



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantiëkantoor b.v.

Geachte heer Dekker,

Wij hebben met u en de gemeente Valkenswaard contact gehad over de taxatie betreffende de gronden rondom en aan de Kapelweg 6 te Borkel en Schaft inzake de LandschapsInvesteringsRegeling (LIR).

D.d. 28-3-2017 hebben wij de situatie ter plekke bekeken en van u een mondelinge toelichting gehad.

Er is opdracht verstrekt om een dusdanig commentaar te leveren op onderstaande rapportage dat de rapportage plus het commentaar voldoende zijn om in aanmerking te komen voor de LIR. In samenspraak met u, de gemeente Valkenswaard, bij monde van dhr. A. Visser en dhr. C. Ortelee is gekomen tot deze opzet.

De kosten zijn conform de opdracht zoals deze u per mail ter beschikking is gesteld.

U hebt ons enkele rapportages van de ZLTO, ing. J.M.J.M. v.d. Heuvel RMT/RT gestuurd. Waarbij de rapportage met een opnamedatum van 11-10-2016 en een ondertekenings- en waardepeildatum van 10-11-2016 het voornaamste is.

Er is gevraagd om deze rapportage op waarde te schatten en onze opmerkingen, voor zover deze van toepassing zijn op bovenstaande LIR aan u en de gemeente Valkenswaard mede te delen.

Wij beperken ons dan ook zo veel mogelijk, zoals ook afgesproken, tot relevante opmerkingen en waarden. Hoewel het gehele rapport bekeken en bestudeerd is leek ons gezien het doel waarvoor wij zijn ingeschakeld het meest logische.

De voornaamste opmerkingen betreffen de volgende zaken:

Er wordt een stuk grond achter/naast de woning op nr. 6 (huiskavel) verandert van de bestemming met Landbouwgrond met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen naar een bestemming Landbouwgrond met permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast wordt op deze locatie (huiskavel) ook een bouwvlak verandert in Landbouwgrond met permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Er worden verschillende nieuwe groenzones geïmplementeerd in het nieuwe plan en nog enkele aanpassingen gedaan.

Een compleet overzicht van alle wijzigingen met daarin de nieuwe maatvoeringen vindt u in de bijlage.

In bijgevoegd excell-bestand is een indicatie gegeven van de m2 die in functie veranderen.

Let op: dit is geen taxatie waarbij de richtlijnen van de EVS en/of IVS op van toepassing zijn. Het betreft immers een advies in het kader van een bijzondere regeling met een zeer specifiek doel. De wensen van de opdrachtgever en/of de gemeente Valkenswaard

Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751
5000 AT Tilburg
Heuvel 50
T. 013-5321217
F. 013-5420693
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com
K.v.K. 18021877
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502
NL75RABO0151206767



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (N.V.M.).
Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Alle aanbiedingen zijn tenzij anders aangegeven vrijblijvend.



ANNO 1924



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantiekantoor b.v.

zijn zeer duidelijk: er dienen alleen opmerkingen gemaakt te worden over een ander taxatierapport, er dient dus geen zelfstandig rapport gemaakt te worden. Dit betekent niet dat er niet gekeken is naar standaardzaken, zoals bestemming, etc. maar deze zijn voor deze taxatie en het taxatiedoel niet relevant. Mocht opdrachtgever en/of de gemeente Valkenswaard besluiten dat er toch een volledige rapportage dient plaats te vinden dan is dit mogelijk.

Indien de maatvoeringen die doorgegeven zijn door de gemeente Valkenswaard, dhr. Ortelee, juist zijn, dus conform bijlage, dan is de waardeverandering per heden:

NIHIL

ZEGGE: NIHIL

Aldus opgemaakt te Tilburg/Valkenswaard/Borkel en Schaft, d.d. 6-4-2017

Mr. H.J.J.M. Oldenkotte

Kapelweg 6

Borkel en Schaft

Huidige gegevens grond:			
bouwvlak	5824	m2	
bouwvlak 5.000-7.534 m2	5000	m2	
bouwvlak onder de 5.000 m2	5000	m2	
agrarisch (tijdelijk teeltondersteunend)	14268	m2	
grond buren	128	m2	
agrarisch (overzijde)	0	m2	
TOTAAL	30220	m2	€ 295.466,00

Nieuwe gegevens grond:			
bouwvlak	4897	m2	
bouwvlak onder de 5.000 m2 (zie huidig)	5000	m2	
agrarisch (permanent teeltondersteunend)	19673	m2	
grond buren	0	m2	
groenzone	640	m2	
agrarisch (permanent teeltondersteunend-overzijde)	0	m2	
groenzone (overzijde)	0	m2	
TOTAAL	30220	m2	€ 295.464,00

Vershil

(negatief is waardeverlagend
positief is waardeverhogend)

€ 2,00-

* Het oorspronkelijke bouwvlak was slecht gevormd.

Hierdoor is de prijs van het bouwvlak per m2, lager dan in de nieuwe vorm

TOTALE BOUWVLAK:	9897 m2
-------------------------	----------------

TAXATIERAPPORT

*Vaststellen van het waarde verschil tussen
landbouwgrond met tijdelijke teelt ondersteunende
voorzieningen en bouwblok met permanente
teeltondersteunende voorzieningen, gelegen aan de
Kapelweg 6 te Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard)*

Opdrachtgever

De heer A.B.M. Delders
Kapelweg 6
5556 VX BORKEL EN SCHAFT
T 040 - 206 89 91

ZLTO Vastgoed

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register - Taxateur o.z.
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 - 217 35 80
M 06 - 53 39 76 30
E jos.van.den.heuvel@zito.nl

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever : De heer A.B.M. Dekkers
Adres : Kapelweg 6
Postcode + plaats : 5556 VX BORKEL EN SCHAFT
Telefoon : 040 - 206 89 91

1.2 Opdrachtnemer

Opdrachtnemer : ZLTO Vastgoed
Adres : Onderwijsboulevard 225
Postcode + plaats : 5223 DE 's-Hertogenbosch
Telefoon : 073 - 217 35 80
E-mail : jos.van.den.heuvel@zlto.nl

1.3 Deskundige

De taxatie is verricht door de heer Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, verbonden aan de ZLTO (Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie), afdeling Vastgoed, gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aldaar aan de Onderwijsboulevard 225 (5223 DE).

Als ingeschrevene van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) (centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs) dient elke professionele taxateur te voldoen aan permanente educatievereisten. Voor hercertificatie is vereist dat de certificaathouder gedurende voorafgaande certificatieperiode aantoonbaar zijn of haar vakkenis heeft onderhouden. Dit kan door het volgen van cursussen of het afleggen van toetsen over de overeenkomstige lesstof. Deskundige heeft sinds zijn laatste hercertificering de jaarlijkse cursussen gevolgd om voor hercertificering in aanmerking te komen.

1.4 Opdrachtverstrekking

Op 29 september 2016 is door opdrachtgever de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5 Onafhankelijkheid

Deskundige verklaart:

- dat het honorarium van de deskundige niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatiewaarde. De omzet van opdrachtnemer bestaat voor minder dan 20% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.
- dat deskundige het object niet eerder heeft getaxeerd.
- dat deskundige 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 belangenverstremming.

