

TAXATIES&ZAKEN

Noordstraat 50 | 4493 AH Kamperland | T: 0113 372387
E: info@taxatiezaken.nl | www.taxatiezaken.nl

17 NOV. 2014		Hulst	
Kennissen			
Afdoen			
Besproken			
Advies	✓		
	S	B	W W W W W
Kotie 2011		Ro	

Taxatierapport Tabakstraat 8 Hulst



TAXATIES & ZAKEN

Noordstraat 50 | 4493 AH Kamperland | T: 0113 372387
E: info@taxatiezaken.nl | www.taxatiezaken.nl

Omschrijving van het object:

Bedrijfsmatige loods, gebouwd en in gebruik als oefenruimte voor atletiek vereniging R.K.H.A.V.

Plaatselijk bekend:

Tabakstraat 8, 4561 HW Hulst.

Kadastrale gegevens:

Kadastrale gemeente Hulst, sectie B, nummer 2111, groot 3 a en 78 ca.

Eigendom van:

Gemeente Hulst

Eigendom opstallen:

De heer P.J. Lossie, Paardenmarkt 27, 4561 CW Hulst.

In gebruik bij:

Atletiek vereniging R.K.H.A.V.

Huur situatie:

Atletiek vereniging huurt van de heer Lossie.

Bouwkundige omschrijving:

Het gebouw is opgetrokken in een staalconstructie, vloer in beton, borstwering in betonsteen, zijwanden voorzien van stalen damwand profielplaten, aan de binnenzijde geïsoleerd en afgetimmerd met houten platen. Dak gedekt met asbesthoudende cementvezelplaten.

Indeling:

Het geheel is één open ruimte die gebruikt wordt als oefen en trainingsruimte voor de atletiek vereniging.

Technische installaties:

Het pand is aangesloten op gas en elektriciteit.
Verwarming middels een hete lucht heater.

oppervlaktes en afmetingen: (B.V.O.)

Totaal groot 15 x 25 = 375 m²

Goothoogte 3,50 meter.



TAXATIES & ZAKEN

Noordstraat 50 | 4493 AH Kamperland | T: 0113 372387
E: info@taxatiezaken.nl | www.taxatiezaken.nl

Vergunningen:

Voor het huidige gebruik zijn geen vergunningen vereist.

Geraadpleegde bronnen:

Het kadaster, Akte van Levering, gegevens gemeente Hulst o.a. bestemmingsplan, gegevens Bodemloket, gegevens databanken makelaars organisatie en eigen archief.

Opmerkingen:

Reden van taxatie is dat het opstalrecht van 25 jaar is afgelopen.

Volgens de overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de heer Lossie treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom situatie van de opstallen.

Hiervoor zal de gemeente de waarde van de opstallen vergoeden de heer Lossie.

De taxatie grondslag is de gangbare verkoopwaarde (marktwaarde) met inachtneming van de bestemming (dag recreatieve doeleinden).

Bij de opstal is dringend onderhoud nodig aan het dak, het probleem is dat dit van asbesthoudende golfplaten is.

De enig goede manier is verwijderen van de golfplaten en de loods voorzien van een nieuw dak van bijvoorbeeld geïsoleerde damwandprofielplaten.

Tevens voldoet het geheel niet meer aan de eisen van de brandweer.

In de taxatie is rekening gehouden met bovenstaande feiten.

Verantwoording:

Op deze taxatie zijn de voorwaarden van de VBO van toepassing.

Dienovereenkomstig aanvaardt ondergetekende ten aanzien van dit rapport geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bijlagen:

Kadastraal bericht en kaart.

Akte van levering.

Normblad BOG.

Foto's.



TAXATIES&ZAKEN

Noordstraat 50 | 4493 AH Kamperland | T: 0113 372387
E: info@taxatiezaken.nl | www.taxatiezaken.nl

Waarde berekening:

Berekening op basis van inkomsten benadering.

