

TAXATIERAPPORT

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567

5700 AN Helmond

Tel.: 0492 661884

Fax: 0492 665860

BIC: RABONL2U

IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10

K.v.K. Eindhoven 68481586

BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01

Internet : www.heuvel.nl

E-mail : heuvel@heuvel.nl



Object: Woonboerderij
Adres: Geldropse Ventweg 20 te Helmond
Taxateur: F.G. Hendriks
Datum opname: 15 september 2020

INHOUDSOPGAVE

- A. Opname / opdracht**
- B. Doel van de taxatie / te taxeren belang**
- C. Verklaringen taxateur**
- D. Juridische aspecten van het object**
- E. Samenstelling complex**
- F. Onderbouwing van de waarde**
- G. Nadere toelichting**
- H. Overige mededelingen**
- I. Verantwoording en aansprakelijkheid**
- J. Datering en ondertekening**
- K. Bijlagen**

A. Opname / opdracht

A.1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: R. Unterberg
Adres opdrachtgever: Geldropse Ventweg 20
Postcode + plaats opdrachtgever: 5706 LC Helmond
Telefoon opdrachtgever: 06-51132461
E-mail adres opdrachtgever: ru@hrson.nl

A.2 Opdrachtnemer

Opdracht is verstrekt aan: Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
Adres opdrachtnemer: Postbus 567
Postcode en plaats: 5700 AN Helmond
Telefoon: 0492-661884
E-mail adres : heuvel@heuvel.nl

Opdracht namens opdrachtnemer uitgevoerd door taxateur F.G. Hendrikx, makelaar in- en taxateur van onroerende goederen.

Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars, Taxateurs en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183.

Gecertificeerd bij: REV (Recognised European Valuer) onder nummer REV-NL/NVM/2023/1

Gecertificeerd bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen: Reg. nr: RT775383043

Datum opdracht: 31 augustus 2020.

Datum opname en inspectie: De taxateur heeft de onroerende zaak op 15 september 2020 bezocht en geïnspecteerd.

De opdrachtgever heeft volledige inspectie toegestaan.

Datum concept taxatierapport: 29 september 2020.

Datum taxatierapport: 8 oktober 2020.

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Beknopte omschrijving object Woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en overige aanhorigheden.

Adres: Geldorpse Ventweg 20 te Helmond.

Ligging: De woning is gelegen tussen Helmond-Brandevoort en Mierlo in, nabij Bedrijventerrein "De Smaale". In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk bedrijven en burgerwoningen

Bereikbaarheid: Het object is goed bereikbaar middels een verharde weg. In de omgeving bevinden zich uitvalswegen zoals de N270 en N612.

B.2 Doel van de taxatie / te taxeren belang en waardepeildatum

De taxatie is ter bepaling van de marktwaarde ten behoeve van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging

Waardepeildatum: 15 september 2020.

B.3 Basis van de waarde

Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

B.4 Uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

Taxateur heeft kennis genomen van het vigerend bestemmingsplan en verklaart dat het gebruik niet overeenkomstig is met het vigerende bestemmingsplan. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;

In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar de volgende nutsvoorzieningen aanwezig:

- × (propaan-)gas
- × water
- × elektra
- × rioolaansluiting
- × glasvezel

Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Door opdrachtgever/eigenaar zijn geen plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze beschikbare informatie heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;

Alle tot de inrichting behorende installaties zijn meegenomen in de taxatie.

De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever/eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten:

In het kader van de taxatieopdracht heeft opdrachtgever taxateur verzocht om naast de marktwaarde met agrarische bestemming ook de marktwaarde van de onroerende zaak te taxeren met de bestemming woondoeleinden.

Bijzonderheden

- Getaxeerde is gelegen te midden van een stedelijk gebied aan de rand van een zeer gewilde stadswijk Brandevoort. Het object leent zich absoluut niet meer om te gebruiken als agrarisch bedrijf maar eerder als woonobject.

Het object is voor bestemmingswijziging

per peildatum getaxeerd op: € 795.000,=

Zegge: zevenhonderdvijfennegentigduizend euro

Het object is na bestemmingswijziging

per peildatum getaxeerd op: € 835.000,=

Zegge: achthonderdvijfendertigduizend euro

Paraaf taxateur:



B.5.1 Waardematrix complex voor bestemmingswijziging

<u>Complex waarde-oordeel</u>	<u>Omschrijving complexonderdeel</u>	<u>Marktwaarde</u>	
E. 1.1	Woning Woonoppervlakte: ca. 359 m ² Inpandige garage: ca. 77 m ² Inhoud: ca. 1.532 m ³		
+			
E. 1.2	Voorzieningen	€ 385.000,-	
E. 2	Ondergrond en tuin woning Oppervlakte: ca. 2.300 m ²	€ 410.000,-	
TOTAAL			€ 795.000,-

Getaxeerde marktwaarde van € 795.000,- k.k. komt uit op ca. € 2.214,- per m² woonoppervlakte. Dit ligt in lijn met de marktwaarde per m² woonoppervlakte verkregen uit de transacties (referentie 1 t/m 4) waarbij een agrarische bedrijfswoning is verkocht.

B.5.2 Waardematrix complex na bestemmingswijziging

<u>Complex waarde-oordeel</u>	<u>Omschrijving complexonderdeel</u>	<u>Marktwaarde</u>	
E. 1.1	Woning Woonoppervlakte: ca. 359 m ² Inpandige garage: ca. 77 m ² Inhoud: ca. 1.532 m ³		
+			
E. 1.2	Voorzieningen	€ 385.000,-	
E. 2	Ondergrond en tuin woning Oppervlakte: ca. 2.300 m ²	€ 450.000,-	
TOTAAL			€ 835.000,-

Getaxeerde marktwaarde van € 835.000,- k.k. komt uit op ca. € 2.326,- per m² woonoppervlakte. Dit ligt lager dan de marktwaarde per m² woonoppervlakte van referentie 5 en 7. Het verschil komt doordat deze referenties gebouwd zijn in 2004 en daardoor meer wooncomfort genieten en lagere onderhoudskosten kennen dan getaxeerde. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de aanwezigheid van asbesthoudend dakbeschot in getaxeerde. De getaxeerde marktwaarde per m² woonoppervlakte ligt echter wel hoger dan de marktwaarde per m² woonoppervlakte van referentie 6. Deze woning dient gemoderniseerd te worden en is gelegen op een kleiner perceel.

B.6 SWOT-analyse

Strengths:

- Gelegen in een gewild gebied
- Woning is goed onderhouden en door de jaren heen in pandig gerenoveerd/gemoderniseerd
- Ruim bemeten perceel
- Ligging aan verkeersluwe straat

Weaknesses:

- Ligging op korte afstand van doorgaande weg van Helmond naar Mierlo/Geldrop waardoor soms geluidsoverlast ervaren kan worden
- Kap van getaxeerde is onderschoten met asbestverdacht dakbeschot
- Ruwbouw is oorspronkelijk van 1906 en is daar nog enkele malen aangepast waardoor men niet het genot kent van een nieuwbouw woning.

Opportunities:

- Steeds ruimer wordende beleidsregels van gemeenten waardoor herbestemming beter mogelijk wordt gemaakt.

Threats:

- Verlaging van de leennormen kan een negatief effect hebben op de waarde van het vastgoed.
- Lange doorlooptijden bij herbestemming
- Steeds hogere eisen vanuit verzekering voor het verzekeren van vastgoedobjecten
- Stijging van de hypotheekrente en verlaging van de leennormen kan een negatief effect hebben op de waarde van het vastgoed.

B.7 Scenario analyse (highest and best use)

De optimale aanwending is de meeste waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt dat het huidige gebruik per datum opname en inspectie als het optimale gebruik kan worden aangemerkt. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtbrief:

Op 18 september 2020 is door taxateur de getekende opdrachtbrief ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage in aangehecht aan de rapportage.

De taxateur hanteert het normblad:

Ja

Taxateur verklaart verder dat de verklaringen zoals overeengekomen in de opdrachtbrief onverkort van toepassing zijn. Indien er afgeweken is van de standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / € en kosten koper.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis / kennis van de sector en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente externe personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- veranderende wet- en regelgeving alsmede politieke beslissingen
- Door buitengewone marktomstandigheden naar aanleiding van het uitbreken van COVID-19 pandemie is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische aspecten van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

D.1.1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Akte van levering:	Ja
Kadastraal plan:	Ja
Kadastraal uittreksel:	Ja
Basisregistratie adressen en gebouwen:	Ja
Overig:	Eigenaar

D.1.2 Kadastrale omschrijving object

Geraadpleegde informatie: Kadaster d.d. september 2020

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Status	RVK rente	B.P.
Helmond	U	7748	0,43.72 ha	<i>eigendom</i>	Nee	Ja*

*Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de belemmeringenwet privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.

Eigenaar/gebruiker:	J.J.M. van den Broek en R. Unterberg
----------------------------	--------------------------------------

D.1.3 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd:	Nee
Gebruiksbepalingen:	Nee
Recht van erfpacht/opstal:	Nee
Recht van vruchtgebruik:	Nee
Pacht:	Nee

D.2 Publiekrechtelijke aspecten:

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Brandevoort Oost" en is vastgesteld door de Raad van gemeente Helmond op 26 september 2012.

IMRO versie: NL.IMRO.0794.2100BP100149-4000.

Vigerende bestemming:

Het object heeft de bestemming: agrarisch

Met aanduiding:

- Bouwvlak
- Functieaanduiding bedrijfswoning
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone-straatpad

Oppervlakte bouwblok: ca. 0,02.45 ha.

Huidig gebruik: het huidige gebruik is overeenkomstig met het bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verordening Ruimte Noord Brabant

De locatie is gelegen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en heeft daarin de aanduiding:

- Geen attentiezone waterhuishouding
- Diep grondwaterlichaam
- Instructieregels voor gemeenten
- Instructieregels voor waterschap
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
- Sanerings- en verplaatsingslocatie
- Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV
- Landelijk gebied
- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura 2000
- Verstedelijking afweegbaar
- Gemengd landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
- Normen wateroverlast

Bron: www.ruimtelijkeplannen.brabant.nl.

D.3 Bijzonderheden:

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:

Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt).

Daar het hier gaat om een agrarisch bestemde bedrijfswoning mag de woning conform het bestemmingsplan niet bewoond worden door derden die ter plaatse geen agrarisch bedrijf exploiteren of geen binding hebben met bijbehorend agrarisch bedrijf

Toekomstige planologische ontwikkelingen:

Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster

Er zijn toekomstige planologische ontwikkelingen welke directe of indirecte invloed hebben op het getaxeerde.

