

Gemeente Overbetuwe
T.a.v. mevrouw L. Albers van der Linden
Postbus 11
6660 AA ELST GLD

Uitsluitend per mail verzonden

Rosmalen, 10 februari 2015
Kenmerk: 1919.1-B2/fs/i
Onderwerp: Overbetuwe / Land van Tap

Gloudemans B.V.
Postbus 455
5240 AL Rosmalen

Hintham 117c
Rosmalen

T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293
Rabobank 14.45.04.294
ING 1072696

IBAN NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01



Geachte mevrouw Albers van der Linden,

Bijgaand gelieve u aan te treffen de definitieve taxatierapporten voor de gronden gelegen op de locatie "Land van Tap".

Naar aanleiding van de toegezonden conceptrapporten en de begeleidende brief heeft u verzocht om een nadere toelichting te geven op de reële waarde. Onder de reële waarde wordt verstaan:

"Het bedrag waarvoor een actief zou kunnen worden overgedragen tussen geïnformeerde bereidwillige partijen bij een transactie tegen marktconforme voorwaarden."

De reële waarde kan afwijken van de marktwaarde. Dit kan het geval zijn indien de grond voor een specifieke koper een hogere waarde vertegenwoordigt dan voor de overige marktpartijen. Naar oordeel van ondergetekende kan dit zeker spelen voor onderhavige locatie. Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

- De gemeente Overbetuwe start rond maart/april met de werkzaamheden aan de wegen in het centrum. Daardoor is het parkeerdek aan de westzijde van Elst niet meer toegankelijk vanuit de oostzijde. Deze werkzaamheden lopen volgens planning tot eind 2017. Als gevolg van deze werkzaamheden zal - zonder nadere maatregelen - de bereikbaarheid van het centrum gedurende de komende 2 jaren afnemen. Tevens zal de parkeerdruk dan wel de ervaring van de parkeerdruk toenemen. Dit zal gevolgen hebben voor de concurrentiepositie van de winkels in de kern van Elst. Door de gemeente is aangegeven dat zij de parkeerdruk zoveel als mogelijk willen beperken, mede door het aanleggen van (tijdelijke) parkeerplaatsen. Op de te taxeren locatie zouden deze parkeerplaatsen (inclusief de benodigde procedures) al rond de zomer gereed kunnen zijn. Hierdoor kan op korte termijn de overlast tot een minimum worden beperkt. Het beperken van de overlast zorgt ervoor dat de schade voor de winkeliers als gevolg van de werkzaamheden zal afnemen. Gelet op de bovenstaande planning is het niet mogelijk om de onroerende zaak door middel van onteigening te verkrijgen. De gemeente kan de onroerende zaak dan ook alleen middels minnelijke onderhandelingen krijgen. Hierbij zal een redelijk handelend en denkend verkoper er bij de waardering rekening mee houden dat het voor de gemeente wenselijk is om snel te beschikken over een (tijdelijke) parkeerlocatie. Hierdoor hoeft de gemeente immers geen andere alternatieve parkeervoorzieningen te ontwikkelen. (Gronden huren van derden, parkeerplaatsen buiten het centrum met pendelbussen etc.)



Een redelijk handelend verkoper zal er dan ook rekening mee houden dat de gemeente bereid is om meer te betalen dan de marktwaarde omdat zij daarmee op korte termijn in staat is om het parkeerprobleem op te lossen. Anderzijds zal de gemeente ook bereid zijn om meer geld te betalen omdat ze dan snel kan handelen.

- De verwachting is dat er de komende jaren nog een aantal (her) ontwikkelingen in de kern van Elst gaan plaatsvinden. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, zal onder andere moeten worden voldaan aan de parkeernorm. Indien het niet mogelijk is om deze op eigen terrein te realiseren, zullen ze elders in het centrum moeten worden gerealiseerd. Onderhavige locatie is daarbij een goed alternatief om deze te kunnen realiseren. De kosten zouden dan bijvoorbeeld middels een parkeervonds kunnen worden verrekend. Op het moment dat er een rechtstreekse relatie valt te leggen tussen de te taxeren onroerende zaak en een andere ontwikkeling in het centrum, kan dit ook gevolgen hebben voor de complexafbakening. Op het moment dat de gemeente de onroerende zaak in de toekomst zou onteigenen, zou er dus ook mogelijk sprake kunnen zijn van een andere complexafbakening, met een andere waarde. Op het moment dat de te taxeren onroerende zaak als parkeerplaats blijft ingericht, kan dit waarschijnlijk aanzienlijke besparingen elders opleveren. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat een gebouwde parkeervoorziening rond de € 1.000,00 per m² kost (exclusief grond), terwijl op onderhavige locatie deze kosten (inclusief grond) vele malen lager zullen uitvallen.
- Doordat de gemeente de onroerende zaak in eigendom heeft, kan ze ook na 2017 de onroerende zaak blijven gebruiken als parkeervoorziening. Hierdoor kan zij profiteren van haar investering (inrichting parkeerplaatsen) totdat de locatie wordt herontwikkeld.
- Als laatste wordt opgemerkt dat het verkrijgen van het eigendom een toekomstige herontwikkeling van de locatie positief zal beïnvloeden.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn er voor de gemeente een aantal concrete redenen, waardoor de locatie voor haar een hogere waarde heeft dan de marktwaarde. Dit heeft tot gevolg dat de reële waarde voor de gemeente hoger kan zijn dan de marktwaarde. Om deze reële waarde te kunnen berekenen, is het noodzakelijk om de financiële voordelen voor de gemeente inzichtelijk te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan het afzetten van de kosten van een alternatieve parkeervoorziening tegen de kosten die op onderhavige locatie gemaakt moeten worden. Daarnaast zou gekeken kunnen worden naar het effect van het aanleggen van de parkeerplaatsen op de eventuele schade (nadeelcompensatie). Wij hebben echter op dit moment onvoldoende gegevens om een dergelijke berekening te kunnen opstellen. Intuïtief komt een reële waarde in de orde van grootte van € 100,00 tot € 150,00 per m² ons redelijk voor. Op het moment dat u het wenselijk acht dat deze nader wordt uitgerekend, treden wij graag met u in overleg.

