

Berekening kwaliteitsverbetering Categorie 3
Huidige waarde

	Grondprijs gemiddelde / m ² *	M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 5,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarische bedrijfswoning	€ 100,00	1156 m ²	€ 115.600,00	0 m ²	€ -
Agrarisch verwant bedrijf bouwvlak	€ 40,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarisch verwant bedrijf buiten bouwvlak	€ 20,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Niet-agrarsich (gerelateerd) bedrijf bouwvlak	€ 60,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Niet-agrarsich (gerelateerd) bedrijf buiten bouwvlak	€ 30,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bedrijven buiten bouwvlak (bebouwd)	€ 45,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Glastuinbouw (grond)	€ 25,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Kantoren (BVO)	€ 90,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Kantoren buiten bouwvlak	€ 45,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 120,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 140,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Wonen bouwkaavel grondgebonden	€ 225,00	0 m ²	€ -	783 m ²	€ 176.175,00
Bijbehorend bouwwerk >100m ²	€ 35,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarisch met landschapswaarde	€ 5,50	6673 m ²	€ 36.701,50	6235 m ²	€ 34.292,50
Wonen 0-1000m ²	€ 225,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Wonen 1000-2000m ²	€ 100,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Wonen vanaf 2000m ²	€ 20,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Groen - landschappelijke inpassing	€ 1,00	0 m ²	€ -	811 m ²	€ 811,00
Natuur	€ 0,50	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
waarde Langeweg 38 volgens taxatie		3549 m ²	€ 583.750,00	3549 m ²	€ 595.410,00
			Waarde huidige situatie		Waarde nieuw situatie
			€ 736.051,50		€ 806.688,50
				Waardevermeerdering	€ 70.637,00
				Kwaliteitsverbetering (20%)	€ 14.127,40

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid		In plangebied	Deelkosten
			incl. btw			
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Bossingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Elzensingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Hakhoutbosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Griendje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Klein Bosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Struweelhaag 6 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuks	€	1,82	0 m1	€ -
Struweelhaag 12 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuks	€	1,82	0 m1	€ -
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	4*m1=stuks	€	1,82	254 m1	€ 1.846,07
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	9 stuks	€ 627,42
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	20 stuks	€ 1.394,20
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Natuuroever riet	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Natuuroever nat grasland	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	18,69	0 are*	€ -
Akkerflora- en faunarand (R4)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	21,39	0 are*	€ -
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten					
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering					€ 1.950,00
Sloopkosten	Sloop bedrijfsgebouwen	m2		25	105 m2	€ 2.625,00
Totaal aanleg						€ 8.442,69

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid		In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
Hakhoutsingel	are / jaar	€	13,33	0 are	€ -
Bossingel	are / jaar	€	8,27	0 are	€ -
Elzensingel	meter / jaar	€	0,64	0 strekkende meter	€ -
Hakhoutbosje	are / jaar	€	5,42	0 are	€ -
Griendje	are / jaar	€	20,16	0 are	€ -
Klein Bosje	are / jaar	€	3,31	0 are	€ -
Struweelhaag 6 jaar	meter / jaar	€	0,84	0 strekkende meter	€ -
Struweelhaag 12 jaar	meter / jaar	€	0,52	0 strekkende meter	€ -
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€	1,35	254 strekkende meter	€ 3.417,57
Landschapsboom	boom / jaar	€	3,84	9 stuks	€ 345,69
Landschapsboom	boom / jaar	€	6,37	0 stuks	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€	11,16	0 stuks	€ -
Knotboom	boom / jaar	€	3,08	0 stuks	€ -
Knotboom	boom / jaar	€	8,49	20 stuks	€ 1.697,40
Knotboom	boom / jaar	€	11,18	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€	6,14	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€	18,24	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€	49,55	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€	70,37	0 stuks	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€	96,14	0 stuks	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€	156,60	0 stuks	€ -
Natuuroever riet	are / jaar	€	9,72	0 are	€ -
Natuuroever nat grasland	are / jaar	€	14,84	0 are	€ -
Bloemrijke rand	are / jaar	€	9,68	0 are	€ -
Kruidenrijke zoom	are / jaar	€	16,92	0 are	€ -
Graslandflora en faunarand	are / jaar	€	10,58	0 are	€ -
Akkerflora en faunarand	are / jaar	€	16,04	0 are	€ -
Totaal beheer 10 jaar					€ 5.460,66
Samenvatting					
Waardevermeerdering					€ 70.637,00
Basisinspanning					€ 14.127,40
Kosten aanleg					€ 8.442,69
Kosten beheer					€ 5.460,66
Overschot / tekort					€ 224,05-



Agrarische bedrijfswoning
1156m²

Agrarisch met landschapswaarde
6673m²

Agrarisch bouwvlak
3549m²



Wonen
783m²

Landschappelijke inpassing
72m²

Agrarisch met landschapswaarde
6235m²

Landschappelijke inpassing
739m²

Tuin
1736m²

Agrarisch met landschapswaarde
1813m²



stedenbouw bv

Compositie 5

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

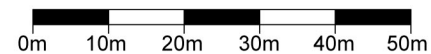
Langedijk 40, Kruisland

Landschappelijke inpassing

Opdrachtgever : Fam. Kennis
Projectnummer : 170106.01
Gemeente : Steenberg
Id./nr. : 17010i12
Getekend : 29-9-2017 J.B.



Schaal : 1:1000
Papierformaat: A3



Waardebepaling

Opdrachtgever

De heer P.A.G.M. Koenraadt
Wesemaelestraat 26
4724 AG Wouw



Datum waardering: 13 april 2018

Object: Ondergrond behorende en gelegen bij de woning gelegen aan de Langeweg 38 te Kruisland.



StaalMakelaars

Inhoudsopgave

ALGEMENE GEGEVENS	3
OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT	4
OBJECT	4
WAARDERING EN BEOORDELING	5
Gehanteerde waarderingsmethodiek	5
Toelichting definities	6
Waardering	6
BIJLAGEN	9
BIJLAGE 1: UITTREKSEL UIT DE KADASTRALE KAART	9
BIJLAGE 2: LUCHTFOTO	9
BIJLAGE 3: BESTEMMINGSPLAN VIGEREND	11
BIJLAGE 5: BESTEMMINGSPLAN ONTWERP	11



StaalMakelaars

Algemene gegevens

- Opdrachtgever** : De heer P.A.G.M. Koenraadt
Wesemaelestraat 26
4724 AG Wouw
- Makelaar** : Mevrouw N.E.C. (Nicole) Suijkerbuijk
Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ Made
- Telefoon** : 0162 - 57 04 71
Fax : 0162 - 57 04 72
Mobiel : 06 - 22 51 59 96
- Datum waardering** : 13 april 2018
- Opdracht** : Het verkrijgen van inzicht in de waarde van de ondergrond en de waardevermeerdering na bestemmingswijziging van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenberg, sectie AA, nummers 768 en 769.

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik/WEV:

Hieronder dient te worden verstaan; de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

- Peildatum** : 13 april 2018
- Onafhankelijkheid** : De taxateur verklaart geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft geen directe betrokkenheid met het getaxeerde object. De taxateur is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde object een rol speelde.
- Informatie** : Voor zover mogelijk is verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

StaalMakelaars

Omschrijving van het object

Object

Omschrijving : Woonhuis met garage, loods, tuin en overige bijgebouwen staande en gelegen aan en nabij de Langeweg 38 te Kruisland.

Kadastraal : Steenbergen, **sectie AA, nummer 768, groot** 00.06.90 ha.
Steenbergen, sectie AA, nummer 769, groot 00.78.05 ha
Totaal 00.78.05 ha

Ligging : Gelegen aan de Langeweg 38 in het buitengebied van Kruisland, gemeente Steenbergen.

