

Exploitatieopzet in het kader van BIO-afdracht

	Bergeijk Weebosch 8 Oprichting 1 bio-woning	st	m²	prijs	Kosten	
					totaal euro	
	Bestemmingswinst					
	Bouwkavels					
	Bouwkavel 1		874			
	Totale oppervlakte		874			
	Norm bestemmingswinst		874	€ 140,00		€ 122.360,00
	Tegenprestatie					
E	Beëindiging					
	Waarde huidige opstallen (taxatie bijgevoegd)	40%		€ 120.000,00		€ 48.000,00
	Bedrijfsbeëindiging (BIV-waarde)					
F	Sloopwerk opstallen					
	sloopwerk opstallen (zie taxatie)		1180	€ 29.500,00		€ 29.500,00
G	Waardedaling grond					
	Aanleg natuur op agrarisch bouwblok		2000	€ 19,00		€ 38.000,00
H	Overige kwaliteitswinst					
	Aanleg natuur					€ 2.000,00
	renteverlies op ontwikkelkosten	5,0%				€ 5.875,00
I	Totaal BIO tegenprestatie €I (=E+F+G+H)					€ 123.375,00
	Verschil tussen opbrengst en investering					€ 1.015,00-

TAXATIERAPPORT

van een

AKKERBOUWBEDRIJF



bestaande uit:

- voormalige rundveestal
- werktuigenloods
- ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden

plaatselijk bekend:

WEEBOSCH 8 TE BERGEIJK

Woningmakelaardij - Bedrijfsmakelaardij - Agrarische makelaardij - Advisering bij onteigening
vestigingen in Aarle-Rixtel, Asten, Best
www.berkkerkhof.nl



Eindhoveneweg 30b
Postbus 328
5680 AH Best

T 0499 - 37 55 65
F 0499 - 37 28 35
info@berkkerkhof.nl

ABN-AMRO rek. nr. 60.67.02.466
KvK nr. 16062051
BTW nr. 8007.09.275.B.01

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	
	➤ Opdracht.....	1
	➤ Beknopte omschrijving object.....	1
	➤ Doel van de taxatie en waarderingsgrondslag.....	1
	➤ Definitie waardebegrippen.....	1
	➤ Datum.....	1
2.	Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten	
	➤ Kadastrale gegevens.....	1
	➤ Eigenaar/gebruiker.....	1
	➤ Bijzonderheden.....	2
3.	Vergunningen en productierechten	
	➤ Milieuvergunning.....	2
	➤ Productierechten.....	2
4.	Publiekrechtelijke bepalingen	
	➤ Bestemmingsplan.....	2
	➤ Overige ruimtelijke plannen.....	2
5.	Omschrijving object	3
6.	Overige bijzonderheden	
	➤ Nutsvoorzieningen.....	4
	➤ Ligging en belendingen.....	4
	➤ Onderhoudstoestand.....	4
	➤ Courantheid.....	4
	➤ Bodemtoestand.....	4
	➤ Overige bijzonderheden.....	4
7.	Waardering	
	➤ Waardebepalende factoren.....	5
	➤ Waardering.....	5
	➤ Verantwoording.....	6
8.	Bijlagen	
	➤ Kadastrale gegevens	

1. Inleiding

Opdracht De heer H.J.M. Coppelmanns van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs Best B.V. heeft een taxatie uitgevoerd in opdracht van de heer J.A.F. van Sambeeck en mevrouw P.M.H. van Avendonk, wonende Postelsedijk 10, 5541 NM Reusel.
Telefoon: 06 - 54 65 06 08.

Beknopte omschrijving object Een akkerbouwbedrijf met voormalige rundveestal, werktuigenloods, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden.
Plaatselijk bekend: **WEEBOSCH 8 TE BERGIJK**

Doel van taxatie en waarderingsgrondslag De taxatie is ter bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik in verband met eventuele verkoop.

Definitie waardebegrippen Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik: de prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Datum Datum van opname: 15 november 2010.
Peildatum: 15 november 2010.

2. Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten

Kadastrale gegevens Gemeente Bergeijk sectie K nummer 813 gedeeltelijk oppervlakte ca. 9.000 m².

Bron: Kadaster, toestandsdatum 18 november 2010.

Eigenaar/gebruiker De heer Josephus Aloysius Franciscus van Sambeeck, geboren op 23 augustus 1960.
Gehuwd met mevrouw Petronella Maria Henrica van Avendonk, geboren op 31 augustus 1963.
Wonende Postelsedijk 10, 5541 NM Reusel.

Bijzonderheden

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

3. Vergunningen en productierechten

Milieuvergunning

Op het bedrijf rust geen milieuvergunning.

Bron: opdrachtgever.

Productierechten

Op het bedrijf rusten geen agrarische productierechten.

Bron: opdrachtgever.

4. Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1996” van de gemeente Bergeijk en heeft daarin de bestemming “Agrarisch bouwblok”. Het plan is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 22 december 1998.

Bron: gemeente Bergeijk.

Overige ruimtelijke plannen

In het kader van de Reconstructiewet is het bedrijf gelegen in een extensiveringsgebied - overig.

Definitie

Extensiveringsgebied

Ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

5. Omschrijving object

Omschrijving

Voormalige rundveestal

Gebouwd in 1968, uitgebreid in 1973. Opgetrokken uit baksteen (spouw ongeïsoleerd). Asbesthoudend golfplatendak. Gedeeltelijk beton en gedeeltelijk betontegelvloer. Stalen spanten. Zijgevelhoogte 2,25 m¹, nokhoogte 5 m¹.

Inrichting:

- in gebruik als opslagruimte.

Oppervlakte

Voormalige rundveestal: $20,60 \times 14,90 + 24,40 \times 13,40 = 634 \text{ m}^2$

Omschrijving

Werktuigenloods

Gebouwd omstreeks 1989. Opgetrokken uit baksteen (spouw geïsoleerd). Asbesthoudend golfplatendak. Betonvloer. Gedeeltelijk voorzien van een verdiepingsvloer. Stalen spanten. Gedeeltelijk onderkelderde, putopslagcapaciteit ca. 1.000 m³. Voorzien van schuifdeuren. Doorrijhoogte 3,75 m¹, nokhoogte 5,20 m¹.

Indeling:

- garage;
- werkplaats;
- werktuigenberging.

Oppervlakte

Werktuigenloods: $39,00 \times 14,00 = 546 \text{ m}^2$

Omschrijving

Diversen

- erfverharding met betonklinkers;
- sleufsilos;
- betonnen voerplaat.
- beregeningsput, ca. 70 m¹ diep, met elektrapomp.

Omschrijving

Grond

- ca. 9.000 m² ondergrond bedrijfsgebouwen en erf.

6. Overige bijzonderheden

<i>Nutsvoorzieningen</i>	Het object is aangesloten op de voorzieningen water en elektra.
<i>Ligging en belendingen</i>	Het object is gelegen binnen de bebouwde kom aan een openbare verharde weg. De belendingen betreffen burgerwoningen.
<i>Onderhoudstoestand</i>	Het object verkeert, daarbij het bouwjaar in ogenschouw nemende, in een redelijk goede staat van onderhoud.
<i>Courantheid</i>	Redelijk goed.
<i>Bodemtoestand</i>	Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigende stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. In het kader van deze taxatie is geen opdracht verstrekt tot het doen van een (uitgebreid) bodem- en/of grondwateronderzoek, zodat exacte gegevens hieromtrent niet voorhanden zijn. Bij de waardebepaling wordt ervan uitgegaan dat de bodem en het grondwater geen verontreinigde stoffen bevatten die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning dan wel het nemen van andere maatregelen.
<i>Overige bijzonderheden</i>	Bij de bouw zijn asbesthoudende materialen gehanteerd.

7. Waardering

Waardebepalende factoren

Bij de taxatie is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, in het bijzonder met:

- het feit dat de woonboerderij met ca. 1.000 m² ondergrond en tuin niet in de waardering is meegenomen.