Thans loopt er een verzoek om de vigerende, agrarische, bestemming te wijzigen in de bestemming woondoeleinden. De gemeente Helmond heeft aangegeven hier onder voorwaarden aan mee te willen werken. Onderhavige taxatie maakt hiervan deel uit

D.4 Wet voorkeursrecht gemeenten:

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe):

nee

D.5 Monument

Volgens opgave van: opdrachtgever is sprake van geen (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988):

N.v.t.

Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet):

N.v.t.

Tot door de gemeente of de provincie
verklaard beschermd monument: N.v.t.

D.6 Omgevingswetvergunning / vergunning

Niet van toepassing.

Zijn er andere (bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing): niet van toepassing.

Opdrachtgever verklaart dat alle gebouwen zijn gerealiseerd conform vergunningen.

D.7 Natuurbeschermingswet vergunning:

Niet van toepassing.

D.8 Verontreiniging:

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster:	Ja
Gebruiker / eigenaar:	Ja
Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst:	Nee
Bodemrapport:	Nee
Bodemloket/omgevingsrapportage	Ja, geen informatie bekend
Overige:	Nee
Opmerkingen:	Geen

De onder D.8. geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Historische gegevens: Geen bijzonderheden

De volgende informatie over het object / complex of directe omgeving is bekend (gemaakt):

Geen bijzonderheden

Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Ten aanzien van (opslag)tanks geldt:

Nee

Geen onder of bovengrondse (opslag)tanks aanwezig.

Er is asbestverdacht materiaal waargenomen:

Zie complex omschrijving.

Conclusie:

Op basis van de visuele inspectie, openbare informatie en informatie van

eigenaar/opdrachtgever zijn er geen verdenkingen dat op de locatie verontreinigingen aanwezig zijn. Het is mogelijk dat zich in het getaxeerde niet zichtbare asbesthoudende materialen zijn toegepast die zich bij werkzaamheden zoals sloop of renovatie openbaren. Wanneer zich dit voordoet dient men de geldende wet- en regelgeving in acht te nemen. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen extra voorzorgsmaatregelen genomen te worden welke gepaard gaan met hogere kosten. Bij de waardering is hier rekening mee gehouden. Bij verkoop adviseert taxateur om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

D.9 Fiscale aspecten

Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Bedrijfswoning met ondergrond:	2% overdrachtsbelasting
Bedrijfsgebouwen met ondergrond:	6% overdrachtsbelasting
Cultuurgrond:	6% overdrachtsbelasting waarbij opgemerkt dient te worden dat bij bedrijfsmatig agrarisch gebruik voor een onafgebroken periode van 10 jaar men een vrijstelling kan krijgen op de overdrachtsbelasting.

E. Samenstelling complex

E.1 Woonhuis

Bouwjaar:	Ca. 1906, afgelopen 10 jaar overwegend in pandig gerenoveerd
Gevels:	Spouwmetselwerk
Dakbedekking:	Betonpannen gedekt, kap onderschoten met asbestverdacht dakbeschot
Isolatie:	Dak- (na-geïsoleerd met 14cm PIR) en spouwisolatie (na-geïsoleerd met 10cm PIR)
Verwarming:	Vloerverwarming en opbouwradiatoren
Kozijnen:	Hardhouten kozijnen
Beglazing:	Dubbele beglazing
Verdiepingsvloeren:	Begane grond beton, 1 ^e verdieping en bergzolder beton
Indeling begane grond:	

- Achterhal met bijkeuken
- Keuken met stucwerk wanden en plafond en tegelvloer, voorzien van:
 - Oven
 - Magnetron
 - Inductiekookplaat
 - Koelkast
 - Vaatwasser
 - RVS Spoelbak
- Washok met witgoedaansluiting
- Speelkamer
- Kantoor
- Woonkamer met stucwerk wanden, houten balken plafond, parketvloer en sfeerhaard
- Hal met vaste trapopgang en meterkast.
- Berging/garage met elektrische overheaddeur (ca. 77 m²)

Indeling 1^e verdieping

- Overloop
- Badkamer geheel betegeld en voorzien van:
 - Ligbad
 - Inloopdouche
 - Toilet
- 4 slaapkamers waarvan de master bedroom is voorzien van ligbad, dubbel badmeubel en inloopkast.
- Technische ruimte met cv-opstelling

Onderhoudstoestand: Het object verkeert, daarbij het bouwjaar in ogenschouw nemende, in een goede staat van onderhoud.

Inhoud: Ca. 1.532 m³

Woonoppervlakte: Ca. 359 m²

E.1.2 Voorzieningen:

- Veranda met hardstenen tegelvoer en openhaard
- Royale, afsluitbare en omheinde tuin voorzien van automatisch beregeningssysteem.

E 2 Aan het woonhuis toe te rekenen grond

Circa 2.300 m² ondergrond woning en tuin

F. Onderbouwing van de waarde

F.1 Gebruikte parameters

Voor zover aan de orde is gebruik gemaakt van de informatie uit de database van de NVM, Kadaster en diverse KWIN-uitgaven (Kwantitatieve Informatie).

F.2 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- | | |
|---|---|
| a. Toegepast methodiek: | Comparatief |
| De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: | Vergelijking met vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen |
| Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen i.v.m.: | Aanwezigheid van geschikte en bruikbare transacties |

F.3 Courantheid

- | | |
|--|---|
| a. Locatie: | Gelet op de bereikbaarheid, ontsluiting en ligging t.o.v. de dagelijkse voorzieningen; courant |
| b. Onroerende zaak: | Gelet op de staat van onderhoud, bouwjaar van getaxeerde, aangebrachte verbouwingen/modernisering en omvang; courant |
| c. Courantheid voor verhuur en / of verkoop: | Gelet op de huidige vigerende agrarische bestemming en de toenemende bereidheid van financiers om agrarische woningen te financieren; redelijk courant. Na bestemmingswijziging neemt de courantheid toe. |
| d. Alternatieve aanwendbaarheid: | Herbestemmen naar burgerwoning is gelet op de omgeving en belendingen het meest voor de hand liggend. |

F.4 Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

F.5 Referenties + toelichting (koop/huur/erfpacht/pacht)

Referentie object 1:	
Soort object:	Voormalig agrarisch bedrijf
Bron:	Realworks, kadaster en eigen taxatie
Locatie:	Bekelaar 50 te Mierlo
Oppervlakte:	2,43.10 ha
Gebruik:	Door koper te gebruiken als particuliere woning met loods voor stalling verreiker. Bedrijfswoning gebouwd in 1978 en deels gerenoveerd in 2014. Woonoppervlakte van referentie betreft 177 m ² en de inhoud betreft 736 m ³
Datum overeenkomst:	22 januari 2020
Datum akte:	16 juni 2020
Transactieprijs:	€ 735.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	Bedrijfswoning met loods en 0,43.70 ha € 595.000,- - Bedrijfswoning met 2.500 m²; € 465.000,- (ca. € 2.627 per m² woonoppervlakte - Bedrijfsloods met erf 1.870 m² € 130.000,- 2,00.00 ha cultuurgrond € 140.000,- (€ 7,- per m ²)
Erfdienstbaarheid:	-
Vergelijking:	Referentie kent een vergelijkbare bestemming als getaxeerde en is daarnaast net als getaxeerde de laatste 10 jaar gerenoveerd. Ligging van getaxeerde is beter daar referentie op grotere afstand is gelegen van de dagelijkse voorzieningen. Omvang van getaxeerde is grotere dan referentiewoning. Mate van luxe en afwerking van getaxeerde is beter dan referentie.

Referentie object 2:		
Soort object:	Voormalig agrarische bedrijf	
Bron:	Realworks, kadaster en eigen taxatie	
Locatie:	Zwanebloemsingel 51 te Helmond	
Oppervlakte:	0,48.40 ha	
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is gebouwd in 1960, omstreeks 1997 uitgebreid en nadien niet meer gemoderniseerd. Woonoppervlakte van referentie betreft 125 m ² en de inhoud betreft 500 m ³	
Datum overeenkomst:	13 maart 2020	
Datum akte:	17 augustus 2020	
Transactieprijs:	€ 375.000,- k.k.	
Transactieprijs/eenheid:	Bedrijfswoning op 1.000 m ² ondergrond € 240.000,- (€ 1.920,- per m ² woonoppervlakte) Opstallen met erf en huisweide € 135.000,-	
Erfdienstbaarheid:	-	
Vergelijking:	Referentie kent net als getaxeerde een agrarische bestemming. Referentie kent een redelijk vergelijkbare ligging, referentie is namelijk tegen de wijk Dierdonk gelegen nabij de N279. Verder bevindt zich op korte afstand van referentie een hoogspanningsmast. De staat van onderhoud van referentie is beduidend slechter dan getaxeerde. Referentiewoning is de laatste jaren verhuurd geweest en beschikt daarnaast niet over isolerende maatregelen en is overwegend voorzien van enkel glas.	

Referentie object 3:		
Soort object:	Voormalige agrarische bedrijf	
Bron:	Realworks, kadaster en eigen taxatie	
Locatie:	Hoeven 5 te Milheeze	
Oppervlakte:	1,00.00 ha	
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is in 1930 gebouwd en in 2015 gerenoveerd. Woonoppervlakte van referentie betreft 243 m ² en de inhoud betreft ca. 1.875 m ³	
Datum overeenkomst:	30 januari 2020	
Datum akte:	7 juli 2020	
Transactieprijs:	€ 700.000,- k.k.	
Transactieprijs/eenheid:	Bedrijfswoning met 1.080 m ² ondergrond € 570.000,- (ca. € 2.345,- per m ² woonoppervlakte) Cultuurgrond met opstallen ad. 0,89.200 ha € 130.000,-	
Erfdienstbaarheid:	-	
Vergelijking:	Referentie kent net als getaxeerde een agrarische bestemming. Referentie is in het buitengebied gelegen te midden van agrarische bedrijven. Afstand tot de dagelijkse voorzieningen is groot. Staat van onderhoud van getaxeerde is beter dan referentie. Omvang is redelijk vergelijkbaar.	