Bestemmingsplan vigerend : Enkelbestemming Agrarisch, Bouwvlak
Bestemmingsplan ontwerp : Tuin bij wonen

De eigenaar en rechthebbende van het getaxeerde is/zijn:

Eigenaar : De heer R.J.W. Boerman
Mevrouw J.J. van Gulik
Adres : Langeweg 38
Postcode, plaats : 4756 SL Kruisland

Waardering en beoordeling

Overzicht taxatiebenaderingen en taxatiemethoden:

Comparatieve benadering
Vergelijkende methode
Huurwaardemethode
Kapitalisatiemethode
Multiregressieanalyse-methode

Inkomstenbenadering
Bruto-aanvangsrendement methode (BAR)
Netto-aanvangsrendement methode (NAR)
Discount Cash Flow methode (DCF)
Draagkrachthuurmethode
Gross operating profit methode (GOP)

Kostenbenadering
Kuberingsmethode
Bouwdeelkostenmethode
Retrospectieve methode
Vervangingswaarde methode
Residuele-waarde-methode

Gehanteerde waarderingsmethodiek

Om de waardevermeerdering van de ondergrond in het economisch verkeer in kaart te brengen wordt in deze waardering gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. In de hierna gestelde waardering is dan ook de gehele locatie gewaardeerd om deze zo te kunnen vergelijken met referentiepanelen. Tot deze locatie behoren de woning, ondergrond en overige opstallen gelegen aan en nabij de Langeweg 38, kadastraal bekend gemeente Steenbergen, sectie AA, nummer 338. Deze waarderingmethode is marktconform en geeft volgens taxateur het beste inzicht in de waardevermeerdering van de ondergronden opgenomen in deze waardering.

Waarderingsbenadering: Bij de waardering wordt gebruik gemaakt van de comparatieve benadering en van de kostenbenadering.

Waarderingsmethodiek: Bij de waardering wordt gebruik gemaakt van de vergelijkende methode en van de vervangingswaardemethode.

Toelichting gebruikte: We hebben voor deze methodieken gekozen omdat we bij de waardering rekening houden met vergelijkingstransacties. Bij het vergelijken worden correcties toegepast rekening houdend met de staat van onderhoud, de technische en functionele veroudering en de restlevensduur.

Toelichting definities

Vergelijkende methode: De vergelijkende methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Vervangingswaarde methode: Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat er vanuit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd.

Waardering

Taxateur heeft voornoemde locatie gewaardeerd om de waardevermeerdering door middel van de geplande bestemmingswijziging inzichtelijk te krijgen, rekening houdend met de grootte, ligging, bereikbaarheid en kavelform van de grond en de bouwaard, kwaliteit gebruiksmogelijkheden van de opstallen en de mogelijkheid op het huidige perceel aanzienlijk uit te breiden, alsmede alle andere ter zake dienende omstandigheden, de (on)roerende zaken als volgt getaxeerd:

Bestaande situatie Langeweg 38

Gronden

								WEV
Ondergrond woning	775	m ²	á	€ 180,00	m ²	€		139.500,00
Ondergrond agrarisch bouwvlak	3.550	m ²	á	€ 25,00	m ²	€		88.750,00
Totaal	4.325	m²				€		228.250,00

Opstallen

Woning	855	m ³	á	€ 300,00	m ³	€		256.500,00
Bijgebouwen	300	m ²	á	€ 50,00	m ²	€		15.000,00
Loods	690	m ²	á	€ 100,00	m ²	€		69.000,00
Totaal						€		340.500,00

Overig

Diverse; afrastering tuin, tuinaanleg en verhardingen						€		15.000,00
Totaal						€		15.000,00