1.6 Gehanteerde valuta en belasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

1.7 Object

De onroerende zaak omvat een perceel landbouwgrond met teelt ondersteunende voorzieningen. Het object is gelegen in het buitengebied van Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard) aan de Kapelweg nummer 6, kadastraal bekend: gemeente Borkel en Schaft, sectie F, nummer 460 gedeeltelijk.

1.8 Taxatiebasis

Het taxeren van de marktwaarde in de huidige staat met de huidige bestemming. De opdrachtgever heeft geen definitie vastgesteld bij dit waardebegrip. In de markt worden diverse definities voor het begrip marktwaarde gehanteerd. In dit rapport hanteert deskundige de definitie conform de European Valuation Standards, te weten:

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

De taxateur gaat uit van de navolgende uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde:

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
 - De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
 - Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
 - Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur eerst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.
- Het bouwblok is gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer vrij opleverbaar (WEV) en de waarde in het economisch verkeer vrij opleverbaar bij de agrarische bestemming (WEVAB).

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt door ZLTO Vastgoed geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik, of gebruik door anderen dan die opdrachtgever, tenzij dit is vermeld.

- De landbouwgrond is gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer vrij opleverbaar (WEV) en de waarde in het economisch verkeer vrij opleverbaar bij de agrarische bestemming (WEVAB).

Het taxeren van de marktwaarde in de huidige staat met de huidige bestemming. De opdrachtgever heeft geen definitie vastgesteld bij dit waardebegrip. In de markt worden diverse definities voor onderhavig waardebegrip gebruikt. In dit rapport hanteert de deskundige de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

- Het bouwblok is gewaardeerd tegen de marktwaarde vrij opleverbaar.
- De landbouwgrond is gewaardeerd tegen marktwaarde.

1.9 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode.

1.10 Doel van de taxatie

De taxatie is bedoeld om inzicht te verschaffen in de hiervoor omschreven waarde, in verband met vaststellen van het waarde verschil tussen Landbouwgrond met tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en bouwblok met permanente teelt ondersteunende voorzieningen per medio 2017.

1.11 Geraadpleegde informatie

Deskundige heeft de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Kadastrale uittreksels en kaarten eigendommen opdrachtgever (bijlage 2);
- b. Bestemmingsplan "Buitengebied", van de gemeente Valkenswaard, onherroepelijk d.d. 20 mei 2015.
- c. Bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Valkenswaard, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 juni 2013 en na goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Van andere dan genoemde informatiebronnen heeft de deskundige geen kennis genomen.

1.12 Opname

De deskundige heeft de onroerende zaak op 11 oktober 2016 bezocht en geïnspecteerd, zulks met aanwezigheid van (vertegenwoordigers van) de opdrachtgever.

1.13 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de hiervoor genoemde opnamedatum, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden, anders dan gemeld in paragraaf 2.2 van dit rapport. De taxatie is verricht naar prijspeil d.d. na realisatie bouwblok voor permanente teeltondersteunende voorzieningen medio 2017.

1.14 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van ZLTO Vastgoed.

1.15 Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door ZLTO Vastgoed is de Regeling van Rentmeesters 2015 (RVR 2015) van toepassing.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

Er is door deskundige **geen onderzoek** gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar gemaakt zijn in 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 voor omschreven rechten werden gevestigd. Naar mededeling van belanghebbenden zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2 Bouwkundige staat opstallen

De bouwkundige staat van de opstallen is door deskundige **slechts visueel** beoordeeld. Een uitgebreide bouwkundige opname is niet verricht.

2.1.3 Toestand bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is **geen onderzoek** verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem- en of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven **gevaar** zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er **geen sprake** is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.4 Bodem- en grondwaterverontreinigingen

Opmachtgever verklaart niet bekend te zijn met verontreiniging in de bodem en van het grondwater. Er bevinden zich in het erf **geen ondergrondse tanks**.

Ondergetekende heeft **geen onderzoek** ingesteld naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat zich in de grond en/of het grondwater **geen verontreiniging** bevindt en dat het object voor een normaal agrarisch gebruik kan worden aangewend zonder dat saneringsmaatregelen behoeven te worden getroffen.

2.1.5 Bestemmingsplan informatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.7 Informatie milieuvergunning

In het kader van deze taxatie is de milieuvergunning geraadpleegd op bvb.brabant.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze Informatie actueel en volledig is.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

2.2.1 Aanvulling op taxatiebasis

In aanvulling op de hiervoor in 1.5 omschreven marktwaarde, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van invloed op de uitgebrachte waarde:

- a. *Het geheel wordt gewaardeerd uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik.*

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1 Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte
BORKEL EN SCHAFT	F	460 gedeeltelijk	HUISKAVEL	01.43.96 ha
Totaal				01.43.96 ha

Opmerking:

- Als oppervlakte van het agrarisch bouwblok met een bedrijfswoning wordt in opdracht van opdrachtgever circa 01.58.24 ha aangehouden.
- Circa 01.43.96 ha teelt ondersteunende voorzieningen verleend op 8 oktober 2012 voor de periode van maart t/m augustus van elk jaar.
- 400 m2 ondergrond woning is buiten de taxatie gebleven.

3.2 Eigendom

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 30 september 2016) is het eigendom belast met gebruik en bewoning voor de heer **Adrianus Bartholomeus Martha Dekkers**, geboren op 11 oktober 1972 te Eindhoven, en wonende te Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard) aan de Kapelweg 6 (5556 VX).

Het gebruik en bewoning is voor de heer **Petrus Hubertus Johanna Dekkers**, geboren op 09 mei 1937 te Eindhoven, gehuwd met mevrouw **Henrica Petronella Rijkers**, geboren op 17 juni 1941 te Valkenswaard, en wonende te Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard) aan de Kapelweg 6 (5556 VX).

3.3 Aantekeningen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 30 september 2016), rust op het perceel een herinrichtingsrente ter grootte van € 28,73 met als eindjaar 2016.

Bij de waardering van de grond is geen rekening gehouden met de herinrichtingsrente, omdat ervan uit is gegaan dat deze wordt overgenomen als een schuld op de overnamebalans.

3.4 Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 30 september 2016) is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

3.5 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens Informatie van het Kadaster (toestandsdatum 30 september 2016) zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6 Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het buitengebied van Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard) aan de Kapelweg 6.



Luchtfoto met aanduiding perceel.

3.7 Agrarisch bouwblok/Landbouwgrond

Tot het bedrijf behoort een oppervlakte agrarisch bouwblok/landbouwgrond (exclusie ondergrond woning) van 02.97.20 ha. Deze oppervlakte is verdeeld over een huiskavel.

Huiskavel met een totale kadastrale oppervlakte van 02.97.20 ha, na aftrek van het bouwvlak / erf van circa 01.53.24 ha, resteert er een oppervlakte van 01.43.96 ha, welke is toe te rekenen aan de huiskavel en in gebruik met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Bodemtype: eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog.