Huur opbrengst per jaar ca. € 1500 x factor 12 =	€ 18.000,00
Kosten koper 7%	€ 1.260,00
Waarde	€ 16.740,00

Berekening op basis gecorrigeerde vervangingswaarde

Levensduur 30 jaar
Huidige leeftijd 26 jaar
Restwaarde € 5.000,00
Herbouwwaarde € 125.000,00

$125.000 - 5.000 = 120.000 : 30 \times 4 =$	€ 16.000,00
Restwaarde	€ 5.000,00
Correctie verwijderen asbest	€ 21.000,00
	€ 5.000,00
Waarde	€ 16.000,00
Gemiddelde waarde afgerond	€ 16.500,00



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 centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. 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.

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 beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

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 de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

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

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Huursituatie

Kerngegevens van de huursituatie worden in het rapport opgenomen. Huurovereenkomsten worden door taxateur bijgevoegd.

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 die is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens. (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/.....). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd. In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

Definities waardebegrippen volgens International Valuation Standards

Marktwaaarde

Marktwaaarde (Market Value) is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak tussen een willige verkoper en een willige koper die op gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtig en zonder dwang handelen.

Markthuurwaarde

Markthuurwaarde (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerend zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Bestaand-gebruikswaarde

Bestaand-gebruikswaarde (Value in use) is het te verwachten bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, uitgaande van continuering van het bestaande gebruik, maar veronderstellend dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt aangeboden, tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtig en zonder dwang handelen.

Bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde (Enterprise Value) is het te verwachten bruto bedrag dat, zonder rekening te houden met waarde vermindering en afschrijving, op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtig en zonder dwang handelen.

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde (Equity Value) is het verwachte bruto bedrag, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, maar uitgaande van alle activa en schulden die van toepassing zijn op het aandelenkapitaal, dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing, en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Hypotheek waarde

Hypotheek waarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van een vastgoedobject die is vastgesteld door een taxateur op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van de onroerende zaak, rekening houdende met duurzame lange termijn aspecten van de onroerende zaak, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dat ogenblik van het vastgoedobject wordt gemaakt en eventuele andere doeleinden waarvoor het geschikt is en waarbij speculatieve factoren niet in de hypotheekwaarde verrekend mogen worden.

Overige definities

Met de hierna in dit rapport gebruikte termen wordt het volgende bedoeld.

Uitstekend	: zo goed als nieuw
Goed	: op peil
Redelijk	: niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	: onderhoud op korte termijn noodzakelijk
Slecht	: achterstallig onderhoud
Niet waargenomen	: bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie variërend van A tot en met G en in kleuren. Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige gebouwen hebben een G en zijn felrood.

Taxatierapport Taxaties & Zaken

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m².

Bij de bepaling van de grenslijn dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: HULST B 2111
Tabakstraat 8 4561 HW HULST 21-9-2014
Uw referentie: Tabakstraat 8 14:20:47
Toestandsdatum: 18-9-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HULST B 2111
Grootte: 3 a 78 ca
Coördinaten: 61918-367323
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT
Locatie: Tabakstraat 8
4561 HW HULST
Willem Alexanderstraat 8
4561 JX HULST
Ontstaan op: 26-1-1989
Ontstaan uit: HULST B 2104 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**

Gemeente Hulst
Grote Markt 21
4561 EA HULST
Postadres:

Postbus: 49
4560 AA HULST
HULST

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

84 HUL00/11150 d.d. 1-11-1985
HULST B 2087

Exemplaar n ^o	Bevestiging	Verkoopsgeschiedenis	Opmerkingen
164 1922	MIDDELWIND	3 SEP. 1937	390 51 77

Aankomelingen

Heden, de tweede september negentienhonderd zeven en --
tachtig, verschenen voor mij, meester Alfred Willem --
Vroome, notaris ter standplaats Hulst: -----

