

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening

Lelystad Airport Businesspark - Larserknoop



Thorbecke BV
Zwolle



Versie 1.0
31 januari 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Algemeen	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Opdrachtnemer / taxateurs	3
1.3	Opdrachtverstrekking	3
1.4	Verklaringen de opdrachtnemer/taxateurs	3
2	Taxatie	5
2.1	Opdracht	5
2.2	Onderzoek en opnames	5
2.3	Conceptrapportage	5
2.4	Doel van de taxatie	5
2.5	Te taxeren belang	5
2.6	Waardepeildatum en toestandsdatum	5
2.7	Waardebegrip	6
2.8	Waarderingsmethodiek	6
2.9	Uitgangspunten	6
3	Bestemming gronden plangebied	8
3.1	Bestemmingsplan	8
3.2	Publiekrechtelijke beperkingen	8
4	Omschrijving en waardering	9
4.1	Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen	9
4.2	Waardering eigendom 1, gebiedsdeel A6-I	12
4.3	Waardering eigendom 2, gebiedsdeel A6-II	13
4.4	Waardering eigendom 3, gebiedsdeel A6-II	14
4.5	Waardering eigendom 4, gebiedsdeel Flight District-I	16
4.6	Waardering eigendom 5, gebiedsdeel Flight District-II	17
4.7	Waardering eigendom 6, gebiedsdeel Flight District-III	18
5	Referenties	19
5.1	Referenties niet bouwrijpe grond	19
5.2	Uitgifte bouwrijpe grond	21
5.3	Bronvermelding	22
6	Algemene bepalingen	23
	Datering en ondertekening	23
	Bijlagen	24

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Naam : Gemeente Lelystad
Adres : Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad
Correspondentieadres : Postbus 91, 8200 AB Lelystad
Contactpersoon : De heer R. Huizinga

1.2 Opdrachtnemer / taxateurs

Naam kantoor : Thorbecke BV
Adres kantoor : Zwartewaterallee 50, 8031 DX Zwolle
Correspondentieadres : Postbus 40097, 8004 DB Zwolle
Telefoon : 088 – 888 3000
Website : <https://www.thorbecke.nl>
e-mail : info@thorbecke.nl

Uitvoerende registertaxateurs

Thijs Dam RT : Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT562058137.
Geertjan Hoekstra RT : Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT265782748.

1.3 Opdrachtverstrekking

Op 22 september 2017 heeft de opdrachtgever Thorbecke BV verzocht een offerte uit te brengen voor de taxatie van de inbrengwaarden van grond voor het exploitatieplan Larserknoop te Lelystad. Op 4 oktober 2017 is door Thorbecke BV offerte gedaan voor de taxatie. Op 31 oktober 2017 is uit naam van de gemeente Lelystad per e-mail opdracht verstrekt voor de uitvoering van de werkzaamheden.

1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem of haar gelieerde organisatie. Voor de uitvoering van deze opdracht treden de taxateurs op als externe taxateurs in opdracht van de gemeente Lelystad.

De taxateurs hebben geen betrokkenheid bij de te waarderen zaken en hebben deze ook niet gehad. De zaken zijn niet eerder door de taxateurs beoordeeld. De taxateurs hebben op geen enkele wijze enig belang in de uitkomst van de taxatie en zijn geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

De taxateurs hebben in het kader van deze opdracht kennis genomen van de concept berekeningen van 13 november 2017 van 'bbn – adviseurs' betreffende de grondexploitatie van Larserknoop te Lelystad.

Het bedrijf waar de taxateurs voor werkzaam zijn beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid verzekering. De taxateurs verklaren dat ten tijde van deze



opdracht de premie van deze verzekering is voldaan en uitvoering van de opdracht onder de dekking valt.

De taxatie is van toepassing en uitsluitend verricht naar het waardeniveau per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van de gewaardeerde zaak die zich voor of na de waardepeildatum hebben voorgedaan kunnen leiden tot een andere waarde. Indien de waardepeildatum geruime tijd in het verleden ligt, wordt geadviseerd de waarde te laten actualiseren.

De taxateurs verklaren te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring voor het verrichten van de taxatie. De taxateurs hebben de opdrachtgever voorafgaand aan de opdracht aangegeven welke informatie voor uitvoering van de opdracht noodzakelijk is en door de opdrachtgever en/of uitvoerende partijen beschikbaar gesteld dient te worden.

Paraaf
taxateurs:



Taxatierapport inbrengwaarden
Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop

2 Taxatie

2.1 Opdracht

Aan Thorbecke is opdracht gegeven de inbrengwaarden van de gronden te bepalen die liggen in het plangebied voor het exploitatieplan Larserknoop, aan de Larserweg te Lelystad. Voor het bepalen van de inbrengwaarde wordt de werkelijke waarde van de in het gebied gelegen gronden getaxeerd en wordt de complexwaarde van de grond bepaald.

2.2 Onderzoek en opnames

Voor het verkrijgen van voldoende inzicht en kennis van de betreffende onroerende zaken is het plangebied op 29 november 2017 door de taxateurs bezocht. Daarbij is kennisgenomen van de situering van de kavels ten opzichte van de bestaande en geplande infrastructuur en de staat waarin de kavels zich bevinden

Voor zover de taxateurs bekend hebben zich tussen de opnamedatum, de waardepeildatum en de datum waarop dit taxatierapport is uitgebracht geen wezenlijke veranderingen aan de onroerende zaken of in de omgeving daarvan voorgedaan die zouden leiden tot een andere waarde.