Het is een zandgrond met een humushoudende deklaag van ca. 50 cm.

Het perceel is recht van vorm, verkaveld en goed ontsloten aan een verharde weg.

Het perceel is niet gedraineerd.

Het perceel verkeert wel in goede staat van onderhoud.

Op het agrarische bouwblok zijn gelegen de in pandige bedrijfswooning en schuur en tijdelijke seizoenarbeiders woonunit en folie tunnels en aardbeienstellingen.

Op het perceel landbouwgrond is een vergunning verleend voor teelt ondersteunende voorzieningen voor kersenteelt en bessenteelt en aardbelenteelt.



3.8 Bestemming van de onroerende zaak

3.8.1 Vigerend bestemmingsplan

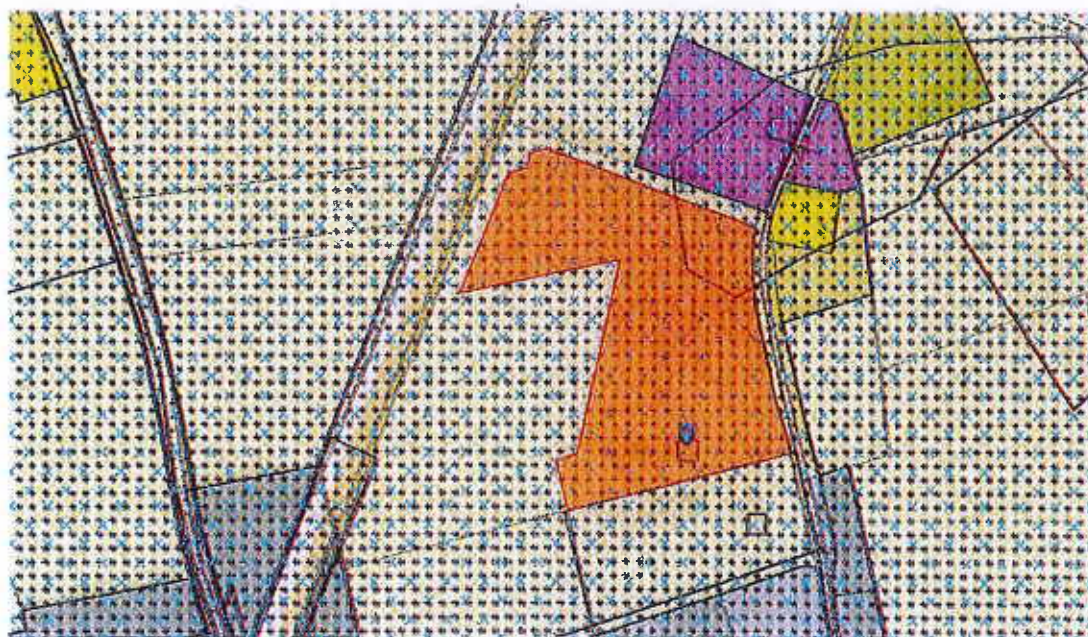
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan:

"Buitengebied", van de gemeente Valkenswaard, onherroepelijk d.d. 20 mei 2015.

"Buitengebied" van de gemeente Valkenswaard, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 juni 2013 en na goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

Enkelbestemming	: Agrarisch met waarden.
Dubbelbestemming	: Waarde - Archeologie - 4.
Dubbelbestemming	: Waarde - Archeologie - 3.
Dubbelbestemming	: Waarde - Archeologie - 5.
Bouwvlak	: Bouwvlak.
Gebiedsaanduiding	: Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.
Gebiedsaanduiding other	: Beslotenheid.
Gebiedsaanduiding other	: Essen en kampen.



Afbeelding plankaart BP

(Bron: Ruimtelijke Plannen, d.d. 7 oktober 2016).

3.9 Gebruik van de onroerende zaak

De onroerende zaak wordt gebruikt door de heer P.H.J. Dekkers en mevrouw H.P. Dekkers - Rijkers en hun zoon, de heer A.B.M. Dekkers.

De onroerende zaak is in gebruik als tuinbouw-/fruitteeltbedrijf.

4. Overwegingen waardering

4.1 Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak, in verband met herstructurering onderneming van onderhavige onroerende zaken.

4.2 Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak heeft deskundige gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etc.

4.3 Referentie onderzoek

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen. Het betreffen uitsluitend transacties van cultuurgrond met vergelijkbare / zonder bouwvlak en opstallen.

Bergeyk	12010	109.418	9,11	1607	Fressevenwg
Bergeyk	22465	224.650	10,00	1604	Achterste loo
Valkenswaard	69273	548.000	7,91	1604	Bruggendik
Riethoven	68201	485.000	7,11	1603	Schaiksedik
Riethoven	32645	244.838	7,50	1603	Hennepstr
Bergeyk	100000	745.000	7,45	1602	Burg aartsln
Westerhoven	41190	303.000	7,36	1512	L akkers
Bergeyk	11160	66.960	6,00	1512	Voorste aa
Valkenswaard	39356	237.252	6,03	1505	Schaftendik
Riethoven	33650	260.401	7,74	1510	Broekhovensewg
Riethoven	47865	302.507	6,32	1507	Keersoppendreef
Valkenswaard	43400	570.000	13,13	1505	Schaftendik 19
Valkenswaard	14713	236.000	16,04	1511	Maastrichtsewg 134A

4.4 Optimale aanwending / Highest And Best Use

Fruitteel-/tuinbouwbedrijf.

4.5 SWOT-analyse

Onderstaand schema betreft een SWOT-analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt deskundige op onderstaand beeld:

Strengths (sterktes)	Weaknesses (zwaktes)
- Centraal gelegen op een goede akker	- Vrij ver van Valkenswaard gelegen voor huis verkoop
Opportunities (kansen)	Threats (bedreigingen)
- Uitbreiding mogelijk door teelt ondersteunende voorzieningen	- onbekend

4.6 Overwegingen voorafgaand aan waardering

De deskundige heeft de marktwaarde bepaald op basis van de volgende overwegingen:

- a. Basiswaarde percelen landbouwgrond gelegen in de directe omgeving van de onroerende zaak, is op basis van het uitgevoerde referentieonderzoek gesteld op €7,25 /m²;
- b. De referentieobjecten genoemd in het referentieonderzoek zijn matig vergelijkbaar met de onderhavige onroerende zaak. De verschillen zijn als volgt te verklaren:
 - I. Hogere waarde door verlening toestemming tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en grond geschikt voor tuinbouw/fruitteel.