Totaal waarde

€ 583.750,00



Nieuwe situatie Langweg 38

Gronden

							WEV
Ondergrond woning	775	m ²	á	€ 180,00	m ²	€	139.500,00
Ondergrond schuur	690	m ²	á	€ 75,00	m ²	€	51.750,00
Ondergrond tuin bij wonen	500	m ²	á	€ 50,00	m ²	€	25.000,00
Ondergrond tuin bij wonen	500	m ²	á	€ 25,00	m ²	€	12.500,00
Ondergrond tuin bij wonen	45	m ²	á	€ 6,00	m ²	€	270,00
Overige ondergrond	1.815	m ²	á	€ 6,00	m ²	€	10.890,00
Totaal	4.325	m²				€	239.910,00

Opstallen

Woning	855	m ³	á	€ 300,00	m ³	€	256.500,00
Bijgebouwen	300	m ²	á	€ 50,00	m ²	€	15.000,00
Loods	690	m ²	á	€ 100,00	m ²	€	69.000,00
Totaal						€	340.500,00

Overig

Diverse; afrastering tuin, tuinaanleg en verhardingen						€	15.000,00
Totaal						€	15.000,00

Totaal waarde

€ 595.410,00



Referentie objecten

Adres	Perceel	Woning	Bijgebouwen	Opmerking	Verkoopprijs
Zuidlangeweg 4, Oude Molen	13745	950	626	Oudere woning	€ 525.000,00
Holterbergsestraat 7, Roosendaal	5273	654	172	Kleiner bijgebouw	€ 535.000,00
Tweede Kruisweg 2, Fijnaart	4785	800	351	Vergelijkbaar	€ 580.000,00
Stoofweg 3, Kruisland	5960	635	315	Schuur is gastenverblijf	€ 655.000,00

Om bovengenoemde objecten te vergelijken met de gronden kadastraal bekend gemeente Steenberg, sectie AA, nummers 768 en 769 is de gehele locatie gewaardeerd. De bovengenoemde referentie objecten kunnen op basis van de vergelijkende methode met elkaar worden vergeleken.

De totale waardevermeerdering van de gronden, kadastraal bekend gemeente Steenberg, sectie AA, nummers 768 en 769 betreft € 11.660,00

ZEGGE: ELFDUIZEND ZESHONDERD ZESTIG EURO

Door deskundige is bij de waardering geen rekening gehouden met eventuele bodemverontreiniging of aanwezige materialen welke dienen te worden gesaneerd c.q. de kosten van sanering daarvan.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Dit rapport is bedoeld als waardebeoordeling van de getaxeerde onroerende zaken op de taxatiedatum, de beoordeling van de onderhoudstoestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en /of installatietechnisch onderzoek en rapportage.

Uitsluiting voor waardering van: niet zichtbare bouwkundige gebreken.

De deskundige draagt geen verantwoordelijkheid jegens opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals kadaster en de gemeente.

Onderhavige waardebeoordeling is geen officieel taxatierapport.

Aldus te goeder trouw en naar beste kennis opgemaakt na opname ter plaatse,
Made, 13 april 2018

