

TAXATIERAPPORT ONROERENDE ZAKEN



Rijksweg nabij 7-9 te Eemnes

Waardepeildatum: 24 februari 2021

De heer H.A. van Drie RMT/RT, namens Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Inleiding/specifieke gegevens

H.A. van Drie, beëdigd rentmeester, lid NVR, Register Makelaar-Taxateur – RMT07.1511.5450, Register Taxateur Landelijk Vastgoed – LV01.1501.1416, lid van/aangesloten bij NVM A & LV en Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) – RT709549521, ingeschreven bij Vastgoedcert. te Rotterdam onder nummer V242866419, verbonden aan:

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters te Voorthuizen, Apeldoornsestraat 95, 3781 PM

verklaart:

te hebben opgenomen en gewaardeerd de volgende onroerende zaken:

Een strook grond (voorzien van de bestemming 'Groen') ter hoogte van Rijksweg 7-9, 3755 MV te Eemnes. De grond is gelegen tussen de Rijksweg en de sloot langs de snelweg A27 en heeft een totale oppervlakte van 874 m².

Opdracht waardering:

Het vaststellen van de marktwaarde, vrij van huur en gebruik, per 24 februari 2021.

Doel van de taxatie:

De taxatie is aangevraagd ten behoeve van een aankoopbeslissing.

Datum bezichtiging en opname:

24 februari 2021.

Opdrachtgever:

Gemeente Eemnes

De heer R. Lugard, beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Zuidersingel 5

3755 AZ Eemnes

R.Lugard@Belcombinatie.nl

Kadastrale gegevens:

Gemeente Eemnes, sectie L, nummer 167 ged., groot circa 149 m².

Gemeente Eemnes, sectie L, nummer 332 ged., groot circa 440 m².

Gemeente Eemnes, sectie L, nummer 676 ged., groot circa 212 m².

Gemeente Eemnes, sectie L, nummer 763 ged., groot circa 73 m².

Totale oppervlakte circa 874 m².

De percelen zijn in eigendom van de heer P.A.M. van Dijk (geboren te Laren op 1 november 1947) en mevrouw M.J.J. Distelblom (geboren te Laren op 19 juni 1947), ieder voor de onverdeelde helft, tezamen gehuwd en wonende aan de Rijksweg 7, 3755 MV Eemnes. Perceel L 167 is enkel in eigendom van de heer P.A.M. van Dijk.

Gebruikers zijn genoemde eigenaren en Kwekerij Gooi- en Eemlust B.V., Rijksweg 9, 3755 MV Eemnes.

Bron: kadaster Nederland.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Privaatrechtelijke beperkingen:

Perceel L 167 is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van € 2,70 (eindjaar 2032).

Perceel L 332 is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van € 6,42 (eindjaar 2032).

Perceel L 676 is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van € 2,76 (eindjaar 2032).

Perceel L 763 is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van € 9,22 (eindjaar 2032).

Het opgenomen verrekeningsbeding betreffende perceel L 167 is reeds verlopen.

Verder gelden enkele erfdienstbaarheden van weg (zie bijgevoegde eigendomsbewijzen). Het betreft de parallelweg langs de A27, over een breedte van circa 6 meter. Dit heeft geen belemmerende werking op het beoogde toekomstige gebruik als fietspad.

De percelen L 676 en L 763 zijn belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel. Gerechtigde is Gemeente Eemnes, gevestigd aan de Zuidersingel 1, 3755 AZ te Eemnes (postadres: Postbus 71, 3755 ZH te Eemnes), KvK-nummer 32170038.

Bron: kadaster Nederland.

Planologie:

Vigerend zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied 2012" (vastgesteld op 24-02-2014 en deels onherroepelijk in werking) en "Buitenrand, partiële herziening 2017" (vastgesteld op 03-07-2017 en onherroepelijk) van de gemeente Eemnes (vastgesteld op 28 mei 2015). De te taxeren strook grond heeft geheel de enkelbestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- bermen en beplanting;
- watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- fiets- en voetpaden en verhardingen;
- nutsvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- lichtmasten en verkeersgeleiders;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Naast de genoemde enkelbestemming zijn de percelen voorzien van een archeologische dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie hoge verwachting'). Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2'. Deze aanduiding heeft voor de te taxeren strook grond geen gevolgen.