2.3 Conceptrapportage

Op 5 januari 2018 is de conceptrapportage aangeleverd aan de opdrachtgever. De rapportage is op 19 januari 2018 met de opdrachtgever besproken. Naar aanleiding van het overleg zijn uitgangspunten van de taxatie gewijzigd die van invloed zijn geweest op de waarde. De bruto oppervlakten van de plandelen flight district II en III zijn gecorrigeerd na nauwkeurige digitale opmeting. De toelichting van de opdrachtgever over de waargenomen belangstelling vanuit de markt heeft ertoe geleid, dat het percentage uitgeefbare grond is verhoogd van 60% naar 65%. De exacte kaart van het exploitatiegebied is op 31 januari 2018 aangeleverd. Naar aanleiding van deze kaart is de oppervlakte van het A6 – II gebied gecorrigeerd. Op basis van de vernieuwde uitgangspunten is de definitieve taxatie vastgesteld.

2.4 Doel van de taxatie

Voor de opzet van het exploitatieplan Larserknoop is het noodzakelijk alle kosten voor realisatie van het bestemmingsplan Larserknoop in beeld te brengen. Belangrijk onderdeel van de kosten is het totaal aan inbrengwaarden van de gronden. De taxatie heeft daarom tot doel de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen eigendommen te bepalen.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang in de onroerende zaken betreft de volledige eigendom, vrij van pacht, huur en gebruik.

2.6 Waardepeildatum en toestandsdatum

Als waardepeildatum voor deze waardering geldt **1 januari 2018**.

De voorliggende taxatie is uitgevoerd naar de waardepeildatum en naar de toestand waarin de onroerende zaken zich op die datum bevonden, met uitzondering van gronden waarop reeds investeringen zijn gedaan met het oog op realisatie van het bestemmingsplan. Dit betreft investeringen voor het bouwrijp maken van het plandeel in dit rapport aangeduid als eigendom 1, gebiedsdeel A6-1. De met het oog op de realisatie

van het bestemmingsplan gerealiseerde investeringen zijn niet begrepen in de bepaalde inbrengwaarden. De voorinvesteringen worden gerekend tot de exploitatiekosten.

2.7 Waardebegrip

De inbrengwaarde van de in het exploitatiegebied gelegen gronden is vastgesteld volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Volgens de wet wordt de werkelijke waarde van de onroerende zaak vastgesteld. Onder werkelijke waarde wordt in dit verband verstaan de prijs, die tot stand zou komen in het vrije commerciële verkeer, tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper.

Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden:

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
- b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die zin, dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2.8 Waarderingsmethodiek

Voor het bepalen van de werkelijke waarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, in samenhang met de residuele methode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde mede afgeleid van transacties van enigszins vergelijkbare zaken die recent zijn verkocht. Bij vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen. De referenties zijn vermeld in de bijlage bij dit rapport.

Bij de residuele methode worden te verwachten opbrengsten door exploitatie van de grond verminderd met de te maken kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken. De te verwachten opbrengsten en kosten comparatief bepaald.

2.9 Uitgangspunten

Voor de waardering is kennis genomen van informatie die door de opdrachtgever beschikbaar is gesteld, te weten:

- Overzichtstekening plangebied Lelystad Airport Businesspark van 8 maart 2017
- Concept grondexploitatieberekening Larserknoop van 13 november 2017 van bbn adviseurs

Het bestemmingsplan Larserknoop betreft een globaal bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de complexwaarde is ter indicatie kennis genomen van het bouwprogramma en de uitgeefbare grond, zoals dat in de concept exploitatieberekening is vermeld.

De zogenoemde Barenza Hoeve aan de Meerkoetenweg 10, 8218 NA te Lelystad was ten tijde van het opmaken van dit rapport reeds geamoveerd. De waarde van dit object is gewaardeerd aan de hand van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en gegevens van internet, waaronder fotomateriaal, naar de toestand van voor de sloop.

Op de percelen kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 608 en 611 zijn anticiperende werkzaamheden uitgevoerd en vinden ten tijde van het opmaken van dit rapport voorbereidende werkzaamheden voor de bouw plaats. De waarde van deze percelen is bepaald naar de oorspronkelijke toestand, zijnde cultuurgrond voor agrarisch gebruik.

Voor de waardering is ervan uitgegaan dat de voor exploitatie in aanmerking komende gronden op minnelijke basis voor exploitatie worden verworven. De waarde is derhalve gebaseerd op de werkelijke waarde van de onroerende zaken.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is uitgegaan van functiegeschikte grond.

Voor de bepaling van de waarde is geen onderzoek verricht naar ondergrondse infrastructuur. Uitgangspunt voor de waardering is, dat in de grond geen infrastructuur aanwezig is die een belemmering van betekenis vormt voor de realisatie van de toekomstige bestemming.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in euro's, kosten koper en exclusief BTW.



3 Bestemming gronden plangebied

3.1 Bestemmingsplan

Alle percelen binnen het plangebied liggen in het vigerende '*Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop*' door de gemeenteraad van de gemeente Lelystad vastgesteld op 28 september 2010. Op Ruimtelijke plannen.nl is het bestemmingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.0995.083811-VG01.

De percelen hebben de enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m¹ en een bebouwingspercentage van 100%. Voorts is er een gebiedsaanduiding geluidzone industrie en vliegtuiglawaai BKL en geldt voor een deel van het gebied een wijzigings- en ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

De gewenste toekomstige ontwikkeling richt zich op realisatie van de vigerende bestemming. Er zijn de taxateurs geen bijzondere gebruiks- of verkoopbelemmerende bepalingen van het bestemmingsplan bekend.

