

Taxatierapport

Inbrengwaarde bouwgrond,

Plan Polderweijde, Obdam

Opdrachtgever:

BügelHajema Adviseurs

Vaart Noordzijde 48-50, Assen

Datum:

23 maart 2016



Samenvatting

Ondergetekende,

de heer ir. M. de Koe, beëdigd rentmeester NVR en RICS Registered Valuer (membership no. 1297517), ingeschreven bij het NRVt (kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed) onder registratienummer RT755031291 werkzaam bij Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, postbus 312, 9400 AH, telefoon: 0592 – 30 91 09,

verklaart hiermee,

in opdracht van BügelHajema,

te hebben getaxeerd de marktwaarde van een perceel ruwe bouwgrond aan de Laan van Meerweijde te Obdam, in verband met het vaststellen van de inbrengwaarde naar de toestand op 1 januari 2016, rekening houdend met het ontwerpbestemmingsplan Polderweijde Herziening en het ontwerp exploitatieplan Polderweijde Herziening.

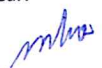
Uitgaande van de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en toelichting op de waardering,

als volgt:

Inbrengwaarde 3.52.38 ha à € 30,04/m ²	€ 1.058.550,00 Zegge: één miljoen achteenvijftig duizend vijfhonderdvijftig euro
---	--

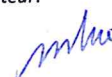
Assen, 23 maart 2016

Handtekening:



Inhoud van het taxatierapport

Samenvatting	2
Inleiding	4
1. Omschrijving taxatie-opdracht	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Taxateur	5
1.3 Taxatie	5
1.4 Onderwerp van taxatie	5
1.5 Waardebegrippen	5
1.6 Taxatiedatum	6
1.7 Verklaringen, verantwoording en aansprakelijkheid	6
2. Objectgegevens	8
2.1 Kadastrale gegevens	8
2.2 Planologie	9
2.3 Gebruiksgegevens	10
2.4 Milieuaspecten	10
2.5 Waarneming taxateur	10
3. Omschrijving	11
4. Waardering	12
4.1 Uitgangspunten en overwegingen	12
4.2 Waarde	13
Plausibiliteitsverklaring	15
Bijlagen	16



Inleiding

Het plangebied waarvoor de inbrengwaarde moet worden getaxeerd omvat het laatste deel van de invulling van het plan Polderweijde. Het gebied wordt grotendeels begrensd door het deel van het plan Polderweijde dat al ontwikkeld is. Het plan biedt de juridische basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de laatste fase van het plan Polderweijde met bijbehorende voorzieningen.

Met marktpartijen zijn in het verleden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woonuitbreiding Polderweijde. Inmiddels is de eigendomssituatie gewijzigd en zijn de markt-omstandigheden veranderd, waardoor een herziening van het bestemmingsplan is voorbereid.

De gemeente stelt met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast, zodat de inbrengwaarde van de percelen grond binnen het bestemmingplan Polderweijde in de Gemeente Koggenland moet worden getaxeerd. In mei 2014 is door Noorderstaete *rentmeesters* de inbrengwaarde getaxeerd. Inmiddels is een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan opgesteld en dient de inbrengwaarde te worden geactualiseerd.

Deze taxatie is een hertaxatie van de inbrengwaarde ten opzichte van de volledige taxatie in 2014, op basis van de huidige marktomstandigheden en enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

1. Omschrijving taxatie-opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: BügelHajema Adviseurs
Adres opdrachtgever: Vaart Noordzijde 48-50
Postcode en plaats opdrachtgever: 9401 GN Assen
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: de heer A.J. Meeuwissen

1.2 Taxateur

De heer ir. M. de Koe, beëdigd rentmeester NVR en RICS Registered Valuer (membership no. 1297517), ingeschreven bij het NRVT (kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed) onder registratienummer RT755031291 werkzaam bij Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, postbus 312, 9400 AH, telefoon: 0592 – 30 91 09.