Met vriendelijke groet,

Frank Schavemaker

TAXATIERAPPORT
Rijksweg Zuid 18-20 te Elst

Opdrachtgever
Gemeente Overbetuwe
Kenmerk
1919.1-T1d1/fs/ab
Taxateurs
F.H. (Frederik) de Bruijne
F.C.L.G. (Frank) Schavemaker
Datum
10 februari 2015
Status
Definitief



Titel : Taxatierapport Rijksweg Zuid 18-20 te Elst
Opdrachtgever : Gemeente Overbetuwe
Kenmerk : 1919.1-T1d1
Taxateurs : drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RTsv
: ir. F.C.L.G. Schavemaker
Datum : 10 februari 2015
Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Taxateurs	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie	6
1.7.	Taxatiemethode	6
1.8.	Te taxeren belang	6
1.9.	Taxatiebasis	6
1.10.	Stukken	6
1.11.	Opname	6
1.12.	Peildatum	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever	6
1.14.	Aansprakelijkheid	7
1.15.	Publicatie	7
1.16.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten	8
2.1.1.	Titelonderzoek	8
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	8
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	8
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	8
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Omschrijving van de onroerende zaak	9
3.1.	Kadastrale omschrijving	9
3.2.	Rechthebbende	9
3.3.	Ligging van de onroerende zaak	10
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	10
3.4.1.	Woning	10
3.4.2.	Garage	12
3.4.3.	Overige voorzieningen	12
3.5.	Vergunningen	12
3.5.1.	Bouwvergunningen	12
3.6.	Gebruik van de onroerende zaak	12
3.6.1.	Huidig gebruik	12
3.6.2.	Beoogd gebruik	12
3.7.	Zakelijke rechten	13
3.8.	Publiekrechtelijke beperkingen	13
3.9.	Bestemming van de onroerende zaak	13
3.9.1.	Vigerend bestemmingsplan	13
3.9.2.	Centrum van Elst, nota van Uitgangspunten	13
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Gebruikte methode	14

4.3. Referentietransacties	14
4.4. Finale waardering	15

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Overbetuwe
Contactpersoon	Mevrouw L. Albers van der Linden
Adres	Postbus 11
Postcode	6660 AA
Plaats	ELST GLD
Telefoon	0481 362 300
E-mail	L.AlbersvanderLinden@overbetuwe.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.H. de Bruijne
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fdebruijne@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RT, beëdigd rentmeester-taxateur LV.01.101.0832 en BV02.101.1792 (Stichting VastgoedCert) en 6251677 (RICS Valuation Scheme)
	ir. F.C.L.G. Schavemaker, vastgoedadviseur / taxateur

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 19 december 2014 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.

1.6. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met een mogelijk anticiperende aankoop van de getaxeerde onroerende zaak in het kader van realisatie van 261 parkeerplaatsen.

1.7. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode.

1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van huur en gebruik.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. akte(n) van levering (HYP4 54951/89)
- c. tekening
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.9 van dit rapport

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 7 januari 2015 bezocht en opgenomen, zulks in bijzijn van een van de eigenaren, de heer D.N. Tap.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 7 januari 2015.

1.13. Reactie van opdrachtgever

Op 9 januari 2015 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 5 februari 2015 heeft opdrachtgever verzocht het conceptrapport definitief te maken.

1.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.16. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Alvorens tot aankoop te besluiten, wordt geadviseerd een onderzoek in te stellen naar het aanwezig zijn van eventuele verontreinigingen in bodem en/of van het grondwater.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is uitgegaan van de door de gemeente aangeleverde informatie.

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

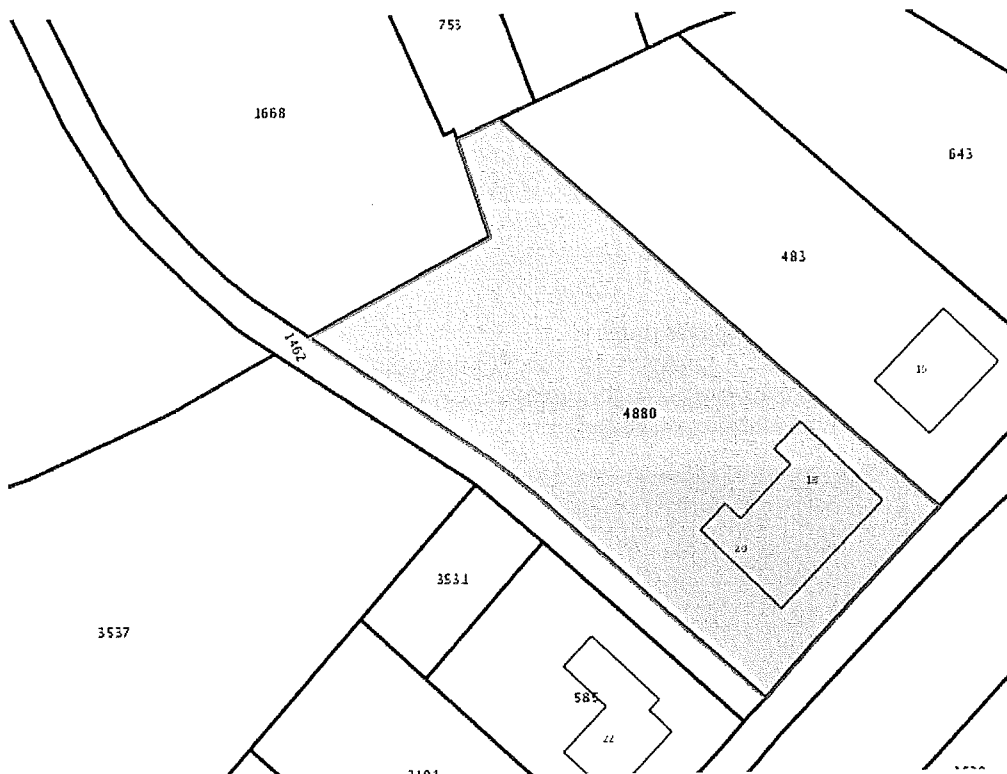
2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Elst	K	4880	0.14.11 ha	0.14.11 ha



Uitsnede Kadaster

3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

1/3 eigendom:

Naam	Mevrouw Pieterella Maria Tap
Adres	Brouwerslaan 6
Postcode	6681 EA
Plaats	BEMMEL

1/3 eigendom:

Naam	De heer Daniël Nicolaas Tap, gehuwd met mevrouw Ana Catarina Geene
Adres	Stationsstraat 14
Postcode	6662 BA
Plaats	ELST GLD

1/3 eigendom:

Naam	Mevrouw Marianne Janine Tap, gehuwd met de heer Winfriedus Wilhelmus Petrus Maria Veens
Adres	Kerkstraat 1
Postcode	6661 NS
Plaats	ELST GLD

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Rijksweg Zuid in Elst. Aan de Rijksweg Zuid zijn diverse ruime vrijstaande woningen gelegen. De te taxeren woning is gelegen in de directe omgeving van het centrum winkelgebied.



Overzichtsfoto



Uitsnede

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een samengevoegde twee-onder-een-kapwoning met aanbouw en garage plaatselijk bekend als Rijksweg Zuid 18-20 te Elst. In de omgeving worden voornamelijk vrijstaande woningen aangetroffen.

3.4.1. Woning

Bouwjaar:	± 1940 ¹
Woonoppervlakte:	± 265 m ²
Inhoud:	± 945 m ³

¹ Volgens opgave van de eigenaar begin 1900. Volgens de oorspronkelijke verkooptekst van de makelaar 1940.

De bovengenoemde maten zijn indicatief, omdat ondergetekenden niet beschikken over een bouwtekening om deze te kunnen controleren. De footprint van de woning zoals is weergegeven in het kadaster bedraagt circa 146 m².



Fotoinpressie onroerende zaak

De onroerende zaak betreft beide helften van een twee-onder-een-kapwoning, die is gebouwd in Engelse Stijl. Op de begane grond is een doorbraak gemaakt waardoor beide woningen zijn samengevoegd. De rest van de indeling is hier echter niet op aangepast. Zo beschikt de woning over twee trapopgangen, die ieder toegang bieden tot 3 slaapkamers. Ook op de begane grond is de oorspronkelijke indeling gehandhaafd. De indeling van de woningen is ieder globaal als volgt:

Begane grond:

- entree, voorzien van toilet, kelderkast en houten trap;
- voorkamer;
- achterkamer voorzien van openhaard;
- serre (die tevens de woningen verbindt);
- (bij)keuken.

Verdieping:

- bergkast (tevens voormalige stelplaats CV);
- 3 slaapkamers;
- Badkamer.

Zolder:

- via een vliezotrap is de (berg) zolder te bereiken.

Als gevolg van de leegstand zijn de ramen aan de achterzijde ingegooid en is de woning van binnen deels gestript. De tuin is verwilderd.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is matig. De onderhoudsstaat is slecht. Tijdens de opname is gebleken dat de dakkapellen deels lek zijn en dat de goten lekken. Aangenomen kan worden dat alle aanwezige voorzieningen (elektra, sanitair etc.) opnieuw moeten worden aangelegd.

Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.4.2. Garage

Bouwjaar: onbekend
Oppervlakte: 45 m²

Het betreft een in steen opgetrokken vrijstaande garage. De garage is in dezelfde stijl als de woning opgetrokken en biedt plaats aan twee auto's. De garage is tijdens de opname niet van binnen opgenomen.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.4.3. Overige voorzieningen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een siertuin. Deze wordt nog bijgehouden. De achtertuin is echter als gevolg van het feit dat deze jaren niet is onderhouden verwilderd.

3.5. Vergunningen

3.5.1. Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gelegen binnen het bouwblok en is gerealiseerd met bouwvergunning.

3.6. Gebruik van de onroerende zaak

3.6.1. Huidig gebruik

De onroerende zaak staat sinds enkele jaren leeg. Daarvoor werd de woning verhuurd. Volgens opgave van de eigenaar is de verhuur gestopt omdat de gemeente had aangegeven de woning snel (vrij van huur) te willen kopen. Hierover zijn echter geen afspraken gemaakt. Derhalve is hier in het kader van de taxatie dan ook geen rekening mee gehouden.

3.6.2. Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van 261 parkeerplaatsen, alsmede een toegangsweg. Hiertoe zal de woning worden gesloopt.

3.7. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) zijn er op het perceel geen zakelijke rechten gevestigd.

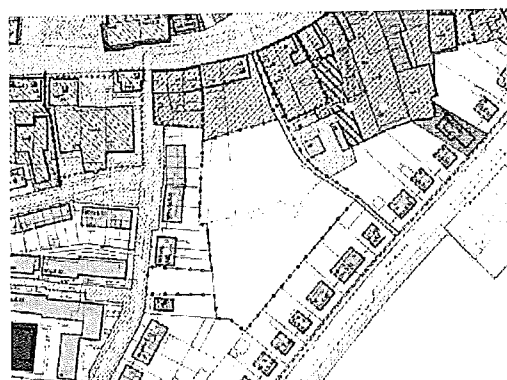
3.8. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.9. Bestemming van de onroerende zaak**3.9.1. Vigerend bestemmingsplan**

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Elst" van de gemeente Overbetuwe, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 25 mei 2004.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Woondoeleinden". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor vrijstaande woningen.

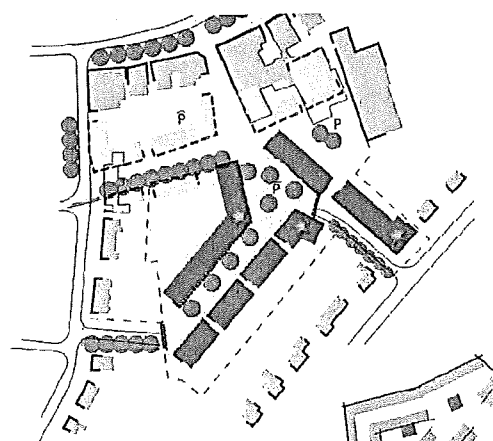


Fragment verbeelding

3.9.2. Centrum van Elst, nota van Uitgangspunten

Op 26 januari 2009 heeft de gemeente Overbetuwe de definitieve centrumvisie voor het centrum van Elst vastgesteld.

In deze visie wordt uitgegaan van grondgebonden en gestapelde woningen, maatschappelijk op zorg gerichte voorzieningen en commerciële functies, waarbij wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen terrein.



Schets zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten

4. Waardering

4.1. Inleiding

Zoals hiervoor in paragraaf 1.6 is weergegeven, omvat de opdracht het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

Aangezien het te taxeren object een bebouwd perceel is, ontleent dit perceel de hoogste waarde aan de vigerende bestemming / gebruiksmogelijkheden.

4.2. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

4.3. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

datum	plaatselijk bekend	woonoppervlakte	Perceel-oppervlakte	transactieprijs
29-10-2014	Rijksweg-Zuid 16 Elst	177 m ²	975 m ²	€ 372.500,00
31-12-2012	Rijksweg-Zuid 26 Elst	145 m ²	561 m ²	€ 240.000,00
25-10-2012	Rijksweg-Zuid 32 Elst	121 m ²	629 m ²	€ 250.000,00

Opgemerkt wordt dat bovenstaande woningen kleiner zijn, op kleinere percelen zijn gelegen en minder uitstraling hebben. Anderzijds hebben ze wel minder uitstraling. Indien naar de gemiddelde transactieprijs per m² woonoppervlakte wordt gekeken, bedraagt deze circa € 1.940,00 per m². Indien deze waarde wordt gehanteerd voor de te taxeren woning, bedraagt de waarde voor 265 m² circa € 515.000,00. Dit bedrag is nog niet gecorrigeerd voor de overige waardebepalende aspecten.

Naast de referentietransacties is ook gekeken naar het huidige aanbod. Hieruit zijn de volgende objecten naar voren gekomen.

plaatselijk bekend	woonoppervlakte	Perceel-oppervlakte	vraagprijs
Grote Molenstraat 28 Elst	130 m ²	3.560 m ²	€ 695.000,00
Rijksweg-Noord 119 Elst	230 m ²	14.070 m ²	€ 865.000,00
Homoetsestraat 2 Elst	243 m ²	5.255 m ²	€ 595.000,00
De Wuurde 53	370 m ²	1.780 m ²	€ 675.000,00

Uit het huidige aanbod blijkt dat er diverse grote woningen op grotere percelen te koop staan. Voor bedragen tussen de € 600.000,00 en de € 700.000,00 zijn diverse woningen te koop die interessant kunnen zijn voor de zelfde kopersgroep.

Zowel bij het beoordelen van de genoemde referentietransacties, alsmede het huidige aanbod, dient rekening gehouden te worden met het feit dat een redelijk handelend koper rekening zou houden met een aanzienlijke kostenpost voor de renovatie van de woning. Hierbij zal hij niet alleen de afwerking en voorzieningen moeten renoveren, maar zal hij ook nog de indeling moeten aanpassen, alsmede de tuin opnieuw inrichten. Hiermee zal hij dan ook in de waardering rekening houden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de huidige staat van de woning, die door vandalisme deels is gestript, de verkoop zal bemoeilijken. Hierdoor zal de groep van geïnteresseerden kleiner zijn dan bij een soortelijke woning die nog wel wordt bewoond.

4.4. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op:

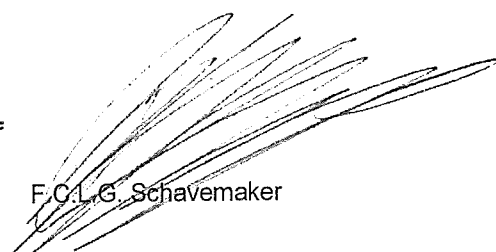
€ 450.000,00 (zegge: vierhonderdvijftigduizend euro)

Rosmalen, 10 februari 2015

De taxateurs,



F.H. de Bruijne



F.C.L.G. Schavemaker

TAXATIERAPPORT

Agrarische grond achter Dorpsstraat 51 te Elst

Opdrachtgever

Gemeente Overbetuwe

Kenmerk

1919.1-T2d1/fs/ab

Taxateurs

F.H. (Frederik) de Bruijne

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

10 februari 2015

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport Agrarische grond achter Dorpsstraat 51 te Elst

Opdrachtgever : Gemeente Overbetuwe

Kenmerk : 1919.1-T2d1

Taxateurs : drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RTsv
: ir. F.C.L.G. Schavemaker

Datum : 10 februari 2015

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever.....	5
1.2.	Opdrachtnemer.....	5
1.3.	Taxateurs.....	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie.....	6
1.7.	Taxatiemethode.....	6
1.8.	Te taxeren belang	6
1.9.	Taxatiebasis	6
1.10.	Stukken.....	6
1.11.	Opname.....	6
1.12.	Peildatum.....	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever	7
1.14.	Aansprakelijkheid	7
1.15.	Publicatie	7
1.16.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten.....	8
2.1.1.	Titelonderzoek.....	8
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	8
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie.....	8
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting.....	8
2.2.	Bijzondere uitgangspunten.....	8
3.	Omschrijving van de onroerende zaak.....	9
3.1.	Kadastrale omschrijving	9
3.2.	Rechthebbende	9
3.3.	Ligging van de onroerende zaak	10
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	10
3.5.	Gebruik van de onroerende zaak	10
3.5.1.	Huidig gebruik	10
3.5.2.	Beoogd gebruik	10
3.6.	Zakelijke rechten	10
3.7.	Publiekrechtelijke beperkingen.....	11
3.8.	Bestemming van de onroerende zaak	11
3.8.1.	Vigerend bestemmingsplan	11
3.8.2.	Ontwerpbestemmingsplan	11
3.8.3.	Centrum van Elst, nota van Uitgangspunten	12
4.	Waardering.....	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Algemene uitgangspunten.....	13
4.3.	Voorgenomen ontwikkeling	13
4.4.	Gebruikte methode.....	13
4.5.	Referentietransacties	14
4.6.	Residuele berekening.....	15

4.7.	Conclusie uit het referentieonderzoek met vertaling naar marktwaarde voor de onroerende zaak.	15
4.8.	Finale waardering	16
5.	Bijlagen	17

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Overbetuwe
Contactpersoon	Mevrouw L. Albers van der Linden
Adres	Postbus 11
Postcode	6660 AA
Plaats	ELST GLD
Telefoon	0481 362 300
E-mail	L.AlbersvanderLinden@overbetuwe.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.H. de Bruijne
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fdebruijne@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RT, beëdigd rentmeester-taxateur LV.01.101.0832 en BV02.101.1792 (Stichting VastgoedCert) en 6251677 (RICS Valuation Scheme) ir. F.C.L.G. Schavemaker, vastgoedadviseur / taxateur
-----------	--

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 19 december 2014 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.

1.6. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met een mogelijk anticiperende aankoop van de getaxeerde onroerende zaak in het kader van realisatie van 261 parkeerplaatsen.

1.7. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode alsmede de residuele methode.

1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van huur en gebruik. Opgemerkt wordt dat de eigenaar niet weet wie de onroerende zaak allemaal gebruiken. Niet nader is onderzocht of er mogelijk sprake kan zijn van verjaring. Alvorens tot aankoop over te gaan wordt aangeraden om dit nader te onderzoeken, danwel om hierover afspraken te maken bij de verkoop.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. akte(n) van levering (HYP4 16256/12 reeks ARNHEM en HYP4 19026/38 reeks ARNHEM)
- c. tekening
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.8 van dit rapport
- e. Bouwverordening gemeente Overbetuwe 2012

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 7 januari 2015 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de eigenaar, de heer D.N. Tap.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 7 januari 2015.

1.13. Reactie van opdrachtgever

Op 9 januari 2015 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 29 januari 2015 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. Naar aanleiding van deze reactie is de beschrijving van de vigerende bestemmingsregeling aangepast. Dit heeft tevens gevolgen gehad voor de waardering.

1.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.16. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Alvorens tot aankoop te besluiten, wordt geadviseerd een onderzoek in te stellen naar het aanwezig zijn van eventuele verontreinigingen in bodem en/of van het grondwater. Op het moment dat hieruit naar voren komt dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw zal de waarde gecorrigeerd moeten worden.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is uitgegaan van de door de gemeente aangeleverde informatie.

