

Aanduiding object:

Straatnaam Buikslotermeerplein
Huisnummer 15
Postcode 1025 ES
Woonplaats Amsterdam
WOZ-Objectnummer 36302145862
Waardepeildatum 01-01-2019
Toestandspeildatum 01-01-2019
Indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2019 is de
toestandspeildatum 01-01-2020

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Index	Oppervlakte	Toegekende opp.
ASD31	AL	2741	A	74	—	—

Objectgegevens

Soort object: 3132
Omschrijving object: Cafe/bar/restaurant (hoekpand)

Geen marktgegevens aanwezig.

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde

Onderdelen	Bouwjaar	Bouwlaag	Oppervlakte	PPE / huurwaarde m ²	Huurwaarde	Kap.factor	Waarde onderd.
Restaurant	1995	0	295m ²	€ 255	€ 75.225	10,5	€ 789.862
Vastgestelde waarde:							€ 789.000

Toelichting bij taxatieverslag

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Waardepeildatum

De waarde van een onroerende zaak, zogeheten WOZ-waarde, stellen wij voor het hele land vast op één bepaald moment. Dit is de zogeheten (waarde)peildatum. Voor het belastingjaar 2020 is 01-01-2019 de waardepeildatum.

Toestandspeildatum

De waardepeildatum is 01-01-2019. Wij taxeren het object naar de staat waarin het zich op deze datum bevindt. Deze taxatie is bindend voor dat hele jaar. Deze toestandspeildatum is dus in beginsel gelijk aan de waardepeildatum. Als het object is veranderd door bijvoorbeeld sloop of verbouwing, is de toestandspeildatum 01-01-2020

Objectafbakening

Wij kunnen het object pas taxeren als de grenzen van het object bekend zijn. De Wet WOZ geeft regels voor het leggen van de objectgrenzen. Dit heet 'objectafbakening'.

Bij het bepalen van de grenzen van het object letten wij op:

- De eigenaar en de gebruiker. Elk object moet een eigenaar en een gebruiker hebben.
- Is een WOZ-object zelfstandig te gebruiken? Hierbij kijken wij of een object afsluitbaar is en alle noodzakelijke voorzieningen heeft, zoals sanitair.
- De feitelijke situatie. Bijvoorbeeld: als twee objecten dezelfde eigenaar hebben en dezelfde gebruiker en als wij deze objecten beoordelen als bij elkaar behorend, dan vormen ze samen één WOZ-object.

WOZ-waarde: waarde in het economische verkeer

Bij de waardebepaling van winkels, kantoren en bedrijfsruimten (de zogeheten courante niet-woningen) gaan wij uit van de waarde van het object

op de vrije markt. Dit is de prijs die een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen bij een verkoop.

Verder geldt het volgende:

- De koper kan het object in de staat waarin dat zich bevindt onmiddellijk en in zijn geheel overnemen.
- De koper neemt het volle en onbezwaarde eigendom over.

We houden geen rekening met bijvoorbeeld de invloed van erfpacht of de vraag of een object is verhuurd.

Huurwaarde x kapitalisatiefactor = waarde object

Een manier om de waarde op de vrije markt van winkels, kantoren en bedrijfsgebouwen te bepalen is de zogeheten huurwaardekapitalisatiemethode. Daarbij vermenigvuldigen wij de jaarhuurwaarde van het object met een zogeheten kapitalisatiefactor. Deze geeft de verhouding aan tussen de huurwaarde en de WOZ-waarde van een object. De uitgangspunten hiervoor staan in de wet WOZ.

Dit taxatieverslag voldoet aan de eisen van de Waarderingskamer. Die houdt toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken.