



Rentmeester & adviseur
Mr. A. H. Kraak
Korenbloem 12
6922 GN Duiven
Telefoon: 0316-846118
Mobiel: 06 165 185 81
E-mail: info@taxrekra.nl
IBAN : NL63.INGB.0003 0874 63
BIC : ING BNL 2A
K.v.K. 54533414

Gemeente Elburg
t.a.v. Dhr. W. Weessies
Postbus 70
8080 AB Elburg

VERKLARING

AANPASSING INBRENGWAARDE T.B.V. EXPLOITATIEPLAN HORSTKAMP EN DE DIJKJES

Reden van de aanpassing

De gemeente Elburg stelt een 4^e herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes vast waarbij de begrenzing van het exploitatieplangebied wordt aangepast. De aanpassing heeft betrekking op plandeel De Dijkjes.

De inbrengwaarde van plandeel De Dijkjes is getaxeerd en beschreven in het taxatierapport (peildatum de maand juli 2009) van Mr. A.H. Kraak, rentmeester NVR/makelaar-taxateur o.z./onteigeningsdeskundige, verbonden aan Taxatie- en Adviesbureau van Reekum en Kraak BV, gevestigd Wolfhezerweg 94, 6874 Wolfheze. Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak is thans gevestigd aan de Korenbloem 12, 6922 GN Duiven.

Op pagina 5 van het taxatierapport staat het volgende:

Recapitulatie 2009:

12. sectie E, nr. 149 (ged.),	groot	26.364 m2	€ 830.466,--
13. sectie E, nr. 487,	groot	28.142 m2	€ 886.473,--
14. sectie E, nr. 371,	groot	15.580 m2	€ 490.770,--
15. sectie E, nr. 370,	groot	15.580 m2	€ 573.270,--
16. sectie E, nr. 490,	groot	4.250 m2	€ 133.875,--
17. sectie E, nr. 488,	groot	6.095 m2	€ 213.892,50
18. sectie E, nr. 486,	groot	3.470 m2	€ 600.000,--
19. sectie E, nr. 491 (Ged.),	groot	1.294 m2	€ 70.000,--
20. sectie E, nr. 489 (ged.),	groot	519 m2	€ 90.000,--
21. sectie E, nr. 151,	groot	<u>6.954 m2</u>	<u>€ 219.051,--</u>
	Totaal	108.248 m2	€ 4.107.797,50

De huidige aanpassing van de exploitatieplangrens heeft betrekking op de volgende elementen:

- De toekomstige toegangsweg van plandeel De Dijkjes. Het oorspronkelijk perceel benodigd voor de aanleg van deze toegangsweg komt grotendeels buiten het plangebied te liggen. Van dit perceel resteert nog 1150 m2 in het plangebied (volg nr. 18 (sectie E, nr. 486)). In verband hiermee is de inbrengwaarde van dit perceel verlaagd van € 600.000,- naar € 83.000,-.
- De noordelijke, oostelijke en westelijke grens van plandeel De Dijkjes. Van de percelen met volg nrs. 12, 14 en 15 wordt de in het exploitatieplangebied gelegen oppervlakte verkleind. De percelen met de volg nrs. 19, 20 en 21 komen geheel buiten het exploitatieplangebied te liggen en vervallen dus.

Door deze aanpassingen wordt de recapitulatie als volgt (prijspeildatum juli 2009):



**Recapitulatie 2018:**

12. sectie E, nr. 149 (ged.),	groot	25.708 m2	€ 809.802,--
13. sectie E, nr. 487,	groot	28.142 m2	€ 886.473,--
14. sectie E, nr. 371 (ged.),	groot	14.625 m2	€ 460.687,50
15. sectie E, nr. 370 (ged.),	groot	15.279 m2	€ 561.688,50
16. sectie E, nr. 490,	groot	4.250 m2	€ 133.875,--
17. sectie E, nr. 488,	groot	6.095 m2	€ 213.892,50
18. sectie E, nr. 486 (ged.),	groot	<u>1.150 m2</u>	<u>€ 83.000,--</u>
	Totaal	95.249 m2	€ 3.149.418,50

Aldus opgemaakt in de maand mei 2018.

De deskundige:

A.H. Kraak.

TAXATIERAPPORT.

Opdrachtgevers:

Gemeente Elburg, Postbus 70, 8080 AB Elburg.

Deskundige:

Mr. A.H. Kraak, rentmeester NVR / makelaar-taxateur o.z. / onteigeningsdeskundige, verbonden aan Taxatie- en Adviesbureau van Reekum en Kraak, gevestigd Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze.