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Elst	K	4592	0.22.70 ha	0.22.70 ha
Elst	K	3537	0.45.20 ha	0.45.20 ha
Totaal				0.67.90 ha



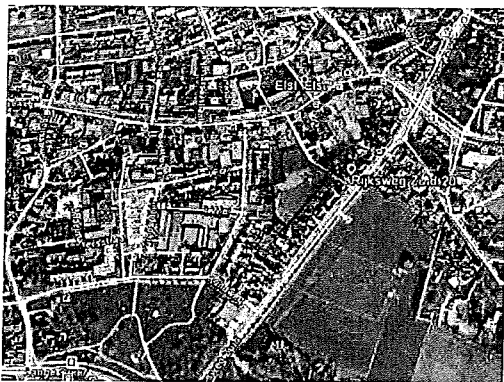
3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

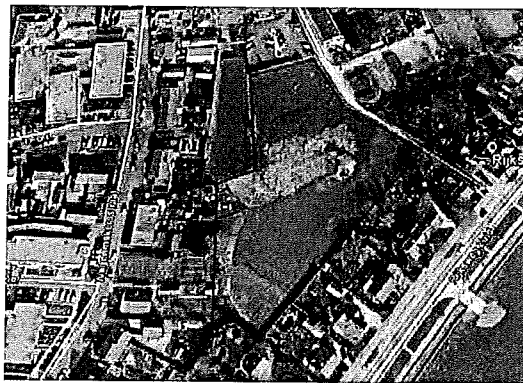
Naam	Heliotrope Elst B.V.
Adres	Rijksweg-Noord 102
Postcode	6661 KJ
Plaats	ELST GLD

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen tussen de bebouwing aan de Dorpsstraat 51 en Rijksweg Zuid 18-20 te Elst.



Overzichtsfoto



Uitsnede

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee aaneengesloten agrarische percelen.

3.5. Gebruik van de onroerende zaak

3.5.1. Huidig gebruik

De onroerende zaak is grotendeels in gebruik als ponyweide door een bekende van de eigenaar. Volgens de eigenaar kan het gebruik op ieder moment worden beëindigd. Tijdens de opname is echter geconstateerd dat er aan de westrand van het perceel een gedeelte wordt gebruikt door derden. Het is de eigenaar niet bekend op welke wijze dit gebruik is geregeld. Voor het gebruik is geen vergoeding verschuldigd.

3.5.2. Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van 261 parkeerplaatsen, alsmede een toegangsweg.

3.6. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) zijn er geen zakelijke rechten op het perceel gevestigd.

3.7. Publiekrechtelijke beperkingen

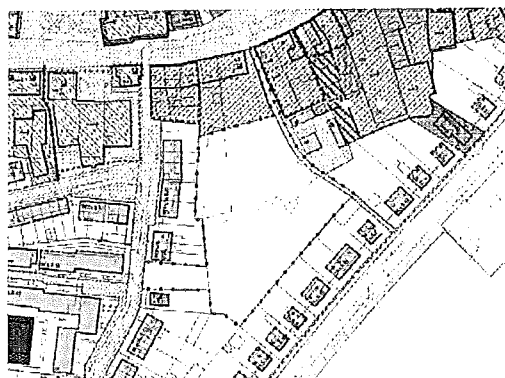
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 6 januari 2015) zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.8. Bestemming van de onroerende zaak

3.8.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor de te taxeren gronden gronden die zijn gelegen in het witte vlak op de kaart is de bouwverordening van de gemeente Overbetuwe 2012 van kracht.

Een aanvraag om omgevingsvergunning moet o.a. worden getoetst aan de stedenbouwkundige bepalingen van de voornoemde bouwverordening. In de bouwverordening is opgenomen dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over welstand.



Fragment verbeelding

3.8.2. Ontwerpbestemmingsplan

Op 31 januari 2013 heeft de gemeente Overbetuwe het ontwerpbestemmingsplan Elst, Dorpsstraat 51-53 e.o Elst. ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming "Agrarisch" / Centrum 1.

De gemeente(raad) heeft besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat de financiële haalbaarheid onvoldoende was onderbouwd (gelet op het risico voor (directe) planschade).

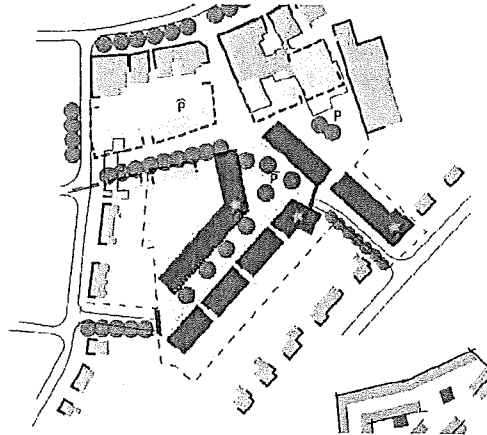


Fragment verbeelding

3.8.3. Centrum van Elst, nota van Uitgangspunten

Op 26 januari 2009 heeft de gemeente Overbetuwe de definitieve centrumvisie voor het centrum van Elst vastgesteld.

In deze visie wordt uitgegaan van grondgebonden en gestapelde woningen, maatschappelijk op zorg gerichte voorzieningen en commerciële functies, waarbij wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen terrein.



Schets zoals opgenomen in de nota van Uitgangspunten

4. Waardering

4.1. Inleiding

Zoals hiervoor in paragraaf 1.6 is weergegeven, omvat de opdracht het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

4.2. Algemene uitgangspunten

De locatie betreft een "binnennest" in de kern van Elst. De ontwikkelmogelijkheden van dergelijke locaties zijn doorgaans sterk afhankelijk van de ontsluitingsmogelijkheden, de vorm van de locatie en de wenselijkheid c.q. noodzaak. Aangezien onderhavige locatie reeds beschikt over een ontsluiting wordt aan één belangrijk vereiste voldaan. Hierdoor zal een redelijk handelend en denkend koper de locatie dan ook bestempelen als een locatie met potentie. Dit des te meer omdat het bebouwen van de locatie op basis van de bouwverordening¹ mogelijk is en de locatie tevens wordt genoemd in de nota van uitgangspunten van het centrum van Elst. In deze nota wordt voor deze locatie uitgegaan van een herontwikkeling met diverse grondgebonden en gestapelde woningen. De locatie wordt door ondergetekenden dan ook gezien als warme grond die is gelegen in het centrum.

Opgemerkt wordt dat op het moment dat de locatie in combinatie met een andere locatie wordt herontwikkeld, de mogelijkheid bestaat dat er een nieuw complex ontstaat, met een andere waarde. Op basis van de huidige gegevens lijkt dit niet het geval. Indien de parkeerplaatsen echter nodig zijn om een ontwikkeling elders in het centrum te kunnen te realiseren, zal dit wel het geval zijn. Daar is thans niet van uitgegaan.

4.3. Voorgenomen ontwikkeling

De thans voorgenomen ontwikkeling wijkt af van de ontwikkeling zoals is opgenomen in de nota van uitgangspunten Centrum Elst. Gelet op het feit dat in Elst gratis kan worden geparkeerd, resulteert deze ontwikkeling in een negatieve grondexploitatie. Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan in procedure zou brengen om deze parkeerbestemming te realiseren, zou dit plan op basis van de Onteigeningswet moeten worden weggedacht. Derhalve is bij de waardering uitgegaan van de vigerende bestemming, waarbij rekening is gehouden met de ligging van de onroerende zaak, de verwachtingswaarde en het feit dat op basis van de bouwverordening nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend.