Verklaring verschil in waarde van landbouwgrond naar bouwblok met permanente teeltondersteunende voorzieningen:

Echte zuivere verlopen voor en na bestemmingsplanwijziging van landbouwgrond naar bouwblok voor permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn er niet te vinden. Daarom komt taxateur met onderstaande onderbouwingen om toch tot een waarde oordeel te komen:

A) In bestemmingsplan wijziging is het volgende door de gemeente geaccepteerd:
Teerlingstraat te Effen. Leur e.o. vlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen

Bestemmingswinst vlak voor teeltondersteunende voorzieningen:

Noord Teerlingstraat 100.733m² x 1,5 euro = 151.099,50

Zuid Teerlingstraat 82.988 m² x 1,5 euro = 124.482,00

Totaal: 275.581,50

Bestemmingsverlies aanleg landschappelijke inpassing: 6504 m² x 6 euro = - 39.024,00

Verschil tussen bestemmingsverlies en bestemmingswinst 236.557,00

20% hiervan als investering in kwaliteit landschap= 47.311,40

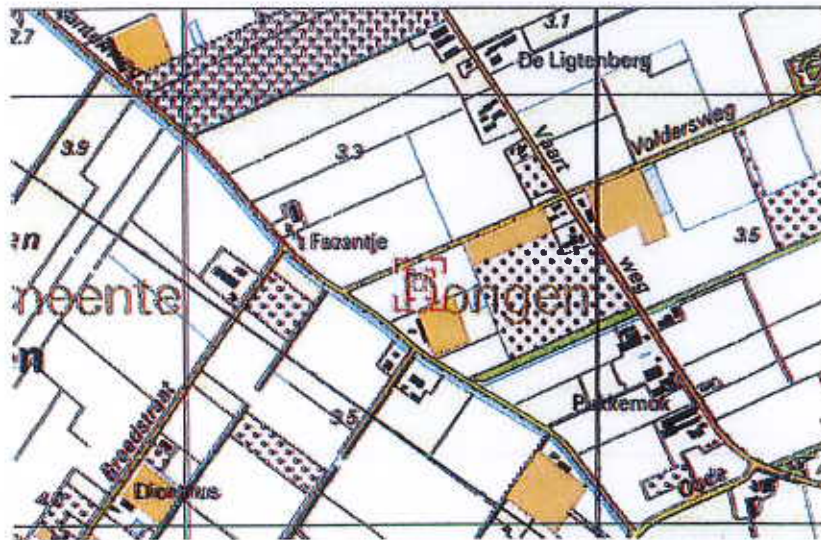
Conclusie: hier wordt dus een verschil in waarde gehanteerd van € 1,50/m².

B) Verkocht perceel landbouwgrond vast tegen tuinbouw kassen aan in Dongen:

Perceel cultuurgrond, gelegen te Dongen aan de Fazantenweg hoek Voldersweg.
 Kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 259, ter totale grootte van 2.71.80 ha.

Koopsom € 217.440,- afwel is € 8,00/m²

Conclusie: in de clausule staat, dat er een nabetaling van € 4,50/m² aan de verkoper moet volgen als er kassen op gebouwd mogen worden. Het verschil zal bij teelt ondersteunende voorzieningen altijd een stuk lager liggen, daarom lijkt een verschil van rond de € 2,00/m² reele voor omzetting naar bouwvlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen!



T2016001341 ZLTO-Vastgoed voor A.B.M. Dekkers te Borkel en Schaft, okt. 2016

Te koop in Meijel voor € 175.000 k.k.

Gelegen in het buitengebied van Meijel (gemeente Peel en Maas) bieden wij u deze kwekerij met een glasopstand van ca. 3.394 m², ca. 5.180 m² containerveld en een woonunit aan.

Oppervlakte: 0,93.65 ha
Bestemming: Agrarisch – Glastuinbouw
Aanvaarding: Een gedeelte van het object is thans verhuurd.
Een gedeelte van ca. 1.900 m² is direct aanvaardbaar.

Op het object berusten de navolgende opstallen:

Tuinbouwkas I
Type Venlo kas met een oppervlakte van ca. 1.600 m² (65,50 x 25,50 m), poot- en nokhoogte bedragen resp. 2,50 m en 3,55 m, tralieligger 6,40 m, 1-ruits luchting, centrale betonpad, watervoorziening regenleiding boven gewas.

Tuinbouwkas II
Open kas met een oppervlakte van ca. 1.494 m² (33,20 x 45 m), poot- en nokhoogte bedragen resp. 2,85 m en 3,90 m, tralieligger 6,40 m, 112 ruits luchting, gevelpad in beton, mogelijkheden voor watervoorziening aanwezig.

Tuinbouwkas III
Type Venlo kas met een oppervlakte van ca. 300 m² (34,50 x 9,20 m), poot- en nokhoogte bedragen resp. ca. 2,30 m en 3,50 m, tralieligger 3,00 m, 1-ruits luchting, één gevel voorzien van geïsoleerde sandwichpanelen, betonklinker verharding, binnenkomst van elektra en beregeningsbron incl. beregeningspomp aanwezig

Containervelden:
De containervelden zijn van anti wortelkloek op geelzand

Voorzieningen:
- erfverharding in de vorm van betonklinkers en -tegels
- parkeergelegenheid
- beregeningsinstallatie
- een groot gedeelte van terrein is afgerasterd middels hekwerk en toegangspoort

Bestemming:
Het object valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas, van de gemeente Peel en Maas. Vastgesteld door de raad van de gemeente Peel en Maas op 24 december 2014.
Het object heeft als bestemming: Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf.
Het omzetten van de bestemming in woondoelinden behoort tot de mogelijkheden.

Kadastraal:
Het object is kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie D, nummers 1154 en 1737.

Conclusie: als je bovenstaande verkoopprijs uitsplitst kom je tot het volgende:

3394 m² kas x € 15,-=

€ 51.000

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor genoemde doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt door ZLTO Vastgoed geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik, of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit is vermeld.

Paraf. deskundige:

T2016001341 ZLTO-Vastgoed voor A.B.M. Dekkers te Borkel en Schaft, okt. 2016

Bouwblok kassen 4185 m ² x € 12,--=	€ 50.000
Woonunit	€ 5.000
Containervelden inrichting en hekwerk	€ 10.000
Totaal	€ 116.000

Stel vraagprijs is € 10.000 te hoog, dan blijft er over voor 5.180 m² containerveld circa € 49.000
 Ofwel blijft er over voor ondergrond containerveld € 9,45/m²
 Landbouwgrondprijs Meijel zit rond de € 5,50/m²

Verschil is dan € 3,95/m²

Perceel landbouwgrond in Uden aan de Steeuwichtweg, Uden Q 334 en 956 gedeeltelijk en 957 gedeeltelijk ter grootte van 03.82.80 ha, verkocht voor € 10,00/m², perceel ligt vast tegen de kassen aan met aardbeien en vast tegen de al bestaande containervelden.
 De koper heeft dit perceel gekocht om hierop containerveld aan te leggen.
 Landbouwgrondprijs was op dat moment circa € 7,00/m².

Conclusie: verschil hier van circa € 3,00/m².

