

# Product sheet

Taxaties  
WOZ-waarde



## IGG Bointon de Groot

Postbus 444  
2240 AK Wassenaar  
Rijksstraatweg 354a  
2242 AC Wassenaar  
T. 070 -514 54 20  
[www.IGG.nl](http://www.IGG.nl)  
[info@igg.nl](mailto:info@igg.nl)



**BOINTON DE GROOT**  
ADVISEURS IN  
BOUWECONOMIE

Het financiële fundament onder uw bouwprojecten

# Taxatie waardering onroerende zaken

Op basis van de Wet waardering onroerende zaken (afgekort WOZ) worden alle objecten op een uniforme wijze gewaardeerd. Op basis van deze waardering worden er diverse belastingen bij de gebouweigenaar in rekening gebracht waaronder de Onroerendezaakbelasting (OZB). Voor niet-woningen is een correcte waardebeoordeling zeer specialistisch werk.

2

Voor een niet-woning dient de waarde te worden bepaald op basis van de economische waarde en op de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). De hoogste waarde dient te worden gehanteerd. De economische waarde voor niet-woningen kan op 3 manieren worden bepaald, te weten: middels de vergelijkingsmethode, de huurwaardekaptialisatiemethode (HWK) en de Discounted-cash-flow methode (DCF). In de praktijk houdt dit in dat courante gebouwen op basis van de economische waarde worden getaxteerd en incourante objecten op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De middelen die een taxateur tot zijn beschikking heeft voor de taxatie van niet-woningen zijn veelal beperkt en niet voldoende specifiek waardoor er op zeer veel taxaties bezwaar wordt gemaakt, en in veel gevallen ook hierbij in het gelijk worden gesteld indien blijkt dat taxaties verkeerd zijn uitgevoerd.

IGG is een specialist in het opstellen van realistische taxaties van niet-woningen op basis van de economische waarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde. Wij kunnen u als gebouweigenaar bijstaan indien de gemeente uw pand onrealistisch hoog heeft getaxteerd of een gemeente bij de taxatie van bijzondere objecten zodat zij minder bezwaren zal krijgen en geen inkomsten mislopen.

## Betrokken bij:



### WOZ-waarde windmolens

Analyse naar reële waardebeoordeling van de WOZ-waarde. Onderzoek correcte verhouding werktuigenvrijstelling van verschillende windmolentypen.



### Euroscop Tilburg

Second opinion bepaling WOZ-waarde bioscoopzalen complex

# Duidelijke rapportage

IGG presenteert de WOZ-taxatie in een duidelijke rapportage waarbij wij de specifieke kenmerken van het object en de uitgangspunten van de berekening die zijn gehanteerd. Zo maken wij inzichtelijk waarin moet worden afgeweken van de standaard in de taxatiewijzer die in veel gevallen niet toereikend zijn.

In de berekening wordt duidelijk gemaakt welke methode van taxeren is gekozen, wat de huidige staat van het object is. Bij een berekening op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde zal in eerste instantie de nieuwbouw-waarde van het object worden bepaald, om deze vervolgens op basis van de technische en functionele veroudering te corrigeren. IGG heeft hiervoor een schat aan informatie en specifieke referentiegetallen die recht doen aan de verschillende bouwtypen die in Nederland zijn te vinden.

Met de rapportage van IGG kan de gemeente of juiste de gebouweigenaar worden overtuigd van de juistheid van de taxatie.

**Voorbeeldberekening**  
Taxatie WOZ-waarde


Op basis van specifieke vervangingswaarde berekening

**IGG**  
BOINTON DE GROOT  
BOUTENDEUR IN  
BOUWECONOMIE

---

**Gecorrigeerde vervangingswaarde**

code	omschrijving	hoev. eh	€ / ehd	subtotaal	totaal	€ / bvo
<b>OPDRACHT:</b> Opdrachtgever						
<b>STATUS:</b> DEFINITIEF						
<b>WAARDEPEL:</b> 1 januari 2011						
<b>EVO (m²):</b> 10.204						
<b>BTW:</b> Excl.						