4.4. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode.

¹ Gelet op de voorschriften van stedenbouwkundige aard, alsmede de advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan het bouwbesluit niet gezien worden als een carte blanche op basis waarvan alle ontwikkelingen zondermeer mogelijk zijn. Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de waardering echter wel rekening houden dat het een planologisch ruim regiem is, waarbinnen – rekening houdende met de mogelijkheden van de locatie – diverse ontwikkelingen mogelijk zijn.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.5. Referentietransacties

In het prijsonderzoek zijn verschillende transacties meegenomen. Hierbij is zowel gekeken naar referentietransacties in Elst (ruwe bouwgrond woningbouw), alsmede naar transacties van soortgelijke binnenlocaties. Indien naar recente transacties in Elst worden gekeken, blijkt dat de prijs tussen de circa € 30,00 en € 35,00 per m² ligt (zie onderstaande transacties).

Datum Levering	Nummer akte van Levering	kadastraal bekend	opper-vlakte	prijs per m ²
7-10-2014	Hyp 4 64969/56	Elst, N, 3684 en 3700	0.35.17 ha	€ 35,00
10-5-2013	Hyp 4 62968/85	Elst, N, 2128	4.31.79 ha	€ 31,00
30-12-2010	Hyp 4 59353/78	Elst, N, 1127, 1128, 1131, 1132	20.93.20 ha	€ 35,00

Uit de ervaring blijkt echter dat de waarde van binnenstedelijke ontwikkelingslocaties doorgaans vele malen hoger ligt dan de complexprijs van uitbreidingslocaties². Dit komt onder andere doordat dergelijke locaties een andere grondexploitatie hebben. De bovenstaande transacties zijn naar oordeel van ondergetekenden dan enkel geschikt om de ondergrens te bepalen.

Naast de bovengenoemde transacties heeft nog een onderzoek plaatsgevonden of er transacties konden worden gevonden van delen van de percelen die mogelijk zouden zijn verkocht als tuin bij de voorliggende woningen. Uit dit onderzoek zijn geen bruikbare referenties naar voren gekomen.

Wel is kennis genomen van het gemeentelijke grondprijzenbeleid dat uitgaat van een grondprijs voor reststroken van € 110,00 per m² voor gronden gelegen achter een woning.

² Ondergetekenden zijn in het verleden betrokken geweest bij transacties van soortgelijke locaties, waarbij zelfs zonder enige planvorming bedragen werden betaald van € 75,00 exclusief bijkomende schaden tot € 150,00 per m² zonder bijkomende schaden, terwijl de complexprijs in die tijd in de desbetreffende regio in de orde van grootte van € 50,00 per m² lag.

Het gebied is echter zo groot dat de gemiddelde waarde als extra tuin bij de huizen lager zal liggen. Tevens dient rekening gehouden te worden dat niet iedereen grond zal kopen, waardoor een koper na het uitpanden met onverkoopbare delen blijft zitten.

4.6. Residuele berekening

Voor het bepalen van de waarde is tevens een vereenvoudigde residuele berekening opgezet, waarbij is uitgegaan van een sober woningbouwplan, dat qua grootte en omvang aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Deze berekening is opgenomen als bijlage 1. Hierbij is aangenomen dat de garageboxen en een deel van de agrarische grond van de ABN-AMRO bank in de ontwikkeling worden betrokken, zodat er een plangebied ontstaat van net iets meer dan 1 hectare. Gelet op de vorm is uitgegaan dat circa 60% uitgeefbaar is. De opbrengsten van grondgebonden woningen zijn op deze locatie geraamd op € 375,00 per m². In de berekening is rekening gehouden dat de woningen over 2 jaar kunnen worden verkocht en dat het plan in 2021 is afgerond.

Uit deze berekening blijkt dat er na correctie voor de aankoop van de woning aan de Rijksweg Zuid 18-20 gemiddeld circa € 94,00 per m² beschikbaar is voor de grondverwerving. Bij deze berekening wordt wel de opmerking gemaakt dat dit enkel een berekening is om de orde van grootte aan te duiden. Een hogere bebouwingsdichtheid en sobere inrichting zal de residuele waarde doen stijgen. Daarnaast is residuele berekening uitgegaan van een bestemmingswijziging (extra kosten en tijd), terwijl dit gelet op de huidige planologische situatie niet per se noodzakelijk is. Indien deze berekening wordt geoptimaliseerd (start verkoop 2016 en geen kosten nieuw bestemmingsplan) resulteert dit in een residuele waarde in de grootte van € 110,00 per m². Deze maximale variant is opgenomen als bijlage 2.

4.7. Conclusie uit het referentieonderzoek met vertaling naar marktwaarde voor de onroerende zaak.

Naar oordeel van ondergetekenden dient bij het bepalen van de locatie niet gekeken te worden naar de complexwaarde van ruwe bouwgrond van uitbreidingslocaties, maar dient gekeken te worden naar specifieke omstandigheden van deze locatie. Dit omdat deze locatie daarmee niet valt te vergelijken.

Op basis van de ligging ten opzichte van de bebouwde percelen, de ervaringen van ondergetekenden bij transacties van soortgelijke locaties, alsmede de residuele berekening, wordt de locatie gewaardeerd op € 100,00 per m².

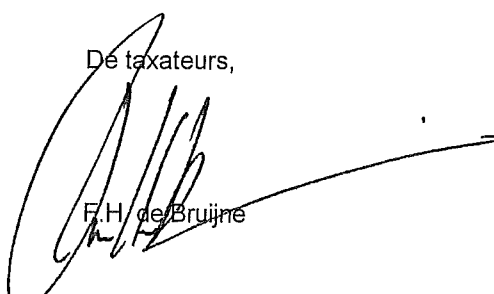
4.8. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op:

€ 679.000,00 (zegge: zeshonderdnegenenzeventigduizend euro)

Rosmalen, 10 februari 2015

De taxateurs,


F.H. de Bruijne


F.C.L.G. Schavemaker

5. Bijlagen

1. Grondexploitatie (1919.1-G1)
2. Grondexploitatie (1919.1-G2)

BIJLAGE 1

Grondexploitatie

1919.1-G1

Opdrachtgever:	Gemeente OverBetuwe
Project:	Locatie Land van Tap
Dossier:	1919.1
printdatum:	9 januari 2015