Aldus is de waarde per **15 november 2010** als volgt vastgesteld:

Waardering

GEBOUWEN

Voormalige rundveestal	634 m ²	€	25.000,00
Werktuigenloods	546 m ²	€	95.000,00
Totaal gebouwen		€	120.000,00

DIVERSEN

Erverharding etc.		€	20.000,00
-------------------	--	---	-----------

GROND

Ondergrond bedrijfsgebouwen en erf	ca. 9.000 m ²	€	130.000,00
------------------------------------	--------------------------	---	------------

Waardering

RECAPITULATIE

Gebouwen	€	120.000,00
Diversen	€	20.000,00
Grond	€	130.000,00
Totaal onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik	€	270.000,00

Verantwoording

- De waardering is onder meer gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- De bouwkundige staat en onderhoudstoestand zijn globaal beoordeeld op basis van visuele waarneming; dit rapport heeft derhalve niet de status van een bouwkundig rapport. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de gebouwen voldoen aan de overheidsvoorschriften en dat het gebruik geschiedt overeenkomstig wet- en regelgeving, tenzij anders vermeld. Voor technische en/of bouwkundige gebreken wordt door ondergetekende geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld.
- Eventuele informatie omtrent de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingen en verordeningen) en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, wordt veelal mondeling verkregen. Indien gewenst wordt de opdrachtgever aangeraden schriftelijke bevestiging en detaillering van een en ander te vragen via de eigen juridische adviseur(s).

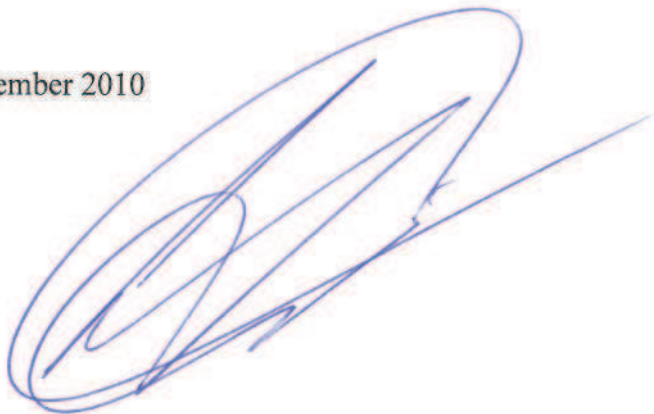
Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Best/Bergeijk, 23 november 2010

H.J.M. Coppelmanns



Kadastrale gegevens

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 hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: **BERGEIJK K 813**
Weebosch 8 5571 LX BERGEIJK
Toestandsdatum: 18-11-2010

19-11-
2010
10:23:06

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BERGEIJK K 813**
Grootte: 4 ha 1 a 77 ca
Coördinaten: 148873-369339
Omschrijving
kadastraal object: **WONEN (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)**
Locatie: **Weebosch 8**
5571 LX BERGEIJK
Koopsom: € 1.450.000 Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 4-7-2005
Ontstaan uit: **BERGEIJK K 342 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en
de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**

De heer **Josephus Aloysius Franciscus van Sambeeck**
Postelsedijk 10
5541 NM REUSEL
Geboren op: 23-08-1960
Geboren te: **BLADEL EN NETERSEL**
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 58285/86** d.d. 12-5-2010
Eerst genoemde object **BERGEIJK K 813**
in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw **Petronella Maria Henrica van Avendonk**
Postelsedijk 10
5541 NM REUSEL
Geboren op: 31-08-1963
Geboren te: **BLADEL EN NETERSEL**
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: **HYP4 58285/86** d.d. 12-5-2010

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**Mevrouw **Petronella Maria Henrica van Avendonk**

Postelsedijk 10

5541 NM REUSEL

Geboren op: 31-08-1963

Geboren te: BLADEL EN NETERSEL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 58285/86** d.d. 12-5-2010Eerst genoemde object **BERGEIJK K 813**

in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer **Josephus Aloysius Franciscus van Sambeeck**

