

# Waardebepaling Bedrijfsvastgoed

## FACTSHEET



### Onderbouwde waarde

Gemeenten moeten volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) voor al het vastgoed jaarlijks een WOZ-waarde vaststellen. Uiteraard moeten deze waarden aan de eisen van de Wet WOZ voldoen. Ze moeten onder andere gebaseerd zijn op geanalyseerde marktgegevens en aansluiten op marktniveau. Continue optimalisatie van gegevens is daarbij een noodzaak en verder moet rekening worden gehouden met goede onderlinge waarde-verhoudingen.

### Bedrijfsvastgoed

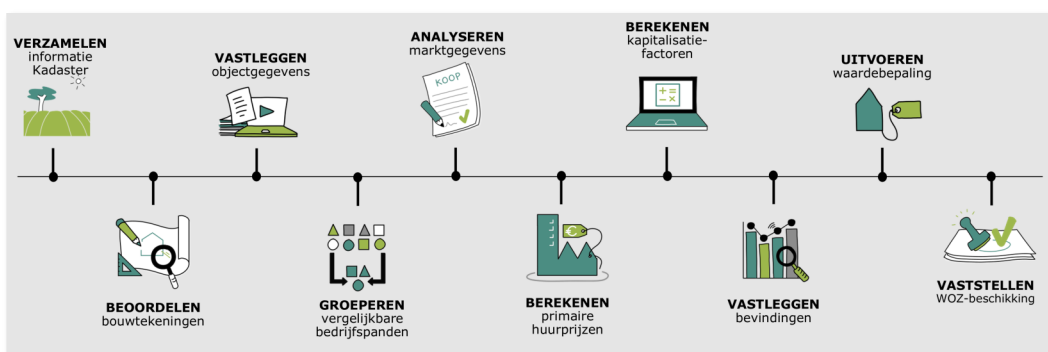
Bij bedrijfsvastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen courante en incurante objecten (deze factsheet gaat over courante objecten). Voorbeelden van courante objecten zijn kantoren, bedrijfspanden, horeca en winkels. Voorbeelden van incurante niet-commerciële objecten zijn verpleeghuizen en scholen. Industriecomplexen (zoals fabrieken) zijn incurante commerciële objecten.

### Taxatieverslag

Alvorens bezwaar te maken is het raadzaam om eerst het op te vragen taxatieverslag te beoordelen. In het taxatieverslag staat de berekening van de vastgestelde waarde.

[www.gbdrechtsteden.nl](http://www.gbdrechtsteden.nl)

### Proces om tot een goede waarde te komen



### Actueel objectenbeheer

Wij gebruiken gegevens van het Kadaster. Aan de hand van omgevingsvergunningen en bouwtekeningen inventariseren wij objectgegevens en vervolgens berekenen wij bruto vloeroppervlakten volgens landelijke normen (NEN2580).

### Permanente Marktanalyse

Vanuit diverse bronnen verzamelen en analyseren wij marktgegevens: koop/verkoop transacties uit het Kadaster, ontvangen huurprijzen van eigenaren, vraagprijzen en vraaghuren. Ook wordt de informatie uit diverse vastgoeddata bronnen bijgehouden. Vastgoedontwikkelingen (plaatselijk en landelijk) zijn ook onderdeel van de marktanalyses.

### Taxatieproces

Vastgoedobjecten worden zoveel mogelijk gegroepeerd (soort object, grootte, bouwjaar, ligging e.d.) zodat goede vergelijkingen kunnen worden gemaakt. Ook met onderlinge objectverschillen wordt rekening gehouden.

### WOZ Beschikking / OZB Aanslag

De waarde wordt jaarlijks berekend en bij beschikking/aanslag OZB (onroerende zaak belastingen) vastgesteld en aan de belanghebbenden toegezonden. De WOZ waarde vormt de grondslag voor de OZB.

### Primaire en secundaire ruimten

*'Mijn winkel heeft ook een grote opslagruimte in de kelder. Houden jullie rekening met die verschillende ruimten?'*

Jazeker, als er sprake is van verschillende ruimten wordt daar rekening mee gehouden. Op basis van actuele bruikbare markttransacties worden de 'huurprijzen per m<sup>2</sup> primaire ruimte' berekend waarbij de huurwaarden van secundaire ruimten in verhouding worden gebracht.

## Begrippen

Misschien duizelt het u een beetje... al die technische begrippen en uitdrukkingen. We hebben er een aantal voor u uitgelicht en kort omschreven zodat u het nog eens op uw gemak door kunt lezen.



### Huurwaarde

De huurwaarde geeft aan wat een vastgoedobject aan huur zou kunnen opbrengen en wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de geschatte huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar.



### Kapitalisatiefactor

Koopsom gedeeld door de jaarhuur. De kapitalisatiefactor dient om (fictieve) huurcijfers om te zetten naar de waarde van het vastgoedobject.



### Marktanalyse

Het continue verzamelen en analyseren van data zoals transacties uit het Kadaster, ontvangen huurprijzen, vraagprijzen en vraaghuren alsmede vastgoedontwikkelingen.



### Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou kunnen worden overgedragen.



### Objectenbeheer

Het continue proces van categoriseren en registreren van vastgoedobjecten waarbij zowel kenmerken (type, bouwjaar, locatie etc.) als mutaties (nieuwbouw, aanbouw, verbouw, sloop etc.) worden verwerkt.



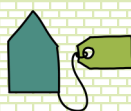
### Toestandspeldatum

1 januari van het lopende jaar. Deze datum is alleen van belang bij wijzigingen aan het vastgoedobject zoals bijvoorbeeld een verbouwing, grondaankoop of bestemmingsplanwijziging.



### Waardebepaling

Het proces om te komen tot een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde gebaseerd op verzamelde data uit diverse bronnen en volgens de regels van de Wet WOZ.



### WOZ-waarde

De door de gemeente geschatte marktwaarde van bedrijfstvastgoed op 1 januari van het voorafgaande jaar. De vaststelling van die waarde gebeurt op basis van de Wet WOZ.