

Taxatierapport

Tuinbouwbedrijf met bijbehorende grond,
Opstallen, ondergrond en erf



Groot & Nieuweboer Makelaardij
De Tuin 5 Nieuwstraat 85
1611 KR Bovenkarspel 1671 BC Medemblik
0228-51 47 28 0227-54 57 55

www.grootnieuweboer.nl
info@grootnieuweboer.nl

Bovenkarspel, 10 juni 2010

Inhoud

1	Opdracht.....	3
2	Kadastrale gegevens, eigendom en gebruik	4
	Kadastrale gegevens.....	4
	Eigendom	4
	Erfdienstbaarheden	4
	Zakelijke rechten	5
	Gebruik.....	5
	Ligging.....	5
3	Ruimtelijk beleid en bestemming.....	6
	Vigerend plan	6
4	Omschrijving	7
	Opstallen.....	7
5	Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	8
6	Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen	9
	Uitgangspunten.....	9
7	Schadeloosstelling/waardering huidige situatie.....	10
8	Waardering te verwachten gronduitgiften	11
9	Waardering residuele grondwaarde berekening	12

Bijlagen:

- *fotoblad*
- *vigerend bestemmingsplan*
- *nieuwbouwsituatie*
- *kadastrale gegevens*

1 Opdracht

- Opdrachtgever drs. J.M. de Booij van Weusthuis en Partners namens Gemeente Wervershoof
- Object Glastuinbouwbedrijf met bijbehorende opstallen, erf, ondergrond en cultuurgronden gelegen aan en nabij de Zwaagdijk 197 te Zwaagdijk. Cultuurgronden achter Zwaagdijk 187 te Zwaagdijk
- Opdracht Het berekenen van de onderlinge verhouding tussen inbreng- en opbrengstwaarde op basis van de beginselen van Artikel 40 B tot en met F van de Wet Ruimtelijke Ordening en daarmee samenhangende jurisprudentie
- Opname Het object is op 4 juni 2010 opgenomen door de heren drs. M. Groot RMT en J.M. Nieuweboer RMT
- Doel Opdrachtgever inzicht verschaffen in de verwervingskosten ten behoeve van een exploitatie overzicht.

Op de dienstverlening van Groot & Nieuweboer Makelaardij V.O.F. zijn de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars van toepassing. Groot & Nieuweboer Makelaardij V.O.F. aanvaardt slechts jegens opdrachtgever aansprakelijkheid

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in de desbetreffende situatie onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

2 Kadastrale gegevens, eigendom en gebruik

Kadastrale gegevens

Het getaxeerde object omvat het volgende kadastrale perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in ha
WERVERSHOOF	S	284 (ged)	Ca. 2.30.00
WERVERSHOOF	S	279	3.84.10
			Ca. 6.14.10 ha

Eigendom

Blijkens het bijgevoegde kadastrale uittreksel berust de eigendom van de percelen:

- Van S284 gedeeltelijk bij **Peerdeman Vastgoed B.V.**, gevestigd Vleetweg 11, postcode 1619 PP te Andijk.
- Van S279 bij de heer **Joris Jacob Wiering**, geboren op 16 november 1929 te Westwoud, burgerlijke staat gehuwd met mevrouw **Catharina Elisabeth Maria Schilder**, gezamenlijk wonende te Zwaagdijk 196 te 1682 NP Zwaagdijk.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente WERVERSHOOF, sectie S, nummer 279 rust een betalingsplicht voor herverkavelingsrente.

Erfdienstbaarheden

Naar erfdienstbaarheden, inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Uitgangspunt voor deze waardering is dat eventuele erfdienstbaarheden, inschrijvingen en beslagen geen invloed hebben op de waarde van het getaxeerde

Zakelijke rechten

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels is het perceel kadastraal bekend Gemeente WERVERSHOOF, sectie S, nummer 284 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht.

Gebruik

Onderhavig object is in gebruik bij de gerechtigden als glastuinbouwbedrijf en grasland.

Ligging

De onroerende zaak is gelegen aan/nabij de Zwaagdijk 197 te Zwaagdijk. De ligging van de opstallen is aangegeven op de onderstaande topografische kaart door middel van rode lijnen.



3 Ruimtelijk beleid en bestemming

Vigerend plan

Perceel S279

Het getaxeerde valt, met uitzondering van een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente WERVERSHOOF, sectie S 279, onder de vigeur van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zwaagdijk-Oost". Dit bestemmingsplan is op 14 april 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wervershoof.

Het getaxeerde heeft de bestemming "Agrarisch bedrijf". Op het getaxeerde is geen nieuwe vestiging van agrarische bedrijven en bedrijfswoningen toegestaan.

