruik: Terrein (teelt – kweek)
- b. Voorgenomen gebruik: Terrein (teelt – kweek)

3. Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Duurzame en energetische voorzieningen

- Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig: Ja Nee
- Soort voorzieningen: Zonnepanelensysteem
 - Overige bijzonderheden: N.v.t.

4. Onderhoudstoestand

- a. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven: N.v.t.
- b. Achterstallig onderhoud
- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van: N.v.t.

- achterstallig onderhoud worden begroot op
- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek De taxateur heeft geen indruk verkregen die aanleiding geeft tot nader (bouwkundig) onderzoek.
 - De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen N.v.t.

Rechten en overige componenten

5. Rechten en overige componenten

- a. Betalingsrechten: N.v.t.
- b. Productierechten: N.v.t.
- c. Overige rechten: N.v.t.

G. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Toegepast methodiek (comperatief, kostenmethodiek, inkomstenbenadering) Vergelijkingsmethode
De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: Vergelijking met reeds verkochte agrarische objecten in de regio.
Voor deze waarderingmethodiek is gekozen i.v.m: Beste benaderingswijze van de waarde.
- b. Indien van toepassing
Datum eerdere taxatie indien van toepassing N.v.t.

2. Beoordeling

- Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven
- a. Locatie Goede ligging
 - b. Onroerende zaak Goed
 - c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop Goede courantheid voor verkoop en/of verhuur
 - d. Alternatieve aanwendbaarheid Diverse alternatieve aanwendbaarheden binnen de tuinbouw

3. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

<u>INTERN</u>	<u>EXTERN</u>
<p>Sterkte</p> <p>Goed gelegen locatie nabij Greenport Venlo, welke de locatie goed geschikt maakt voor verhuur/verkoop.</p>	<p>Kansen</p> <p>Er is veel vraag naar zonnepanelen, zeker op grote schaal.</p>
<p>Zwakte</p> <p>Buiten tuinbouwkundige doeleinden zijn er beperkte alternatieve aanwendbaarheden, echter omwille van de grootte van het kassencomplex is het binnen de tuinbouw goed courant voor verhuur (alsook verkoop).</p>	<p>Bedreigingen</p> <p>De marktwaarde is sterk afhankelijk van de energieprijzen, welke bij een instorting van de prijzen een grote bedreiging kunnen vormen. Echter bieden de SDE-subsidies een beperkte zekerheid omwille van hun vergoeding.</p>

4. Referenties

a. Referentie object:

Soort object:	Glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning
Bron:	Kadaster en eigen taxatie
Locatie:	Moerdijkse Postbaan 76b en 82 te Etten-Leur
Oppervlakte:	9,64.05 ha
Gebruik:	Aardbeienteelt verdeeld over 2 glasopstanden (ca. 7,28.00 ha bwjr. Resp. 2001/2004 en 2003/2007). Bedrijf is aanvankelijk gebouwd voor de teelt van tomaten en in 2008 omgebouwd naar aardbeien.
Datum overeenkomst:	10 december 2018
Datum akte:	28 december 2018
Transactieprijs:	€ 5.300.000,- k.k.
Transactieprijs/m ² :	Bedrijfswoning met 1.300 m ² ondergrond € 275.000,- Bedrijfsgebouwen met ondergrond € 3.375.000,- (€ 46,35 per m ² glasopstand) WKK installaties en trafo (3 Jenbacher (1 x 2006 en 2 x 2008) (2,40, 0,80 en 1,80 megawatt) resp. 50.000 en 2 x 20.000 draaiuren), € 225.000,- Ondergrond kassen en cultuurgrond, ca. 9,09.45 ha, €1.425.000,- (€ 15,66 per m ²)
Erfdienstbaarheid:	Ja, kwalitatieve verplichtingen voor het realiseren en in standhouden van landschappelijke inrichting.
Vergelijking:	Net onderhouden bedrijf. Referentie is gelegen in een doorgroei gebied met echter beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het betreffen twee tuinbouwbedrijven welke door de verkoper qua voorzieningen met elkaar zijn verbonden. Referentie is onder dwang van de bank verkocht.

b. Referentie object:

Soort object:	Glastuinbouwbedrijf
Bron:	Realworks en eigen taxatie
Locatie:	Hofweg 28 te America
Oppervlakte:	6,64.33 ha
Gebruik:	In gebruik voor de teelt van komkommers
Datum overeenkomst:	5 september 2018
Datum akte:	1 oktober 2018
Transactieprijs:	€ 2.400.000,- k.k.
Transactieprijs/m ² :	4,83.80 ha glasopstand (bwjr. 2006) € 908.000,- (€ 18,76 per m ²) Belichtingsinstallatie € 80.000,- WKK installatie (2 Mw, bwjr. 2010 met 32.000 draaiuren) € 200.000,- Ondergrond bedrijfsloodsen en erf, 4.500 m ² , € 72.000,- (€ 16,- per m ²) Ondergrond kassen en cultuurgrond, 6,19.33 ha € 990.000,- (€ 15,98 per m ²) Roerende zaken € 150.000,-
Erfdienstbaarheid:	Nee
Vergelijking:	Referentie is onder dwang van de bank verkocht. Het bedrijf is besmet met bontvirus. Daarnaast dienen alle schermen vervangen te worden omdat ze niet brandveilig zijn.

c. Referentie object:

Soort object:	Glastuinbouwbedrijf
Bron:	Kadaster en eigen taxatie
Locatie:	Kempweg 12c te Meterik
Oppervlakte:	5,21.21 ha
Gebruik:	Chrysantenteelt, ca. 2,00.00 ha glasopstand (bwjr. 1994/2005). Voorzien van Assimilatie belichting (2007)
Datum overeenkomst:	7 februari 2018
Datum akte:	30 november 2018
Transactieprijs:	€ 1.270.000,- k.k. (incl. roerende zaken)
Transactieprijs/m ² :	Glasopstanden, loods, bassin en installaties, € 343.000,- (€ 17,15 per m ²) Ondergrond loods en bassin, 0,40.00 ha, € 70.000,- (€ 17,50 per m ²) Ondergrond glasopstand en onbebouwd bouwblok, 4,18.31 ha, € 842.000,- (€ 20,12 per m ²) Roerende zaken: € 15.000,-
Erfdienstbaarheid:	Nee
Vergelijking:	Koper betreft buurman die het bedrijf gaat aanwenden voor de teelt van zachtfruit. Staat van onderhoud van het bedrijf is matig. WKK installatie blijft buiten de verkoop. Locatie is gelegen in een concentratiegebied en beschikt over een vergunning om de glasopstand uit te breiden met 1 hectare.

5. Kwalitatieve analyse van het referentieobject ten opzichte van het getaxeerde object

Plaats	Adres	Ouder-Dom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Totaal
Etten-Leur	Moerdijkse Postbaan 76b en 82	-	-	+/-	+/-	+	+/-
America	Hofweg 28	-	-/-	-/-	+/-	-	-/-
Meterik	Kempweg 12c	-	-/-	-	-	-	-

Verklaring codes:

- +/+ Veel beter dan het getaxeerde object
- + Beter dan het getaxeerde object
- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
- /- Veel slechter dan het getaxeerde object

6. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

7. Nadere toelichting

De marktanalyse is uitgevoerd door middel van de best vergelijkbare objecten in de nabije omgeving te analyseren en te vergelijken met het getaxeerde object. Rekening houdend met de verschillen in ouderdom, ligging, omvang, grootte, kwaliteit en onderhoud. Het marktbeeld in deze regio is redelijk positief. De vraag naar dit soort objecten is goed, en het object heeft een omvang die voor vele doeleinden te gebruiken is.

H. Conceptrapportage

1. **(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage**
De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.
2. **Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum**
Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

I. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Noot: indien sprake is van een externe controlerend taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever

J. Datering en ondertekening

Taxateur

M.J.P.G. van Hoek

Plaats en datum

Roermond, 9 december 2020

Handtekening



K. Bijlagen

- Normblad;
- Plausibiliteitsverklaring;
- Kopie opdrachtbevestiging;
- Kadastrale kaart;
- Kadastrale uittreksels;
- Kopie bestemmingsplan;

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. Marktwaaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

1.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeed heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstremgeling.*

1.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremgeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremgeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

1.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

1.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVV.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

2. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.

19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

3. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).

		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz. (zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580. Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

verkrijgen niveau ligt
(EVS 1 5.4.3).

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

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. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

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 (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. 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 informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

4. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).