4.7 Waardering

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waardebepaling van invloed kunnen zijn, heeft de deskundige de waarde, zoals in de opdracht beschreven getaxeerd op:

Als taxateur de voorbeelden A tm D langs elkaar zet kom ik tot de volgende waardering voor het verschil in waarde als landbouwgrond en als waarde bij bouwblok voor permanente teeltondersteunende voorzieningen:

**VERSCHIL IN WAARDE TUSSEN LANDBOUWGROND/TIJDELIJKE
TEELTONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN TEN OPZICHTE VAN BOUWBLOK MET
PERMANENTE TEELTONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN:****Verschil In Marktwaaarde**Landbouwgrond huiskavel (01.43.96 ha) x verschil € 2,00/m² € 28.792,--**LIR BIJDRAGE 20% X € 28.792= € 5.758,40**Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 10 november 2016 te Borkel en Schaft /
's-Hertogenbosch,

de deskundige,



Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register - Taxateur o.z.
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR
Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert.
te Rotterdam, kamer Wonen / MKB onder nr. RMT07.121.2766 en
kamer Landelijk Vastgoed onder nr. L1601.029 in het Register van het
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Landelijk en
Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen onder registratienr. RT665998574

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Bijlagen:

1. Plausibiliteitsverklaring
2. Visuele objectpresentatie
3. Kadastrale uittreksels eigendommen opdrachtgever;
4. Kadastrale kaarten eigendommen opdrachtgever;

Bijlage 1

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

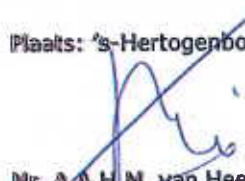
Bedrijfsnaam : ZLTO Vastgoed
Naam : Mr. A.A.H.M. van Heerebeek
Adres : Onderwijsboulevard 225
Woonplaats : 5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer: RT456343153
Verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

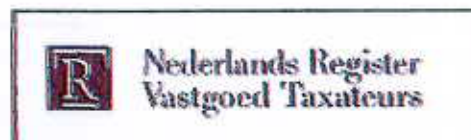
- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T2016001341 van het object, omfattende een agrarisch bouwblok met landbouwgrond met teelt ondersteunende voorzieningen, gelegen in het buitengebied van Borkel en Schaft (gemeente Valkenswaard) aan de Kapelweg nummer 6, kadastraal bekend: gemeente Borkel en Schaft, sectie F, nummer 460, getaxeerd door de heer Ing. J.M.J.M. van den Heuvel beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 23 november 2016 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages 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,

Plaats: 's-Hertogenbosch, 23 november 2016


Mr. A.A.H.M. van Heerebeek, RT
Register - Taxateur o.z. / Onteigeningsdeskundige /
Beëdigd Rentmeester NVR

Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert. te Rotterdam, kamer Wonen onder nr. RMT07.1511.5454 en kamer Landelijk Vastgoed onder nr. L1601.181 en in het Register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen onder registratienr. RT456343153.

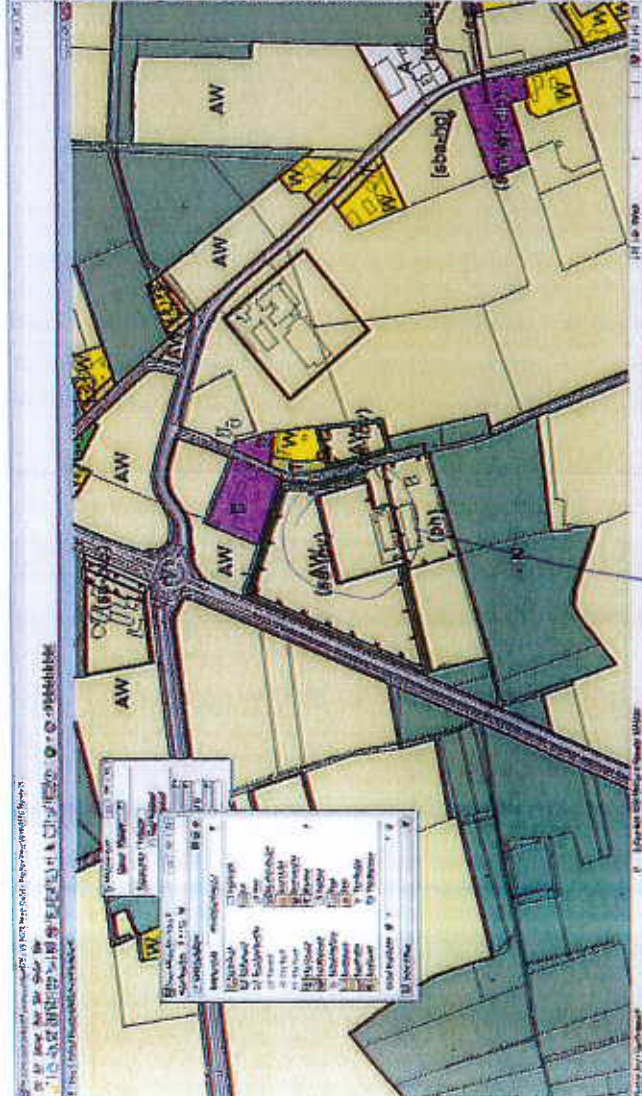




NW

Erd. Kap.

to bebornwa
(gel)



76EK

to bebornwa

Van: Cees Ortelée <Cees.Ortelée@valkenswaard.nl>
Aan: "info@oldenkotte.com" <info@oldenkotte.com>
Datum: dinsdag, 6 december 2016 11:49
Onderwerp: Taxatie Kapehveg 6 t.a.v. Hein Oldenkotte
Bijlagen: image003.jpg;

Hein

Situatie links in nieuwe bestemming (concept) rechts de vigerende bestemming (geel is bouwvlak)

Het bestaande bouwvlak is 1,5824 ha. Daarbinnen mogen gebouwen en permanente teellondersteunende voorzieningen.

