

Vereniging Natuurmonumenten **VERTROUWELIJK**

T.a.v. de heer ing. J.L.F. Boot, rentmeester

Postbus 9955

1243 ZS 's-GRAVELAND

Oisterwijk, 10 oktober 2018

Betreft: **taxatie registergoed Oirschotsebaan 3 Oisterwijk**

Geachte heer Boot,

Ondergetekende, J.P.C. van der Heijden, registermakelaar in en taxateur van onroerende zaken, als zodanig beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda, verbonden aan Lelieveld makelaardij, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM) en kantoorhoudende aan het Stationsplein 1 te Oisterwijk, verklaart nader te hebben opgenomen op 3 oktober 2018, gewaardeerd (exterieur) en de nodige recherchewerkzaamheden te hebben verricht ten aanzien van de hieronder vermelde onroerende zaak:

Het perceel grond met daarop een sobere uit hout opgetrokken sobere karaktervolle woning met garage en diverse bergingen, Dennenbostuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te OISTERWIJK aan de Oirschotsebaan 3.



Doelstelling: het bepalen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik van onderhavig perceel met een perceelsgrootte van 2.500 m² en een maximaal bebouwingsvolume voor de hoofdbouw van 700 m³ alsmede het bepalen van de marktwaarde van onderhavig perceel na verruiming van de bebouwingsmogelijkheden tot circa 1.400 m³ en vergroting grondareaal tot 3.500 m², opdrachtgever genoegzaam bekend.

Ligging: het getaxeerde perceel is in een bosrijke omgeving aan de voet van De Kampina aan een openbare verharde doorgaande weg. Het perceel is nabij diverse uitvalswegen richting onder andere Spoorдонk/Oirschot en Oisterwijk/Moergestel gelegen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande objecten van het type landhuizen en villa's gelegen op ruime lommerrijke percelen met aan de voorzijde vrij uitzicht over De Kampina.

Kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie C, nummer 360 (ged.), grootte van het perceel dat ten dienste staat van de taxatie is respectievelijk 2.500 m² danwel maximaal 35 aren (circa 60 x 60 m¹, zie gearceerde deel op de kaart).
Bron: Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Eindhoven d.d. 7 mei 2018.

Er zijn geen bijzondere of afwijkende erfdienstbaarheden bekend (bron: notariële akte tot levering d.d. 8 september 1995). Zakelijk gerechtigde is de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland.

Omschrijving: Wonen - Terrein (cultuurtekst Natuur). Het object is vermoedelijk niet monumentaal of geen cultuur historisch waardevol bezit. Het bouwjaar is circa 1905.

Q



Bestemming: onderhavig registergoed valt onder het regime van de bestemmingsplanbepalingen zoals verwoord in Bestemmingsplan “Buitengebied 2014”. Raadpleeg de bevoegde gemeentelijke instantie inzake de bouwvoorschriften en gebruikersbepalingen. Bestemming: Wonen.

Voor zover visueel waarneembaar door taxateur, voldeed het gebruik van het getaxeerde aan het bepaalde in het bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Waardering:

Ondergetekende waardeert de beschreven onroerende zaak op peildatum 10 oktober 2018 vrij van huur en gebruik inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting bij een perceelsgrootte van 2.500 m² en maximale kubieke meterinhoud voor de hoofdbouw van 700 m³:

Marktwaarde leeg en onverhuurd

€ 710.000,--

Zegge: zevenhonderdtienduizend euro

Ondergetekende waardeert de beschreven onroerende zaak op peildatum 9 oktober 2018 vrij van huur en gebruik inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting bij een perceelsgrootte van 3.500 m² en een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor de hoofdbouw tot circa 1.400 m³:

Marktwaarde leeg en onverhuurd

€ 915.000,--

Zegge: negenhonderdvijftienduizend euro



In de eerdere berichtgeving aan uw organisatie van 8 juni jl. omtrent de marktwaarde van het onderhavige perceel is niet zo zeer gekeken naar de mogelijkheid te bebouwen kubieke meterinhoud. Een verruiming van de reeds toegestane 700 m³ naar circa 1.400 m³ brengt terdege een forse meerwaarde van het toe te bedelen perceel met zich mee. Er zal bij de voorgestelde grotere kubieke meterinhoud in onze optiek ook een ander koperspubliek gemobiliseerd kunnen worden. Het adres Oirschotsebaan 1 Oisterwijk is recentelijk door ons verkocht voor € 1.325.000 euro kk.