8.	Bijzondere uitgangspunten/afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeed heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Naam taxateur:

Ing. F.H.M. Kessels RT,
Makelaar in en taxateur van
onroerende goederen,
gespecialiseerd in agrarische
bedrijven en landbouwgronden

Gecertificeerd bij VastgoedCert
Te Rotterdam, onder nummer
Expiratiedatum van de inschrijving
Specialisatie / deskundigheid

LV01.107.0862
31 december 2020
Agrarisch en landelijk vastgoed

Geregistreerd bij NRVT

Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Ingeschreven onder nummer:

RT335443483

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object: "Percelen met daarop het gebruiksrecht ten behoeve van een zonnepaneelensysteem, gelegen aan Muldersweg 16 te Velden" met opdrachtgever Sutor Investments B.V. getaxeerd door M.J.P.G. van Hoek, bekeken op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 09-12-2020 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Roermond, 9 december 2020


Ing. F.H.M. Kessels RT

Register taxateur Landelijk en Agrarisch Vastgoed

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

Arvalis

Steegstraat 6
6041 EA Roermond

Postbus 1257
6040 KG Roermond

Telefoon 06-35720209
Fax 0475-365777

www.arvalis.nl
mvhoek@arvalis.nl

Sutor Investments B.V.
Steenslag 1
5531 MC Bladel

Datum 21 september 2020
Betreft opdrachtbevestiging taxatie-opdracht
Oms kenmerk MVH/MS/702954

Geachte heer Schoenmakers,

U heeft met ondergetekende gesproken over een taxatie van het
volgend object:

Het object	Perceel grond ten behoeve van vestiging glastuinbouwbedrijf, inclusief bouwvergunning voor het bouwen van kassen met bijbehorende bedrijfsruimten, gelegen aan Muldersweg te Velden.
Kadastraal bekend als:	
- Gemeente	Arcen en Velden
- Sectie	K
- Nummer	102, 103, 104, 98, 179, 181, 183, 101, 185, 189 (ged.), 182, 184
Totaal groot	22.47.30 ha

Via dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke
condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met
ondertekening van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming
verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

1 Opdracht

De taxatie heeft het volgende doel: ten behoeve van een
financieringsaanvraag per peildatum 11-11-2020.

2 Uitvoering taxatie

De taxatie zal worden uitgevoerd door M.J.P.G. van Hoek, hiervoor en
hierna aangeduid met de taxateur. De taxateur is aangesloten bij het
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer

RT 202281013 en ingeschreven in de Kamer(s): Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) en kamer Wonen

De taxateur is verbonden aan het volgende bedrijf:

Arvalls makelaars
Stee straat 5
6041 EA Roermond

De taxateur verklaart hierbij dat hij of zij:

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- In staat is om een onafhankelijke en onbevooroordeelde taxatie te leveren;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan de opdrachtgever, het object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder van het object, de financier van het object of eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- Kennis heeft van de evs en voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen;
- De taxatie zal uitvoeren conform de reglementen van het NRVT;

De taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent verwijs ik u naar www.fiu-nederland.nl.

3 Wet en regelgeving

Bij de uitvoering van mijn werkzaamheden zal ik alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat ik onder meer de volgende regels en standaarden van toepassing verklaar:

- European Valuation Standards (EVS) en het bijbehorende Bluebook (zie ook www.tegova.org);
- Algemene Gedrags- en beroepsregels van het (NRVT) (zie ook www.nrvt.nl);
- Het reglement van de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

4 Recherche

Om tot een valide taxatie te komen zal de taxateur, ten minste maar niet uitsluitend de volgende onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoed, waaronder:
 - Publiekrechtelijke aspecten zoals bestemmingsplaninformatie;
 - Privaatrechtelijke aspecten zoals onderzoek naar de eigendomsverkrijging en gevestigde beperkte rechten;
 - Uit openbare bronnen bekende informatie omtrent de bodemgesteldheid

- Gebruik van het object;
- Technische omschrijving van het object waaronder:
 - Omschrijving van het object;
 - Globale inschatting van de staat van onderhoud;
 - Omschrijving van de ligging en bereikbaarheid;
- Risico's;
- Courantheid van het object en SWOT-analyse;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentietransacties.