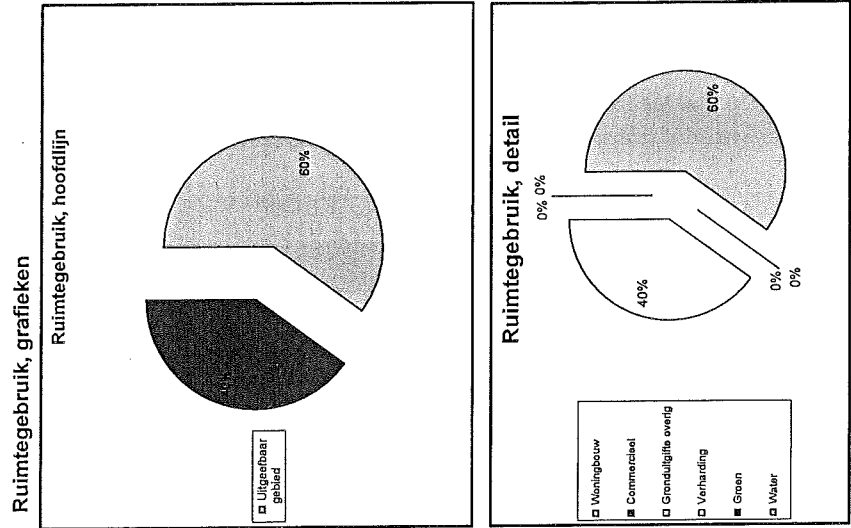
Samenvatting exploitatieopzet**Algemeen**

Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	07-jan-15
Datum start exploitatie	01-jan-15
Datum contante waarde	01-jan-15
Datum einde exploitatie	01-jan-22
Prijspeil	01-jan-14
Loopijd exploitatie	7
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteverlies	4,5%
Rentewinst	4,5%
Rente contant	4,5%
Versie	1919.1-G1
Status	Concept

Berekening		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro				
6.13.1.c.1	Inbrengwaarde gronden	€ 1.420.189	€ 1.396	€ 1.421.585
	Waarde van de gronden	€ 1.392.689	€ -	€ 1.392.689
	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstellen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 27.500	€ 1.396	€ 28.896
6.13.1.c.2	Andere kosten ivm de exploitatie	€ 783.811	€ 64.640	€ 848.450
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 596.585	€ 54.580	€ 651.165
	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 62.409	€ 3.277	€ 65.686
	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 124.817	€ 6.782	€ 131.599
	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
	Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 269.794
	TOTAAL KOSTEN	€ 2.204.000	€ 66.035	€ 2.539.829
Wro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3	Opbrengsten van de exploitatie	€ 2.440.575	€ 99.254	€ 2.539.829
	Uitgifte gronden			
	Uitgifte van gronden tbv woningbouw	€ 2.440.575	€ 99.254	€ 2.539.829
	Uitgifte van gronden tbv niet woningbouw	€ -	€ -	€ -
	Bijdragen en subsidies			
	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 2.440.575	€ 99.254	€ 2.539.829
		Resultaat op einddatum	€ -	-
		Resultaat op startdatum	€ -	-
		Resultaat op contante waarde	€ -	-

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	07-jan-15
Versie	1919.1-G1
Status	Concept

Ruimtegebruik		Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
9,2%	Netto exploitatiegebied		10.847	m2	
4,4%	ABN AMRO BANK N.V.		1.000	m2	
62,6%	Gemeente		475	m2	
10,3%	Heliostrupe Elst B.V.		6.790	m2	
0,5%	JPO Vastgoed B.V.		1.121	m2	
13,0%	Tap, D.N.		50	m2	
	Vennoten Heliostrupe Elst B.V.		1.411	m2	
60,0%	Uitgeefbaar gebied		6.508	m2	
60,0%	Woningbouw	Woningbouw	6.508	m2	
0,0%	Commercieel		-	m2	
0,0%	Gronduitgifte overig		-	m2	
40,0%	Openbaar gebied		4.339	m2	
40,0%	Verharding	rijweg fietspad trottoir parkeren	4.339	m2	
0,0%	Groen			m2	
0,0%	Water			m2	



Opbrengstenraming en Kostenraming

Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	07-jan-15
Versie	1919.1-G1
Status	Concept

Opbrengstenraming

Berekening		Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	Opbrengsten van de exploitatie					€ 2.440.575
	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 2.440.575
	* Woningbouw					
	Woningbouw	€ 375,00	6.508	m2 / won	€ 2.440.575	
	Afronding					
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 2.440.575

Kostenraming

Berekening		Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	Inbrengwaarde gronden					€ 1.420.189
	Waarde van de gronden / opstellen					€ 1.392.689
	* Verwerving gronden / opstellen					
	* Woning Rijksweg Zuid 18 - 20 (op kavel van 1.100 m²)	€ 93,91	9.747	m2	€ 915.382	
		€ 450.000,00	1	post	€ 450.000	
	* Bijkomende kosten / advisering verwerving (excl. overdrachtsbelasting)					
	* Afronding	2%	van subtotaal	6.2.3.a	€ 27.308	
		€ -	1	post	€ -	
	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 27.500
	* Opstellen	€ 25.000,00	1	st	€ 25.000	
	* Kabels & leidingen	€ -	1	post	€ -	
	* Projectievoorzien	€ 10%	van subtotaal	6.2.3.d	€ 2.500	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	Andere kosten ivm de exploitatie					€ 783.811
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 596.585
	* Bouw- en woonrijp maken	€ 50,00	10.847	m2	€ 542.350	
	* Bodemsanering	€ -	1	post	€ -	
	* Archeologie	€ -	1	post	€ -	
	* Projectievoorzien	€ 10%	van subtotaal	6.2.4.c	€ 54.235	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	* Bijdrage beeldende kunst	0%	over totale opbrengsten		€ -	
	* Fondsafdracht bovenwijkse voorzieningen (obv nota bovenwijks)	€ -	1	post	€ -	
	* Fondsafdracht rood voor groen (over m2 uitgeefbaar)	€ -	6.508	m2 uitg.	€ -	
	* Vereveningsbijdrage	€ -	1	post	€ -	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 62.409
	* Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (obv totaalbedrag, plankostenscan)	€ -	1	post	€ -	
	* Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (obv percentage over sloop, brm, wrm)	€ 10%	1	post	€ 62.409	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 124.817
	* Gemeentelijke apparaatskosten (obv totaalbedrag, plankostenscan)	€ -	1	post	€ -	
	* Gemeentelijke apparaatskosten (obv percentage over sloop, brm, wrm)	€ 20%	1	post	€ 124.817	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	Planschadekosten					€ -
	* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ -	1	post	€ -	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	TOTAAL KOSTENRAMING					€ 2.204.000

Fasering, in %

Opdrachtgever	Gemeente Overbetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	07-Jan-15
Versie	1919.1-G1
Status	Concept