Reden van de taxatie:

De gemeente stelt een 4^e herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes vast waarbij niet het gehele oorspronkelijk perceel, zoals hierna vermeldt, nodig is voor de ontwikkeling van het gebied. In dit verband verzoekt de gemeente aan ondergetekende een taxatie op te stellen met betrekking tot de inbrengwaarde als bedoeld in de zogenaamde GREXWET van de na te noemen gronden liggend in het gebied "de Dijkjes". Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het complex waar deze gronden deel van uitmaken wordt aangewend voor woningbouw c.a.

Eigenaar:

Mevrouw M. Fikse, De Weeren 8, 8081 PM Elburg.

Oorspronkelijke kadastrale aanduiding:

Gemeente Elburg, sectie E nummer 486, groot 3470 m².

Huidige kadastrale aanduiding te taxeren perceel:

Gemeente Elburg, sectie E nummer 556, groot 1150 m².

Peildatum:

Juli 2009.

Bestemming:

In het vigerend bestemmingsplan is de bestemming Woondoeleinden II.

Omschrijving van het onroerend goed:

Perceel E 486 heeft een onregelmatige kavelform en grenst deels aan een rotonde, deels aan onbebouwde agrarische percelen, is ontsloten op de Weeren, zijnde een ter plekke doodlopende weg.

Op het perceel staan opstallen, bestaande uit:

Woonhuis:

Opgetrokken van steen, voorzien van zadeldak gedekt met dakpannen, vloeroppervlak begane grond 63 m², inhoud ± 400 m³.

Indeling:

Begane grond: trap, woonkamer, kamer, woonkeuken met aanrecht, keldertje.

1ste verdieping: 4 slaapkamers, toilet,

2de verdieping: vliering, bereikbaar d.m.v. ladder vanaf de overloop.

De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, verwarmd middels C.V. op aardgas. De woning is beneden voorzien van thermopane beglazing.

Tussenbouw: afmeting ± 4,5 x 5,1 meter = vloeroppervlak 23 m²,

Indeling: spoelplaats, bijkeuken, toilet, douche.

1. Veestalling c.a.: opgetrokken van steen, voorzien van zadeldak gedekt met asbestcement golfplaten, vloer beton, oorspronkelijk in gebruik als veestalling, thans in gebruik als verkoopruimte voor de zending en deels als privé zaaltje met bar, toilet, afmeting: ± 20,50 x 10,50 meter = ± 215 m² vloeroppervlak.
2. Schuur: opgetrokken van golfplaten (metalen), zowel wanden als dak, afmeting: ± 6,5 x 8,5 meter = ± 55 m² vloeroppervlak, vloer betontegels.
3. Carport / berging: opgetrokken van hout, dak van plaatmateriaal, afmeting 7 x 4 meter = 28 m² vloeroppervlak.
4. Schuur: opgetrokken van hout, voorzien van dak van metalen dakplaten, afmeting ± 5 x 6,5 meter = ± 32 m² vloeroppervlak.
5. Schuur: opgetrokken van steen, vloer steenachtig, zadeldak voorzien van golfplaten, afmeting ± 4 x 10 meter = 40 m² vloeroppervlak.
6. Schuur: opgetrokken van steen, afmeting ± 5 x 5 meter = 25 m² vloeroppervlak.
7. Schuur: 8,5 x 17 meter = ± 145 m² vloeroppervlak, jongveestalling voorzien van mestkelder, zadeldak gedekt met riet.

De woning / tussenbouw en de oorspronkelijke veestalling verkeren in redelijke staat van onderhoud, de overige gebouwen verkeren in zeer matige staat van onderhoud. De schuur genummerd 7 is in zeer slechte staat, deels is het dak verdwenen.

De niet als ondergrond van de opstallen benutte grond wordt aangewend als in- uitrit, erf, tuin, grasland.

Omschrijving van dat gedeelte van het onroerend goed dat in de taxatie dient te worden betrokken:

Het gedeelte van het voormeld onroerend goed dat in de onderhavige taxatie dient te worden betrokken betreft het perceel kadastraal bekend bij gemeente Elburg, sectie E, nummer 556, groot 1150 m² met de hierop staande opstallen c.a. Getaxeerd dient derhalve te worden een gedeelte van het erf met de daarop staande opstallen, d.w.z. die opstallen waar de verwervingsgrens door heen loopt zijnde, de voornoemde opstallen genummerd als 2,3,4,en 7.