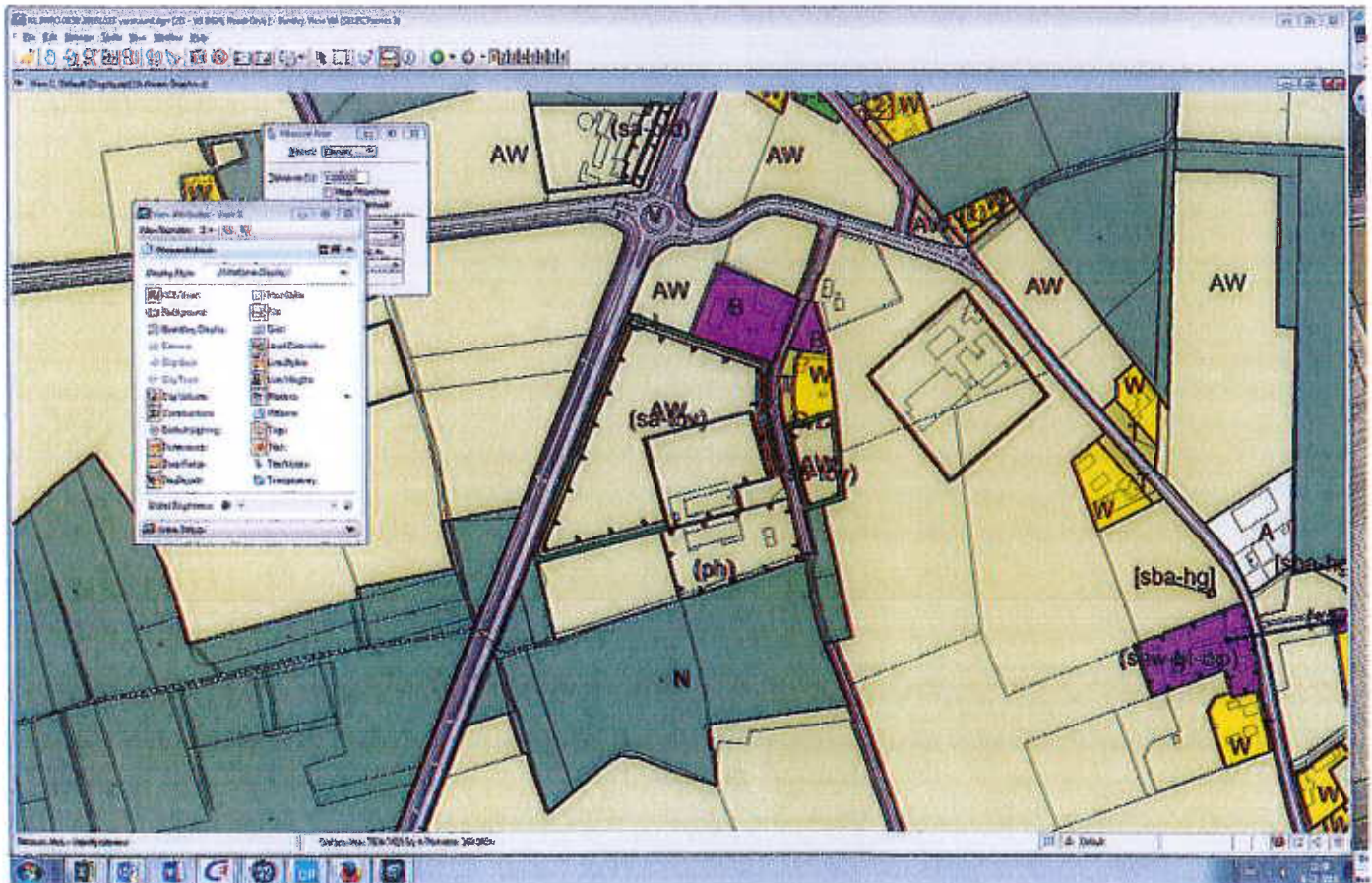
Het nieuwe bouwvlak wordt 0,7535 ha. Daarbinnen mogen gebouwen en permanente teellondersteunende voorzieningen.

Het gebied van de huiskavel met de aanduiding (sa-tov) 2,4792 ha (incl. bouwvlak)

Het gebied aan de overzijde van de weg met de aanduiding (sa-tov) is 0,2425 ha

De Intentie van het verhaal is dat de verkleining van de bouwmogelijkheden voor gebouwen, de vergroting van de bouwmogelijkheden voor permanente teellondersteunende voorzieningen qua waarde compenseert, zodat geen bijdrage kwalitatieve verbetering behoeft te worden betaald.

Als het bouwvlak met gebouwen groter kan worden is dat voor dhr. Dekkers dus alleen maar gunstig. Wat ik gedaan heb aan maatvoeringen is "dikke dulmenwerk" gebaseerd op een beetje ervaring met deze problematiek.



Groet

Cees Ortelée | Senior beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Gemeente Valkenswaard

T 040 208 3754

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag

[E Cees.Ortelen@valkenswaard.nl](mailto:Cees.Ortelen@valkenswaard.nl)

[I www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl)

Informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Indien dit bericht wordt ontvangen door anderen, verzoeken wij u het terug te sturen.

Dit bericht is gecontroleerd op virussen en content.

Van: Adryan Dekkers <abmdekkers@kpnmail.nl>
Aan: info@oldenkotte.com
Datum: zondag, 27 november 2016 21:31
Onderwerp: LIR regeling gemeente valkenswaard
Bijlagen: T Kapelweg 6 te Valkenswaard, landschapsinvesteringsbijdrage, get. versie deel1.pdf; T Kapelweg 6 te Valkenswaard, landschapsinvesteringsbijdrage, get. versie-deel2.pdf;

Goede morgen.

Op advies van Dhr. Ortelee van de gemeente Valkenswaard stuur ik u deze mail.

Ik ben woonachtig in de gemeente Valkenswaard.

In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan wordt de detail bestemming van mijn grond aangepast.

Om aan de Landschaps Investerings Regeling (LIR) te kunnen voldoen is het noodzakelijk om de waarde van mijn grond te bepalen.

Ik heb hiervoor opdracht verstrekt aan de ZLTO om de waarde te berekenen (zie rapport in de bijlage: "*Vaststellen van het waarde verschil tussen landbouwgrond met tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en bouwblok met permanente teeltondersteunende voorzieningen*")

Ik heb nadien vernomen van Dhr. Ortelee (gem. Valkenswaard) dat zij normaal de opdracht aan uw bureau hiervoor verstrekken.

Om kosten te besparen / dubbele taxaties, heeft Dhr. Ortelee mij geadviseerd om het rapport naar u te sturen met de vraag of u akkoord gaat met de taxatie die ik heb laten maken.