3.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is op alle gronden het '*Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening*' van de gemeente Lelystad van toepassing, dat in werking is getreden op 9 juli 2013, met uitzondering van het perceel Lelystad, sectie B, nummer 611.

Op de gronden, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 118, 123, 561, 582, 583 en 610 is volgens de kadastrale registratie een voorkeursrecht gevestigd in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is met ingang van 4 oktober 2007 in werking gegaan.



4 Omschrijving en waardering

4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen

4.1.1 Comparatieve benadering

Agrarische grond met bestemming bedrijventerrein

Voor de comparatieve benadering zijn de onder het hoofd referenties vermelde transacties van cultuurgrond met een bedrijvenbestemming indicierend geweest. In het A-6 plangebied is in december 2011 grond overgedragen voor € 25,82 per m². In het flight-district plangebied is in december 2015 grond overgedragen voor € 20,01 per m² en in mei 2017 voor € 25,66. Bij Eindhoven Airport is in juni 2014 een agrarisch perceel voor ontwikkeling overgedragen voor € 20 per m². Nabij Schiphol Airport zijn in december 2016 percelen agrarische grond voor ontwikkeling overgedragen voor € 34,64 per m². Laatstgenoemde twee waardeniveau's worden respectievelijk als onderkant en bovenkant van het waardebereik gezien. Ten slotte is de overdracht van het bedrijventerrein Stichtsekanal richtinggevend. Dit terrein is in december 2009 voor ontwikkeling overgedragen voor een bedrag van € 25,66 per m².

Gelet op de ligging, geschiktheid en kwaliteit van de locaties wordt de verkeerswaarde van de gronden in de A6 gebiedsdelen bepaald op € 23 per m², te verhogen met de waarde van de opstallen en amoveringskosten van de voormalige hoeve Meerkoetenweg 10, 8218 NA, te Lelystad. De verkeerswaarde van de in het flight district gelegen gebiedsdelen op € 27 per m². De waarde van de in het flight district gelegen gronden is hoger gewaardeerd vanwege de bijzondere ligging rond het entreegebied van Lelystad Airport. Verwacht mag worden dat in dat gebied hoogwaardiger functies worden gerealiseerd en een hogere floor space index wordt aangehouden.

De berekening van de gemiddelde inbrengwaarde in het complex is als volgt:

Comparatieve waardering inbrengwaarden				
Area A6 - I	349.312	m ²	€ 23,00	€ 8.034.176
Area A6 - II	262.973	m ²	€ 23,00	€ 6.048.379
Opstalwaarde Meerkoetenweg 10, 8218NA Lelystad				€ 355.250
Amoveringskosten opstallen				€ 59.000
Flight District - I	185.450	m ²	€ 27,00	€ 5.007.150
Flight District - II	345.010	m ²	€ 27,00	€ 9.315.270
Flight District - III	246.390	m ²	€ 27,00	€ 6.652.530
	1.389.135	m ²		€ 35.471.755
Gemiddelde inbrengwaarde complex				€ 25,54

Uitgifteniveau bouw- gebruiksrijp bedrijventerrein

Voor de te verwachten opbrengsten zijn de onder het hoofd referenties vermelde uitgifteprijsen indicierend geweest.

Voor de in het A6 plangebied gelegen gronden wordt aansluiting gezocht bij de uitgifteprijsen, zoals die in Almere, Zeewolde en Lelystad gebruikelijk zijn. De A6 locaties kunnen worden gerekend iets onder het gemiddelde van Almere en vergelijkbaar met het gemiddelde van het grootschalig bedrijventerrein van Zeewolde. De (opbrengst)waarde van de gronden wordt getaxeerd op € 96 per m² netto uitgeefbaar terrein.

Voor de in het flight district gelegen gronden wordt in eerste aanleg aansluiting gezocht bij het hogere segment in Flevoland. Daarnaast is in aanmerking genomen dat rond Eindhoven Airport gronden worden uitgegeven voor prijzen variërend van € 150 tot € 175 per m², bij Maastricht Aachen Airport voor € 120 per m² en bij Schiphol Airport voor rond de € 200 per m². Gelet op deze variabelen en gelet op het feit dat Lelystad Airport nog een luchthaven in wording is, wordt de waarde van de uit te geven grond in het entreegebied van het vliegveld gewaardeerd op € 125 per m² en de overige grond op € 105 per m² netto uitgeefbaar terrein.

4.1.2 Taxatie complexwaarde

Bij het bepalen van de complexwaarde wordt het egalisatiebeginsel toegepast, zoals dat in artikel 40d van de Onteigeningswet is neergelegd. Onder een complex wordt in dit verband verstaan alle als geheel in exploitatie gebrachte of te brengen onroerende zaken, in dit geval alle gronden vallende binnen het Bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop.

Volgens de Onteigeningswet wordt bij het bepalen van de complexwaarde rekening gehouden met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende baten en lasten die uit de exploitatie van het complex voortvloeien en de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. Bij de waardering wordt rekening gehouden met alle bestemmingen binnen het complex, waarbij in aanmerking wordt genomen dat elke bestemming de waarde van alle zaken in het complex beïnvloedt. Voor de complexwaarde van de gronden in het Bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop heeft te gelden het gemiddelde van de waarde van de binnen het complex gelegen gronden.