Referentie object 4:	
Soort object:	Agrarische bedrijfswoning gelegen op het bouwblok van een ander agrarisch bedrijf
Bron:	Realworks, kadaster en eigen taxatie
Locatie:	Duifweg 4 te Deurne
Oppervlakte:	1,17.10 ha
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is in 2005 volledig opnieuw opgetrokken met kwalitatief hoogwaardige bouwmaterialen. Woonoppervlakte van referentie betreft 273 m ² en de inhoud betreft 1.396 m ³
Datum overeenkomst:	24 april 2020
Datum akte:	26 juni 2020
Transactieprijs:	€ 700.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	Bedrijfswoning met 2.900 m ² ondergrond € 630.000,- (ca. € 2.308,- per m ² woonoppervlakte) Cultuurgrond ad. 0,88.10 ha € 70.000,-
Erfdienstbaarheid:	-
Vergelijking:	Referentie kent net als getaxeerde een agrarische bestemming. Daar waar bij getaxeerde herbestemming naar burgerwoning mogelijk is, is dit niet mogelijk bij referentie omdat het deel uitmaakt van een naastgelegen agrarisch bedrijf. Bouwjaar van referentie is recenter dan getaxeerde. Ligging van getaxeerde is beter dan referentie, daarnaast is de omvang van de woning van getaxeerde groter dan referentie.

Referentie object 5:		
Soort object:	Burgerwoning	
Bron:	Realworks	
Locatie:	Schutsboom 16 te Helmond	
Oppervlakte:	0,25.68 ha	
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is in 2005 gebouwd. Woonoppervlakte van referentie betreft 281 m ² en de inhoud betreft 1.400 m ³	
Datum overeenkomst:	24 juli 2020	
Datum akte:	16 november 2020	
Transactieprijs:	€ 925.000,- k.k.	
Transactieprijs/eenheid:	€ 3.291,81 per m ² woonoppervlakte	
Erfdienstbaarheid:	-	
Vergelijking:	Referentie is op korte afstand van getaxeerde gelegen. Bouwjaar van referentie is recenter dan getaxeerde en kent daardoor meer comfort. Omvang is vergelijkbaar met getaxeerde. Ligging is vergelijkbaar.	

Referentie object 6:		
Soort object:	Burgerwoning	
Bron:	Realworks + kadaster	
Locatie:	Hekelstraat 9 te Mierlo	
Oppervlakte:	0,12.00 ha	
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is in 1974 gebouwd en nadien niet meer gemoderniseerd. Woonoppervlakte van referentie betreft 240 m ² en de inhoud betreft 730 m ³	
Datum overeenkomst:	19 juli 2019	
Datum akte:	27 september 2019	
Transactieprijs:	€ 500.000,- k.k.	
Transactieprijs/eenheid:	€ 2.083,33 per m ² woonoppervlakte	
Erfdienstbaarheid:	-	
Vergelijking:	Referentie is op korte afstand van getaxeerde gelegen. Staat van onderhoud van getaxeerde is beter dan referentie. Omvang van referentie is kleiner dan getaxeerde. Getaxeerde kent een betere ligging dan referentie.	

Referentie object 7:	
Soort object:	Burgerwoning
Bron:	Realworks + kadaster
Locatie:	Geldropseweg 55 te Helmond
Oppervlakte:	0,49.50 ha
Gebruik:	Door koper te gebruiken als burgerwoning. Referentie is in 2004 gebouwd. Woonoppervlakte van referentie betreft 325 m ² en de inhoud betreft 1.360 m ³
Datum overeenkomst:	-
Datum akte:	10 juli 2020
Transactieprijs:	€ 1.195.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	€ 3.676,92 per m ² woonoppervlakte
Erfdienstbaarheid:	-
Vergelijking:	Referentie is op korte afstand van getaxeerde gelegen. Staat van onderhoud van referentie is beter dan getaxeerde. Omvang van referentie is vergelijkbaar met getaxeerde.

G. Nadere toelichting

Marktanalyse/ marktbeeld landelijk en regionaal:

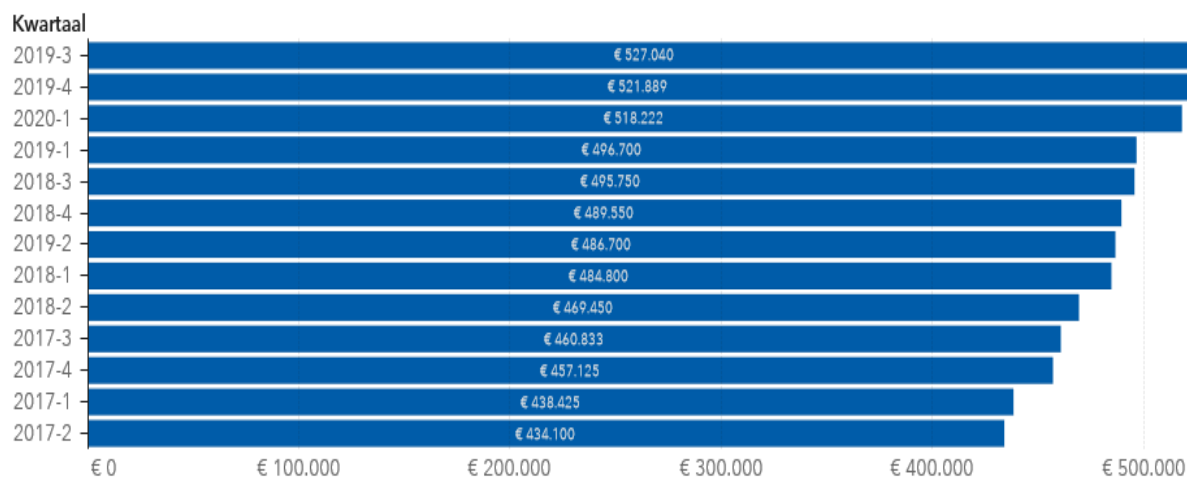
Landelijke woningen

Een landelijke woning kenmerkt zich doordat het een vrijstaande woning is met het kenmerk 'landelijk gelegen' of 'buiten bebouwde kom' of doordat het is getypeerd als een woonboerderij. De markt voor landelijke woningen verloopt voorspoedig, maar de krapte is ook in dit segment steeds meer merkbaar. Dit is vooral ingegeven door de daling van het aanbod.

Een overzicht van de prijsontwikkeling van landelijke woningen vanaf 2017, verkocht door NVM-makelaars.

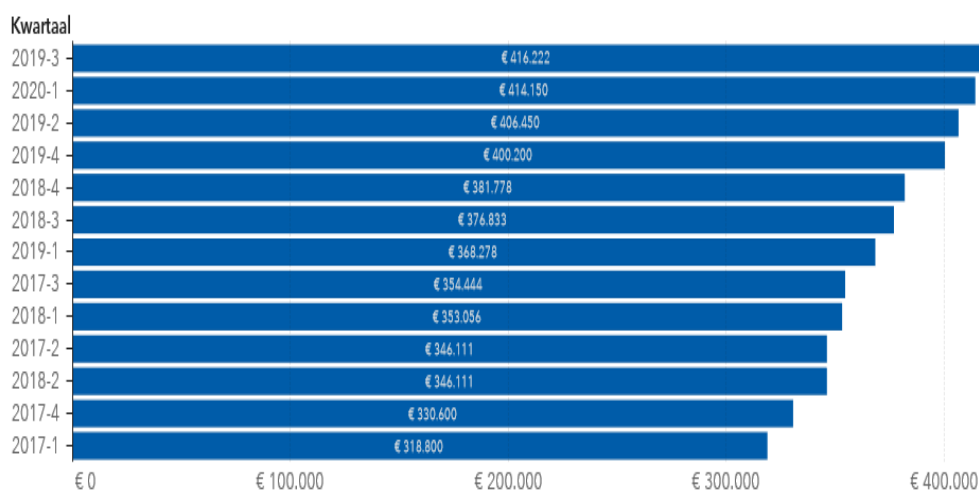
Noord-Brabant:

Transacties: transactieprijzen landelijke woningen



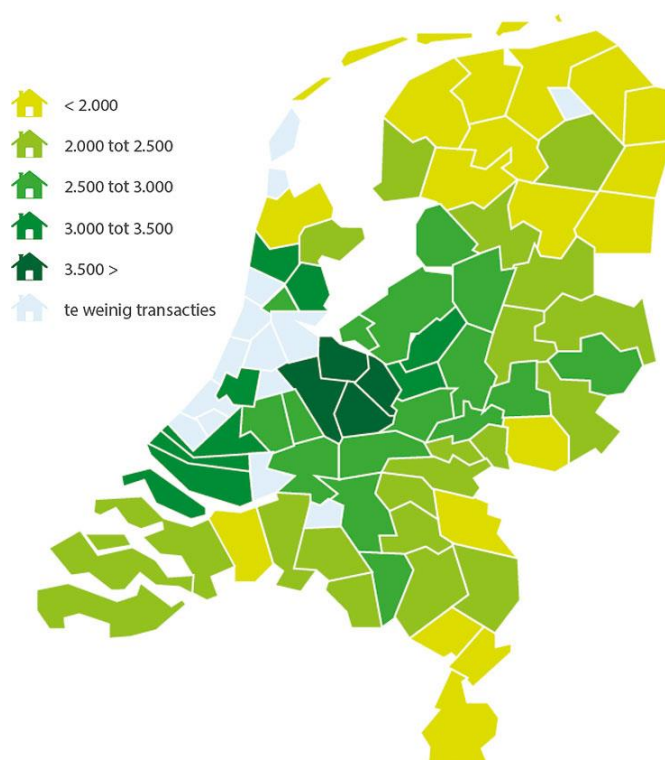
Limburg:

Transacties: transactieprijzen landelijke woningen



De verschillen per regio zijn onverminderd groot gezien onderstaande afbeelding.

Gemiddelde transactieprijz per m2 per regio



Gemiddelde transactieprizen per m² voor woonboerderijen
Bron: NVM – Marktcijfers 1^e Halfjaar 2019

Krapte vooral in het lage prijssegment

Met name het prijssegment tot 4,5 ton verkoopt nog redelijk vlot. Met name woningen boven de 6 ton gaan minder vlot. Het aanbod van deze twee prijssegmenten is juist tegenovergesteld verdeeld; Er is ruime keuze voor consumenten in het hoge prijssegment, maar dat het lage prijs-segment een krappe markt is door relatief veel vraag en weinig aanbod.

H. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

I. Verantwoording en aansprakelijkheid

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

De taxateur heeft geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel, residuen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen etc. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden.

De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemziekten. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van bodemziekten geen rekening gehouden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur heeft in ieder geval geraadpleegd de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van de omschreven opdracht met bijbehorend doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming door de taxateur. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waartoe het is opgemaakt.