Ik verneem graag uw reactie,

Vriendelijke groet

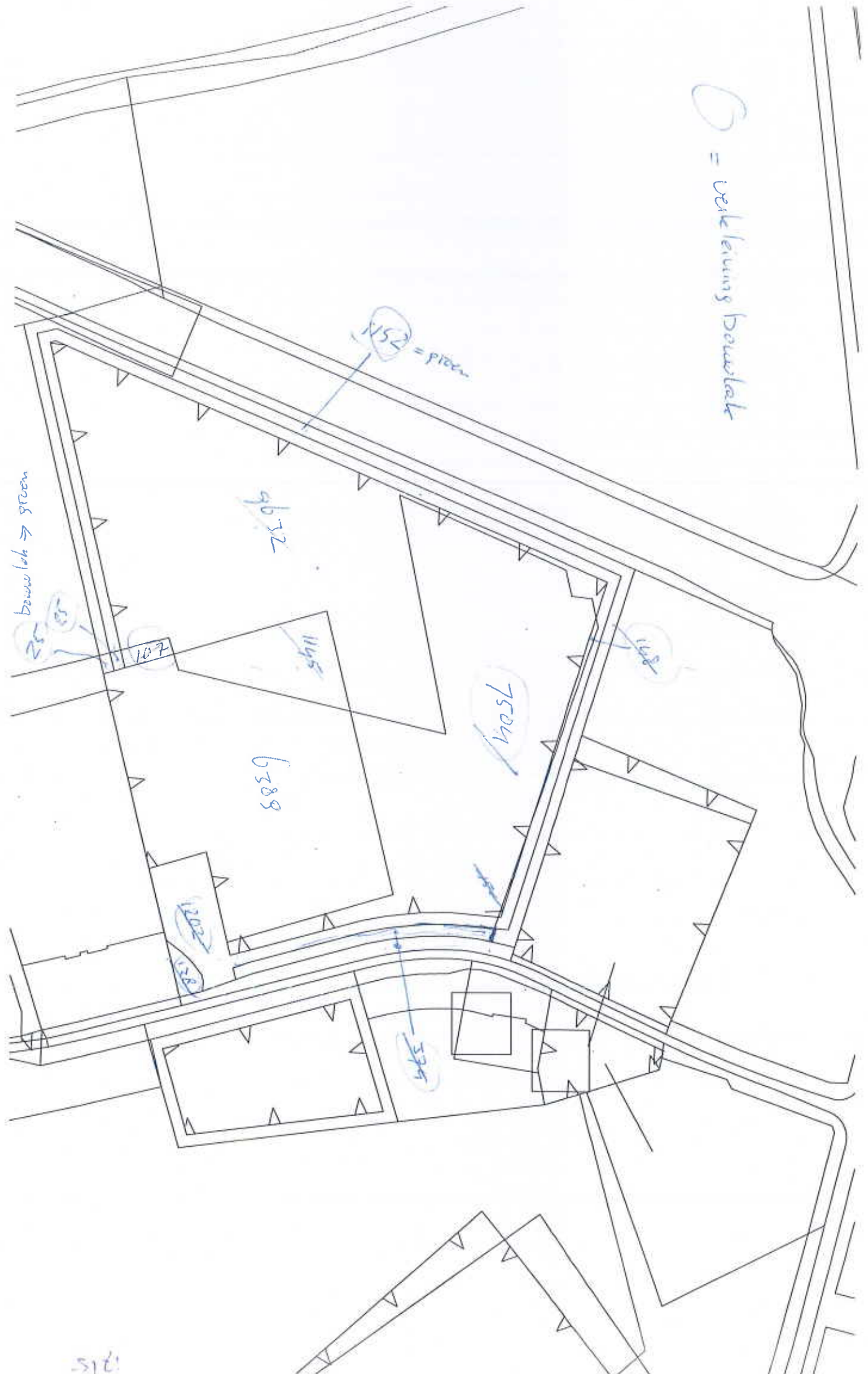
Adryan Dekkers

Kapelweg 6

Valkenswaard

0628787149

B = Verteilung Drosselk



Bauweise -> Stoen

**Opdracht voor een professionele taxatiedienst
(Financiering) woonruimte
en
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)
En
Landelijk Vastgoed (LV)**

Naam opdrachtgever:	ABM DEKKERS
Naam opdrachtgever (2):	
Adres:	Kapelweg 6
Postcode en plaats:	5356 VX VALKENSWAARD
Emailadres:	ABMDEKKERS@KPNMAIL.NL
Telefoonnummer:	0628787149

hierna (samen) te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Makelaars- en assuratiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV
Adres:	Heuvel 50
Postcode en vestigingsplaats:	5038 CS Tilburg
Emailadres:	info@oldenkotte.com
Telefoonnummer:	013-5321217
KVK-nummer:	63209969

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en aangesloten bij de NVM:

*Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE RMT
register makelaar-taxateur o.g., beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda op
23 november 1999, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer
Wonen/MKB, nummer RMT 07.121.2064, Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.111.2164,
Landelijk Vastgoed LV02.111.1114 en NRVT RT559489055,*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op de datum van de email/het telefoongesprek. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op de gelijke datum. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:

- <adres>, <postcode> <plaats>, hierna te noemen 'het vastgoedobject'. *Toelichting op vastgoedobject: Dit volgt uit de correspondentie.*

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht

¹ Indien niet ingevuld dan is de opdrachtgever uit de correspondentie af te leiden.

Opdracht tot taxatie voor
Makelaars- en assuratiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV

O Financiering: Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde en/of markthuur en/of marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoedobject ten behoeve van Verkrijging financiering *met of zonder Nationale Hypotheek Garantie*.

O Fiscaal: het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de waarde economisch verkeer en/of marktwaarde in verband met fiscale doeleinden

O Aankoop of verkoop: het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde ten behoeve van een aankoop- of verkoopbeslissing.

O Scheiding of erfenis: het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde ten behoeve van een echtscheiding of bij het verkrijgen c.q. verdelen van een erfenis.

O Overige doeleinden: het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde ten behoeve van overige doeleinden.

2. Waardepeildatum

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *per opnamedatum, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen*.

3. Type rapport en validatie

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht,

O financiering: het meest recente modelrapport financiering woonruimte wordt gebruikt

O bij BOG-object: volledig, hertaxatie of update

O overigen: het meest recente rapport dat taxateur in gebruik heeft.

O bij Woningen: Het taxatierapport dient wel of niet ter validatie te worden aangeboden bij *NWWI of Taxateurs Unie*. Dit geschiedt in overleg met de opdrachtgever en hangt af van de exacte opdracht.

4. Beperkingen

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de kredietgever die op basis van dit rapport het vastgoedobject financiert.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het 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:

- STenV (of een namens STenV aan te wijzen partij), in het kader van het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
- het NRVT (of een namens het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;
- het NRVT (of een namens het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren rapport;
- de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;
- de kredietgever(s), danwel 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.

Opdracht tot taxatie voor
Makelaars- en assurantiëkantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV

5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de algemene consumentenvoorwaarden NVM
2. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
3. de meest recente versie van de 'Algemene Gedrags- en Beroepsregels' en het 'Reglement Wonen', beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

De waardering vindt plaats in euro's (€).

Bijzondere uitgangspunten:

Nieuwbouw

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *Nee, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.*

Indien gekozen voor nieuwbouw:

- *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:
- uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerde woning zoals door de opdrachtgever is aangevoeld.*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: *Dit wordt per geval met opdrachtgever besproken.*

Indien gekozen voor verbouwing:

Naast de Marktwaarde zijn partijen overeengekomen dat de taxateur de volgende waardebegrippen zal waarderen:

- *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:
- uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals door de opdrachtgever middels een verbouwingspecificatie is opgegeven.*

6. Gebruik van het vastgoedobject

De opdrachtgever verklaart dat het vastgoedobject op dit moment:

1. *onbewoond is, of*
2. *in gebruik is bij de eigenaar, of*
3. *verhuurd is, indien verhuurd is er wel/geen huurovereenkomst aan de taxateur beschikbaar gesteld, of*
4. *op een andere wijze in gebruik is bij anderen dan de eigenaar, nl., of*
5. *op een onbekende wijze in gebruik is of onbewoond is.*

De opdrachtgever verklaart dat m.b.t. het vastgoedobject dat hij :

1. *de huidige eigenaar en bewoner is, of*
2. *de eigenaar en verhuurder is, of*
3. *bewoner en koper is voor eigen bewoning, of*
4. *koper is voor eigen bewoning, of*
5. *anders, nl.*

7. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;

Opdracht tot taxatie voor

Makelaars- en assurantiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV

- o hij in staat is om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren;
- o hij in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze taxatieopdracht, gebonden is aan:
 - o de opdrachtgever
 - o het vastgoedobject
 - o de eigenaar van het vastgoedobject
 - o de eventuele verhuurder van het vastgoedobject,
 - o de geldverstrekker van het vastgoedobject of
 - o eventuele andere belanghebbenden bij het vastgoedobject;
- o hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject. Indien de taxateur wel eerder (de afgelopen 2 jaar) bij dit object betrokken is dan maakt hij dit kenbaar aan de opdrachtgever.
- o hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

8. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

9. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoed;
- Gebruik van het vastgoedobject;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

Bovenstaande onderzoeksgebieden worden aangeraakt tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

Opdrachtgever zal alle hem ter beschikking zijnde informatie om bovenstaande zo goed mogelijk te bepalen aan de taxateur ter beschikking stellen, bijvoorbeeld: eigendomsbewijs, plattegronden, huurovereenkomsten, bijzondere omstandigheden, bodemrapportage, bouwtechnische keuringen

10. Honorarium en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is inclusief btw en exclusief eventuele validatiekosten of andere kosten.