5 Bevestiging bij de taxatie

In verband met deze aspecten zal ik u verzoeken de relevante mededelingen die aan mij zijn gedaan schriftelijk te bevestigen en tevens te bevestigen dat u mij alle van belang zijnde informatie heeft verschaft.

6 Verklaring opdrachtgever

De opdrachtgever is inhoudelijk aansprakelijk voor de door hem of haar aangeleverde gegevens. Door ondertekening verklaart u hierbij de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen de taxateur.

7 Honorarium

Voor uitvoering van de taxatieopdracht en het opstellen van de taxatierapportage wordt een tijdsduur van ca. 10 uur overeengekomen, op basis van nacalculatie van de werkelijk bestede uren aan de taxatieopdracht. Voor de verrichte werkzaamheden wordt een vergoeding van € 136,- per uur overeengekomen. Deze vergoeding is exclusief BTW, en tevens exclusief eventueel te maken kadasterkosten. De opdrachtgever zal deze vergoeding binnen 14 dagen na levering en facturering van het taxatierapport betalen.

8 Opdrachtgever (-s)

De opdrachtgever (-s) voor deze taxatiedienst zijn/ is:

Sutor Investments B.V.
Steenslag 1
5531 MC Bladel
t.a.v. de heer M. Schoenmakers

Indien deze gegevens niet juist zijn, wilt u dan zo vriendelijk dit in deze opdrachtbrief met een pen te wijzigen? Mochten deze gegevens wijzigen lopende de opdracht, verzoek ik u mij daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen.

9 Plausibiliteitsstoets

Conform de reglementen van het NRV is de taxateur verplicht, voordat hij het rapport uitbrengt, deze op plausibiliteit te laten toetsen door een controlerend

taxateur. De controlerend taxateur toetst of de taxatie aannemelijk en geloofwaardig is en of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de EVS. De controlerend taxateur legt hierover een verklaring af, welke verklaring bij het taxatierapport wordt gevoegd. De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering.

Overige afspraken

De intentie is deze taxatieopdracht af te ronden medio oktober 2020.

Onderdeel van deze overeenkomst zijn de Algemene Leverings- en betalingsvoorwaarden van Arvalis, welke opdrachtgever verklaart te hebben ontvangen, gelezen en geaccepteerd. Deze zijn gedeponereerd bij de griffie van de arrondissementsrechtbank te Roermond onder nummer 13/2008;

Tot slot vermeld ik nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Taxateur
M.J.P.G. van Hoek

Roermond, 11 november 2020

Opdrachtgever
M. Schoenmakers

Bladel, 11 november 2020



BETREFT

Arcen en Velden K 98

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135082

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 98	
	Kadastrale objectidentificatie : 029520009870000	
Kadastrale grootte	43.366 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	211528 - 381467	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 42,22	Eindjaar 2019

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Arcen en Velden K 101

UW/REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135450

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 101	
	Kadastrale objectidentificatie : 029520010170000	
Kadastrale grootte	16.064 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	211792 - 381690	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 463,81	Eindjaar 2019

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Arcen en Velden K 101

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135450

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden K 101](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029520010170000

Kadastrale grootte 16.064 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211792 - 381690

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 5.013.568,45

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Herinrichtingsrente € 463,81

Eindjaar 2019

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76556/192](#)

Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Sutor Investments B.V.](#)

Adres Steenslag 1

5531 MC BLADEL

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [17277915](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Arcen en Velden K 103

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080134926

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden K 103](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029520010370000

Kadastrale grootte 13.598 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 211624 - 381699**Omschrijving** Terrein (teelt - kweek)**Koopsom** € 5.013.568,45**Koopjaar** 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Herinrichtingsrente € 26,06**Eindjaar** 2019

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76556/192](#)**Ingeschreven op** 08-10-2019 om 12:36

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Sutor Investments B.V.](#)**Adres** Steenslag 1

5531 MC BLADEL

Statutaire zetel EINDHOVEN**KvK-nummer** [17277915](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	Arcen en Velden K 104		
UW REFERENTIE	MVH/SUTOR		
GELEVERD OP	11-11-2020 - 15:39	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11080134985
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	10-11-2020 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	10-11-2020 - 14:59
BLAD	1 van 1		

