

Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

ADDENDUM

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE

van een perceel grond, in de inbrengwaardetaxatie 2014 bekend als grondplannummer 17, liggende in Vak 6, (destijds) kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3790, groot 680 m² en eigendom van [REDACTED]

1 INLEIDING

Ten behoeve van het exploitatieplan Limmen Zandzoom 1^e herziening is in opdracht van Gemeente Castricum, Postbus 1301, 1900 BH CASTRICUM door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV het taxatierapport voor de inbrengwaarden uitgebracht. Dit rapport met kenmerk 30348772/T01/rko en d.d. 28 mei 2014 (inbrengwaardetaxatie 2014) wordt hierna als bekend verondersteld.

Bij brief van 28 juni 2017 heeft W. Voerman namens Burgemeester en wethouders van Castricum, gevestigd te Castricum, opdracht verstrekt aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen om een herstel van de inbrengwaardetaxatie 2014, voor zover het betreft het perceel met grondplannummer 17, liggende in Vak 6, (destijds) kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3790, groot 680 m² en eigendom van [REDACTED] [REDACTED] De gebruikswaarde van dit perceel liggende aan de Hogeweg (naast 195) zou foutief zijn gewaardeerd.

Hiernaast is een luchtfoto van dit te herwaarderen perceel en het naastgelegen perceel aan de Hogeweg 195 opgenomen. De paarse lijn betreft de kadastrale grens.



2 INBRENGWAARDE VAK 6 GRONDPLANNUMMER 17

De ibw2014 vermeldt ten aanzien van de gebruikswaarde dat de waarde verstorende invloed van 'het werk' weggedacht moet worden. Er dient geen rekening gehouden te worden met werken die ten uitvoer komen van bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, het uitwerkingsplan en ook wordt geen rekening gehouden met het exploitatieplan en de 1^e herziening.

Voor wat betreft de waardering van onderhavig grondplannummer is van de taxatie van onderhavig grondplannummer als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
 - € 300,00/m² tot 600 m²,
 - € 150,00/m² van 600 m² tot 1.200,00 m²;
 - € 75,00/m² van 1.200 m² tot 1.800,00 m²;
 - ...
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Voor onderhavig object was de grondwaarde als volgt geraamd, als ware het een huiskavel.

te waarderen	680 m ²		
waarde	600 m ²	€ 300,00 /m ²	€ 180.000
	80 m ²	€ 150,00 /m ²	€ 12.000
			€ 192.000

Bij het waarderen van deze gebruikswaarde is in 2014 (en daarvoor) uitgegaan van de situatie dat sprake is van een huiskavel. Dit is echter niet juist, de kavel kon immer via de werking van de overgangsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan Limmen-Zandzoom niet meer op grond van het daarvoor vigerende bestemmingplan worden bebouwd.

De meest gerede koper om de kavel toe te voegen als de tuin is de buurman. Dit perceel is/was kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3789, groot 678 m². Dit betekent dat de raming van de werkelijke waarde van onderhavige kavel, rekening houdend met het naastgelegen perceel als huiskavel, deels de 2^e en deels de 3^e staffel aangehouden had dienen te worden.

Deze omissie in de inbrengwaardetaxatie 2014 herstellen, is de werkelijke waarde van deze grond geraamd als volgt.

te waarden	680 m ²		
buurperceel	678 m ²		
totaal	1.358 m ²		
buurkavel	678 m ²		
te waarden	522 m ²	€ 150,00 /m ²	€ 78.300,00
waardering	158 m ²	€ 75,00 /m ²	€ 11.850,00
			€ 90.150

Dit is hoger dan de complexwaarde per peildatum.

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen, wordt de inbrengwaarde van het perceel grond, in de inbrengwaardetaxatie 2014 bekend als grondplannummer 17, liggende in Vak 6, (destijds) kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3790, groot 680 m², op basis van het prijspeil 1 mei 2014 geraamd op een:

Inbrengwaarde in artikel 6.2.3 Bro lid a en b van: € 90.150,-

(zegge: negentigduizendéénhonderdvijftig 00/100 euro)

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
20 juli 2017,


J.R. van der Kooij RT

Register Taxateur NRV

certificaatnummer: RT312480721

- Kamer bedrijfsmatig vastgoed
expiratedatum van de inschrijving 31 december 2017

3 SLOTCLAUSULES

Bij dit taxatierapport is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:

- Voor dit ramingrapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden;
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- Niets uit deze raming mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Op onze opdracht voor deze raming zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld;
- Ondergetekenden verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze raming;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.