Taxateur bevindt zich in de positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verrichten. Taxateur heeft geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of met de opdrachtgever.

Taxateur is competent en in staat om de taxatie-opdracht uit te voeren.

1.3 Taxatie

De taxatie-opdracht is beschreven in de opdrachtvoorwaarden bij de op 16 februari 2016 van opdrachtgever ontvangen opdrachtbevestiging, (via Estheticon, de heer R. Anedda). De taxatie is uitgevoerd op basis van de taxatiestandaard IVS van de International Valuation Standards Committee en het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarde.

De taxatie betreft een hertaxatie.

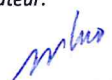
Door de opdrachtgever of derden zijn instructies gegeven met betrekking tot de taxatieopdracht. Bij de taxatie van de inbrengwaarde dient rekening te worden gehouden met het ontwerpbestemmingsplan Polderweijde Herziening, versie 23 maart 2016 en het bijbehorende exploitatieplan. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is afdeling 6.4, Grondexploitatie, en specifiek artikel 6.13, lid 5 van toepassing.

1.4 Onderwerp van taxatie

Het onderwerp van de taxatie betreft percelen ruwe bouwgrond, thans braakliggend terrein, waarvan de inbrengwaarde moet worden vastgesteld.

1.5 Waardebegrippen

Het waardebegrip is gedefinieerd volgens de taxatiestandaarden die zijn gebaseerd op de International Valuation Standards:



Marktwaaarde

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

Daarbij is de inbrengwaarde vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. In artikel 40c-40f zijn nadere regels gesteld.

1.6 Taxatiedatum

De waarde is getaxeerd naar waardepeildatum 1 januari 2016.

Na de inspectiedatum en na de waardepeildatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de taxatie.

1.7 Verklaringen, verantwoording en aansprakelijkheid

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS taxatiestandaarden en het reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVt.

De aansprakelijkheid voor deze taxatie is beperkt overeenkomstig artikel 12 van de Regeling van Rentmeesters 2015. Een exemplaar hiervan is bij opdrachtverlening aan opdrachtgever verstrekt.

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

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

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

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



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

Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de NVR van toepassing.

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld.

Alle in het rapport genoemde maten zijn circa maten.

2. Objectgegevens

Er heeft geen inspectie plaatsgevonden, aangezien het een hertaxatie betreft. De situatie ten opzichte van de opname zoals die bij de volledige taxatie in mei 2014 heeft plaatsgevonden, is ongewijzigd.

Bij de waardering is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

1. kadastrale gegevens (bijlage I):
 - a. kadastrale aanduiding
 - b. eigenaar/zakelijk gerechtigden
 - c. titelonderzoek/zakelijke rechten
 - d. publiekrechtelijke beperkingen
2. planologie (bijlage II):
 - a. ontwerpbestemmingsplan Polderweijde Herziening (23 maart 2016)
 - b. archeologische quickscan (7 januari 2016)
 - c. grondpositie (17 maart 2016)
3. milieuaspecten:
 - a. bodem- en grondwateronderzoek (bron: ontwerpbestemmingsplan Polderweijde Herziening)
4. overige gegevens (bijlage III):
Rekenmodel

2.1 Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Obdam, sectie E

Nummer	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte binnen plan-gebied (ha)	Eigenaar
450	0.22.05		Vos Obdam BV, Edisonweg 3, 1821 BN Alkmaar
665	0.18.40		Idem
2070	1.08.55		Idem
2128	1.25.96		Idem
2196	0.02.40		Idem
2197	0.13.55		Idem
2261	1.00.65		Idem
2262	1.99.15		Idem
2294	0.73.70		Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard
2295	0.00.25		Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard
2283	0.25.40		Aaltje de Vulder, Kerkweg 13, 1711 RR Hensbroek
2260	0.07.86		Gemeente Koggenland, Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Totaal		3.52.38	



Zakelijk gerechtigden

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, behoudens het perceel 2294, met aantekening Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming (in onderzoek).