Alle in het rapport genoemde maten zijn circa maten.

Ten aanzien van de gebouwen en andere bouwwerken wordt er in deze taxatie van uitgegaan dat hiervoor een rechtsgeldige vergunning aanwezig is. Indien voor een gebouw tevens een milieuvergunning noodzakelijk is geldt ook hier dit uitgangspunt. De verkregen informatie van opdrachtgever of eigenaar wordt verondersteld juist te zijn. Ten aanzien van deze verkregen informatie is geen navraag gedaan bij derde(n).

De aanwezige apparatuur / installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Taxateur verklaart zich bij uitvoering van onderhavige taxatie te hebben geconformeerd aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM)

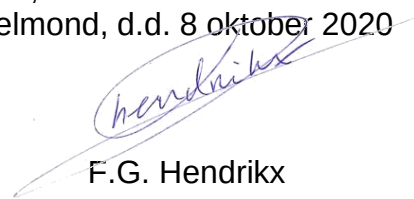
Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd.

Taxateur heeft bij het toepassen van referenties gebruik gemaakt van beschikbare informatie uit de diverse uitwisselingssystemen en indien voorhanden de informatie(brochure) van de verkopend makelaar. Taxateur heeft de toegepaste referenties niet zelf bezocht/geïnspecteerd en geeft geen enkele garantie op de juistheid van de beschikbaar gestelde informatie in de uitwisselingssystemen dan wel door de verkopend makelaar.

J. Datering en ondertekening

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

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Helmond, d.d. 8 oktober 2020



F.G. Hendrikx

K. Bijlagen

- Normblad
- Kopie opdrachtbevestiging
- Kadaster
- Bestemmingsplan
- Bodemrapport
- Foto's
- Eigendomsakte
- Plausibiliteitsverklaring

i/taxatie-agr/2020/Unterberg-Helmond

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en

niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. *Marktwaaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.

16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of	

		de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is

3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.



De heer R. Unterberg
Geldropse Ventweg 20
5706 LC HELMOND

Bezoekadres
Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)
Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574,64,553.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Helmond, 18 september 2020

Betreft: Opdrachtbevestiging taxatie A&LV
Geldropse Ventweg 20 te Helmond.

Geachte heer Unterberg,

U heeft ons verzocht om bovengenoemd object te taxeren door middel van een volledige taxatie. Het doet ons een genoegen door middel van deze brief de aanvaarding en interpretatie van deze opdracht te bevestigen.

Ter uitvoering van de onderhavige opdracht, verwerken wij uw (persoons)gegevens in ons systeem. In de privacyverklaring op onze website leggen wij u uit, welke gegevens wij van u verwerken en hoe lang wij de gegevens bewaren. Als u gebruik maakt van onze dienstverlening, gaat u ook akkoord met onze privacyverklaring. Kijk op www.heuvel.nl voor de uitgebreide privacyverklaring.

A Verantwoordelijkheden taxateur:

Opdracht:

Het is onze verantwoordelijkheid een volledige taxatie uit te voeren ten behoeve van woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en overige aanhorigheden.

Paraaf opdrachtgever: 

Paraaf taxateur:



Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, onteigening en emigratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de NVM. Alle informatie zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en geven slechts een indicatie. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheids-verzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Wet- en regelgeving:

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Agrarisch en Landelijk Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

B. Taxateur:

De taxatie zal worden uitgevoerd door F.G. Hendriks, als taxateur geregistreerd onder nummer: RT775383043 en lid NVM.

Gecertificeerd bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen: Reg. nr: RT775383043.

Verklaringen taxateur:

De taxateur heeft geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object.
De taxateur is gekwalificeerd om de taxatieopdracht uit te voeren.

C. Opdrachtgever (en andere potentiële gebruikers):

Opdrachtgever:

De heer R. Unterberg
Geldropse Ventweg 20
5706 LC HELMOND

Verklaringen opdrachtgever:

Opdrachtgever verklaart de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen.

Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

Paraaf opdrachtgever:



Paraaf taxateur:

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

D. Doel van de taxatie:

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: een voorgenomen bestemmingsplanwijziging

Definitie marktwaarde:

Het vaststellen van de marktwaarde volgens onderstaande definitie (EVS 2016):
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang

Eventueel overige vast te stellen waarderingen:

- ~~— WEVAB (waarde economisch verkeer agrarisch bestemming)~~
- ~~— Waarde in verpachte staat~~
- ~~— Waarde in economisch verkeer (fiscaal)~~
- ~~— Opinie verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 6 – 9 maanden~~

E. Object:

Omschrijving van het te waarderen object:

Adres:	Geldropse Ventweg 20
Soort object:	Woonboerderij
Kadastrale gemeente:	Helmond
Sectie:	U
Nummer:	7748
Oppervlakte :	0,43.72 ha
Eigendom:	Volledig eigendom

F. Objectiviteit & Onafhankelijkheid:

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Paraaf opdrachtgever:



Paraaf taxateur:

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf, verkregen met een professionele taxatiedienst Agrarisch & Landelijk Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

G. Peildatum van de taxatie:

15 september 2020

H. Aannames en bijzondere uitgangspunten:

De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij/zij bij de taxatie heeft gehanteerd.

Het object wordt vrij van huur en gebruik ~~/in verhuurde staat / of anders gewaardeerd.~~

De taxateur heeft daarbij de volgende gegevens als uitgangspunt genomen ~~(verbouwing / realisatie / renovatie / aankoop):~~

I. Beperkingen in het gebruik van de taxatie:

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

Paraaf opdrachtgever: 

Paraaf taxateur:

J. Taxatierapport:

Wij zullen over de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u rapporteren in de vorm van een uitgebreid NVM A&LV / of Taxatie Management Instituut (TMI) taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

K. Openbaarmaking:

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- Het NRVT (of door NRVT aan te wijzen partijen) in het kader van:
 - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
 - doorlopend toezicht op de taxateur;
 - tuchtrecht;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, tuchtrecht en statistiek;
- de kredietgevers, dan wel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst.

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres (contact) personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de AVG. Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruikersverklaring die op hun websites te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

Paraaf opdrachtgever: 

Paraaf taxateur:

L. Honorarium:

Deze taxatie zal worden uitgevoerd voor een vast tarief van € 650,- excl. BTW, kadasterkosten en eventuele overige kosten (bijv. kosten opvragen stukken gemeente)

De facturatie zal plaatsvinden nadat wij het taxatierapport hebben opgeleverd.

M. Datum opname en inspectie:

15 september 2020.

N. Voorwaarden:

Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing, welke voorwaarden als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de EVS standaarden. De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering valt

Paraaf opdrachtgever: 

Paraaf taxateur:

O. Bevestiging:

Indien u zich kunt verenigen met de inhoud van deze opdrachtbevestiging, verzoeken wij u deze te ondertekenen en ons retour te mailen of ervoor te zorgen dat deze klaar ligt bij de opname.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Wij zien met vertrouwen uit naar een prettige samenwerking.

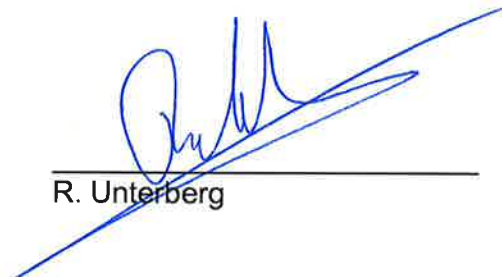
Ondertekening:

Met vriendelijke groet,
ADRIAAN VAN DEN HEUVEL makelaars en adviseurs

Voor akkoord taxateur:

Voor akkoord opdrachtgever:



F.G. Hendriks

R. Unterberg

Paraaf opdrachtgever: 

Paraaf taxateur:

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helmond U 7748
	Kadastrale objectidentificatie : 041640774870000
Locatie	Geldropse Ventweg 20 5706 LC Helmond
Kadastrale grootte	4.372 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171212 - 384640
Ontstaan uit	Helmond U 7090

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77809/20	Ingeschreven op 03-04-2020 om 14:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 40279/144 Eindhoven	Ingeschreven op 15-12-2004 om 09:00
	Hyp4 40279/143 Eindhoven	Ingeschreven op 15-12-2004 om 09:00
	Hyp4 15009/20 Eindhoven	Ingeschreven op 04-05-2000
Naam gerechtigde	Mevrouw Jolanda Johanna Maria van den Broek	
Adres	Geldropse Ventweg 20 5706 LC HELMOND	
Geboren	23-02-1978	te GELDROP
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 70328/7	Ingeschreven op	22-03-2017 om 14:38
	Hyp4 2337/38 Eindhoven		
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op	30-03-2012 om 11:57
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op	15-06-2010 om 12:30
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op	28-04-2010 om 13:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op	14-01-2009 om 12:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 06044/00064 Zwolle	Ingeschreven op	28-09-1988 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 05877/00002 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 05368/00013 Breda		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04913/00068 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		

[Hyp4 04414/00068 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03498/00081 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02744/00114 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02744/00114 Maastricht](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02325/00016 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02071/00073 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01481/00111 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01354/00079 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

GEMEENTE (3) PROVINCIE (12) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

G Paraplubestemmingsplan Parkeren
bestemmingsplan
vastgesteld (2018-02-27)

G Brandevoort Oost
bestemmingsplan
onherroepelijk (2012-09-26)

STRUCTUURVISIES

G Structuurvisie Helmond 2030
structuurvisie
vastgesteld (2014-02-04)