Een deel van het perceel WERVERSHOOF S 279 valt onder de vigeur van het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is op 8 juli 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wervershoof en op 8 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Dit gedeelte van de percelen (zuidelijk) valt onder het ter inzage liggende voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Wervershoof d.d. 2 juni 2010.

Perceel S284

Het getaxeerde valt, met uitzondering van een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente WERVERSHOOF, sectie S 284, onder de vigeur van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zwaagdijk-Oost". Dit bestemmingsplan is op 14 april 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wervershoof.

Het getaxeerde heeft de bestemming "Glastuinbouwbedrijf". Op het getaxeerde is geen nieuwe vestiging van agrarische bedrijven en bedrijfswoningen toegestaan.

Een deel van het perceel WERVERSHOOF S 284 valt onder de vigeur van het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is op 8 juli 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wervershoof en op 8 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Dit gedeelte van de percelen (zuidelijk) valt onder het ter inzage liggende voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Wervershoof d.d. 2 juni 2010.

De plantekeningen en voorschriften van de bestemmingsplannen zijn in de bijlage opgenomen.

Omschrijving

4 Omschrijving

Het object betreft een glastuinbouwbedrijf en cultuurgronden.

Opstallen

Zwaagdijk 197 te Zwaagdijk

De locatie omvat de volgende opstallen: een kas.

De bedrijfsruimte, een deel van de kas, de dam, het verharde terrein en de voorgelegen woning vallen buiten beschouwing van deze taxatie.

De staat van onderhoud is redelijk.

Cultuurgronden achter Zwaagdijk 187 te Zwaagdijk bevat geen opstallen.

5 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar de milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Voorts heeft ondergetekende geen kennis van eventuele bestaande rapporten, of de conclusies daaruit. Uitgangspunt is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is.

Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest danwel asbesthoudende materialen en andere milieu belastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

6 Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de waardering is de schadeloosstelling op basis van de Ontheeningswet en de daarmee samenhangende jurisprudentie. Het object ontleent hieraan zijn hoogste waarde. Uitgangspunt is dat belanghebbende een vervangend object terugkoopt.

Daarnaast zal de waarde van "warme"gronden worden gewaardeerd en de te verwachten m2 uitgifteprijs van het te ontwikkelen plan.

De werkelijke waarde wordt in deze gelijkgesteld aan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Onder onderhandse verkoopwaarde wordt in dit verband verstaan de prijs die de onroerende zaak bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meeste geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

In het kader van deze rapportage is geen rekening gehouden met de mogelijkheden die de Ruimte voor ruimte regeling biedt in het kader van de sloop van de opstallen en de mogelijke toewijzing van een bouwkaavel. Het rapport is gebaseerd op de huidige situatie, zijnde een agrarisch complex en de reconstructie hiervan elders.

De bedrijfsmatige opstallen zijn gewaardeerd op basis van stichtingskosten, welke vervolgens zijn gecorrigeerd voor technische veroudering (afschrijving). In de berekening is voorts gerekend met een financieringsrente van 6% en rekening gehouden met een correctie voor economisch voordeel en nieuw voor oud van 20%. Er wordt geen rekening gehouden met stagnatieschade, echter bestaat de mogelijkheid dat dit niet het geval zal zijn.

Voorts is bij de bepaling van de waarde van het object en de bepaling van de schadeloosstelling rekening gehouden met de volgende factoren:

- doelmatigheid, kwaliteit en staat van onderhoud van de opstallen;
- de ligging, ontsluiting, het gebruik, de gebruiksmogelijkheden, de bestemming, etc.

7 Schadeloosstelling/waardering huidige situatie

Opstallen

Kas gedeelte ca. 5.700 m² € 156.750,00

Diverse en voorzieningen

Erfverharding € nvt

cultuurgronden

Eigendom

perceel Wervershoof S 284 (ged.) 23.000 m² x € 5,00 € 115.000,00

perceel Wervershoof S 279 38.410 m² x € 5,00 € 192.050,00

Totaal waarde € **463.800,00**

Inkomensschade/reconstructie

Geen gegevens ontvangen om een deskundig oordeel te kunnen geven.

Bijkomende schade

Geen gegevens ontvangen om een deskundig oordeel te kunnen geven.

Waardering op basis van reconstructie

Geen gegevens ontvangen om een deskundig oordeel te kunnen geven.

