

Bijlage 1 Financiële informatie behorend bij nota verkoop BBV VG 2017/438830

De overeengekomen koopsom is €1.670.000,-k.k., dit bedrag vertegenwoordigt de actuele marktwaarde, in de huidige staat. De kerngegevens van het te verkopen object staan in onderstaande tabel weergegeven.

Betreft	Bestemming	Kavelopp.	WOZ	Boekw	Taxatie	Verkoopprijs
Bedrijfspannd + grond	Bedrijfs- terrein	Ca. 8885 m ²	2.043.000 (*)	758.351	1.670.000 1.650.000	1.670.000

De opbrengst van deze verkoop (verkoopprijs €1.670.000,- minus de boekwaarde €758.351) bedraagt €911.649,-.

De gehele opbrengst ad €911.649,- vloeit terug in de reserve Vastgoed. De verkoopkosten zijn in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten.

Voor de vaststelling van de koopsom is bepaald dat dit het bedrag dient te zijn wat de huidige marktwaarde vertegenwoordigt, derhalve de door de taxateur gestelde waarde van €1.670.000,-.

In de commissie Ontwikkeling van 2 november 2017 is het voorstel besproken. Het voorstel is teruggenomen met de toezegging dat er een verklaring komt waarom Spaarnelanden dit pand wenst te kopen én dat er een tweede taxatie wordt verricht door een andere bedrijfsmakelaar. Deze tweede taxatie behelst een bedrag van €1.650.000,- (maart 2018).

* De WOZ waarde is door Cocensus bepaald als onderdeel van het grotere kadastrale perceel ir. Lelyweg 45. Hiervoor is een toerekening gemaakt voor het verkochte perceel. Deze toegerekende waarde is €2.043.000,-. Hierbij is, geheel volgens de regels van de Wet Onroerende Zaken, rekening gehouden met het perceel als bouwgrond waarbij Consensus uit gaat van de optimale bebouwing (hoogst mogelijke waarde). We hebben de taxateur gevraagd om aan te geven waar het verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatiewaarde precies in zit. Het oordeel van de taxateur is dat optimale bebouwing het realiseren van kantoorlagen betekent. Op deze basis is de WOZ-waarde berekend. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt gekeken naar de behoefte vanuit de markt. In dit gebied is in de huidige markt geen vraag naar kantoorlagen.

Dus de methode voor de WOZ waarderingsgrondslag (wettelijk kader) is correct maar voor de markt (dat is de behoefte) niet realistisch. De taxateur heeft de waarde bepaald uitgaande van het huidige gebruik.