Taxatie van de schadeloosstelling:

Verkoopwaarde:

Rekening houdend met de op de waarde van invloed zijnde factoren zoals:

- ligging,
- levering vrij van huur en/of gebruik,
- inhoud, constructie, staat van onderhoud van de opstallen,
- ontsluiting,

wordt de waarde van 1150 m² met opstallen, geschat op € 47.500,00*

*grondwaarde rond € 25.000,00

te weten	470 m ² x € 17,50 = € 8.225,00
	680 m ² x € 25,00 = € 17.000,00

opstalwaarde rond € 22.500,00

te weten:	schuur 55 m ²	€ 7.500,00
	carport c.a. 28 m ²	€ 2.500,00
	schuur 32 m ²	€ 5.000,00
	schuur 145 m ²	€ 7.500,00

Waardevermindering overblijvende:

Het gehele object met daarop de opstallen c.a. is groot 3470 m², na afname van 1150 m², resteert met opstallen een perceel van 2320 m². Gelet op kavelvorm overblijvende; bestemming van het te taxeren perceel (woondoeleinden II.) taxeert ondergetekende een waardevermindering, rekening houdend met onderstaande investering.

Waarde voor afname 1150 m ²	€ 500.000,00	
Waarde na afname 1150 m ²	<u>€ 425.000,00</u>	
Waardeverschil	€ 75.000,00	
Waarvan aan grond en opstallen	<u>€ 47.000,00</u>	
Waardevermindering	€ 27.500,00	€ 27.500,00

Reconstructie:

Er wordt vanuit gegaan de mevrouw Fikse op het overblijvend erf ten gevolge van de doorsnijding van de verwervingsgrens, de opstallen genoemd onder 2,3 en 4 reconstrueert, thans hebben deze een vloeroppervlak van ca 115 m², in een efficiënte nieuwbouw wordt uitgegaan van 100 m². Er wordt voorts van uitgegaan dat de opstal genoemd onder 7 gelet op de zeer slechte staat en de functie niet wordt gereconstrueerd

Nieuwbouw 100 m ² bijgebouwen (in hout) geschat op	€ 40.000,00	
Af: eigen waarde opstallen	<u>€ 22.500,00</u>	
Meer investering	€ 17.500,00	
Rente 6%	€ 1.050,00	
Aftrek n.v.o. 25 %	<u>€ 262,50</u>	
Te kapitaliseren met de voor eigenarengebruikelijke factor 10	€ 787,50	€ 7.875,00
– belastingschade		p.m.
– deskundigenkosten		p.m.
		<u>€ 82.875,00</u>
	Rond	<u>€ 83.000,00</u>



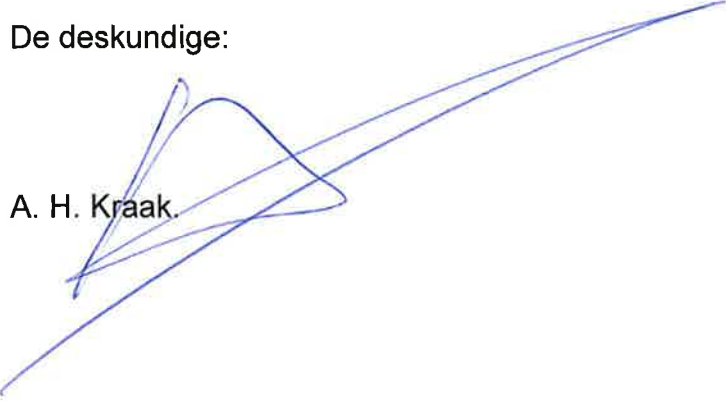
Opmerkingen:

- a. Er is geen onderzoek verricht naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat zich in de grond en het grondwater geen verontreiniging bevindt en dat derhalve geen saneringsmaatregelen behoeven te worden getroffen.
- b. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
De aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waarop de gesloten aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft.

Aldus opgemaakt in de maand juni 2015

De deskundige:

A. H. Kraak.





Luchtfoto 2008

III

556

555

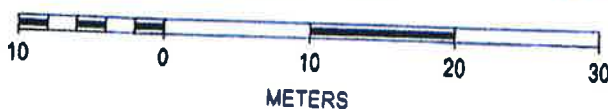
8

3961

Oostelijke Randweg

De Weeren

SCALE 1 : 500



Elburg, sectie E nrs.

556 = 1150 m²

555 = 2320 m²

dinsdag 26 mei 2015 12:27