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 104		
	Kadastrale objectidentificatie : 029520010470000		
Kadastrale grootte	65.244 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	211488 - 381728		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar	2019
	Met meer onroerend goed verkregen		
Herinrichtingsrente	€ 68,04	Eindjaar	2019

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op	08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.		
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL		
Statutaire zetel	EINDHOVEN		
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT
Arcen en Velden K 179

UW REFERENTIE
MVH/SUTOR

GELEVERD OP
11-11-2020 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11080135183

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-11-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden K 179](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029520017970000

Kadastrale grootte 1.085 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211547 - 381569

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 5.013.568,45

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Herinrichtingsrente € 31,33

Eindjaar 2019

Ontstaan uit [Arcen en Velden K 96](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76556/192](#)

Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Sutor Investments B.V.](#)

Adres Steenslag 1

5531 MC BLADEL

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [17277915](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Arcen en Velden K 181

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:41

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135278

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden K 181](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029520018170000

Kadastrale grootte 6.985 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 211646 - 381418**Omschrijving** Terrein (teelt - kweek)**Koopsom** € 5.013.568,45**Koopjaar** 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Arcen en Velden K 99](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76556/192](#)**Ingeschreven op** 08-10-2019 om 12:36

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Sutor Investments B.V.](#)**Adres** Steenslag 1

5531 MC BLADEL

Statutaire zetel EINDHOVEN**KvK-nummer** [17277915](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Arcen en Velden K 182	
UW REFERENTIE	
MVH/SUTOR	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
11-11-2020 - 15:41	S11080135335
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-11-2020 - 14:59	10-11-2020 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 182	
	Kadastrale objectidentificatie : 029520018270000	
Kadastrale grootte	23.050 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	211724 - 381405	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Arcen en Velden K 99	

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Arcen en Velden K 183

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135244

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden K 183](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029520018370000

Kadastrale grootte 910 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 211672 - 381526**Omschrijving** Terrein (teelt - kweek)**Koopsom** € 5.013.568,45

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2019**Herinrichtingsrente** € 0,80**Eindjaar** 2019**Ontstaan uit** [Arcen en Velden K 100](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76556/192](#)**Ingeschreven op** 08-10-2019 om 12:36

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Sutor Investments B.V.](#)**Adres** Steenslag 1

5531 MC BLADEL

Statutaire zetel EINDHOVEN**KvK-nummer** [17277915](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT
Arcen en Velden K 184

UW REFERENTIE
MVH/SUTOR

GELEVERD OP
11-11-2020 - 15:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11080135376

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-11-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 184	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 029520018470000</small>	
Kadastrale grootte	6.985 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	211750 - 381525	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar 2019
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
Herinrichtingsrente	€ 6,13	Eindjaar 2019
Ontstaan uit	Arcen en Velden K 100	

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	



BETREFT	Arcen en Velden K 185		
UW REFERENTIE	MVH/SUTOR		
GELEVERD OP	11-11-2020 - 15:41	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11080135419
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	10-11-2020 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	10-11-2020 - 14:59
BLAD	1 van 1		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 185		
	Kadastrale objectidentificatie : 029520018570000		
Kadastrale grootte	8.459 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	211769 - 381586		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar	2019
	Met meer onroerend goed verkregen		
Herinrichtingsrente	€ 7,42	Eindjaar	2019
Ontstaan uit	Arcen en Velden K 100		

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Arcen en Velden K 223

UW REFERENTIE

MVH/SUTOR

GELEVERD OP

11-11-2020 - 15:43

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11080135611

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-11-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Arcen en Velden K 223	
	Kadastrale objectidentificatie : 029520022370000	
Kadastrale grootte	18.090 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	211310 - 381729	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 5.013.568,45	Koopjaar 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 522,31	Eindjaar 2019
Ontstaan uit	Arcen en Velden K 189	

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening






RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76556/192	Ingeschreven op 08-10-2019 om 12:36
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Sutor Investments B.V.	
Adres	Steenslag 1 5531 MC BLADEL	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	17277915 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