Voor de waardering van de complexwaarde is hierna eerst een berekening gegeven van de oppervlakte uit te geven gronden en de doorlooptijd van de exploitatie. Daarna is een raming van te verwachten opbrengsten en kosten opgesteld, wat vervolgens berekend is naar de contante waarde. De contante waarde is gedeeld door de bruto oppervlakte van de in het complex gelegen gronden, hetgeen heeft geleid tot de gemiddelde complexwaarde per m² grond.

Uitgeefbare grond

Raming uitgeefbare grond					
Gebiedsdeel	Bruto oppervlakte		Gemiddeld uitgifteperc.	Uitgeefbare grond	
A6 - I	349.312	m ²	100%	349.312	m ²
A6 - II	262.973	m ²	57%	149.895	m ²
Flight District - I	185.450	m ²	65%	120.543	m ²
Flight District - II	345.010	m ²	65%	224.257	m ²
Flight District - III	246.390	m ²	65%	160.154	m ²
	1.389.135	m ²		1.004.161	m ²
Reeds uitgegeven				349.312	m ²
Per waardepeildatum nog uit te geven				654.849	m ²
Geschatte resterende doorlooptijd uitgifte 10 jaar					
Uitgifte bedrijventerrein gemiddeld per jaar				65.485	m ²

De uitgifte percentages zijn door de taxateurs geschat op basis van een vergelijk met andere ontwikkelde bedrijventerreinen en eigen ervaring. Naarmate de inrichtingsplannen van het gebied verder zijn uitgewerkt kunnen nauwkeuriger percentages worden bepaald. Het plangebied A6 – I is in zijn geheel uitgegeven, zonder verplichtingen in het kader van water- en groen compensatie. Uitgangspunt voor uitgifte is dat deze compensatie

plaatsvindt in het gebiedsdeel A6 – II. Het uitgiftepercentage is in laatstgenoemd gebiedsdeel daarom beduidend lager.

De uitgifte van bedrijventerrein rond de Larserknoop bedroeg over de laatste 30 jaar ongeveer 4 hectare per jaar. Met de komst van Lelystad Airport mag worden verwacht dat het bedrijventerrein in een hoger tempo wordt uitgegeven. De taxateurs acht een extra uitgifte van 2,9 hectare per jaar aannemelijk.

Opbrengsten nominaal

Gelet op de uitgifteprijs van min of meer vergelijkbare bedrijventerreinen worden de potentiële opbrengsten bij uitgifte in de komende 10 jaar getaxeerd op de bedragen als vermeld in de onderstaande tabel.

Raming van opbrengsten, nominaal				
Gebiedsdeel	Uitgeefbare grond		Gemiddelde € per m ²	Opbrengst nominaal
A6 - I	349.312	m ²	€ 96,00	€ 33.533.952
A6 - II	149.895	m ²	€ 96,00	€ 14.389.920
Flight District - I	120.543	m ²	€ 125,00	€ 15.067.875
Flight District - II	224.257	m ²	€ 115,00	€ 25.789.555
Flight District - III	160.154	m ²	€ 105,00	€ 16.816.170
	1.004.161	m ²		€ 105.597.472

Raming toerekenbare grondexploitatiekosten

Voor de raming van de toerekenbare exploitatielasten is met betrekking tot de plankosten en bovenplanse kosten uitgegaan van een opgave van de opdrachtgever. Deze kosten kunnen in het huidige stadium van de ontwikkeling min of meer als vaststaand worden aangenomen. De overige exploitatielasten zijn door de taxateurs geschat op basis van een globaal vergelijk met andere ontwikkelde bedrijventerreinen. Naarmate de inrichtingsplannen van het gebied verder zijn uitgewerkt kunnen nauwkeuriger taxaties worden verricht.

Raming van toerekenbare kosten, nominaal				
<i>Plankosten*</i>			€	11.600.000
<i>Bovenplanse kosten</i>				
<i>Ontsluitingswegen*</i>			€	13.560.000
<i>Bijdrage infrastructuur airport*</i>			€	4.910.000
<i>Bouw- en gebruiksrijp maken A6 area</i>				
A6 - 1	349.312	m ²	€ 9,00	€ 3.143.808
A6 - 2	262.973	m ²	€ 22,50	€ 5.916.893
<i>Bouw- en gebruiksrijp maken flight district</i>				
Flight District	776.850	m ²	€ 27,50	€ 21.363.375
Totale kosten nominaal			€	60.494.076
* Overgenomen uit kredietramingen en begrotingen van de opdrachtgever.				

Berekening complexwaarde

Voor de berekening van de complexwaarde zijn de exploitatieopbrengsten en de exploitatiekosten in de tijd uitgezet en is de contante waarde berekend. Door het verschil in contante waarde tussen de opbrengsten en de kosten te delen door de totale bruto oppervlakte is de gemiddelde complexwaarde per m² in te brengen grond berekend. De

gemiddelde complexwaarde kan vervolgens worden toegedeeld aan inbrengwaarden van de in te brengen grond en gebouwen.

Hierna is de berekening van de complexwaarde kort samengevat. De contante waardeberekening is als bijlage bijgevoegd.