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Obdam, sectie E, nummers 2260, 2261 en 2262 is gevestigd het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten name van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Obdam, sectie E, nummer 2262, is gevestigd een opstalrecht nutsvoorzieningen ten name van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Titelonderzoek

Vos Obdam B.V. heeft de gronden verkregen bij akte van levering van 2 november 2015 (hyp4 67110/128). De koopprijs bedroeg € 1.705.000,00 exclusief BTW, voor een oppervlakte van 4.82.99 ha, ofwel € 35,30/m².

Bijlage I: kadastrale gegevens

Gelet op de aard van de opdracht heeft ondergetekende geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

2.2 Planologie

Het vastgoedobject ligt binnen het ontwerpbestemmingsplan "Polderweijde Herziening" van de Gemeente Koggenland. Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Polderweijde 1^e partiële herziening 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2010 en het bestemmingsplan Polderweijde 2006, vastgesteld op 10 januari 2006.

Het vastgoedobject heeft in het ontwerpbestemmingsplan de volgende bestemming(en):

1. Wonen

In de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Bij de woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m².

Er zijn vijf bouwvlakken aangewezen. Per bouwvlak is het maximaal toegestane aantal woningen of aaneen te bouwen woningen en de maximale bouwhoogte weergegeven.

In totaal zijn 44 woningen toegestaan met een totaal bouwvlak van 1.59.03 ha.

2. Groen

In het plangebied komen langs de randen van de woonbuurt openbare groenvoorzieningen voor. Als radialen zijn tevens groene structuren opgenomen. Deze zijn als zodanig met de bestemming 'Groen' vastgelegd. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het gebied en waar niet gebouwd mag worden. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn wel toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.



3. Verkeer

De hoofdinfrastructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de ontsluitende wegen in het plangebied. De bestemming bevat tevens parkeer- en groenstroken en water. Bouwwerken, anders dan de geleiding van beveiliging en regeling van verkeer, zijn tot een hoogte van 10 meter toegestaan. Voor het plaatsen van verkeerslichten, verkeersborden en dergelijke is geen omgevingsvergunning nodig.

4. Water

De waterstructuren met een belangrijke waterkundige functie hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om de ringsloot en de centrale watergang. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen.

5. Leiding - Water

De rioolpersleiding die door het plangebied loopt is voorzien van de bestemming 'Leiding - Water'. Vanuit het hart van de leidingen geldt een veiligheidsstrook die in principe niet mag worden bebouwd uit oogpunt van veiligheid en het belang van de leiding.

Uit de archeologische quick scan blijkt dat gezien de relatief beperkte bodemingrepen in combinatie met de reeds aanwezige bodemverstoring nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan, zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Zie bijlage II: planologische gegevens

2.3 Gebruiksgegevens

Het vastgoedobject betreft een braakliggend terrein, in afwachting van ontwikkeling van het gebied.

2.4 Milieuaspecten

De kwaliteit van bodem en grondwater is in 2003, 2008 en 2016 onderzocht. In dat laatste onderzoek is in de dam bij boorpunt 11 een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik, lood en minerale olie aangetroffen. In de overige geanalyseerde (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De verontreinigde locatie zal conform de uitgangspunten van de Wet bodembescherming worden behandeld. Het plan mag wat betreft het aspect bodemkwaliteit, gegeven de hiervoor genoemde voorwaarden, uitvoerbaar worden geacht.

Taxateur heeft verder geen aanwijzingen dat de kwaliteit van bodem en grondwater zwaarwegende belemmeringen geven voor het beoogde gebruik en de bestemming van het object.

2.5 Waarneming taxateur

De taxateur heeft wel/geen signalen ontvangen die afwijken van de onder artikel 2.1 tot en met 2.5 gestelde informatie.