Het honorarium wordt overeengekomen met de opdrachtgever, mondeling dan wel schriftelijk. Indien het desalniettemin niet of niet voldoende duidelijk is dan gelden de volgende tarieven: (inclusief BTW)

Uurtarief per woning: € 150,-- met een minimum van € 350,-- per het object.
 Uurtarief per BOG-object: € 180,-- met een minimum van € 750,-- per object.
 Overige zaken: € 180,--

Opdracht tot taxatie voor
 Makelaars- en assurantiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV

De facturatie zal geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk:

1. *14 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport*
2. *doch uiterlijk, bij notariële levering (voor zover van toepassing) van het vastgoedobject*

betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *niet* overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever binnen de bedenktijd zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: het volledige tarief van de taxatie op uurtariefbasis.

De opdrachtgever is bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken. Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

11. Overige bepalingen

Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar www.fiu-nederland.nl

Wbp

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 vastgoedobject inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Tevens hebben zij een melding hiervan gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Recht van bedenktijd (wanneer een consument opdrachtgever is)

Geen recht van bedenktijd:

De opdracht wordt door de opdrachtgever op het kantoor van het taxatiebedrijf, zoals genoemd op de 1^e bladzijde van deze taxatieopdracht, getekend: *Nee. Indien de opdracht wel getekend wordt dan wordt dit gecommuniceerd.*

De opdrachtgever is er mee bekend dat deze taxatieopdracht wordt aangegaan op het kantoor van het taxatiebedrijf, of anders dan op afstand. Derhalve is er geen bedenktijd op deze opdracht van toepassing.

Wel recht van bedenktijd:

1. Op deze taxatieopdracht is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de opdrachtgever, die als consument de taxatieopdracht geeft van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de taxatieopdracht, indien deze overeenkomst op afstand is

Opdracht tot taxatie voor

Makelaars- en assurantiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV

gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf tot stand is gekomen.

2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever wordt gesloten in het kader van een dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de taxateur en opdrachtgever en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.

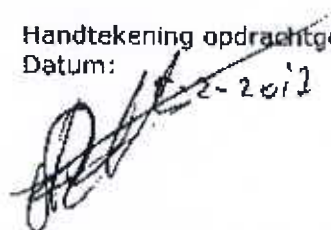
1. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever, die:
 - a. wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever op een andere plaats dan op het kantoor van het taxatiebedrijf of waarvoor door de opdrachtgever een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
 - b. wordt gesloten op het kantoor van het taxatiebedrijf of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de opdrachtgever persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van het taxatiebedrijf is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever;
2. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door het taxatiebedrijf verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het taxatiebedrijf.
3. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.
4. Opdrachtgever verzoekt het taxatiebedrijf uitdrukkelijk wel direct na ondertekening van deze opdrachtvoorwaarden te starten met de uitvoering van de taxatieopdracht. Opdrachtgever stemt er derhalve mee in bij het inroepen van het recht op bedenktijd aan het taxatiebedrijf een bedrag verschuldigd te zijn zoals in artikel 11 daartoe benoemd.
5. Opdrachtgever doet hierbij uitdrukkelijk wel afstand van het recht op ontbinding zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd, dan wel een opname ter plekke is geweest.

Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:

Nadere specificaties van de opdracht kunnen tot aan de start van de opdracht aan het taxatiebedrijf worden doorgegeven. Daarna geschiedt een en ander tegen een nieuwe opdracht conform bovenstaande uurtarieven.

Handtekening taxatiebedrijf
Datum:

Handtekening opdrachtgever
Datum:



Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: BORKEL EN SCHAFT F 460

15-3-

2017

Kapelweg 6 5556 VX VALKENSWAARD

15:13:22

Uw referentie: aaa

Toestandsdatum: 14-3-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BORKEL EN SCHAFT F 460**

Grootte: 3 ha 2 a 20 ca

Coördinaten: 157481-368450

Omschrijving kadastraal
object: WONEN TERREIN (AKKERBOUW)Locatie: Kapelweg 6
5556 VX VALKENSWAARD

Koopsom: € 113.445 Jaar: 1996

Oorspronkelijke
koopsom is NLG 250.000

Ontstaan op: 3-1-1996

Ontstaan uit: **BORKEL EN SCHAFT F 64 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN
GEBOUWEN

Ontleend aan: ATG 75209 d.d. 18-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

GEBRUIK EN BEWONING

De heer **Petrus Hubertus Johanna Dekkers**Kapelweg 6
5556 VX VALKENSWAARD

Geboren op: 09-05-1937

Geboren te: EINDHOVEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 11988/27 reeks EINDHOVEN** d.d. 6-2-
1996Eerst genoemde object BORKEL EN SCHAFT F 460
in brondocument:Recht ontleend aan: **HYP4 7091/50 reeks EINDHOVEN** d.d. 2-4-1984Eerst genoemde object BORKEL EN SCHAFT F 460
in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw **Henrica Petronella Rijkers**

Kapelweg 6

5556 VX VALKENSWAARD

Geboren op: 17-06-1941

Geboren te: VALKENSWAARD

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/13001 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan: **HYP4 11988/27 reeks EINDHOVEN** d.d. 6-2-1996

RECHT IN OPVOLGING UITGEGEVEN

RECHT VAN GEBRUIK EN BEWONING BIJ OPVOLGING, NA OVERLIJDEN VAN P.H.J. DEKKERS

Betrokken persoon:

Mevrouw **Henrica Petronella Rijkers**

Kapelweg 6

5556 VX VALKENSWAARD

Geboren op: 17-06-1941

Geboren te: VALKENSWAARD

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: **HYP4 11988/27 reeks EINDHOVEN** d.d. 6-2-1996

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

De heer **Adrianus Bartholomeus Martha Dekkers**

Kapelweg 6

5556 VX VALKENSWAARD

Geboren op: 11-10-1972

Geboren te: EINDHOVEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 11988/27 reeks EINDHOVEN** d.d. 6-2-1996

Eerst genoemde object BORKEL EN SCHAFT F 460
in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/10002 reeks EINDHOVEN d.d. 3-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 maart 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente BORKEL EN SCHAFT</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 460</p>	
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		