Samenvatting berekende complexwaarde	
Contante waarde geraamde opbrengsten	€ 90.014.175
Contante waarde geraamde kosten	€ 54.513.051
Complexwaarde bij exploitatie van de grond	€ 35.501.124
Bruto oppervlakte exploitatieplan gebied in m ²	1.389.135
Geraamde complexwaarde per m ²	€ 25,56

Gehanteerde parameters bij de berekening

Voor de berekening van de contante waarde is zowel de opbrengstenontwikkeling als de kostenontwikkeling voor de komende 10 jaar geschat op 1,5% per jaar. Op het moment van de waardering zijn de taxateurs geen aanwijzingen bekend, waardoor aan te nemen valt dat de opbrengstenontwikkeling anders zal zijn dan de kostenontwikkeling. Dit percentage ziet op de te verwachten ontwikkeling van de inflatie.

Voor het bepalen van de discontovoet is uitgegaan van een WACC (weighted average cost of capital) waar een redelijk handelend verkoper en koper rekening mee plegen te houden. In de discontovoet zijn de financieringskosten en een risico opslag opgenomen. Het discontopercentage is getaxeerd op 5%.

4.1.3 Conclusie gemiddelde werkelijke waarde

Volgens de comparatieve benadering is de gemiddelde inbrengwaarde bepaald op € 25,54 per m² in te brengen grond en volgens de residuele benadering resulteert het in een inbrengwaarde van gemiddeld € 25,56. De gemiddelde werkelijke waarde voor het gehele exploitatiegebied wordt gesteld op € 25,55 per m².

Voor berekening van de werkelijke waarde van de afzonderlijke gebiedsdelen wordt rekening gehouden met de bijzondere geschiktheid van het gebiedsdeel flight district. De situering van het gebiedsdeel belendend aan het entreegebied van een internationaal georiënteerd vliegveld is aanleiding te veronderstellen dat het gebied een hoogwaardiger invulling krijgt en gemakkelijker is te ontwikkelen. De gemiddelde inbrengwaarde voor het A6 gebied is bepaald op € 23, te verhogen met de inbrengwaarde van de opstallen en desinvestering wegens sloop. De gemiddelde waarde van het gebiedsdeel Flight District is getaxeerd op € 27 per m². De inbrengwaarden van de afzonderlijke eigendommen zijn hierna onder onderdeel 4.2 vermeld.

4.2 Waardering eigendom 1, gebiedsdeel A6-I

4.2.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	608	14 ha 25 a 11 ca	14 ha 25 a 11 ca
Lelystad	B	611	20 ha 68 a 01 ca	20 ha 68 a 01 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				34 ha 93 a 12 ca

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.

Lelystad, B 608 is ontstaan uit B 83

Lelystad, B 611 is ontstaan uit B 84

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Zara Vastgoed B.V.
Adres : Nieuwezijds Voorburgwal 307
Vestigingsplaats : 1012 RM Amsterdam
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Erfdienstbaarheden

Op het perceel zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.2.2 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel bouwgrond waarop reeds voorbereidende werkzaamheden voor de bouw zijn gestart. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de toestand als cultuurgrond.

Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.

Bebouwing : Niet bebouwd

Gebruiksrecht : Vrij van gebruik

Bestemming : Bedrijventerrein – 2

Ligging : Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en stedelijke agglomeratie van Lelystad

Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming

Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.2.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	349.312 m ²	€ 23,00	€ 8.034.176

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 8.034.176

zegge: acht miljoen vierendertigduizend en honderdzesenzeventig euro

4.3 Waardering eigendom 2, gebiedsdeel A6-II

4.3.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	7 ha 28 a 79 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				7 ha 28 a 79 ca

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.
Lelystad, B 609 is ontstaan uit B 83

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Gemeente Almere
Adres : Stadhuisplein 1
Vestigingsplaats : 1315 HR Almere
Recht : Volle eigendom

Paraaf
taxateurs:

Taxatierapport inbrengwaarden
Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop

Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Naam : Provincie Flevoland
Adres : Visarenddreef 1
Vestigingsplaats : 8232 PH Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Naam : Gemeente Lelystad
Adres : Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Erfdienstbaarheden

Op het perceel zijn algemene erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van openbare voorzieningen.

4.3.2 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel onbebouwde cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing : Niet bebouwd
Gebruiksrecht : Vrij van gebruik
Bestemming : Bedrijventerrein – 2
Ligging : Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.3.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	72.879 m ²	€ 23	€ 1.676.217

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 1.676.217

zegge: één miljoen zeshonderdzesenzeventigduizend en tweehonderdzeventien euro

4.4 Waardering eigendom 3, gebiedsdeel A6-II

4.4.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	610	21 ha 20 a 94 ca	19 ha 00 a 94 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				19 ha 00 a 94 ca

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.
Lelystad, B 610 is ontstaan uit B 84

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Barenza Hoeve B.V.*
 Adres : Zwanenlaan 23
 Vestigingsplaats : 8601 ZB Sneek
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/1

* De bedrijfsgebouwen aan de Meerkoetenweg 10, 8218 NA te Lelystad zijn verwijderd.

Erfdienstbaarheden

Naar erfdienstbaarheden is geen onderzoek ingesteld en er zijn de taxateurs geen erfdienstbaarheden bekend.

4.4.1 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel voormalige agrarische cultuurgrond, met een bouwblok van ca. 1 hectare, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Op het perceel zijn anticiperende werkzaamheden uitgevoerd, onder meer door sloop van de bedrijfsgebouwen en de woning. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de toestand als agrarische cultuurgrond en de aanwezigheid van de hoeve.

Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.

Bebouwing : De voormalige bebouwing bestond uit een bedrijfswoning ca. 160 m², een bedrijfsruimte/tussenbouw ca. 120 m² en een schuur van ca. 1.875 m².

Gebruiksrecht : De hoeve was bij de eigenaar in gebruik.

