

Taxatieverslag bedrijfspvastgoed

Daltonstraat 9, 3316 GD Dordrecht

WOZ-objectnummer: 050500009846

WOZ-waarde: €520.000



Waardepeildatum	1 januari 2021
Toestandspeildatum	1 januari 2022
Belastingjaar	2022
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 498.000 (waardepeildatum 1 januari 2020)
Verandering van de WOZ-waarde	4,4%

Waardebepaling per onderdeel

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte	Huurprijs per m ² **	Huurwaarde per jaar	Kapitalisatie factor	Waarde per onderdeel**
Productiehal	1977	1479 m ²	€ 30	€ 41.486	8	€ 351.410
Overkapping	1977	300 m ²		€ 841		€ 7.128
Kantoor	1977	105 m ²	€ 36	€ 3.742	8	€ 29.937
Overige grond		1100 m ²		€ 16.500		€ 132.000
						WOZ-waarde***: €520.000

* De huurprijs per m² wordt afgerond naar hele euro's.

** De waarde per onderdeel is de geschatte huurwaarde maal de kapitalisatiefactor.

*** De waarden per onderdeel vormen opgeteld de WOZ-waarde van het object, afgerond naar beneden.

Waardepeildatum en toestandspeildatum

De waardepeildatum is altijd 1 januari van het voorgaande jaar. Deze datum wordt gehanteerd om de WOZ-waarde te bepalen; we bekijken dan de verkoopprijzen van andere objecten rond de peildatum.

De toestandspeildatum is 1 januari van het lopende belastingjaar. Deze datum is bij de waardebepaling alleen van belang als er iets aan het object is veranderd, zoals een verbouwing, grondaankoop of bestemmingsplanwijziging. Ook een bijzondere omstandigheid kan van invloed zijn op de waarde, bijvoorbeeld de coronamaatregelen. In zo'n geval is in de wet bepaald dat niet de waardepeildatum (dus de oude situatie) maar de toestandspeildatum (de meer recente situatie) moet worden gehanteerd bij waardebepaling.

Huurwaarde

De huurwaarde geeft aan wat een object aan huur zou kunnen opbrengen. De huurwaarde wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de geschatte huurprijs per m² per jaar.

Kapitalisatiefactor

Bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer van het object wordt de zogeheten huurwaardekapitalisatiemethode gehanteerd. De waarde wordt bepaald door de huurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. In het kort is de kapitalisatiefactor de koopsom van een bedrijfspand gedeeld door de jaarhuur. De kapitalisatiefactor geeft weer: hoeveel keer de geschatte jaarhuur men bereid is bij koop te betalen.

Het getaxeerde object



Deze foto's geven een zo duidelijk mogelijk beeld van uw pand. Mogelijk heeft onze opname-auto uw pand niet volledig in beeld kunnen krijgen.

Objectkenmerken

Soort object	Opslag/distributie
Bouwjaar	1977
Bruto vloeroppervlak	2984 m ²
Wijk	Industriegebied West
Aanvullende kenmerken	

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte
Productiehal	1977	1479 m ²
Overkapping	1977	300 m ²
Kantoor	1977	105 m ²
Overige grond		1100 m ²

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte
Dordrecht	Q	04358	G	0000	3923 m ²

Over de waardebeoordeling

De WOZ-waarde en het door de gemeenteraad vastgestelde tarief bepalen hoeveel onroerendezaakbelasting (ozb) u aan de gemeente betaalt voor uw bedrijfspand of -grond. De gemeente stelt de WOZ-waarde vast volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De waardebeoordeling is een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde, gebaseerd op data die we verzamelen uit diverse bronnen. De waardebeoordeling is nooit op de euro nauwkeurig. Verkooprijzen en huurrijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen.

Objectgegevens

Bij waardebeoordeling gebruiken wij gegevens van het Kadaster. Aan de hand van omgevingsvergunningen en bouwtekeningen inventariseren wij objectgegevens (zoals soort object, oppervlakte, bouwjaar en ligging) en vervolgens berekenen wij bruto vloeroppervlakten volgens landelijke normen (NEN2580).

Wij houden deze informatie zo goed mogelijk bij. In bepaalde gevallen vragen wij u daarom om gegevens aan te leveren, bijvoorbeeld over de huur. Op basis van deze objectgegevens groeperen we de objecten zoveel mogelijk, zodat we goede vergelijkingen kunnen maken.

Marktanalyse

Vanuit diverse aanvullende bronnen verzamelen en analyseren wij doorlopend de data. Zoals transacties uit het Kadaster, ontvangen huurrijzen, vraagrijzen en vraaghuuren. Ook vastgoedontwikkelingen (plaatselijk en landelijk) zijn onderdeel van de marktanalyses.

Marktwaarde

In de berekening staat de marktwaarde van het object centraal. Dit is de prijs die zou zijn ontvangen als het op de waardepeildatum zou zijn verkocht. De officiële internationale definitie van marktwaarde is: 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. De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op de waardepeildatum.

Toezichthouder

De Waarderingskamer is toezichthouder. Dat betekent dat de Waarderingskamer controleert of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer staat voor een juiste en efficiënte uitvoering van de Wet WOZ. En controleert voordat alle beschikkingen verzonden worden of wij de kwaliteit van onze taxaties zorgvuldig gecontroleerd hebben. Ieder taxatieverslag is gemaakt op basis van kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

Vragen? Wij kunnen u helpen

Wilt u meer weten over de totstandkoming van de WOZ-waarde of heeft u andere vragen over dit verslag? Of twijfelt u of u bezwaar moet maken? Neem vooral contact op met onze taxateurs, zij helpen u graag.



(078) 770 55 94