Aldus opgemaakt te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt te Oisterwijk de dato 10 februari 2018.

Lelieveld makelaardij

J.P.C. van der Heijden RMT

registermakelaar-taxateur o.z.
lid NVM secties Wonen en Agrarisch en Landelijk vastgoed

Bijlagen: exoneratiebepalingen Lelieveld makelaardij
 foto's van het getaxeerde object (exterieur/ligging/straatbeeld)
 kadastraal uittreksel
 kadastrale kaart
 legger bodemloket.nl
 legger ruimtelijke plannen.nl



EXONERATIEBEPALINGEN

Bouwkundige aspecten:

De beoordeling van het onderhoud is gebaseerd op een globale en visuele inspectie, zonder gebruikmaking van apparatuur en /of gereedschappen. Alle aan het zicht onttrokken (onder)delen zijn derhalve niet onderzocht evenals de aanwezigheid van houtparasieten in de constructie. De beoordeling van het onderhoud is dus beslist geen bouwkundige inspectie en geschiedt uitsluitend in het kader van het gegeven waardeoordeel. Aan hetgeen ter zake de bouwkundige staat en het onderhoud vermeld is, kan derhalve geen aansprakelijkheid worden ontleend, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen tussen opdrachtgever en taxateur. Taxateur heeft geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid en juistheid van de benodigde (bouw)vergunningen van het getaxeerde object. De feitelijke aanwezigheid van de genoemde isolatietechnieken kon niet in alle gevallen worden geconstateerd.

Milieuaspecten:

Binnen het kader van deze taxatieopdracht, heeft taxateur geen onderzoek verricht, of laten verrichten, naar de aanwezigheid van stoffen in de ondergrond en / of het grondwater van het getaxeerde die, nu of in de toekomst, schadelijk zouden kunnen zijn voor het milieu en / of de volksgezondheid, waardoor het getaxeerde niet, zonder buitengewone financiële inspanningen, maximaal kan worden benut. In onze waardebepaling is derhalve met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden.

Indien uit milieuonderzoek blijkt dat gehele dan wel gedeeltelijke sanering van ondergrond, of van bouwkundige elementen of gedeelten daarvan, waaronder begrepen eventueel aanwezige asbest of asbesthoudende materialen, vereist is, zullen de geschatte kosten van die sanering in mindering dienen te komen van de getaxeerde waarde(n). Taxateur heeft geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid en juistheid van de eventuele benodigde (milieu)vergunningen en/of energielabels inzake het getaxeerde object.

Algemeen:

Deze taxatie is verricht overeenkomstig de Algemene Consumentenvoorwaarden februari 2011 van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt. Hiervan kan alleen worden afgeweken na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de taxateur. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt vergoed.

In geval deze schriftelijke taxatierapportage (deels) teniet gaat, niet compleet is, of indien ten aanzien van de inhoud een vermoeden van fraude bestaat dan dient opdrachtgever of diens financier schriftelijk om een afschrift te verzoeken. Taxateur houdt een digitaal document aan van de verrichte taxatierapportage. Voor het verstrekken van een afschrift van de rapportage worden administratiekosten in rekening gebracht.

Niets uit dit taxatierapport mag worden aangepast, gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van Lelieveld makelaardij of de opdrachtgever.