^ Verberg plannen



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

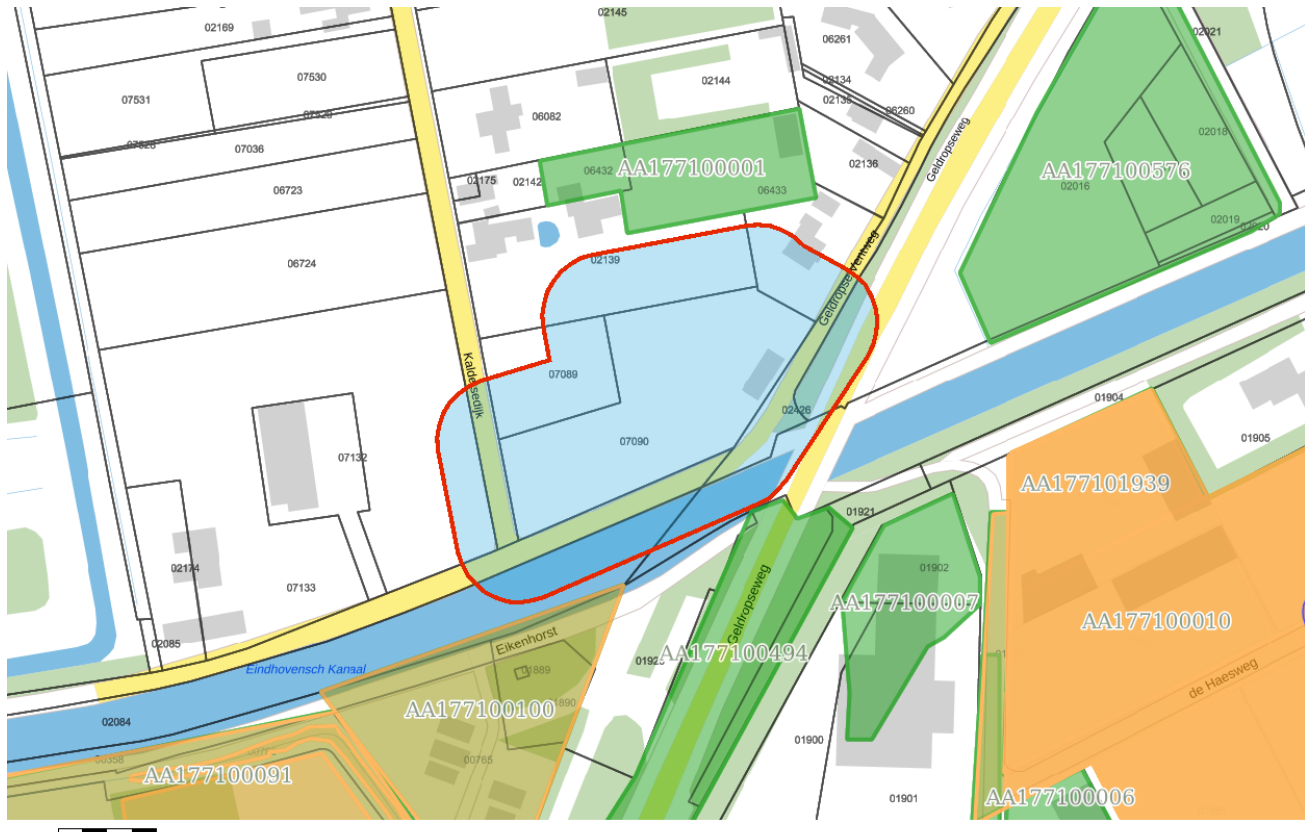
171202.8, 384651.4

Enkelbestemming
Agrarisch

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - straalpad

Geldropse Ventweg 20, Helmond

Omgevingsrapportage



Bodem

Locaties

Ondergrond

Kadastraal perceel

topografie

Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Binnen het aangegeven zoekgebied is
geen informatie aangetroffen.

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.

Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

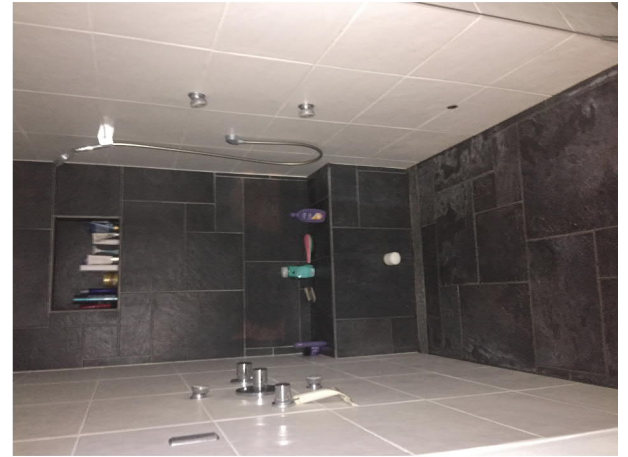
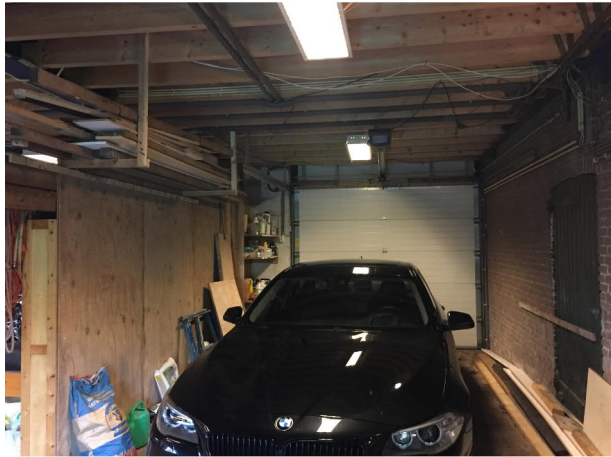
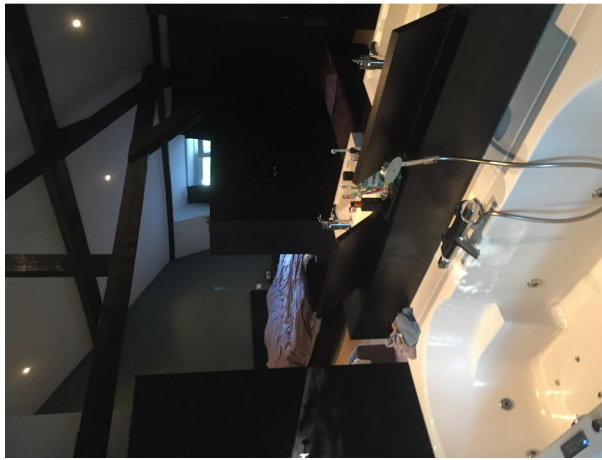
I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

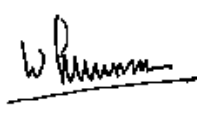
Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.







Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en c	
Eindhoven OZ4 40279/144 15-12-2004 09:00 Brants mr. H.J.M.G. / 39313/SM			het 5 vervolgblad(en) 
Aantekeningen:	 7 volgbladen *20041215000206*		
Kadaster			

Hyp. 4

39313/SM

- kopie twee taxatierapporten
- twee situatietekeningen

VERDELING EN LEVERING
EN
CONSTATERING BEÏNDIGING
ERFDIENSTBAARHEID EN BIJZONDERE VERPLICHTING

Heden dertien december tweeduizend vier, verschenen voor mij, mr. Hubertus —
Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond: —

1. mevrouw KARIN HENRIETTA MARIA VAN DEN BROEK, geboren te Geldrop op —
drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzeventig, rijbewijs nummer: —
3158392634, uitgegeven te Helmond op dertig juni negentienhonderd —
negenennegentig, wonende te 5706 LC Helmond, Geldropse Ventweg 14, en —

2. mevrouw JOLANDA JOHANNA MARIA VAN DEN BROEK, geboren te Geldrop op —
drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzeventig, paspoort nummer —
NF9735943, uitgegeven te Helmond op dertig maart tweeduizend vier, —
wonende te 5706 LC Helmond, Geldropse Ventweg 20, —

beiden ongehuwd en nimmer gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in
de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest. —

De comparanten verklaren: —

Deze akte kent de navolgende indeling: —

- I. Vooraf —
- II. Eigendomsverkrijging —
- III. Waarde —
- IV. Berekening aandeel —
- V. Verdeling —
- VI. Levering —
- VII. Bepalingen van de verdeling en levering —
- VIII. Overbedelingsuitkering —
- IX. Kwijting —
- X. Constatering beëindiging erfdienstbaarheid en constatering beëindiging —
bijzondere verplichting —
- XI. Bepaling bodemverontreiniging —
- XII. Mestproductierechten —
- XIII. Overdrachtsbelasting —
- XIV. Woonplaatskeuze —
- XV. Slot —

I. VOORAF —

Partijen willen overgaan tot verdeling van het volgende aan hun in onverdeelde —
mede-eigendom toebehorende registergoederen, te weten: —

1. het woonhuis met ondergrond en tuin, staande en gelegen te 5706 LC ———
Helmond, Geldropse Ventweg 14, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie
U nummer 2137, groot zes are, ———
2. het perceel weiland, gelegen aan de Kaldersedijk te Helmond, kadastraal ———
bekend gemeente Helmond sectie U nummer 2143, groot vijfentwintig are ———
twintig centiare, ———
3. het perceel tuin, gelegen bij de Geldropse Ventweg 14 (voorheen Geldropseweg
6A) te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie U nummer 3466,
groot drie are dertien centiare, ———
4. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5706 LC ———
Helmond, Geldropse Ventweg 20, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie
U nummer 3468, groot zeventien are negentwintig centiare, ———
welk perceel (met nummer 3468) is belast met een zakelijk recht als bedoeld
in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) op —
een gedeelte van het perceel, ten behoeve van de besloten vennootschap —
met beperkte aansprakelijkheid: Administratiekantoor Gasnetwerk Oost- —
Brabant B.V., gevestigd te 5701 RS Helmond, Havenweg 1, (postadres: —
Postbus 300, 5700 AH Helmond). ———

hierna de onderpanden tezamen ook te noemen: het registergoed. ———

Als dag van verdeling wordt genomen de dag van het passeren van deze akte, —
hierna ook genoemd de "verdelingsdatum". ———

II. EIGENDOMSVERKRIJGING ———

De eigendom van gemeld registergoed werd verkregen als volgt: ———

- Het registergoed werd in eigendom verkregen door mevrouw Maria Petronella -
Johanna Lambertus Huijbers, geboren te Beek en Donk op vierentwintig ———
november negentienhonderd drieënvijftig, de nummers 3466 en 3468 als ———
afkomstig van de respectievelijke oude nummers 2140 en 2138 gedeeltelijk, —
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ———
Openbare Registers te Eindhoven op vier mei tweeduizend in register ———
Hypotheken 4 deel 15009 nummer 20, van een afschrift van een op drie mei —
tweeduizend voor mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris te Helmond, verleden —
akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht
om op welke grond dan ook ontbinding van de koop en levering te vorderen. —
- Mevrouw Maria Petronella Johanna Lambertus Huijbers voornoemd, hierna te
noemen: de overledene is op vierentwintig februari tweeduizend twee te —
Helmond overleden. ———
De overledene woonde ten dage van haar overlijden te 5706 LT Helmond, —
Geldropseweg 6B. ———
De overledene had bij haar overlijden de Nederlandse nationaliteit. ———
- De overledene is in de wettelijke (algehele) gemeenschap van goederen en in —
voor beiden eerste echt gehuwd geweest met de heer Johannes Cornelis —
Antonius Maria van den Broek geboren te Mierlo op achtentwintig juni —
negentienhonderd eenenvijftig. ———

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Dit huwelijk en deze huwelijksgemeenschap werden ontbonden door het overlijden van de man te Helmond op dertig maart negentienhonderd negennegentig.