8 Waardering te verwachten gronduitgiften

Inzake de beoogde nieuwbouw zullen er ca. 74 woningen worden gerealiseerd. Ruime plan opzet met ruim voldoende parkeergelegenheid. De woningen zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie	aantal
Rijwoningen	16
Hoekwoningen	16
Twee één kapwoningen	22
Vrije kavels	20
Totaal	74

Per categorie zijn de volgende waardes betreffende gronduitgiften van toepassing:

rijwoningen

Gesitueerd op kavels van ca. 150 m² tuin bereikbaar middels steeg:

- Gemiddelde grootte ca. 150 m² a **€ 250,00 per m²** voor oost ligging
- Gemiddelde grootte ca. 150 m² a **€ 275,00 per m²** voor west ligging

hoekwoningen

Gesitueerd op kavels van ca. 250 m² tuin bereikbaar middels "achterom", garage mogelijk dankzij kavel breedte:

- Gemiddelde grootte ca. 250 m² a **€ 250,00 per m²** voor oost ligging
- Gemiddelde grootte ca. 250 m² a **€ 275,00 per m²** voor west ligging

Twee onder één kapwoningen:

Gesitueerd op kavels van ca. 250 m² aan water, dankzij breedte voorzien van achterom.

- Gemiddelde grootte ca. 250 m² a **€ 275,00 per m²**

vrije kavels

Ruim opgezet aan doodlopende straat aan water met landelijk uitzicht over de weilanden:

- Gemiddelde grootte ca. 600 m² uitgifteprijs van **€ 250,00 per m²**
- Tuinstroken aan de oostzijde ca. **€ 60,00 per m²**
- Tuinstroken aan de westzijde ca. **€ 25,00 per m²** (circa driemaal zo diep)

9 Waardering residuele grondwaarde berekening

Uitgeefbaar: **34.300 m2**

Opbrengst

Volgens opgave van drs. M. Groot RMT en J.M. Nieuweboer RMT van Groot & Nieuweboer Makelaardij te Bovenkarspel en Medemblik

Gemiddelde m2-prijs ligt momenteel op € 250,00 tot € 275,00 per m2 incl. BTW
Gemiddelde m2-prijs tuingrond ligt momenteel op € 60,00 tot € 20,00 per m2 incl. BTW

M2 prijs excl. BTW (€ 193,00:1,19) **ca. € 162,00 excl. BTW**

Residuele grondwaarde berekening prijspeil 1 juni 2010

Opbrengst **ca. € 6.627.500,00**

perceel WERVERSHOOF S284 ca. € 2.986.250,00
perceel WERVERSHOOF S279 ca. € 3.641.250,00

Af: totale kosten excl. Verwerving*

perceel WERVERSHOOF S284 ca. € 750.000,00
perceel WERVERSHOOF S279 ca. € 1.000.000,00

* Aannee aan de hand van verdeling infrastructuur tussen de kavels S284 en S279. Totale kosten zijn opgebouwd uit: bouw-woonrijpmaken, riool, ophoging, openbare verlichting, groen, engineering/planvoorbereiding, bovenwijksevoorzieningen, planontwikkelingskosten, algemene kosten (5%), winst en risico (8%)

Residuele perceel WERVERSHOOF S284 grondwaarde per m2
(€ 755.000,00 : 25.700 m2) **ca. € 29,00**

Residuele perceel WERVERSHOOF S279 grondwaarde per m2
(€ 1.000.000,00 : 38.410 m2) **ca. € 27,00**

Waardering residuele grondwaarde berekening

Na een en ander te hebben opgenomen, wordt rekening gehouden met de locatie, de (perceel)grootte, de stand c.q. locatie, de mogelijkheden qua bestemming en het bestemmingsplan, de gebruiksmogelijkheden, te realiseren infrastructuur eerder vermelde feiten en omstandigheden en als hetgeen dat verder op de waarde van invloed is, de navolgende waarden door ondergetekenden getaxeerd:

Het perceel kadastraal bekend gemeente WERVERSHOOF, sectie S, nummer 284 zal omgezet worden naar woningbouw: ca. 8 rijwoningen, ca. 8 hoekwoningen en ca. 19 twee onder één kapwoningen. Ondergetekenden stellen de waarde van deze gronden vast op **€ 29,00 per m².**

Het perceel kadastraal bekend gemeente WERVERSHOOF, sectie S, nummer 279 zal omgezet worden naar woningbouw: ca. 3 twee onder één kapwoningen en ca. 20 vrij uit te geven kavels. Ondergetekenden stellen de waarde van deze gronden vast op **€ 27,00 per m².**

Ondergetekenden vertrouwd erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Bovenkarspel, 10 juni 2010

drs. Martijn Groot RMT

J.M. Nieuweboer RMT

