

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@heideweg.nl>
Verzonden: vrijdag 15 december 2023 12:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Fwd: RE: Taxatierapport: van den Elsenstraat 36 te Son En Breugel [BTO101793-17087161]

Beste [REDACTED], Beste [REDACTED]

Hierbij reactie op jullie vragen/opmerkingen m.b.t. het taxatie-rapport.

- Pagina 2 "eigen gebruik": Het systeem biedt slechts twee mogelijkheden, waarbij het alternatief "belegging" betreft. Hierbij wordt data gevraagd waaronder het beoogde gebruik, evt. bestaande huurcontracten en/of dienen wij aannames te maken van leegstand, mutatieleegstand etc. Omdat het beoogde gebruik mij als taxateur niet bekend was, is uitgegaan van de bestaande gebruikssituatie. Het alternatief is niet van invloed op de vastgestelde marktwaarde (wel op de theoretische exploitatiekosten).
- Pagina 2 en 4: Contact- en persoonsgegevens zijn opgenomen in de rapportage.
- Pagina 2 "overig": Het systeem biedt een beperkt aantal opties voor dit kader, waarbij "fiscale en administratieve doeleinden" ontbreekt. Op pagina 6 hebben wij tekstvrijheid en staat het doel nader beschreven, zoals jullie ook hebben opgemerkt.
- Pagina 7: De inhoud van de rapportage dient te voldoen aan de taxatie-vereisten. Het verzoek om de marktwaarde te splitsen naar ondergrond en opstal is ons niet onbekend, vandaar dat dit is opgenomen in de opdracht. Nadere toelichting volgt per e-mail (mogelijk reeds ontvangen).
- Pagina 8: Het referentie-onderzoek en de bandbreedtes die hieruit blijken dienen ter onderbouwing van gehanteerde BAR.
- Pagina 14: Opmerking is ter verduidelijking doorgevoerd.
- Pagina 16: De walkscore is naar onze mening voornamelijk van belang voor woningen. Deze wordt automatisch gegenereerd en beoordeelt de ligging t.o.v. gebruikelijke voorzieningen waaronder winkels. De maximale score bedraagt 100. In onderhavige taxatie is dit niet van invloed geweest.
- Pagina 25: Het referentie-onderzoek en de bandbreedtes die hieruit blijken dienen ter onderbouwing van vastgestelde marktwaarde. Toelichtingen staan beschreven bij de referenties en in de onderbouwing. Uit het onderzoek zal een bandbreedte/speelveld blijken op basis waarvan een marktwaarde wordt vastgesteld. Taxateur mag ook een marktwaarde buiten de bandbreedte/het speelveld vaststellen, maar zal dit moeten onderbouwen. Omdat er tal van aspecten worden beoordeeld, zullen taxateurs zelden exact dezelfde marktwaarde vaststellen.
- Pagina 52: Door ons is de marktwaarde vastgesteld op basis van de BAR/NAR berekening. Het alternatief is de DCF methode, dat doorgaans wordt toegepast bij verhuurd onroerend goed. De DCF-methode gaat dan ook uit van kasstromen binnen een beschouwingsperiode. In de rapportage staat beschreven dat wij de BAR/NAR methode hebben toegepast, omdat deze passend is v.w.b. de taxatie-opgave. De onderbouwing is dan ook hierop beschreven. Een afwijking is niet ongebruikelijk.

Mochten er nog vragen zijn, dan laat het weten.

Wij vernemen graag of wij de rapportage als definitief kunnen aanleveren.

Met vriendelijke groet,

E-mail: [REDACTED]@heideweg.nl



Heideweg
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland
073 303 0012
info@heideweg.nl
www.heideweg.nl

KVK: Nuland 64013685 | BTW: NL855488050B01 | IBAN: NL10RABO0306437910