- De overledene laat geen andere kinderen achter dan de twee uit haar voormeld huwelijk geboren kinderen, te weten: de comparanten onder 1. en 2. genoemd.
- Volgens opgave van het Centraal Testamenten Register heeft de overledene niet anders over haar nalatenschap beschikt dan bij testament op drie december negentienhonderd achtennegentig voor mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris te Helmond verleden.

Dit testament heeft door het eerder overlijden van de echtgenoot van de overledene geen effect, behoudens ten aanzien van de in het testament opgenomen bepaling luidende als volgt:

" **H. UITSLUITINGSCLAUSULE**

Ik bepaal dat al hetgeen uit mijn nalatenschap wordt verkregen en hetgeen daarvoor door zaaksvervanging overeenkomstig artikel 1:124 lid 2 en 1:125 van het Burgerlijk Wetboek in de plaats is gekomen, alsmede de vruchten daarvan niet valt in enige gemeenschap van goederen of in aanmerking komen bij enig deelgenootschap of andere verrekeningsovereenkomst. In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt de waarde van het verkregene wel in de verdeling of verrekening betrokken, ingeval het huwelijk of het geregistreerde partnerschap van verkrijger eindigt door overlijden."

- Ingevolge de wet zijn de kinderen van de overledene beiden voornoemd, ieder voor een / tweede gedeelte gerechtigd in de nalatenschap.
- De comparanten onder 1. en 2. genoemd zijn derhalve volledig bevoegd en gerechtigd om over het registergoed te beschikken.

III. WAARDE

Gemeld registergoed wordt in scheiding en deling gebracht voor een waarde van ZESHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 685.000,00),

welke waarde daaraan is toegekend door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Adriaan van den Heuvel B.V., Makelaars, Taxateurs en Onteigeningsdeskundigen de dato eenentwintig augustus tweeduizend drie, van welke taxatierapporten een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

IV. BEREKENING AANDEEL

In verband met het feit dat ieder van de comparanten gerechtigd is voor een / tweede onverdeeld aandeel, is ieder van de deelgenoten gerechtigd voor een bedrag van driehonderdtweeënveertigduizend vijfhonderd euro (€ 342.500,00).

V. VERDELING

De deelgenoten zijn de volgende verdeling overeengekomen waarbij toebedeeld wordt:

1. aan de comparante onder 2. genoemd, Jolanda Johanna Maria van den Broek: een ter plaatse afgepaald gedeelte van het perceel met het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5706 LC Helmond, Geldropse Ventweg 20, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie U nummer 3468, groot ongeveer vijftien are zestig centiare,

welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) op een gedeelte — van het perceel, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratiekantoor Gasnetwerk Oost-Brabant B.V., — gevestigd te 5701 RS Helmond, Havenweg 1, (postadres: Postbus 300, — 5700 AH Helmond), —

zoals met smalle streeparcering is aangegeven op de door de comparanten voor akkoord getekende situatietekening, welke tekening mede is bestemd om te — worden ingeschreven ten kantoren van de Dienst voor het Kadaster en de — Openbare Registers te Eindhoven, —

voor een waarde van vierhonderdtienduizend euro (€ 410.000,00), — welke toedeling geschiedt onder de verplichting voor de comparante onder 2. — genoemd om: —

de ter zake van deze verdeling door haar verschuldigde overbedelingsuitkering — aan de comparante onder 1. genoemd ten bedrage van — ZEVENENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 67.500) te voldoen onder de — voorwaarden en bepalingen als hierna onder het opschrift — "OVERBEDELINGSUITKERING" zal worden vermeld. —

2. aan de comparante onder 1. genoemd, Karin Henrietta Maria van den Broek: —

1. het woonhuis met ondergrond en tuin, staande en gelegen te 5706 LC — Helmond, Geldropse Ventweg 14, kadastraal bekend gemeente Helmond — sectie U nummer 2137, groot zes are, —

2. het perceel weiland, gelegen aan de Kaldersedijk te Helmond, kadastraal — bekend gemeente Helmond sectie U nummer 2143, groot vijftientig are — twintig centiare, —

3. het perceel tuin, gelegen bij de Geldropse Ventweg 14 (voorheen — Geldropseweg 6A) te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie U nummer 3466, groot drie are dertien centiare, en —

4. het ter plaatse afgepaald RESTERENDE gedeelte van het perceel met het — woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5706 LC — Helmond, Geldropse Ventweg 20, kadastraal bekend gemeente Helmond — sectie U nummer 3468, groot ongeveer een are negenenzestig centiare, — welk perceel (met nummer 3468) is belast met een zakelijk recht als — bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van de besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratiekantoor — Gasnetwerk Oost-Brabant B.V., gevestigd te 5701 RS Helmond, — Havenweg 1, (postadres: Postbus 300, 5700 AH Helmond), —

welke percelen onder 1, 3 en 4 gemeld een AANEENGESLOTEN GEHEEL vormen, zoals met brede streeparcering is aangegeven op de door de comparanten voor akkoord getekende situatietekening, welke tekening mede is bestemd om te — worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de — Openbare Registers te Eindhoven, — voor een waarde van tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00), — en —

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5. de vordering wegens onderbedeling als voormeld groot _____
 ZEVENENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 67.500). _____

VI. LEVERING

Ter uitvoering van de vorenstaande overeenkomst van verdeling wordt door de _____
 comparanten bij deze akte geleverd aan: _____

- de comparante onder 2. genoemd, Jolanda Johanna Maria van den Broek, die —
 bij deze aanneemt, het recht van eigendom van: _____
 een ter plaatse afgepaald gedeelte van het perceel met het woonhuis met —
 ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5706 LC Helmond, Geldropse
 Ventweg 20, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie U nummer 3468,
 groot ongeveer vijftien are zestig centiare, _____
 welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3
 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) op een gedeelte —
 van het perceel, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte
 aansprakelijkheid: Administratiekantoor Gasnetwerk Oost-Brabant B.V., —
 gevestigd te 5701 RS Helmond, Havenweg 1, (postadres: Postbus 300, —
 5700 AH Helmond), _____
- de comparante onder 1. genoemd, Karin Henrietta Maria van den Broek, die bij
 deze aanneemt, het recht van eigendom van: _____
 1. het woonhuis met ondergrond en tuin, staande en gelegen te 5706 LC _____
 Helmond, Geldropse Ventweg 14, kadastraal bekend gemeente Helmond _____
 sectie U nummer 2137, groot zes are, _____
 2. het perceel weiland, gelegen aan de Kaldersedijk te Helmond, kadastraal _____
 bekend gemeente Helmond sectie U nummer 2143, groot vijftientig are —
 twintig centiare, _____
 3. het perceel tuin, gelegen bij de Geldropse Ventweg 14 (voorheen _____
 Geldropseweg 6A) te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie
 U nummer 3466, groot drie are dertien centiare, en _____
 4. het ter plaatse afgepaald RESTERENDE gedeelte van het perceel met het _____
 woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5706 LC _____
 Helmond, Geldropse Ventweg 20, kadastraal bekend gemeente Helmond _____
 sectie U nummer 3468, groot ongeveer een are negenenzestig centiare, _____
 welk perceel (met nummer 3468) is belast met een zakelijk recht als _____
 bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht
 (oud) op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van de besloten _____
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratiekantoor _____
 Gasnetwerk Oost-Brabant B.V., gevestigd te 5701 RS Helmond, _____
 Havenweg 1, (postadres: Postbus 300, 5700 AH Helmond). _____

VII. BEPALINGEN VAN DE VERDELING EN LEVERING

De verdeling en levering zijn geschied onder de volgende bepalingen: _____

1. a. De verdeelde registergoederen worden door de betreffende comparanten _____
 onder 1. en 2. genoemd in eigen gebruik en genot aanvaard vanaf vandaag. —
- b. Vanaf vandaag komen alle baten van de registergoederen aan de _____
 betreffende comparanten onder 1. en 2. genoemd ten goede, zijn alle lasten
 daarvan voor hun rekening en dragen zij ook het risico. _____

2. a. De toedeling en levering van de registergoederen geschieden in de staat —
waarin de registergoederen zich vandaag bevinden, met alle daaraan —
verbonden erfdienstbaarheden, zowel ten nutte als ten laste daarvan en alle
andere aan de eigendom van de registergoederen verbonden rechten en —
verplichtingen. —
- b. De zakelijke lasten en belastingen welke van de registergoederen geheven —
worden, komen vanaf een januari tweeduizend vijf voor rekening van de —
betreffende comparanten onder 1. en 2. genoemd. —
- c. Over- of ondermaat van de registergoederen zal aan geen van de partijen —
enig recht verlenen. —
3. a. De deelgenoten staan er over en weer voor in dat zij bevoegd zijn tot —
verdeling en levering van het verdeelde. —
- b. Het verdeelde is niet met hypotheken of beslagen of inschrijvingen daarvan
belast. —
4. a. Elk van de verkrijgende deelgenoten heeft het aan hem toegedeelde te —
zijn baten of schade aanvaard. —
- b. Hiermee is vernietiging van de verdeling op grond van dwaling omtrent de —
waarde van een of meer van de verdeelde goederen of schulden uitgesloten.
5. Door de deelgenoten wordt over en weer gevrijwaard voor iedere stoornis of —
uitwinning, welke mocht voortkomen uit een vóór de verdeling ontstane —
oorzaak. —
6. Voor het geval vernietiging van deze verdeling, op welke grond dit ook zij, zal —
worden gevorderd, zal dit geen aanleiding kunnen geven tot wijziging van de —
toedeling van de voormelde registergoederen, doch zal dit slechts kunnen —
leiden tot een herrekening in geld. —
Voor het overige doen partijen afstand van elk recht om, om welke reden ook, —
ontbinding of nietigverklaring van deze verdeling te vorderen. —
7. a. De op de toegedeelde (register)goederen betrekking hebbende papieren —
komen toe aan de betreffende verkrijger. —
- b. De algemene boedelpapieren komen onder berusting van de betreffende —
comparanten onder 1. en 2. genoemd, die daarvan inzage, uittreksel of —
afschrift geeft aan de andere comparante, zo die zulks verlangt, —
overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:187 lid 2 van het Burgerlijk —
Wetboek. —
8. De kosten van deze akte en alle overige kosten, waartoe deze akte aanleiding —
zal geven, komen ten laste van de comparanten tezamen. —