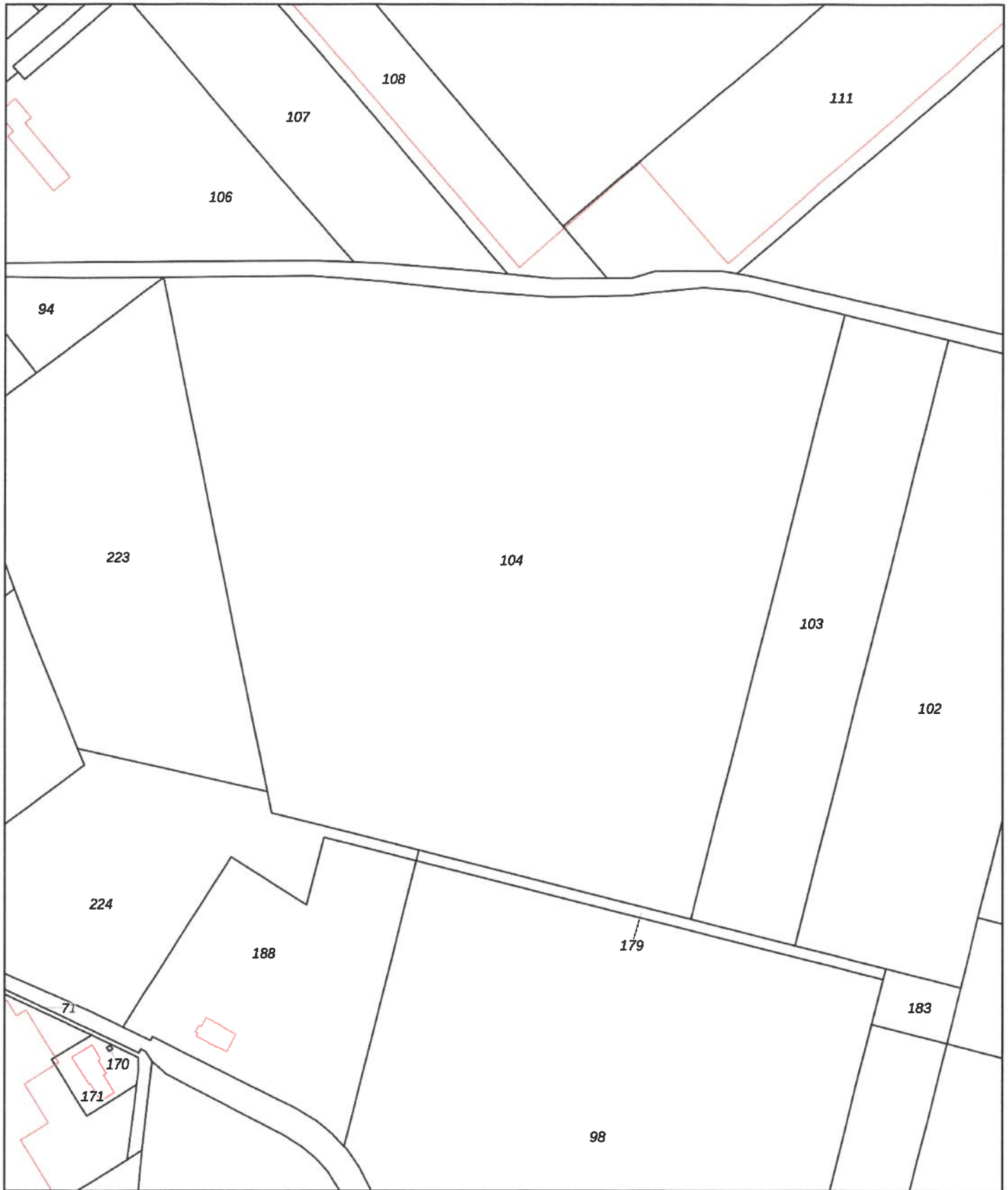



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arcen en Velden	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 98	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