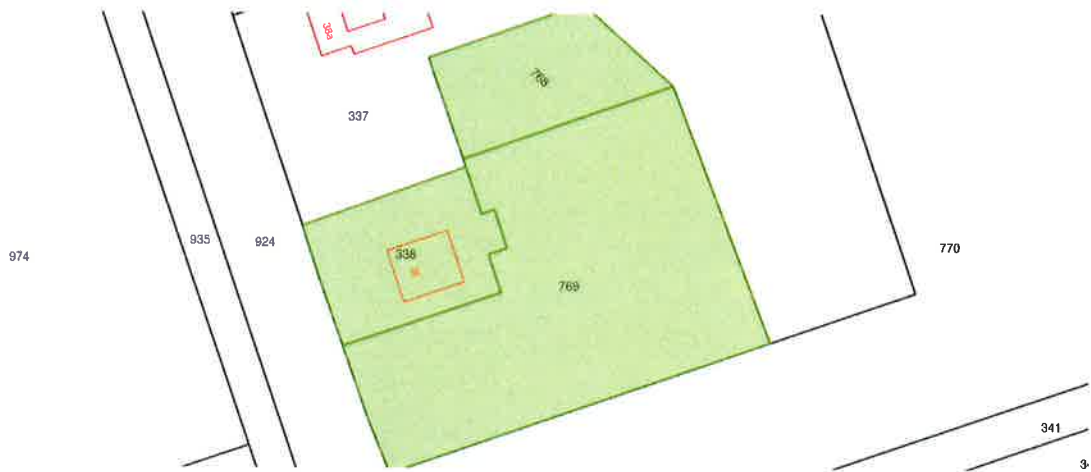


Mevrouw N.E.C. (Nicole) Suikerbuijk



Bijlagen

Bijlage 1: Uittreksel uit de kadastrale kaart

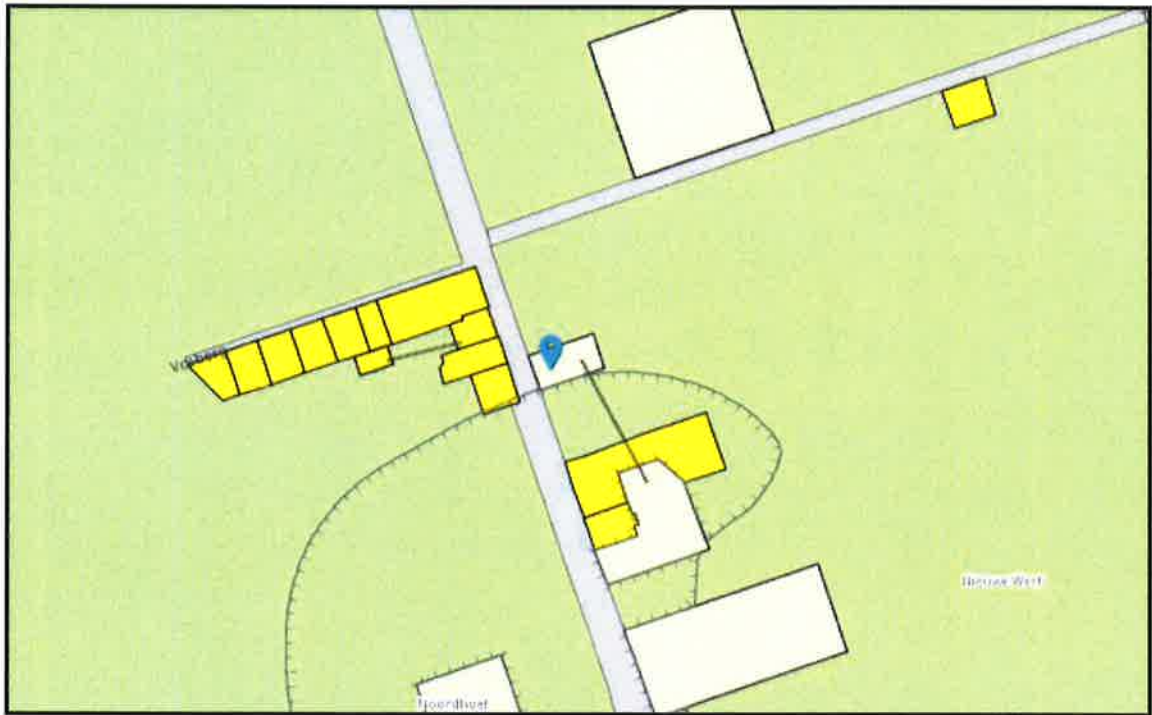


StaalMakelaars

Bijlage 2: Luchtfoto



Bijlage 3: Bestemmingsplan Vigerend



Bijlage 5: Bestemmingsplan ontwerp