De heer Walter Isidorus Maria de Vriend, chef algemene
zaken, wonende te Hulst, door de Edelachtbare Heer --
Meester Franciscus Antonius Wilhelmus Jacobs, burge--
meester der Gemeente Hulst en wonende aldaar, -----
aangewezen als gemachtigde en als zodanig krachtens --
artikel 78 der Gemeentewet de GEMEENTE HULST rechtgel--
dig vertegenwoordigende en handelend ter uitvoering van
het besluit van de Raad der Gemeente van de negen en --
twintigste april negentienhonderd zeven en tachtig, --
goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten --
van Zeeland bij besluit van de twaalfde mei daarna ----
onder nummer 1703/35, eerste afdeling G.P.; -----

-----ter ene zijde; en
de heer PETERUS JONANNES LOESSE, magazijnbediende, --
geboren te Hulst op zes en twintig september negentien--
honderd een en veertig, wonende te Hulst, Paardenmarkt
27; -----

-----ter andere zijde.
De comparant ter ene zijde, in hoedanigheid als ge--
meld, verklaarde voor de Gemeente Hulst in opstal uit --
te geven aan de comparant ter andere zijde, die ver--
klaarde in opstal te aanvaarden: -----

een perceel grond nabij de Tabakstraat te Hulst, nitma--
kende een ter plaatse kennelijk aangewezen gedeelte ter
grootte van ongeveer vier are negen en vijftig centi--
aren van het perceel kadastraal bekend gemeente Hulst,
sectie B nummer 2104, zoals dit gedeelte is aangegeven
op de door partijen gewaarmerkte aan deze akte gehechte
tekening: -----

over welk onroerend goed de gemeente Hulst als eigena--
res onvoorwaardelijk kan beschikken. -----

De comparanten verklaarden dat deze uitgifte in op--
stal en aanvaarding geschiedt: -----

A. voor een tijdvak van vijf en twintig achtereenvol--
gende jaren, ingaande de eerste juli negentienhonderd --
zeven en tachtig en mitadien eindigende dertig juni --
tweeduizend en twaalf. -----

Omtrent de eventuele verlenging van dit recht zullen --
partijen voor de afloop van de bovenvermelde termijn --
overleg plegen. -----

Ingeval van verlenging zullen zij daarvan doen blijken
bij een op kosten van de opstalhouder op te maken nota--
riële akte, die in het desbetreffende register ten ----

ingang van de eerste januari negentienhonderd acht en -
tachtig.-----
Wanneer de grondeigenaar belastingen of lasten, welke -
als hiervoor bedoeld ten laste van de opstalhouder ----
komen, mochten hebben betaald, zal hij hiervan kennis -
geven aan de opstalhouder, die verplicht zal zijn bin-
nen een maand nadien het betaalde bedrag aan de grondei-
genaar te vergoeden. -----
5. Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het
mogen stellen, het in eigendom hebben en gedurende de -
duur van het opstalrecht mogen gebruiken van een loods
op de in opstal uitgegeven grond, waarvoor burgemeester
en wethouders van Hulst bouwvergunning zullen verlenen
onder het voorbehoud dat de daarvoor vereiste verkla-
ringen van geen betwaar door Gedeputeerde Staten van --
Zeeland worden verleend. -----
De opstalhouder is verplicht deze loods binnen één jaar
nadat burgemeester en wethouders daarvoor een onher-
roepelijke bouwvergunning hebben verleend voor gebruik
gereed te hebben; het te stichten gebouw mag uitslui-
tend worden gebruikt ten behoeve van de atletiek-----
sport.-----
De opstalhouder is verplicht daartoe een gebruiksover-
eenkomst aan te gaan met de atletiekvereniging -----
"R.K.H.A.V." te Hulst, waarvan het ontwerp ter beoorde-
ling aan burgemeester en wethouders van Hulst toegezon-
den dient te worden. -----
6. De opstalhouder is verplicht de te bouwen opstal op
zijn kosten behoorlijk te onderhouden en is niet ge-
rechtigd de bestemming van het gebouw te veranderen. --
Ter controle hiervan zal aan door de Gemeente Hulst aan
te wijzen gemachtigden steeds toegang verschaft moeten
worden tot het in opstal uitgegeven terrein. -----
7. Voor het gebruik van de opstal en het onderhoud ----
daarvan wordt ten behoeve van de in opstal uitgegeven -
grond, als heersend erf, en ten laste van het aan de --
Gemeente Hulst in eigendom verblijvende gedeelte van --
gemeld kadastraal perceel nummer 2104 als aangegeven op
de door partijen gemaakte aan deze akte gehechte --
tekening, als lijdend erf, gewestigd de erfdienstbaar-
heid van weg om te komen van en te gaan naar het -----
dichtstbijgelegen pad. -----
Deze erfdienstbaarheid is kosteloos en zal gelden voor
de duur van het recht van opstal. -----
Door en op kosten van de opstalhouder dient op aanwij-
zing van de grondeigenaar een deugdelijke verharding te
worden aangelegd binnen één maand nadat de loods voor -
gebruik is gereed gekomen. -----
8. Indien de grootte van het in opstal uitgegeven per-
ceelsgedeelte na opmeting vanwege het Kadaster groter -
of kleiner blijkt te zijn dan hiervoren is vermeld, zal

