

TAXATIERAPPORT

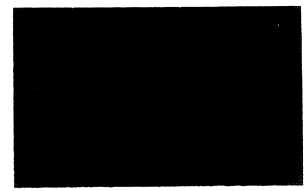
Elspeterbosweg 63 te Vierhouten

***L* van de Loosdrecht b.v.** 
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARDIJ

F.A. Molijnlaan 28, 8071 AG Nunspeet
Postbus 8, 8070 AA Nunspeet
Telefoon 0341 - 252 363
Fax 0341 - 260 008
www.vandeloosdrecht.nl
info@vandeloosdrecht.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	3
1.1	De Taxateur	3
1.2	De opdrachtgever	3
1.3	Opdracht	3
2	Omschrijving van het getaxeerde	4
2.1	Ligging	4
3	Onderbouwing	4
3.1	Onderbouwing huuropbrengstem	4
4	Voorbehouden	5
5	Bijlagen	6



1 Opdracht

1.1 De Taxateur

Ondergetekende:

De heer A.J. de Jong, makelaar /registertaxateur, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed NVM.

Ondergetekende is ingeschreven in het register CRMT op 1 september 2001 onder nummer RMT01.109.5.001.861.

Directeur van:

Van de Loosdrecht b.v.
F.A. Molijnlaan 28 (postbus 8)
8071 AG Nunspeet (8070 AA Nunspeet)
Tel: 0341-252363
Fax: 0341-260008
Internet: www.vandeloosdrecht.nl
E-mail: info@vandeloosdrecht.nl

De taxateur verklaart:

Te hebben opgenomen en conform opdracht gewaardeerd:

Onderbouwing rendement t.b.v. bouw recreatiebungalows gelegen aan de Elspeterbosweg 63, 8076 RA te Vierhouten

1.2 De opdrachtgever

De opdracht tot taxatie werd gegeven door de heer Mr. E.M.H. von Baumhauer, namens Huize Vierhouten b.v. Elspeterbosweg 63, 8076 RA te Vierhouten.

1.3 Opdracht

Inzicht te geven in de mogelijke opbrengsten van eventueel nieuw te bouwen recreatiebungalows op de verschillende locaties op het terrein van Huize Vierhouten b.v. te Vierhouten, zoals aangegeven op bijgaande situatietekeningen.

2 Omschrijving van het getaxeerde

2.1 Ligging

Het terrein, 15 HA groot, met daarop groepsverblijven, zomerhuizen en (sta)-caravans, is gelegen op een fraaie locatie in een toeristisch gezien aantrekkelijke omgeving. De genoemde locaties voor de eventueel te bouwen recreatiebungalows liggen geheel verspreid op het terrein.

Kavel 1

Deze kavel ligt op de mooiste punt van het totale terrein, geheel aan de buitenzijde. Voor de bouw van een recreatiewoning is dit het mooiste gedeelte van het terrein. Deze kavel biedt veel privacy en een fraai uitzicht.

De verhuurbaarheid van deze bungalow is toeristisch gezien de meest ideale en zal qua huuropbrengsten het optimaal haalbare kunnen zijn.

Kavel 2 en 3

Deze twee kavels liggen wat verder naar achter op het terrein. De kavels liggen dicht tegen de locatie Zandhul aan liggen dus in minder ideale situatie qua huuropbrengst.

3 Onderbouwing

3.1 Onderbouwing huuropbrengsten

Bij de uiteindelijke waardevaststelling is rekening gehouden met onder andere de indirecte waardebeïnvloedende als de directe waardebeïnvloedende factoren.

Onder de indirecte waardebeïnvloedende factoren wordt verstaan de marktsituatie, dat wil zeggen de economische verwachtingen, de vraag en aanbodverhoudingen, de rentestand, de inflatie etc

Met de directe waardebeïnvloedende factoren worden bedoeld de factoren welke rechtstreeks afgeleid worden als de ligging, de kwaliteit en ouderdom van de opstallen en infrastructuur, de uitstraling van het pand, de aanwezige voorzieningen en de kwaliteit en ouderdom van de voorzieningen, de eigendomsverhouding en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Rekening houdende met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, de genoemde overwegingen, bijbehorende berekeningen en op basis van vergelijkingen van andere recreatiebungalows gelegen op parken in de omgeving kan het volgende worden geconcludeerd.

Opbrengsten van recreatiebungalows, gelegen op zeer fraaie en exclusieve locaties, hebben een gemiddelde bruto jaaropbrengst tussen de € 15.000,-- en € 17.000,--.

Deze opbrengsten zouden kunnen worden gehaald op kavel 1 daar deze op zeer exclusieve locatie is gevestigd.

De jaaropbrengsten van recreatiebungalows gelegen op een park zonder veel voorzieningen op een gemiddelde locatie bedragen tussen de 9.000,-- en 11.000,-- euro.

Deze opbrengsten zouden kunnen worden gehaald op kavel 2 en 3.

Uitgangspunt is wel dat voor kavel 2 en 3 het dubbel aantal exploitatiekosten ten behoeve van de verhuur zal moeten worden gemaakt t.o.v. kavel 1.

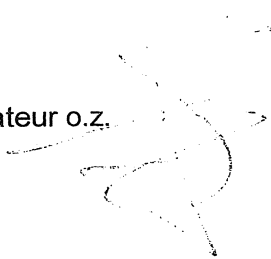
4 Voorbehouden

- Bij de bepaling van de waarde van de zaak is ervan uitgegaan dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt. Of van enige verontreiniging sprake zou kunnen zijn, is ondergetekende niet bekend en in samenspraak met opdrachtgever is besloten om daartoe geen nader onderzoek te verrichten;
- Deze taxatie is gedaan overeenkomstig de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed NVM. Het rapport is opgemaakt in opdracht van en ten behoeve van opdrachtgever. Bij gebruik door derden wordt door ons geen verantwoording aanvaard;

Ik vertrouw erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Nunspeet, 26 juni 2006

Aart Jan de Jong
makelaar/register- taxateur o.z.



BIJLAGE 5

Schets boerderij met uitbreiding (kamphuis)

BIJLAGE 5