Postelsedijk 10

5541 NM REUSEL

Geboren op: 23-08-1960

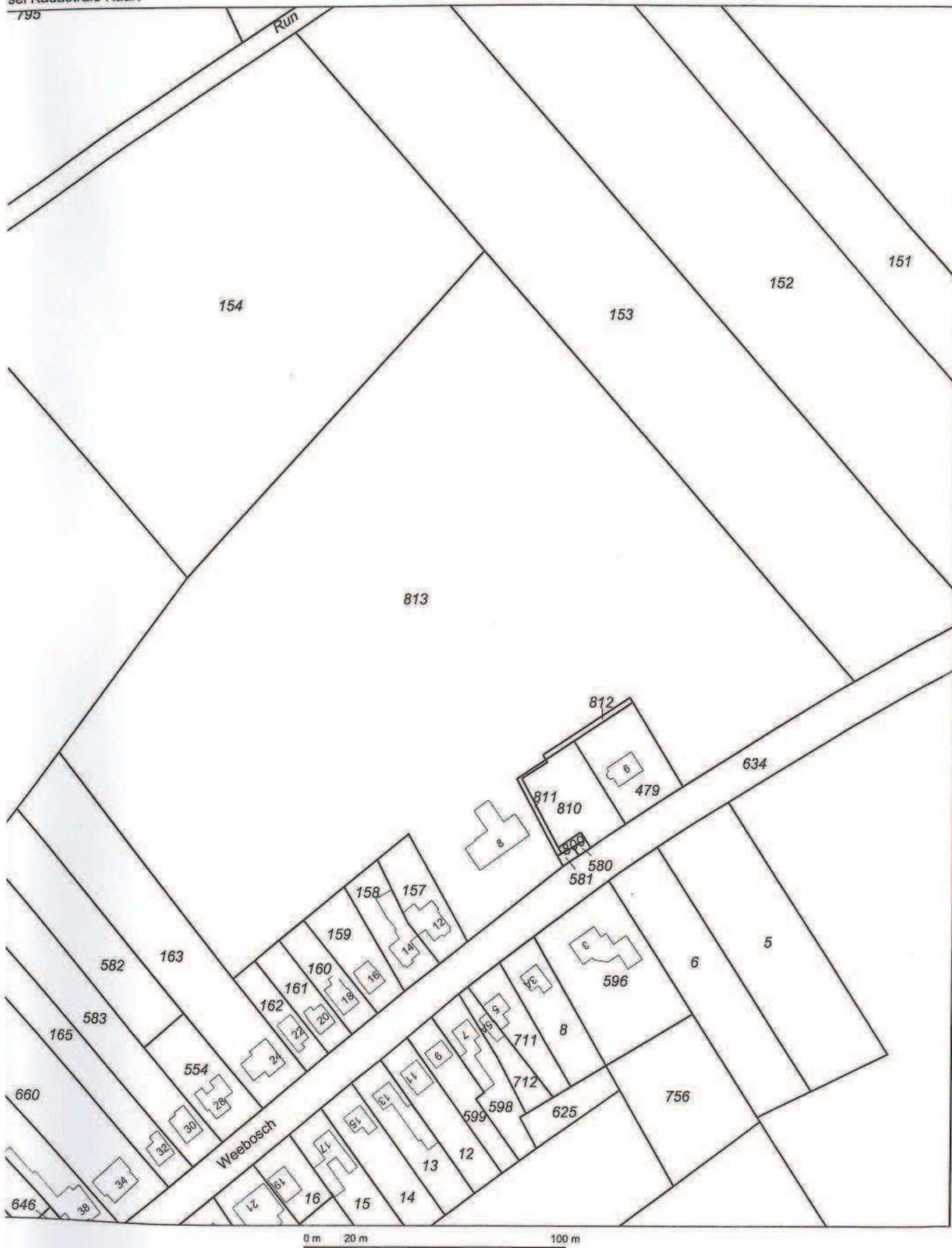
Geboren te: BLADEL EN NETERSEL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: **HYP4 58285/86** d.d. 12-5-2010

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.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

- 45 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

BERGEIJK
K
813