Bestemming : Bedrijventerrein – 2

Ligging : Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en stedelijke agglomeratie van Lelystad

Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als hoeve als in de vigerende bestemming

Feitelijke staat : De hoeve is getaxeerd in de staat waarin het verkeerde vóór de anticiperende werkzaamheden. De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.4.2 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Cultuurgrond	180.094 m ²	€ 23	€ 4.142.162
Agrarisch bouwblok	10.000 m ²	€ 23	€ 230.000
Woning	160 m ²	€ 1.100	€ 176.000
Tussenbouw	120 m ²	€ 400	€ 48.000
Schuurruimte	1.875 m ²	€ 70	€ 131.250
Amoveringskosten			€ 59.000
Verkeerswaarde			€ 4.786.412

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 4.786.412

zegge: vier miljoen zeventhonderdzesentachtigduizend en vierhonderdthalf euro

4.5 Waardering eigendom 4, gebiedsdeel Flight District-I

4.5.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	18 ha 54 a 50 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				18 ha 54 a 50 ca

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Gemeente Almere
 Adres : Stadhuisplein 1
 Vestigingsplaats : 1315 HR Almere
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Provincie Flevoland
 Adres : Visarenddreef 1
 Vestigingsplaats : 8232 PH Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Gemeente Lelystad
 Adres : Stadhuisplein 2
 Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Schiphol Real Estate BV
 Adres : Evert van de Beekstraat 202
 Vestigingsplaats : 1118 CP Schiphol
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/2 onverdeeld eigendom

Erfdienstbaarheden

Op het perceel zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.5.2 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Bebouwing : Niet bebouwd
 Gebruiksrecht : Vrij van gebruik
 Bestemming : Bedrijventerrein – 2
 Ligging : Goed bereikbare locatie, op zichtlocatie vanaf de Larserweg N302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
 Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.5.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	185.450 m ²	€ 27	€ 5.007.150
De inbrengwaarde is bepaald op:			
€ 5.007.150			
zegge: vijf miljoen zeventuizend en honderdvijftig euro			

4.6 Waardering eigendom 5, gebiedsdeel Flight District-II

4.6.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	118 dls	20 ha 02 a 00 ca	05 ha 36 a 16 ca
	B	120 dls	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 19 a 61 ca
	B	123 dls	12 ha 67 a 80 ca	06 ha 19 a 40 ca
	B	582 dls	13 ha 89 a 26 ca	13 ha 20 a 63 ca
	B	583 dls	11 ha 34 a 32 ca	09 ha 54 a 30 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				34 ha 50 a 10 ca

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Barenza Hoeve B.V.
 Adres : Zwanenlaan 23
 Vestigingsplaats : 8601 ZB Sneek
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/1

Erfdienstbaarheden

Op de percelen zijn voor zover bekend geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.6.2 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Bebouwing : Niet bebouwd
 Gebruiksrecht : Vrij van gebruik
 Bestemming : Bedrijventerrein – 2
 Ligging : Goed bereikbare locatie, vanaf de Larserweg N302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
 Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.6.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	345.010 m ²	€ 27	€ 9.315.270
De inbrengwaarde is bepaald op:			
€ 9.315.270			
zegge: negen miljoen driehonderdvijftienduizend en tweehonderdzeventig euro			

4.7 Waardering eigendom 6, gebiedsdeel Flight District-III

4.7.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	561	67 ha 30 a 01 ca	24 ha 63 a 69 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				24 ha 63 a 69 ca

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : G.H. Kofoed
 Adres : Botweg 10
 Vestigingsplaats : 8256 PB Biddinghuizen
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/1

Erfdienstbaarheden

Voor zover bekend zijn op het perceeldeel geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.7.2 Omschrijving

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Bebouwing : Niet bebouwd
 Gebruiksrecht : Vrij van gebruik
 Bestemming : Bedrijventerrein – 2
 Ligging : Goed bereikbare locatie, vanaf de Larserweg N 302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
 Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.7.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	246.390 m ²	€ 27	€ 6.652.530

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 6.652.530

zegge: zes miljoen zeshonderdtweënvijftigduizend en vijfhonderddertig euro

5 Referenties

5.1 Referenties niet bouwrijpe grond

Referentie 1 Lelystad, locatie A6 District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Pascallaan te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 83, groot 25 hectare, 2 are en 10 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 28 december 2011 Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 4.306.668. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 6.460.002 ofwel € 25,82 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 2 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare en nummer 560, groot 1 hectare, 94 are en 45 centiare, aldus tezamen groot 20 hectare, 48 are en 95 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 15 december 2015. Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere.

	2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 2.733.332. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.099.998 ofwel € 20,01 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 3 Lelystad, locatie Flight District

Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering juridische- en economische eigendom Transportdatum 5 mei 2017. Vervreemders Provincie Flevoland, gemeenten Lelystad en Almere en Ontwikkeling Maatschappij Airport Garden City C.V., verkrijger Schiphol Real Estate B.V. 1/2 Onverdeeld eigendom is overgedragen voor € 2.350.000. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.700.000 ofwel € 25,34 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop.