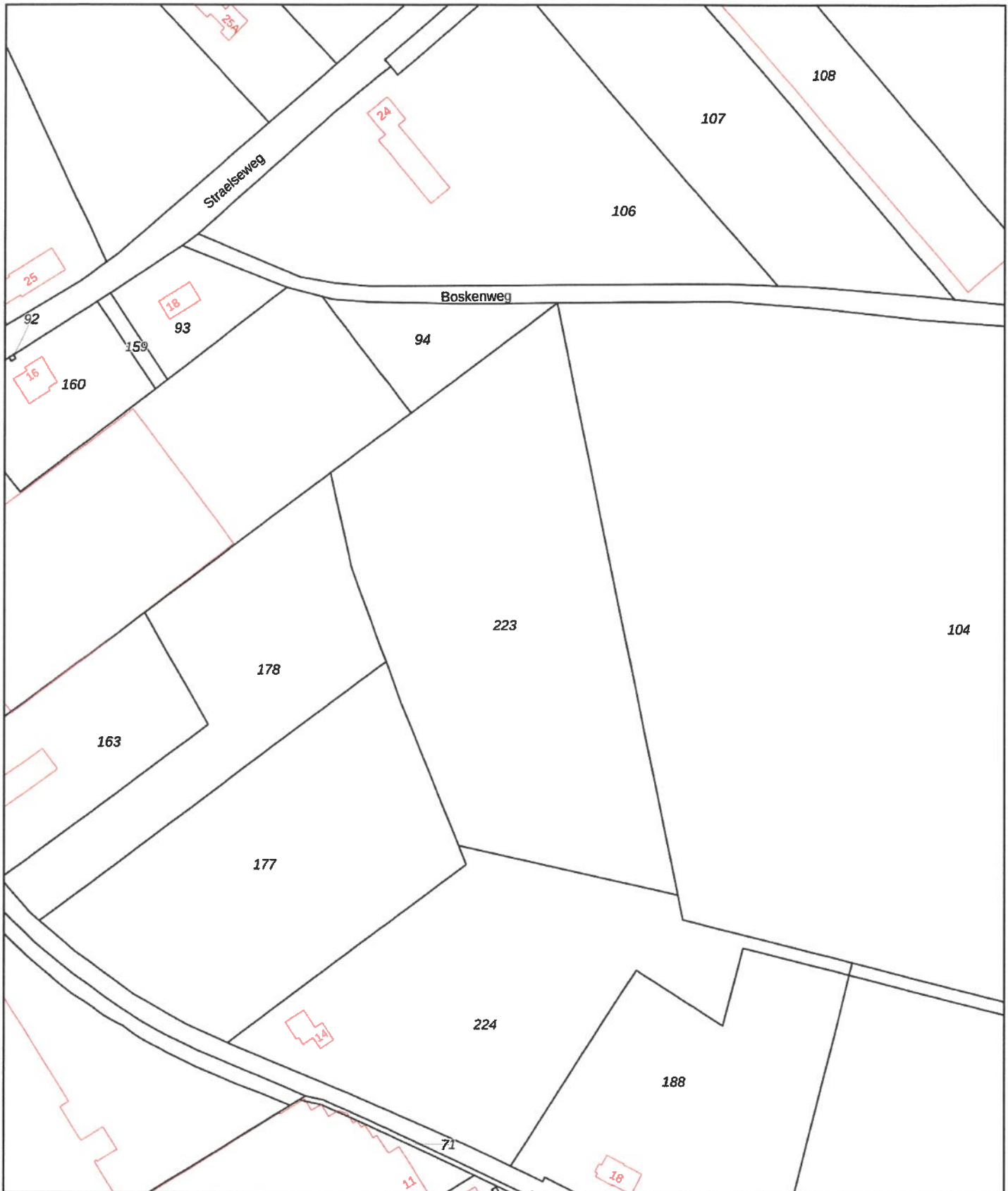
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2300</p> <p>Kadastrale gemeente Arcen en Velden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 104</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2020
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 dalabankenrecht.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Arcen en Velden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 223</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Checklist

Kruis hieronder aan welke gegevens en bescheiden u bijvoegt bij de aanvraag en stuur deze lijst mee met de aanvraag. Uit alle gegevens en bescheiden moet blijken wie ze heeft opgesteld, bijvoorbeeld een architect of een adviseur. Voorzie de gegevens en bescheiden van het corresponderende nummer uit de linker kolom. In de tabel is aangegeven welke gegevens en bescheiden van toepassing kunnen zijn bij een lichte bouwvergunning of bij een eerste fase of een tweede fase van een reguliere bouwvergunning. Vraagt u de reguliere vergunning in één keer aan? Dan zijn de gegevens en bescheiden van zowel fase 1 als fase 2 van toepassing.