VIII. OVERBEDELINGSUITKERING

1. Door de comparante onder 2. genoemd, is aan de comparante onder 1. —
genoemd een overbedelingsuitkering verschuldigd ten bedrage van —
ZEVENENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 67.500,00). —
2. Voormelde overbedelingsuitkering aan de comparante onder 1. genoemd is —
voldaan door interne verrekening welke interne verrekening hierin bestaat dat —
de comparante onder 2. genoemd een bedrag van vijfentachtigduizend euro —
(€ 85.000,00) heeft overgeboekt van haar rekening naar het rekeningnummer —
3281719287 van de comparante onder 1. genoemd. —

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Dit bedrag is samengesteld als volgt: —

- een bedrag van zevenenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 67.500,00), zijnde de overbedelingsuitkering, en —
- een bedrag van zeventienduizend vijfhonderd euro (€ 17.500,00), zijnde een liquidatie-uitkering vooruitlopend op de te verwachten liquidatie van de — besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van den Broek — Mierlo B.V.. —

IX. KWIJTING

1. De comparanten hebben hiermee de bij deze akte verdeelde goederen en — schulden verdeeld. —
2. Partijen hebben terzake van de onderhavige verdeling niets meer van elkaar te — vorderen. —
3. De comparanten verlenen elkaar terzake van de onderhavige verdeling over en — weer volledige kwijting. —

X. CONSTATERING BEËINDIGING ERFDIENSTBAARHEID EN CONSTATERING**BEËINDIGING BIJZONDERE VERPLICHTING**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen — terzake van het verkochte wordt hierna verwezen naar gemelde aankomsttitel — (15009/20), waarin woordelijk staat vermeld: —

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden terzake van het verkochte wordt verwezen naar een akte oprichting vennootschap onder firma genaamd — Autosloperij Goossens, welke akte is verleden op tien mei negentienhonderd — vijftientig voor voornoemde notaris L.C.A. Spoormakers, waarin woordelijk — wordt vermeld: —

"Voor bestaande erfdienstbaarheden betreffende het voormelde ingebrachte — onroerend goed wordt ten deze nog speciaal verwezen naar een akte op zeventien november negentienhonderd eenenveertig voor de destijds te Geldrop standplaats hebbende notaris Mertens, verleden overgeschreven ten gemelde — hypotheekkantore op vijf december daarna in deel 1090 nummer 57" enzovoorts. — "Ten behoeve van het ingebrachte onroerend goed, kadastraal bekend als — gemeente Mierlo Sectie B nummer 1318, als heersend erf, en ten laste van het aan de comparant sub 1 in eigendom verblijvende niet ingebrachte kadastrale perceel — der gemeente Mierlo Sectie B nummer 1317, als lijdend erf, verklaarden de — comparanten sub 1 en 2, die sub 1 tevens handelende voor zich in privé, bij deze — te vestigen de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de — Geldropseweg naar en van het heersend erf en uit te oefenen over een van het — lijdend erf deel uitmakende strook grond ter breedte van ongeveer vijf meter direkt grenzende aan de noordgrens van het lijdend erf. —

De voormelde erfdienstbaarheid van weg strekt zich ten behoeve van het heersend erf vanaf de Geldropseweg niet verder uit dan over een diepte gelijk aan de diepte ter plaatse van het lijdend erf. —

De uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid van weg dient verder zodanig te — geschieden, dat door de eigenaar van het heersend erf daarvan op de voor de — eigenaar van het lijdend erf minst bezwarende wijze gebruik wordt gemaakt, — alsmede onder bepaling: —

a. dat op het lijdend erf, waarover de erfdienstbaarheid van weg wordt uitgeoefend, door de eigenaren van de heersende en lijdende erven, geen auto's of andere voertuigen mogen worden geparkeerd of goederen mogen worden opgeslagen, waardoor het gebruik van de weg belemmerd kan worden; en
b. dat de kosten van het onderhoud van de voor de weg bestemde strook grond geheel voor rekening komen van de eigenaar van het lijdend erf. De comparante sub 2 in privé verklaarde voor de voormelde vestiging der erfdienstbaarheid voor zover nodig toestemming te geven."

Met betrekking tot bijzonder verplichtingen terzake van het verkochte, wordt verwezen naar voormelde akte oprichting vennootschap onder firma genaamd Autosloperij Goossens, waarin woordelijk staat vermeld:

"Voor een op het ingebrachte onroerend goed van toepassing zijnde drankenbeding wordt ten deze nog speciaal verwezen naar de voormelde akte op negen december negentienhonderd tweeëntachtig voor voornoemde notaris Rooden, verleden waarin het ten laste van de comparant sub 1 in de voormelde eigendomstitel, zijnde de akte van transport op zesentwintig april negentienhonderd zevenenzeventig voor voornoemde notaris Rooden verleden, opgenomen zogenaamde "aktief drankenbeding" werd gewijzigd in een zogenaamde "passief drankenbeding" onder de volgende bepalingen, woordelijk luidende als volgt:

ARTIKEL 1.

Indien in of op gemeld onroerend goed of enig gedeelte daarvan binnen een periode van vijf en twintig achtereenvolgende jaren, te rekenen vanaf zes en twintig april negentienhonderd zeven en zeventig, wordt gevestigd of gedreven een horecabedrijf in de ruimste zin, zullen de eigenaar en de hem opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht verplicht zijn al die maatregelen te nemen, welke er toe zullen leiden dat in bedoeld horecabedrijf uitsluitend dranken worden verkocht of gebruikt, welke worden geleverd door of met toestemming van Artois Nederland N.V. hierna te noemen: "Artois".

Voor het geval dat in het bedoelde pand een horecabedrijf als hiervoor bedoeld wordt uitgeoefend dient de exploitant aan Artois toe te kennen:

a. een onbeperkt recht om te allen tijde de bierkelders en alle mogelijke bewaarplaatsen van de exploitant te doen bezoeken. Zij leveren het bewijs van tekortkoming aan zijn verplichtingen, indien de exploitant weigert toegang te verlenen of indien men ter plaatse vaten, flessen of verpakkingen van een concurrerende brouwerij of van niet toegelaten leveranciers vindt;
b. het uitsluitend recht kosteloos voor de hiervoor bedoelde dranken reclame te maken, zowel buiten als binnen zodanig horecabedrijf.

ARTIKEL 2.

Bij niet-nakoming of overtreding van een of meer van de bepalingen van artikel 1 van deze akte zal de eigenaar van of andere zakelijke gerechtigde(n) tot het hiervoor bedoelde onroerend goed of het betreffende gedeelte daarvan voor iedere niet-nakoming of overtreding, hoe gering ook, ten behoeve van Artois, verbeuren een onmiddellijke opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare boete van HONDERD GULDEN voor iedere dag dat de overtreding duurt, zulks onverminderd -

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het recht van Artois, om zoodoorg te vorderen, dat de overtreding onmiddellijk —
wordt beëindigd en dat de eventueel reeds geleden opkomende schade volledig —
wordt vergoed.

De eigenaar en de hem opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht
van bedoeld onroerend goed zullen aansprakelijk zijn voor overtredingen, tijdens —
de duur van hun eigendom of zakelijk genotsrecht door wie ook gepleegd.

ARTIKEL 3.

De eigenaar en de hem opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht
zullen in verzuim zijn door het enkel feit van de overtreding, zonder dat enige —
ingebrekestelling zal nodig zijn.

ARTIKEL 4.

De bedingen van de artikelen 1, 2 en 3 van deze akte, alsmede dit artikel 4, zullen
bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een —
gedeelte van het hiervoor bedoelde onroerend goed aan de nieuwe verkrijger in —
eigendom of zakelijk genotsrecht ten behoeve van Artois moeten worden —
opgelegd, bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding —
woordelijk moeten worden overgenomen, zulks op verbeurte door de eigenaar en —
iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op —
te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk —
opeisbare boete van HONDERD GULDEN voor iedere dag de overtreding duurt ten —
behoefte van Artois.

Bij elke vervreemding als hiervoor bedoeld dient tenminste tien dagen voor de datum
waarop de betreffende akte zal worden verleden, aan Artois kennis te worden —
gegeven onder overlegging van een ontwerp dezer akte, en dient tevens terstond —
nadat die akte is verleden een authentiek afschrift dier akte aan Artois te worden —
uitgereikt, zullende de aan een en ander verbonden kosten door de koper moeten —
worden opgedragen." "

1. a. In voormelde titel (10168/8) zijn de eigenaar van het heersende erf en de —
eigenaar van het dienende erf dezelfde geworden.
- b. Partijen verklaren dat voormelde erfdienstbaarheid van weg derhalve door —
de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare
Registers te Eindhoven van voormelde aankomsttitel op grond van het —
bepaalde in artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek door vermenging teniet
is gegaan.
2. a. In voormelde aankomsttitel wordt een drankenbeding vermeld, voor een —
periode van vijftientig achtereenvolgende jaren, te rekenen vanaf —
zesentwintig april negentienhonderd zevenenzeventig. Deze periode is op —
zesentwintig april tweeduizend twee geëindigd.
- b. Partijen verklaren dat thans in het verkochte of in enig gedeelte daarvan —
geen horecabedrijf in de ruimste zin (meer) wordt gevestigd of gedreven.
- c. Partijen verklaren dat gemeld drankenbeding derhalve is geëindigd.

XI. BEPALING BODEMVERONTREINIGING

In voormelde aankomsttitel (15009/20) is met betrekking tot —
bodemverontreiniging woordelijk het volgende opgenomen:

"- dat aan hem bekend is dat er in negentienhonderd achtentachtig een ————
oriënterend onderzoek bodemverontreiniging Auto Sloperij Geldropseweg Mierlo is
opgesteld door het Raadgevend Ingenieursbureau Witteveen-Bos, gevestigd te ————
Deventer, in opdracht van de gemeente Mierlo, welk bodemonderzoekrapport aan
deze akte zal worden gehecht.

Uit dit rapport, met name bladzijde 13 van het rapport, blijkt dat de bovengrond —
van het verkochte plaatselijk is verontreinigd tot even boven de B-waarde met —
koper en dat het grondwater, welk zich bevindt in het verkochte, sterk is ————
verontreinigd tot boven de C-waarde met zink en lood.