---

**Uitgangspunten**

Functie en afschrijving	
Entree / gaderobe	4137 m²
Bisocooptzalen	4537 m²
Podium coulisse	782 m²
Sanitaire ruimten	91 m²
Opslag	497 m²
Fietsenstalling	155 m²
Traforuimte	5 m²

---

**1 VERVANGENDE GRONDWAARDE**

Kader grondprijzen 2013					
Grondprijs 2013	10.204 m²	114	1.163.256		
correctie prijspeil 2011	-5,50% over		1.163.256	-63.979	
<b>TOTAAL VERVANGENDE GRONDWAARDE</b>				<b>1.099.277</b>	107,73

---

**2 VERVANGINGSWAARDE OPSTAL**

Op basis van specifieke vervangingswaardeberekening  
Bouwkostenmodellen: Bouwkostenkompas.nl

Ruwbouw	10.204,00 m²	104,00	1.060.800		
Afbouw / vaste inrichting	10.204,00 m²	104,00	1.060.800		
Installaties	10.204,00 m²	104,00	1.060.800		
<b>TOTAAL VERVANGINGSWAARDE OPSTAL</b>					

---

**3 Technische veroudering**

Bouwjaar	2008	levensduur	2011	restwaarde	
technische veroudering conform WOZ-taxatiewijzer					
Ruwbouw	48	45	28%	-4,50%	o
Afbouw / vaste inrichting	28	25	22%	-8,36%	o
Installaties	18	15	18%	-13,67%	o
<b>TOTAAL TECHNISCHE VEROUDERING</b>					

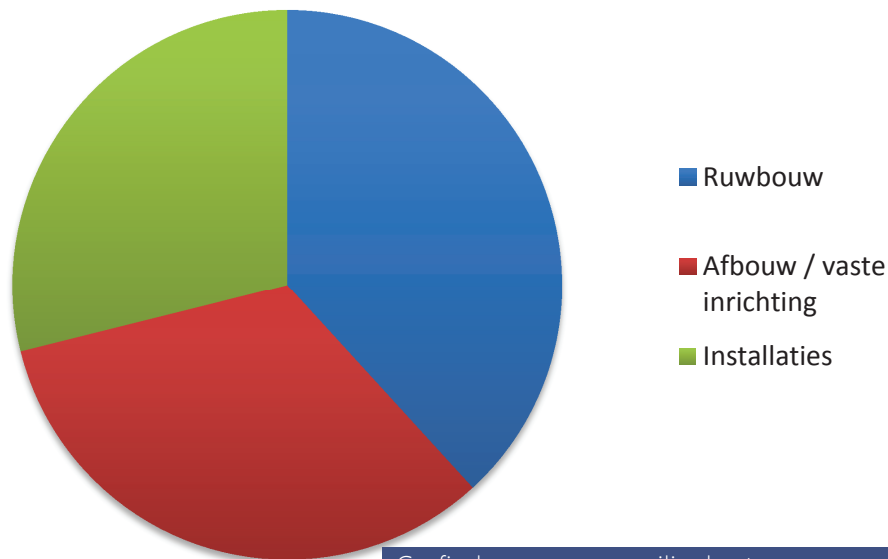
---

**4 Functionele veroudering**

Verschillende zaalgroottes	ja				
Dolby surround	ja				
3D mogelijkheid	ja				
Digitale projectoren	ja maart 2011 afgerond				
Ruwbouw				0,00%	o
Afbouw / vaste inrichting				0,00%	o
Installaties				0,00%	o
<b>TOTAAL FUNCTIONELE VEROUDERING</b>					

---

**TOTAAL BOUWKOSTEN** excl. BTW



Grafische weergave milieukosten

## Rapportage milieukostenberekening



Uw specialist:

**ir. A.S. Vonk (Arno)**

bouweconoom

T. 070 - 514 54 20

E. a.vonk@igg.nl





# Werken aan de toekomst Duurzamer, Mooier, Leuker

Westerlaantoren Rotterdam

## **IGG Bointon de Groot BV**

Rijksstraatweg 354a  
2242 AC Wassenaar  
Postbus 444  
2240 AK Wassenaar  
T. 070 - 514 54 20  
E. [info@igg.nl](mailto:info@igg.nl)  
[www.IGG.nl](http://www.IGG.nl)