Op basis van de gegevens die u meestuurt, moet de gemeente kunnen beoordelen of uw bouwwerk voldoet aan de eisen. Deze eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003, de Woningwet, het ruimtelijke kader (o.a. het bestemmingsplan), de gemeentelijke welstandsnota en de gemeentelijke bouwverordening. Stuur alle gegevens en bescheiden die van toepassing zijn op uw aanvraag mee met het aanvraagformulier.

Meer informatie over de indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vindt u via www.vrom.nl/bouwregelgeving onder 'Wetten en regels' (Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning).

De met een * gemarkeerde gegevens en bescheiden hoeft u niet direct met de aanvraag mee te sturen. Uw gemeente zal u informeren of en welke gegevens nodig zijn.

		Gegevens en bescheiden			Bijvoegd
		Reguliere bouwvergunning fase 2			
		Reguliere bouwvergunning fase 1			
		Lichte bouwvergunning			
01	Kwaliteitsverklaringen, gelijkwaardigheidsverklaringen e.d.	Ja	Ja	Ja	
02	Overzichtslijst / verklaring digitaal ingediende gegevens en bescheiden	Ja	Ja	Ja	
03	Plattegronden en doorsnedetekeningen	Ja	Ja	Ja	
04	Aanduiding bestemmingen	Ja	Ja		X
05	Afmetingen perceel en situering	Ja	Ja		X
06	Hoogte bouwwerk t.o.v. straatpeil en aantal bouwlagen	Ja	Ja		X
07	Inrichting parkeervoorzieningen	Ja	Ja		X
08	Indieningsvereisten Agrarische Adviescommissie				
09	Overige indieningsvereisten in verband met toetsing aan planologische voorschriften krachtens de Wet ruimtelijke ordening				
10	Indieningsvereisten exploitatieplan				
11	Indieningsvereisten in verband met afwijkingmogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening				
12	Rapport archeologisch bodemonderzoek				
13	Advies van de Commissie tunnelveiligheid				
14	Toestemming artikel 14 EU-richtlijn nr. 2004/54/EG (veiligheid wegtunnels)				
15	Geveltekeningen en belendende bebouwing	Ja	Ja		X
16	Detailtekeningen gezichtsbepalende buwdelen	Ja	Ja		X
17	Foto's bestaande situatie en omliggende bebouwing	Ja	Ja		
18	Belastingen en belastingcombinaties constructie	Ja		Ja	
19	De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie	Ja		Ja	
20	Gegevens en bescheiden Wet Bibob	Ja		Ja	
21	EPC-berekening thermische eigenschappen en luchtdoorlatendheid			Ja	
22	Geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidabsorptie			Ja	
23	Daglichttoetreding			Ja	
24	Ventilatievoorzieningen, verbrandingsgassen en verbrandingslucht			Ja	
25	Brandveiligheid en rookproductie			Ja	
26	Brand- en rookcompartimentering			Ja	
27	Vluchtroutes en brandveiligheidsvoorzieningen			Ja	
28	Noodstroomvoorziening en -verlichting			Ja	
29	Wateropname materialen vloer, wand en plafonds in sanitaire ruimten			Ja	
30	Lucht- en waterdichtheid en vochtwerende voorzieningen			Ja	
31	Riolering en hemelwaterafvoeren			Ja	
32	Gas-, elektra- en waterleiding, inclusief aansluitpunten			Ja	
33	Drinkwater- en warmwatervoorzieningen			Ja	
34	Inbraakwerendheid			Ja	
35	Weren van ratten en muizen			Ja	
36	Gebruiksfunctie en afmetingen van ruimten			Ja	X
37	Opslagplaats afvalstoffen			Ja	
38	Opslagplaats gevaarlijke stoffen			Ja	
39	Stallingsruimte voor fietsen			Ja	
40	Integrale toegankelijkheid en toegankelijkheid van ruimten			Ja	
41	Trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen			Ja	
42	Opstelplaats aanrecht, kook-/stooktoestel en warmwatervoorziening			Ja	
43	Aanduiding bad- en toiletruimte, meterruimte, liften en liftschachten			Ja	
44	Hoogteligging vloeren t.o.v. het aansluitende terrein			Ja	
45	Draairichting draaiende delen			Ja	
46	Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid bouwplaats			Ja	X
47	Brandveiligheidsinstallaties			Ja	
48	Bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen			Ja	
49	Rapportage bodemgesteldheid			Ja	
50	Indieningsvereisten experimentele bouw			Ja	