Foto's behorende bij
Oirschotsebaan 3
te Oisterwijk





BETREFT

Oisterwijk C 360

UW REFERENTIE

O'wijk C 360

GELEVERD OP

09-10-2018 - 14:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11013996863

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-10-2018

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M

03-10-2018

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

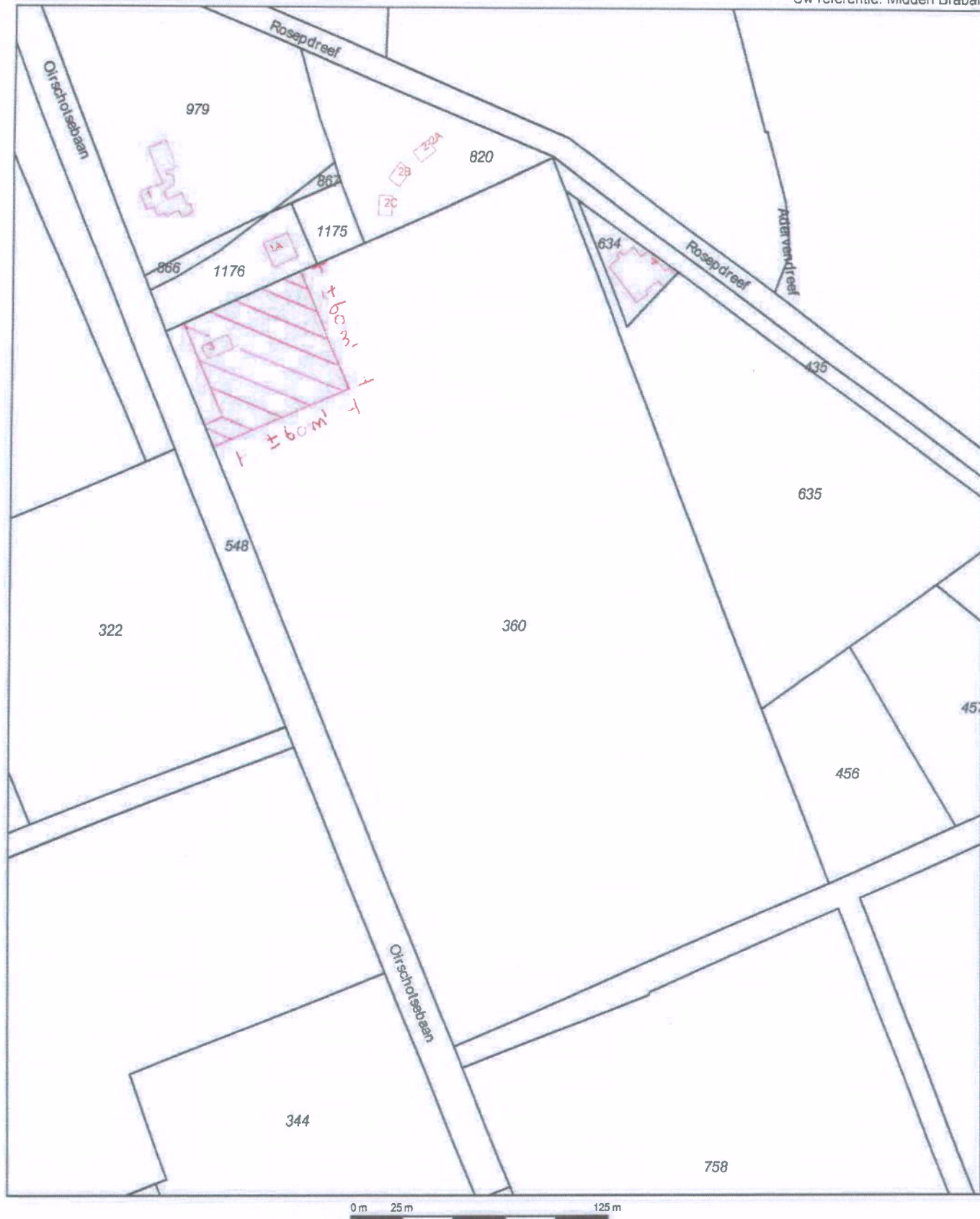
Kadastrale aanduiding	Oisterwijk C 360
	Kadastrale objectidentificatie : 008500036070000
Locatie	Oirschotsebaan 3
	5062 TE Oisterwijk
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	76.210 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	143527 - 397307
Omschrijving	Wonen
	Terrein (natuur)
Koopsom	€ 215.546
	Koopjaar 1995
	Oorspronkelijke koopsom in guldens