Fasering

Fasering		Totaal	Verschil	Controle	1-1-2015	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021
Kosten												
6.2.3.a - Waarde van de gronden		100%	100%	100%	100%							
6.2.3.d - Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		100%	100%	100%				100%				
6.2.4.c - Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		100%	100%	100%				25%	15%	25%	15%	20%
6.2.4.e - Kosten buiten het exploitatiegebied												
6.2.4.g - Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en bezicht		100%	100%	100%		25%	25%	15%	10%	10%	10%	5%
6.2.4.i - Gemeentelijke apparaatkosten		100%	100%	100%	15%	15%	20%	10%	10%	10%	10%	10%
6.2.4.l - Planschadekosten			0%									
Opbrengsten												
6.2.7.a - Uligifte van gronden in het exploitatiegebied												
* Woningbouw		100%		100%				25%	25%	25%	25%	
* Commercieel												
* Gronduitgifte overig												
6.2.7.b - Bijdragen en subsidies van derden												
6.2.7.c - Bijdrage andere exploitaties												

BIJLAGE 2

Grondexploitatie

1919.1-G2

Opdrachtgever:	Gemeente OverBetuwe
Project:	Locatie Land van Tap
Dossier:	1919.1
printdatum:	3 februari 2015

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	03-feb-15
Datum start exploitatie	01-jan-15
Datum contante waarde	01-jan-15
Datum einde exploitatie	01-jan-22
Prijspeil	01-jan-14
Looptijd exploitatie	7
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteverlies	4,5%
Rentewinst	4,5%
Rente contant	4,5%
Versie	1919.1-G2
Status	Concept

Berekening		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro				
6.13.1.c.1	Inbrengwaarde gronden	€ 1.575.647	€ 274	€ 1.575.920
	Waarde van de gronden	€ 1.548.147	€ -	€ 1.548.147
	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 27.500	€ 274	€ 27.774
6.13.1.c.2	Andere kosten ivm de exploitatie	€ 690.198	€ 29.586	€ 719.784
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 596.585	€ 26.160	€ 622.745
	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 62.409	€ 2.411	€ 64.820
	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 31.204	€ 1.015	€ 32.219
	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
	Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 210.243
	TOTAAL KOSTEN	€ 2.265.844	€ 29.860	€ 2.505.947
Wro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3	Opbrengsten van de exploitatie	€ 2.440.575	€ 65.372	€ 2.505.947
	Uitgifte gronden			
	Uitgifte van gronden tbv woningbouw	€ 2.440.575	€ 65.372	€ 2.505.947
	Uitgifte van gronden tbv niet woningbouw	€ -	€ -	€ -
	Bijdragen en subsidies			
	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 2.440.575	€ 65.372	€ 2.505.947
		Resultaat op einddatum	€ -	-
		Resultaat op startdatum	€ -	-
		Resultaat op contante waarde	€ -	-

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	03-feb-15
Versie	1919.1-G2
Status	Concept

Ruimtegebruik			
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid
			Opmerkingen
9,2%	Netto exploitatiegebied	10.847	m2
4,4%	ABN AMRO BANK N.V.	1.000	m2
62,6%	Gemeente	475	m2
10,3%	Heliostrupe Elst B.V.	6.790	m2
0,5%	JPO Vastgoed B.V.	1.121	m2
13,0%	Tap, D.N.	50	m2
	Vennoten Heliostrupe Elst B.V.	1.411	m2
60,0%	Uitgeefbaar gebied	6.508	m2
75,0%	Woningbouw	6.508	m2
0,0%	Commercieel	-	m2
0,0%	Grondulgrfte overig	-	m2
40,0%	Openbaar gebied	4.339	m2
40,0%	Verharding	4.339	m2
	rijweg		m2
	fietspad		m2
	trottoir		m2
	parkeren		m2
0,0%	Groen		m2
0,0%	Water		m2
100,0%	Controle netto exploitatiegebied	10.847	m2
	verschil	-	

Opbrengstenraming en Kostenraming

Opdrachtgever	Gemeente OverBetuwe
Project	Locatie Land van Tap
Dossier	1919.1
Datum	03-feb-15
Versie	1919.1-G2
Status	Concept

Opbrengstenraming

Berekening								
				Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	Opbrengsten van de exploitatie							€ 2.440.575
	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 2.440.575
	* Woningbouw							
	Woningbouw			€ 375,00	6.508	m2 / won	€ 2.440.575	
	Afronding						€ 2.440.575	
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€ 2.440.575

Kostenraming

Berekening							
		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	
	Inbrengwaarde gronden					€ 1.575.847	
	Waarde van de gronden / opstallen					€ 1.548.147	
	* Verwerving gronden / opstallen	€ 109,55	9.747	m2	€ 1.087.791		
	* Woning Rijksweg Zuid 18 - 20 (op kavel van 1.100 m²)	€ 450.000,00	1	post	€ 450.000		
	* Bijkomende kosten / advisering verwerving (excl. overdrachtsbelasting)		2%	van subtotaal	6.2.3.a		
	* Afronding	€ -	1	post	€ 30.356		
	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen				€ -		
	* Opstallen	€ 25.000,00	1	st	€ 25.000	€ 27.500	
	* Kabels & leidingen	€ -	1	post	€ -		
	* Projectonvoorzien	€ -	10%	van subtotaal	6.2.3.d		
	* Afronding	€ -	1	post	€ 2.500		
	Andere kosten i.v.m. de exploitatie						
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 690.198	
	* Bouw- en woonrijp maken	€ 50,00	10.847	m2	€ 542.350	€ 596.585	
	* Bodemsanering	€ -	1	post	€ -		
	* Archeologie	€ -	1	post	€ -		
	* Projectonvoorzien	€ -	10%	van subtotaal	6.2.4.c		
	* Afronding	€ -	1	post	€ 54.235		
	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -	
	* Bijdrage beeldende kunst		0%	over totale opbrengsten	€ -		
	* Fondsafdracht bovenwijkse voorzieningen (obv nota bovenwijken)	€ -	1	post	€ -		
	* Fondsafdracht rood voor groen (over m2 uitgeefbaar)	€ -	6.508	m2 uitg.	€ -		
	* Vereveningsbijdrage	€ -	1	post	€ -		
	* Afronding	€ -	1	post	€ -		
	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 62.409	
	* Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (obv totaalbedrag, plankostenplan)	€ -	1	post	€ -		
	* Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (obv percentage over sloop, brm, wrm)	€ -	10%		€ 62.409		
	* Afronding	€ -	1	post	€ -		
	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 31.204	
	* Gemeentelijke apparaatskosten (obv totaalbedrag, plankostenplan)	€ -	1	post	€ -		
	* Gemeentelijke apparaatskosten (obv percentage over sloop, brm, wrm)	€ -	5%		€ 31.204		
	* Afronding	€ -	1	post	€ -		
	Planschadekosten					€ -	
	* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ -	1	post	€ -		
	* Afronding	€ -	1	post	€ -		
TOTAAL KOSTENRAMING						€ 2.265.844	

Project	Geniemte Overbeluwe
Project	Locatie Land van Tapp
Project	1910 1
Project	01-10-15
Project	1910 1-02
Project	Concept

[illegible][illegible][illegible][illegible]