Bron: Ruimtelijke plannen.nl

Ligging:

De strook grond ligt in het buitengebied van de gemeente Eemnes, ten zuidoosten van de kern Laren (op een afstand van circa 800 meter). Het ligt langs de Rijksweg, een parallelweg langs de A27, in de oksel van knooppunt Eemnes (A1-A27). De groenstrook maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Ten noord(west)en van de strook grond ligt een golfbaan. De gronden langs de Rijksweg, ter hoogte van de te taxeren grond, zijn in gebruik voor agrarische doeleinden (hoofdzakelijk kwekerijen). Er bevindt zich een bedrijfswoning (Rijksweg 7). Het gekoppelde bouwvlak (Rijksweg 7 en 9) is tevens voorzien van de functieaanduiding 'tuincentrum' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

De bereikbaarheid is goed te noemen. De grond ligt op circa 1 kilometer vanaf de A1 (afrit 9a, Hotel De Witte Bergen), te bereiken via de doodlopende Rijksweg. Ter hoogte van Rijksweg 7 en 9 is de doorgang van de Rijksweg versperd. De grond is ook vanaf de noordzijde bereikbaar, waar de Rijksweg een smalle toegangsweg is. Op circa 2,3 kilometer afstand liggen de op- en afritten van en naar de A27.

In de directe omgeving zijn de voorzieningen beperkt. De Rijksweg komt na circa 1 kilometer uit bij de op- en afritten van de A1, waar Hotel De Witte Bergen is gelegen. Het centrum van Laren (circa 2,7 km) is in de nabijheid gelegen.

Bodem- en/of grondwaterverontreiniging:

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur het Kadaster en het Bodemloket geraadpleegd. Het bijgevoegde Rapport Bodemloket geeft aan dat er een ophooglaag (niet gespecificeerd) is aangebracht, Om de verontreiniging te verwijderen of te beheren moet worden gestart met de aanvullende sanering.

In het kader van deze taxatie is geen verder 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 de volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, wat het gebruik in de weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen, voor zoverre niet anders vermeld.

Korte omschrijving getaxeerde onroerende zaken

Het getaxeerde betreft een groenstrook langs de Rijksweg en langs het erf van de kwekerij, parallel aan de A27. Het ligt tussen de Rijksweg en de sloot langs de A27 en loopt over het oostelijke gedeelte van de percelen L 167, L 332, L 676 en L 763. De oppervlakte van de groenstrook bedraagt circa 874 m².

De eigenaren van de genoemde percelen willen hun bedrijfswoning aan de Rijksweg 7 loskoppelen van het bedrijf op nummer 9. De gemeente Eemnes wil daaraan medewerking verlenen, mits de eigenaren compenserende maatregelen treffen ter kwaliteitsverbetering van het gebied. Het beschikbaar stellen -ter verkoop - van de getaxeerde grond ten behoeve van de realisering van een regionale fietsroute zou een aanvaardbare maatregel zijn. Hiervoor is een strook van minimaal 7,0 meter nodig, gemeten vanaf de bovenkant van het talud van de voorliggende sloot. Een deel van die 7,0 meter is reeds in eigendom van de gemeente Eemnes.

In de groenstrook staat een deugdelijk hekwerk langs de perceelsgrens. Er ligt een grasstrook met daarlangs diverse bomen en struiken. De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (enkeerdgronden). De ontwatering van de grond geschiedt door middel van sloten. De grond wordt redelijk onderhouden, waarbij sprake blijft van een natuurlijke omgeving.

Waardering

Bij de taxatie heeft ondergetekende rekening gehouden met de aard, de ligging, (sectorale) marktomstandigheden, gebruiksmogelijkheden en overige - in dit kader - waardebepalende factoren.

Na persoonlijke opname en uitvoering gevende aan de taxatieopdracht is/zijn door ondergetekende taxateur de navolgende getaxeerde waarde(n) vastgesteld:

Marktwaarde, vrij van huur en gebruik:

Strook grond met de bestemming 'Groen' en een oppervlakte van circa 874 m²

€ 10.925,-

Zegge: tienduizendnegenhonderdvijfentwintig euro

Onderbouwing waarde:

In geval van verkoop van agrarische of soortgelijke bouwpercelen is een waarde van € 25,- tot € 40,- per m² gebruikelijk in het midden van het land. Dit betreft dan de waarde voor ondergrond van bedrijfsgebouwen en erf (dus niet de ondergrond van de bedrijfswoning). Aangezien de getaxeerde grond aan de rand van het bedrijfserf is gelegen, gecombineerd met de beperkte gebruikswaarde, is een waarde van € 12,50/m² gehanteerd.

Bij de bepaling van de waarde van de onderhavige onroerende zaken is het uitgangspunt dat de grond vrij is van verontreinigende stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor mens en milieu. Hoewel de taxateur geen direct vermoeden heeft dat de getaxeerde zaak niet vrij zou zijn van bovengenoemde stoffen, wordt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien hiervan aanvaard.

Deze taxatie kan enkel worden gebruikt voor het hiervoor genoemde doel.