3. Omschrijving

Ligging:	goed.
Gebruiksvorm:	het openbaar gebied binnen de exploitatiegrens is groten- deels in gebruik conform de toekomstige bestemming. Het uitgeefbaar gebied is braakliggend terrein dat nu niet in gebruik is. Er zijn geen opstallen binnen het exploitatie- gebied aanwezig. In het kader van het bestemmingsplan "Obdam - Polderweijde Herziening" zal het gebied worden ontwikkeld als woongebied.
Ontsluiting:	goed.
Grondsoort:	n.v.t.
Waterhuishouding:	goed, regenwater wordt afgevoerd door middel van oppervlakkige greppels.
Huidig gebruik:	braakliggend terrein, één perceel wordt (tijdelijk) gebruikt voor opslag van bouwgrondstoffen.
Courantheid:	goed.
Doelmatigheid:	goed.
Bijzonderheden	n.v.t.

4. Waardering

4.1 Uitgangspunten en overwegingen

Als waarderingsgrondslag (basis van waarde) is de marktwaarde, waarbij rekening is gehouden met artikel 40c (eliminatiebeginsel) en artikel 40d (complexwaarde) van de onteigeningswet.

Toegepaste waarderingsmethode

Op basis van de specifieke eigenschappen van het object en de beschikbare data heeft taxateur de volgende taxatiemethode(n) toegepast:

- residuele methode: taxatiemethode waarbij de waarde van een object in de toekomst wordt bepaald volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, waarna deze waarde wordt verminderd voor de kosten die hij moet maken en voor het risico dat hij loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren. Deze methode is geschikt voor vastgoed met (her)ontwikkelpotentie;
- vergelijkingsmethode: bij deze taxatiemethode wordt de waarde van een taxatieobject vergeleken met één of meerdere soortgelijke objecten (referentieobjecten) waarvan de gerealiseerde koopprijs bekend is. Daarbij worden de verschillen tussen de referentieobjecten en het taxatieobject beoordeeld.

Parameters, rendementen en referentiegegevens

Taxateur heeft bij de waardebepaling gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- gerealiseerde referentietransacties van vergelijkbare percelen in de regio;
- de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening. De gehanteerde rentevoet is 2,5% en de index voor zowel kosten als opbrengsten bedraagt 1%.

Courantheid

Taxateur beoordeelt de courantheid van het object als volgt:

- de locatie: positief. Aansluitend aan het gedeelte van het plan Polderweijde dat reeds in ontwikkeling is gebracht;
- het vastgoedobject: positief. Ruwe bouwgrond ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen;
- de mate van verkoopbaarheid: positief. Gelet op type woningen en de aantrekkende woningmarkt na jaren van stagnatie;
- alternatieve aanwendbaarheid; niet van toepassing.

Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

Vanwege de specifieke omstandigheden van het object en de taxatieopdracht heeft taxateur afgezien van een SWOT-analyse en de belangrijkste kritische aannames als volgt gekwalificeerd:

- ligging van referentieobjecten;
- periode waarin referentieobjecten zijn verhandeld;
- vergelijkbaarheid referentieobjecten;
- idem voor beschikbare parameters en rendementen.



Schattingonzekerheid

Taxateur heeft de risico's van een afwijking van materieel belang geschat als gevolg van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Op grond hiervan is taxateur van mening dat er geen meer dan gebruikelijke afwijking in de getaxeerde waarde is.

Overige overwegingen

De taxateur heeft getoetst of de gehanteerde uitgangspunten redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden, zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Taxateur is van mening dat dit het geval is vanwege het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in voorbereiding is.

4.2 Waarde

Residuele methode

Met de residuele grondwaardemethode is de grondwaarde berekend op € 30,04 (zie bijgevoegde uittrekstaat).