Referentie 4 Almere, locatie bedrijventerrein Stichtsekan

Onroerende zaak	Percelen akkerbouwgrond gelegen aan de Lijsterweg 8 tot en met 14 en de Gooimeerdijk-Oost te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie D, nummer 162, groot 40 hectare, 9 are en 38 centiare, nummer 163 dls., groot ca. 5 hectare, 26 are en 44 centiare, nummer 184, groot 3 hectare, 92 are en 22 centiare, nummer 185, groot 22 hectare, 77 are en 37 centiare, nummer 186, groot 3 hectare, 63 are en 46 centiare, nummer 187, groot 6 hectare, 36 are en 45 centiare, nummer 188, groot 5 hectare, 49 are en 55 centiare, nummer 189, groot 4 hectare, 84 are en 4 centiare, nummer 191, groot 21 hectare, 79 are en 58 centiare, nummer 192, groot 8 hectare, 15 are en 7 centiare, nummer 193, groot 5 hectare, 92 are en 32 centiare, nummer 194, groot 11 hectare, 58 are en 22 centiare, nummer 195 groot 5 hectare, 21 are en 95 centiare en nummer 196, groot 81 are en 41 centiare, aldus tezamen groot 145 hectare, 87 are en 46 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	De gronden zijn in 2006 bestemd als bedrijventerrein met de bedrijfsdoelen logistiek, gemengd, facility point, uit te werken gemengd en uit te werken hoogwaardig.
Feitelijke staat	De percelen bevonden zich in de feitelijke staat van akkerbouwland.
Transactie	Akte van levering. Transportdatum 17 december 2009. Vervreemder Bouwfonds Ontwikkeling B.V., G.W.M. Bon (landbouwer) en H. Snippe (landbouwer), verkrijger gemeente Almere. De volle eigendom van de percelen is overgedragen voor

	€ 37.434.899,33 ofwel € 25,66 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De verwerving is door verkoper in opdracht van de koper verricht, op grond van een raadsbesluit uit 2000.

Overige indicatoren buiten de regio.

Bij Eindhoven Airport is een perceel cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een particulier overgedragen op 6 juni 2014 voor € 20. Het betreft een terrein gelegen te Park Forum West te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie G, nummer 2906, groot 1 hectare, 55 are en 70 centiare. (overgegaan in 3681 en 3684)

Bij Schiphol Amsterdam Airport, zijn 6 percelen cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een bedrijf overgedragen aan bedrijven die gelieerd zijn aan Schiphol, op 16 december 2016 voor € 34,64. Het betreft een terrein gelegen nabij het bedrijventerrein De Hoek te Hoofddorp, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, de nummers 2387 tot en met 2392, tezamen groot 7 hectare, 7 are en 35 centiare.

5.2 Uitgifte bouwrijpe grond

Referentie bedrijventerreinen Flevoland	
Bedrijventerrein	Emmeloord, uitgifteprijs van € 50 tot € 65 Lelystad, uitgifteprijs van € 65 tot € 115 Almere, vraagprijzen particulieren € 95 tot € 125 Zeewolde, uitgifteprijs grootschalig bedrijventerrein € 94 tot € 104, parkachtig bedrijventerrein € 115 tot € 135, hoogwaardig bedrijventerrein, tevens kantoren €145 tot 151.

Referenties Eindhoven Airport	
Diverse percelen	Strijp, sectie G, nr. 3309, groot 1 ha, 36 a, 25 ca Overgedragen voor € 165 per m ² per 16 februari 2016 Veldhoven, sectie H, nr. 1523, groot 2 hectare, 53 a, 25 ca Overgedragen voor € 78,29 per m ² per 3 april 2012 Veldhoven, sectie H, nr. 1579, groot 1 ha, 47 a, 64 ca Overgedragen voor € 173,49 per m ² per 30 oktober 2017 Veldhoven, sectie H, nr. 1581, groot 1 ha, 3 a, 16 ca Overgedragen voor € 152,19 per 30 oktober 2017

Referentie Maastricht Aachen Airport	
Bedrijventerrein	Op het bedrijventerrein Aviation Valley wordt bouwrijpe grond aangeboden voor € 120 per m ² . De grond is voor 80% bebouwbaar, voor diverse typen bedrijven, deels luchtvaart georiënteerd.

Referentie Schiphol Airport	
Bedrijventerrein	Op het bedrijventerrein Rozenburg, in de directe omgeving van Schiphol wordt bedrijventerrein uitgegeven voor: - € 265 tot € 310 voor bebouwbaar terrein - € 100 tot € 125 voor niet bebouwbaar terrein - € 0 voor groenvoorzieningen Gerefereerd wordt aan de transacties betreffende percelen gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 2453, 2454, en 2460

5.3 Bronvermelding

Door de taxateurs is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

☒	Opdrachtgever	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het object.
☒	Kadaster	Kadastrale informatie
☒	Ruimtelijke plannen	Bestemmingsplaninformatie
☒	Bodemloket	Informatie over de bodemkwaliteit
☒	Inspectie	Inspectie en locatiebeoordeling
☒	Diverse gemeenten	Informatie over exploitatieplannen

Paraaf
taxateurs:



Taxatierapport inbrengwaarden
Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop

Pagina 22 van 25

6 Algemene bepalingen

De professionele taxatiedienst voor deze taxatie wordt beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiedienst zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem verstrekte gegevens. Een verificatie van deze gegevens door de taxateurs is door de opdrachtgever niet verlangd. De taxateurs hebben zich beperkt tot een globale beoordeling van de aannemelijkheid van de gegevens.

Dit rapport wordt door de opdrachtnemer uitsluitend aan de opdrachtgever uitgebracht voor gebruik voor het doel waarvoor het is opgemaakt. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever, alsmede jegens opdrachtgever ingeval deze het rapport voor andere doeleinden aanwendt dan waarvoor het is opgemaakt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever. Door de opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt.

Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits opdrachtgever tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

De bij dit rapport behorende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van dit rapport.

Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens,

Zwolle, 31 januari 2018

Handtekeningen

Thijs Dam RT

Geertjan Hoekstra RT

Paraaf
taxateurs:

Taxatierapport inbrengwaarden
Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop

Bijlagen

Overzichtstekening plangebied, Lelystad Airport Businesspark, Diverse percelen van 8 maart 2017.

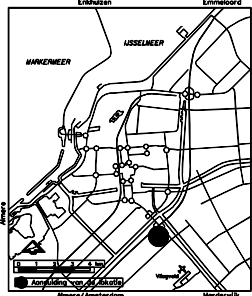
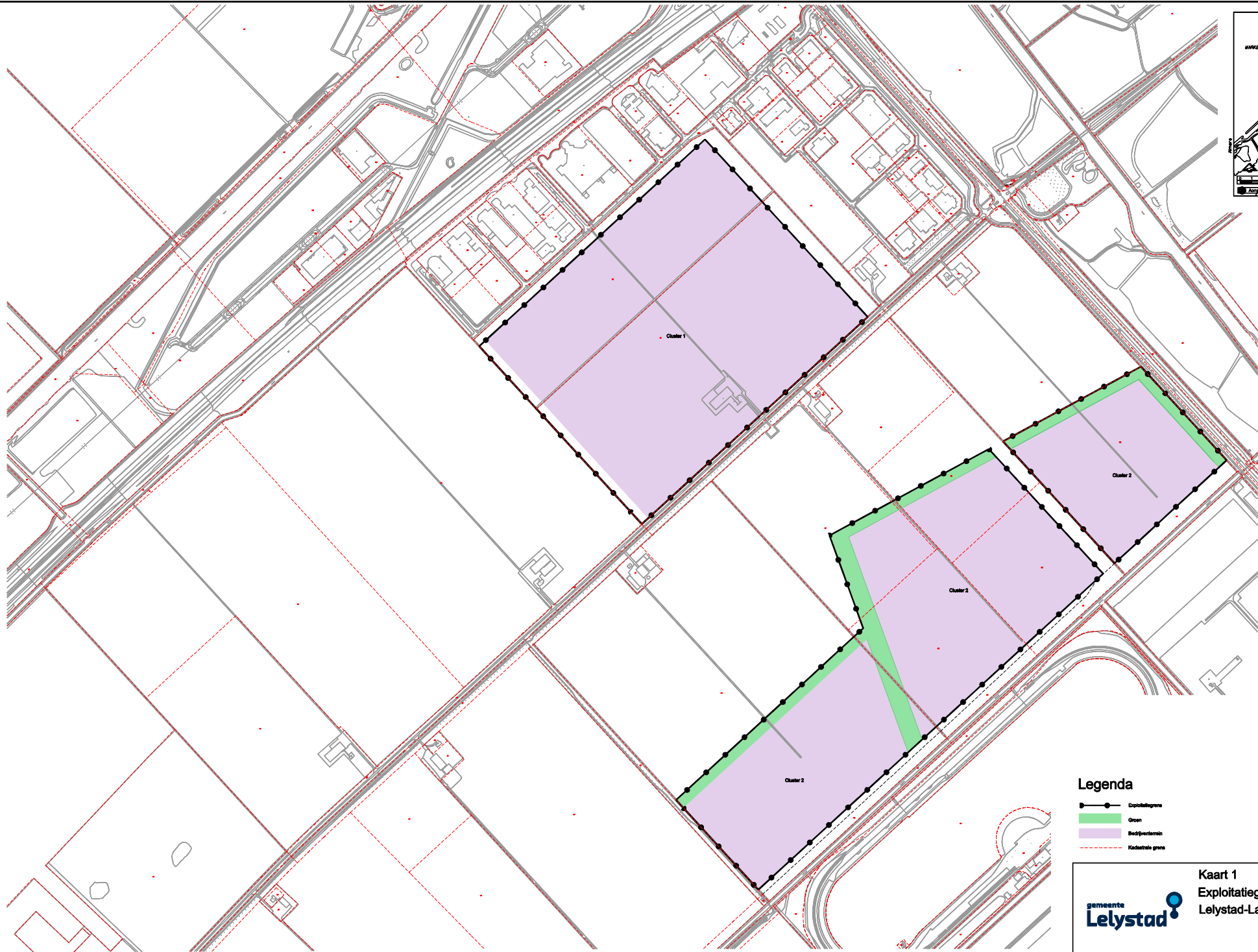
Contante waardeberekening complexwaarde.

Paraaf
taxateurs:



Taxatierapport inbrengwaarden
Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop

Pagina 24 van 25



Legenda

- Exploitatiegrens
- Open
- Bedijverterrein
- Kadastrale grens



Kaart 1
Exploitatiegebied
Lelystad-Larserknoop



Compassie Lelystad
2007-10 Lelystad
Blad 1 van 1 bladen

T: 14 000
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

Dat. 02-12-'18 Gdt. RBL
Gew. 20-08-17 Gdt. RBL
Gew. — Gdt. —

Gdt. — Gdt. —
Pdt. nultar
d.d. 20-08-2017

Schaal: 1:9000 op A1 formaat
Aardrijks:
34-7.5.9-0-8189

Contante waardeberekening complexwaarde

Parameters	
Opbrengstenstijging	1,50%
Kostenstijging	1,50%
Discontovoet	5,00%
Peildatum	1-1-2018

[illegible][illegible]