Definities waardebegrippen

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde bij eigen gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.

Executiewaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Waarde in verpachte staat

De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Waarde in het economisch verkeer (WEV)

De prijs die, bij aanbidding ten verkoop op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB)

De prijs die het onroerend goed heeft in het economisch verkeer bij voortgezette aanwending van de grond - en de eventueel daarop gevestigde opstallen - in het kader van een landbouwbedrijf.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Markthuur (IVS 2013)

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten

Wij trachten de ons ten dienste staande informatie zo nauwkeurig mogelijk te verwerken aan de hand van opnames ter plaatse, mondeling verkregen informatie en aan de hand van eventueel aanwezige tekeningen. Alle in dit rapport genoemde afmetingen dienen echter als indicatief te worden beschouwd.

Verondersteld is, dat het gewaardeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen en voorschriften, welke door de betrokken overheidsinstanties aan het gebruik van de betreffende grond en gebouwen gesteld worden en/of zijn.

De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel in de grond aanwezige chemische afvalstoffen, andere schadelijke stoffen, funderingsresten, explosieven of andere obstakels, welke het ongestoorde gebruik van de opstal(len) belemmeren of verhinderen of agressief zijn ten opzichte van de bij de bouw gebruikte materialen. Naar de eventuele aanwezigheid daarvan is geen onderzoek verricht en wordt ten deze verwezen naar gespecialiseerde onderzoeksorganisaties. De mogelijk aan de hand van een nader onderzoek vast te stellen saneringskosten kunnen de taxatiewaarde(n) negatief beïnvloeden.

De beoordeling van de bouwkundige staat en onderhoudstoestand gelden als indicatie op basis van visuele waarneming. Een uitgebreide bouwkundige c.q. technische inspectie valt buiten het kader van deze opdracht, dientengevolge kan voor technische en bouwkundige gebreken door Drieklomp Makelaars en Rentmeesters geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard.

Eventuele informatie omtrent de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingen en verordeningen) en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, wordt veelal mondeling c.q. digitaal verkregen. Indien gewenst wordt de opdrachtgever aangeraden schriftelijke bevestiging en detaillering van een en ander te vragen middels de eigen juridische adviseur(s).

Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere beperkingen voortvloeien die de waarde van het/de getaxeerde object(en) beïnvloeden.

Deze taxatie is gedaan en alleen bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke goedkeuring onzerzijds.

Voor zover niet anders vermeld, zijn stallen gewaardeerd met inbegrip van stalinrichting en technische installaties, doch exclusief levende have.

Voor zover niet anders vermeld, zijn de in dit taxatierapport genoemde bedragen exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor zover van toepassing: in het kader van deze taxatie zijn enkel onroerende zaken gewaardeerd, niet de onderneming als zodanig waarbinnen de onroerende zaken worden aangewend.

Voor de waardering is de taxateur uitgegaan van een minimaal gelijkblijvend prijspeil.

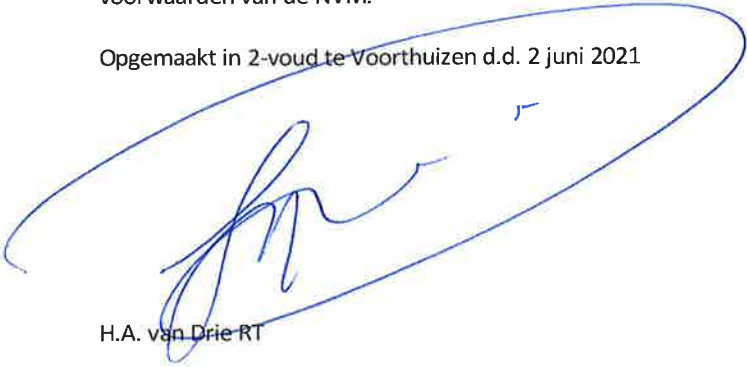
Met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde is geen rekening gehouden.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw, in een onafhankelijke uitoefening, naar beste kennis en wetenschap, conform de voorwaarden van de NVM.

Opgemaakt in 2-voud te Voorthuizen d.d. 2 juni 2021



H.A. van Drie RT

Beëdigd rentmeester, lid NVR

Register Makelaar-Taxateur – RMT07.1511.5450

Register Taxateur Landelijk Vastgoed – LV01.1501.1416

Lid van / aangesloten bij NVM A & LV en Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) – RT709549521

Ingeschreven bij Vastgoedcert. te Rotterdam onder nummer V242866419

Bijlagen: Overzicht te taxeren groenstrook
 Kadastrale gegevens
 Eigendomsbewijzen
 Bestemmingsplaninformatie
 Rapport Bodemloket
 Foto's

