

TAXATIERAPPORT

*Landschapsinvesteringsregeling voor de locatie aan de Lage Randweg 34
te Uden*

Opdrachtgever

De heer J.A.A. de Groot en
Mevrouw M.J.M. de Groot- van den Berg
Lage Randweg 34
5406 NN UDEN
T 06-10 60 81 91

ZLTO Vastgoed

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register – Taxateur o.z.
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 80
M 06 – 53 39 76 30

OPDRACHTGEVER

De heer J.A.A. de Groot en mevrouw M.J.M. de Groot- van den Berg,
Lage Randweg 34 te UDEN.

OPNAMEDATUM

De opnamedatum voor de waardebeoordeling is mei 2014.

PEILDATUM

De peildatum voor de waardebeoordeling is mei 2014.

REDEN VAN DE TAXATIE

De reden van de taxatie is het vaststellen van de landschapsinvesteringsbijdrage voor het wijzigen van de bestemming Lage Randweg 34 te Uden naar "wonen" en naar een ruimte voor ruimte kavel.

ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

- A) Huidige situatie: agrarische bouwblok met 1 bedrijfswoning met in totaal 00.80.00 ha agrarische bouwblok en daarnaast is circa 6.300 m2 agrarisch gebied/landbouwgrond.
- B) Nieuwe situatie: van agrarisch naar circa 3.000 m2 ondergrond voor 2 ruimte voor ruimte kavels in ruil voor de sloop van 2.000 m2 aan varkensstallen en de bedrijfswoning krijgt de bestemming "Wonen" met 4.700 m2 ondergrond en er wordt een schuur verplaatst van 144 m2 en een gedeelte van het agrarische bouwblok wordt omgezet naar de bestemming agrarisch zijnde circa 2.800 m2 en de bestemming agrarisch blijft agrarisch zijnde 3.800 m2.

BESTEMMING

Zie de bijlage van de huidige situatie en de toekomstige situatie.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte	
Uden	P	1974	Bij woning nr 34	00.27.80	ha
Uden	P	1975	ondergrond stallen/landbouwgrond	01.15.20	ha
Totaal				01.43.00	ha

(Bron: kadaster Eindhoven, d.d. 09 mei 2014).

EIGENDOM

Zie kadastrale uittreksels in de bijlage.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

- Conform de notitie Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Uden.

WAARDERING

De gemeente is in principe akkoord met het wijzigen van de bestemming voor de Lage Randweg 34 te Uden, het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en de provincie heeft een reactie gegeven, dat er een onderbouwing moet komen voor de landschapsinvesteringsbijdrage:

A) 3.800 m2 agrarische blijft agrarisch:	Nihil
B) 3.000 m2 agrarisch wordt 3.000 m2 "Wonen" via de ruimte voor ruimte regeling:	Nihil
C) 4.700 m2 agrarisch bouwblok met bedrijfswoning wordt de bestemming "Wonen"	
Huidige waarde 3.700 m2 x € 25,00/m2+ 1.000 m2x € 70=	€ 162.500
Na bestemmingsplan wijziging:	
500 m2 x € 275=	€ 137.500
500 m2 x € 125=	€ 62.500
1.000 m2 x € 25=	€ 25.000
2.700 m2 x € 10=	<u>€ 27.000</u>
Totaal	€ 252.000
Bouwwerk 144 m2 x € 35=	<u>€ 5.040</u>
Totaal	€ 257.040
Waardestijging van € 257.040- € 162.500=	<u>€ 94.540</u>
Totale waardestijging is:	€ 94.540

Investering bijdrage moet dan zijn 20% x € 94.540= € 18.908

De familie de Groot gaat investeren in:

Investering in extra afbraak van 300 m2 extra stallen x € 25= € 7.500

Agrarische bouwblok van 2.800 m2 gaat naar bestemming agrarisch:

2800 m2 x € 25= € 70.000 naar 2800 m2 x € 7= 19.600=

Investering is € 70.000- € 19.600= € 50.400

Totale investering door de familie de Groot is € 7.500 + € 50.400= € 57.900

Conclusie: de familie de Groot moet een bijdrage leveren van € 18.908 en ze leveren een bijdrage van € 57.900

ALGEMEEN

- De bouwkundige staat van de opstallen is slechts visueel beoordeeld. Een uitgebreide bouwkundige opname is niet verricht.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond niet verontreinigd is en voor landbouwdoeleinden kan worden gebruikt.
- Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar gemaakt zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
- Ondergetekende aanvaardt aangaande de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.
- Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 9 mei 2014 te Westerhoven / 's-Hertogenbosch,
de taxateur,

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register – Taxateur o.z.
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR
*Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert.
te Rotterdam, kamer Wonen / MKB onder de nummers
en RMT06. 609.1938, landelijk vastgoed LV02.111.1237*