Notaris	Notaris	39/2 21 01
MEUNELING	Mr. D. E. H. H. H. H.	Lusende

door vervallenverklaring eindigt, daarvan te doen blijken in de registers van hypotheekkantore met verwijzing naar de bovenbedoelde aan de opstalhouder gedane kennisgeving.

11. Bij het eindigen van het recht van opstal, zowel na verloop van de gestelde termijn - zo geen verlenging heeft plaatsgevonden - als bij eerdere opzegging door de opstalhouder of vervallenverklaring door de grondeigenaar, treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van de opstal(len), onder verplichting voor deze om binnen zes maanden daarna aan de alden gevesen opstalhouder te betalen de waarde van de opstal(len), vast te stellen in onderling overleg en bij gebreke daarvan middels taxatie door drie deskundigen, welke als volgt daartoe zullen worden benoemd: één door de grondeigenaar, één door de gevesen opstalhouder en één door de aldus benoemde twee deskundigen tezamen, of, zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de Kantonrechter te Terneuzen.

Als grondslag der taxatie zal dienen de gangbare verkoopwaarde van de opstal(len), met inachtneming van de bijzondere bestemming tot sportvoorziening, verminderd met de waarde van de grond.

12. Partijen doen wederzijds afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

13. Alle kosten van de verlenging van het opstalrecht, die van de onderwerpelijke akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakten daaronder begrepen, komen voor rekening van de opstalhouder.

Tenslotte verklaarden partijen ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder dezer akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Hulst op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de

comparanten en mij, notaris, ondertekend.
(w.g.) W. de Vriend; P. Lossie; A. Vroome.

VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) A. Vroome

De ondergetekende, Meester Alfred Willem Vroome, notaris ter standplaats Hulst, verklaart, dat het aangevoerd goed, bij vermeldende akte verveest in de zin van de Wet voor-
tegraven, niet is opgenomen in een ontwerp
en artikel 2 of 3 noch in een voorstel en artikel 6 van de
Wet.

(w.g.) A. Vroome

Erfdiensbaorheid

GETUIGENIS:

P. H. H. H.

door de gemeente Huls te verstgen
erfdiensihaorheid van wijzeg:
en te henen van en te gaan naar
het dichtsbijgelegen pad t.b.v.
oefeningsovername.

land gey
gem. Huls
sectie: 8
nr. 2007pud.
schied: 11000
get. R.H.
datum: 16-6-87

2007
11
03

16-6-87

16-6-87

16-6-87