Verkoper is er derhalve mee bekend dat er een verontreiniging aanwezig is en —
heeft zulks meegedeeld aan koper die daarmee eveneens bekend is."

De comparanten zijn is er dus mee bekend dat verontreiniging aanwezig is.

XII. MESTPRODUKTIERECHTEN

In de onderhavige verdeling en levering zijn mede begrepen de grondgebonden —
mestproduktierechten.

Er zijn geen niet-gebonden mestproduktierechten aanwezig.

XIII. OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de verkrijging op grond van deze akte is geen overdrachtsbelasting —
verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 3 van de Wet op Belastingen —
van Rechtsverkeer.

XIV. WOONPLAATSKEUZE

De comparanten kiezen voor alle gevolgen van deze akte domicilie ten kantore van
de notaris, bewaarder van deze akte.

XV. SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte —
betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde
en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte —
vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud kennis te hebben —
genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te
stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, —
notaris, ondertekend, om

tien uur eenentwintig minuten ————
(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. H. J. M. G. Brants

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te
Helmond verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van
de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex
artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

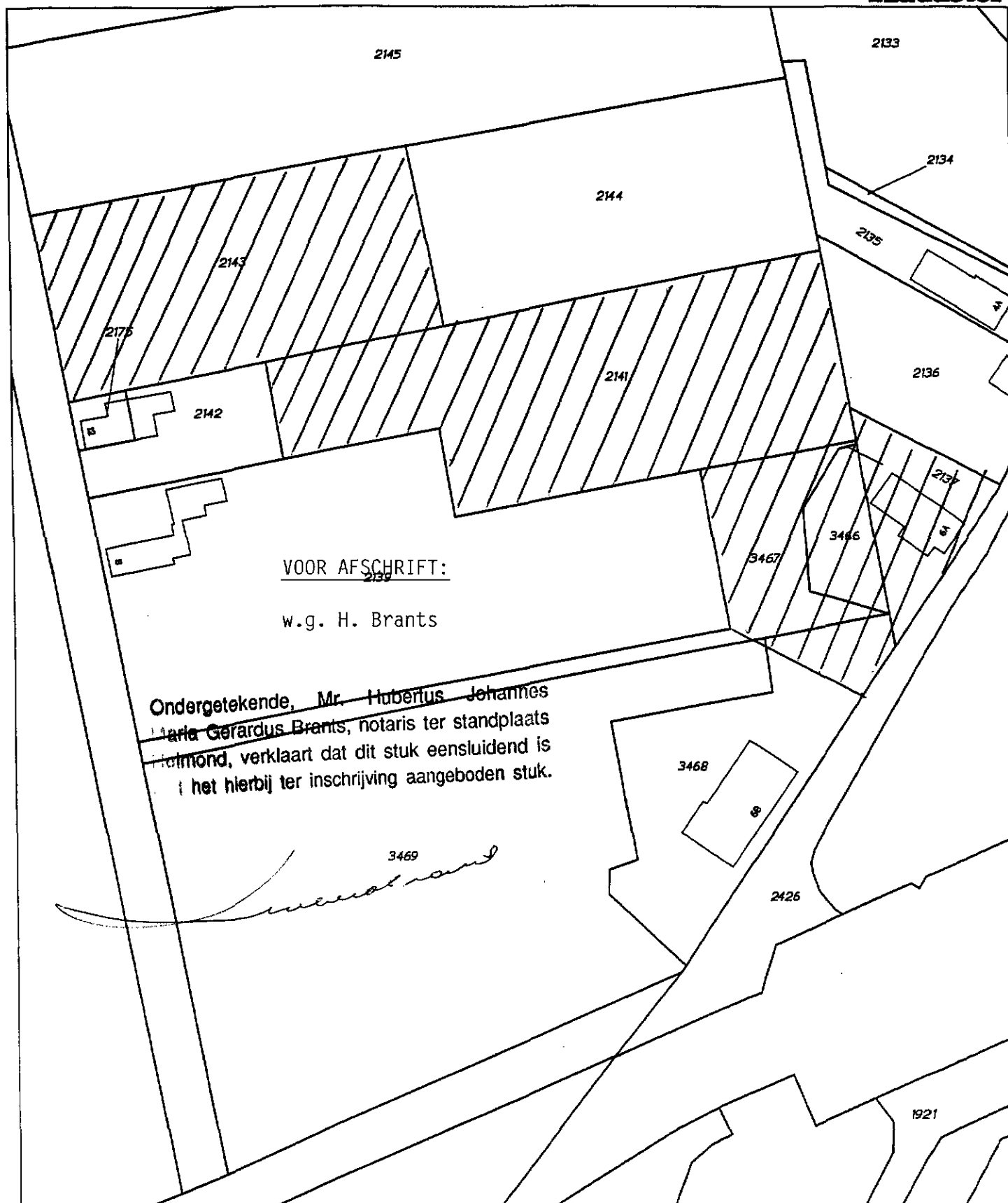
(w.g.) mr. H. J. M. G. Brants

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht:

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Eindhoven, 11 september 2002
De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Kadastrale gemeente

JAYBROEK

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente HELMOND
Sectie U
Perceel 3467
Schaal 1 : 1000

Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers



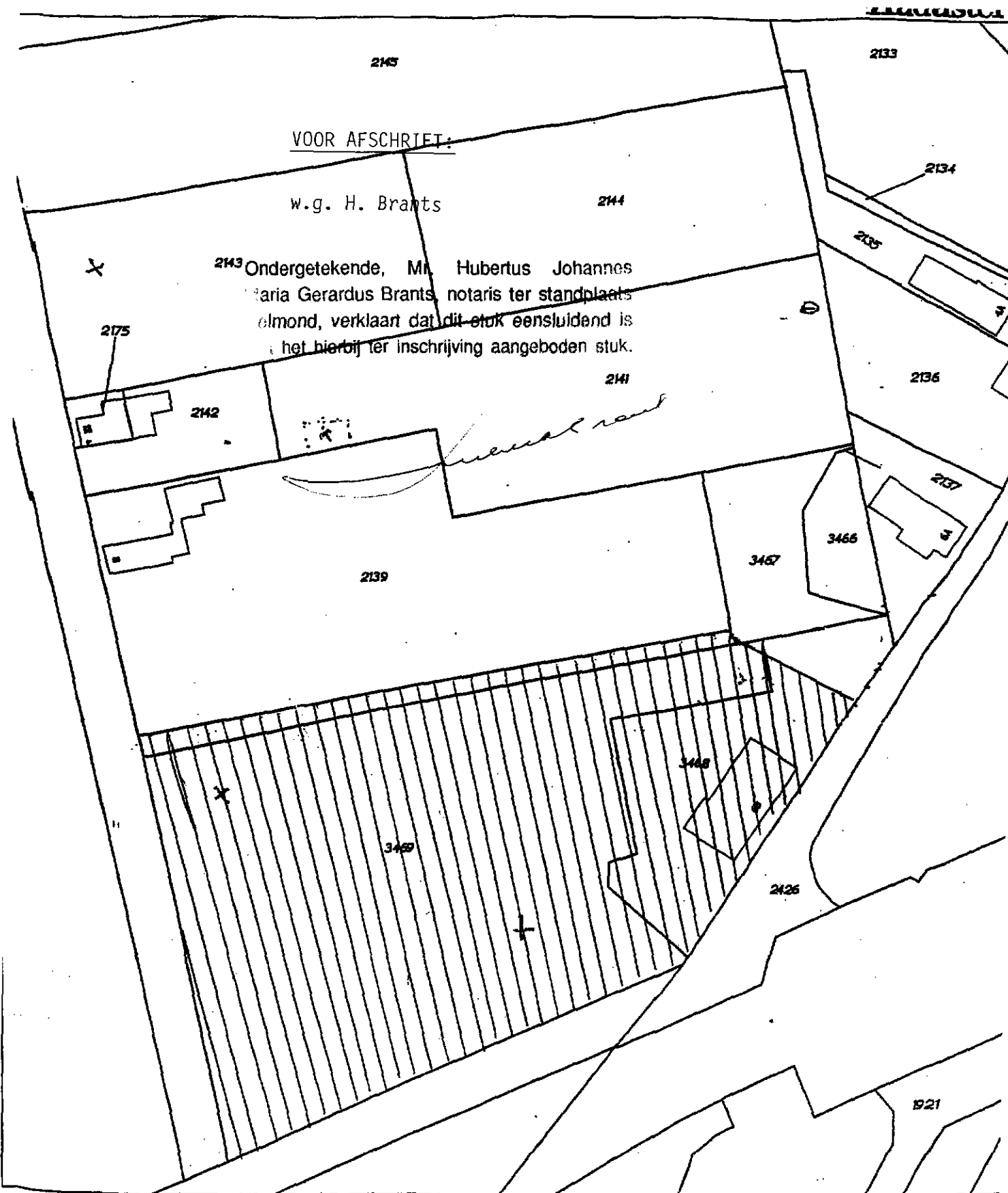
Bijlage 20041215-000012

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40279 nummer 144
te Eindhoven

VOOR AFSCHRIJF:

w.g. H. Brants

2143 Ondergetekende, Mr. Hubertus Johannes
Maria Gerardus Brants, notaris ter standplaats
Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is
het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Deze kaart is overgenomen

Kadastrale kaart

JA/BRON

Legenda

- 21345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente HELMOND
Sectie U
Perceel 3467
Schaal 1 : 1000



Voor meer informatie zie de kadastrale kaart, Helmond, 7 september 2002
De kadastrale kaart is te raadplegen op de website van de Kadaster

Aan dit uittreksel mogen geen andere rechten worden ontleend
De kadastrale kaart is te raadplegen op de website van de Kadaster voor het Kadaster en de openbare registers

Bijslage 20041215-000011

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40279 nummer 144
te Eindhoven

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 15-12-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40279 nummer 144.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20041215000011, 20041215000012.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende:

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs

Naam: H.M.A. Verbruggen

Adres: Postbus 567

Postcode: 5706 AN

Woonplaats: Helmond

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Lid van / ingeschreven, onder vermelding van (registratie)nummer:
RT714351292.

Verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van de locatie aan de Geldropse Ventweg 20 te Helmond, getaxeerd door F.G. Hendriks beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 15 september 2020 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Helmond, 8 oktober 2020



H.M.A. Verbruggen

L/taxatie/2020/plausibiliteitsverkl./Unterberg-Helmond