Vergelijkingsmethode

In de huidige vastgoedmarkt zijn slechts zeer beperkt referentie-transacties beschikbaar met betrekking tot ruwe bouwgrond. In de regio is taxateur bekend met de volgende transacties:

- Enkhuizen: € 19,00/m² ruwe bouwgrond, binnen plangebied;
- Langedijk: € 23,00/m² ruwe bouwgrond, binnen plangebied. Minnelijke transactie ter voorkoming van onteigening;
- Langedijk: € 23,00/m² ruwe bouwgrond, binnen plangebied. Deskundigenrapport in gerechtelijke onteigening;
- Heiloo: € 20,00/m² - € 45,00/m² - € 80,00/m², afhankelijk van de stand van zaken in de planologische procedure en de mate van bouwrijpheid van de grond.

Gelet op de periode en regio waarbinnen bovenstaande referentietransacties zijn afgewikkeld, hecht taxateur meer waarde aan de residuele grondwaardemethode dan aan de vergelijkingsmethode. Ten opzichte van de lagere referentieprijzen kan het onderhavige object, als afronding van een bestaand plangebied worden aangemerkt als meer bouwrijp. Ten opzichte van de hogere referenties kan het onderhavige object als minder bouwrijp worden aangemerkt en ligt de vastgoedmarkt in Heiloo op een hoger niveau dan Koggenland.

Verder heeft taxateur kennis genomen van de koopprijs van een gedeelte van de onderhavige percelen in 2015, tegen een koopprijs van € 35,30/m² exclusief BTW. Aangezien dit een aankoop uit een faillissement betrof en de koper een bijzonder belang heeft in verband met de ontwikkelingspotentie van het plangebied, heeft taxateur deze transactie niet direct als referentie voor de inbrengwaarde gebruikt. Echter, de koopprijs is ook niet sterk afwijkend van de uitkomst van de residuele grondwaardemethode en is in zekere zin een bevestiging van de uitkomst daarvan.

Resumerend

Ondergetekende heeft getaxeerd de marktwaarde van een perceel ruwe bouwgrond aan de Laan van Meerweijde te Obdam, in verband met het vaststellen van de inbrengwaarde naar de toestand op 1 januari 2016, rekening houdend met het ontwerpbestemmingsplan Polderweijde Herziening en het ontwerp exploitatieplan Polderweijde Herziening.

Uitgaande van de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en toelichting op de waardering, als volgt:

Inbrengwaarde 3.52.38 ha à € 30,04/m ²	€ 1.058.550,00 Zegge: één miljoen achteenvijftig duizend vijfhonderdvijftig euro
---	--

De heer ir. M. de Koe, beëdigd rentmeester NVR en RICS Registered Valuer (membership no. 1297517), ingeschreven bij het NRVT (kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed) onder registratienummer RT755031291 werkzaam bij Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, postbus 312, 9400 AH, telefoon: 0592 – 30 91 09.

Assen, 23 maart 2016

Handtekening:



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

de heer I. Vermeulen, rentmeester NVR en Register Makelaar-Taxateur van onroerende zaken (RMT), ingeschreven bij het NRVt (kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed) onder registratienummer RT551994851, werkzaam bij Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, postbus 312, 9400 AH, telefoon: 0592 – 30 91 09,

verder te noemen "toetser",

verklaart:

- toetser heeft het taxatierapport met kenmerk Koggenland(MdK)/07/001 van de percelen ruwe bouwgrond in het plan Polderweijde te Obdam, getaxeerd door de heer ir. M. de Koe beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- toetser heeft het taxatierapport d.d. 23 maart 2016 beoordeeld;
- toetser heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- toetser heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- toetser geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- op basis van de beoordeelde stukken is toetser van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetser,

Assen, 23 maart 2016


(I. Vermeulen)

Bijlagen

- I Kadastrale gegevens
 - a Kadastrale berichten
 - b Grondposities op kadastrale kaart
- II Planologische gegevens
 - a Plankaart
 - b Bestemmingsregeling
- III Berekening