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (Zie tekening)
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62978/105
	Ingeschreven op 14-06-2013
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10023/2 Breda
	Ingeschreven op 11-09-1995
Naam gerechtigde	Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
Adres	Noordereinde 60
	1243 JJ 'S-GRAVELAND
Statutaire zetel	'S-GRAVELAND
KvK-nummer	40516730 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vestgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 mei 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OISTERWIJK

C

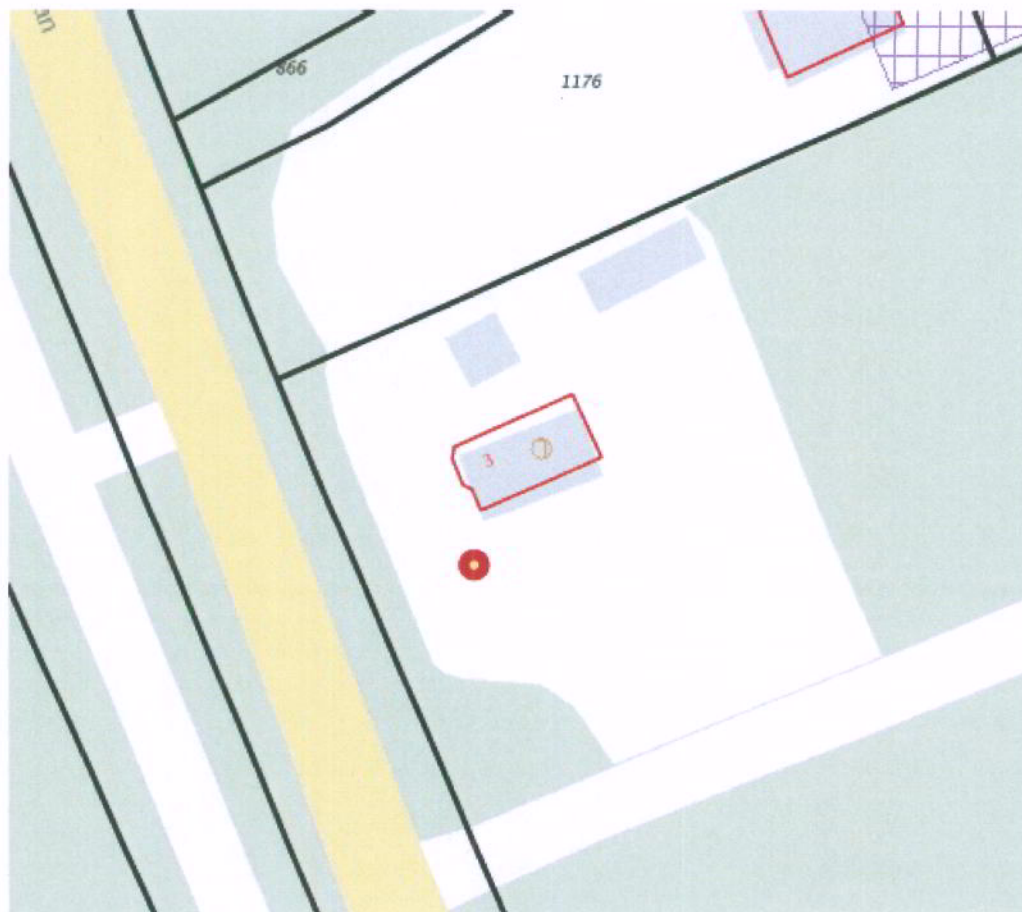
360

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.



Rapport Bodemloket

Datum: 09-10-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

