

TAXATIERAPPORT

Uitloopgebied Assenrade te Hattem



De ligging van het getaxeerde in zijn omgeving is op bovenstaande afbeelding aangeduid met de zwarte perceelnummers.

Uitgebracht aan: gemeente Hattem

Uitgebracht door: ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur te Ambt Delden,
mr. S.G. van Hoogmoed, Register Taxateur te Nijverdal.

Nijverdal, 11 maart 2019



Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1.	Opdrachtgever	3
1.2.	Taxateurs	3
1.3.	Opname ter plaatse en geraadpleegde bronnen	3
1.4.	Verklaringen van de taxateurs	3
1.5.	Ons kenmerk	4
2.	TAXATIEOPDRACHT	4
2.1.	Gegevens belanghebbenden	4
2.2.	Doel van de taxatie	4
2.3.	Peildatum	4
3.	AANDUIDING GETAXEERDE	4
3.1.	Kadastrale aanduiding	4
3.2.	Publiek- of privaatrechtelijke beperkingen	5
3.3.	Omschrijving	5
3.4.	Courantheid en kwalitatieve gevoeligheidsanalyse	6
4.	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN	7
4.1.	Bestemmingsplan	7
4.2.	Milieuaspecten	8
5.	UITGANGSPUNTEN EN OVERWEGINGEN	9
5.1.	Algemene uitgangspunten	9
5.2.	Bijzondere uitgangspunten (overwegingen)	9
5.3.	Referenties	10
6.	TAXATIE	12
6.1.	Taxatie	12
	Bijlagen:	12



1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever is de gemeente Hattem (contactpersoon: mevrouw Lenie Oldemaat, 038-4431616, LenieOldemaat@hattem.nl), Postbus 93, 8050 AB te Hattem.

1.2. Taxateurs

De taxateurs zijn:

ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur en beëdigd rentmeester NVR te Ambt Delden, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder: RT548502897,

en

mr. S.G. van Hoogmoed, Register Taxateur en beëdigd rentmeester NVR te Nijverdal, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder: RT827980080.

Beiden zijn werkzaam bij HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. te 7441 AX Nijverdal aan de Lage Esweeg 18.

1.3. Opname ter plaatse en geraadpleegde bronnen

De onroerende zaken zijn op 8 maart 2019 door taxateur Vehof opgenomen. De taxateurs hebben de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster, waaronder <https://bagviewer.kadaster.nl>
- www.bodemloket.nl
- bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)
- diverse websites.

1.4. Verklaringen van de taxateurs

1. de taxateurs, de heren R.B.M. Vehof en S.G. van Hoogmoed, verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
2. de taxateurs verklaren de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht;
3. de taxateurs verklaren de taxatie te hebben verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVt;
4. de taxateurs verklaren op basis van hun opleiding en ervaring en de daarmee opgebouwde marktkennis competent te zijn om de taxatie te verrichten;
5. de waardering betreft een volledige taxatie;
6. de taxateurs verklaren het getaxeerde (deels) eerder te hebben getaxeerd;
7. alle bedragen zijn in euro's;
8. de taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever en uitsluitend voor de genoemde peildatum. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever;
9. de taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waarde leiden. Mocht(en) de waardepeildatum(s) enige tijd in het verleden liggen, dan kan aan de taxateurs door opdrachtgever gevraagd worden een actualisatie van de getaxeerde waarde te geven;
10. de opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd (per mail) en behoort tot het taxatiedossier.



- 1.5. **Ons kenmerk**
Hattem 19.6 Uitloopgebied Assenrade te Hattem.

2. TAXATIEOPDRACHT

- 2.1. **Gegevens belanghebbenden**
Opdrachtgever, de gemeente Hattem, is als eigenaresse betrokken bij onderhavige taxatie.
- Er is al dan niet sprake van geliberaliseerde pacht en/of eigen gebruik. CHECK
- 2.2. **Doel van de taxatie**
Te taxeren is de marktwaarde vrij van huur, pacht en/of gebruik.
Opdrachtgever heeft de taxatiewaarden nodig om de benodigde dekking te kunnen bepalen.
Kun je dit toelichten?
Het te taxeren belang ziet op de (volle) eigendom van de hierna onder 3 genoemde onroerende zaak. Er is verder te taxeren naar voortzetting van de bestemming.
- 2.3. **Peildatum**
De marktwaarde van de onroerende zaak dient te worden vastgesteld per 8 maart 2019 (de datum van bezichtiging).

3. AANDUIDING GETAXEERDE

3.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Hattem	
sectie	G	
nummer	oppervlakte (m ²)	omschrijving
192	18.180	Terrein (grasland), feitelijk ook een klein deel bebouwd erf en een klein deel tuin.
194	1.040	Erf – tuin, feitelijk betreft het een toegangsweg met groenaanleg.
923	12.000	Terrein (grasland), feitelijk ijsbaan.
760	10.800	Terrein (grasland), feitelijk ook een deel fietspad en bebouwd erf.
941	26.325	Terrein (grasland), feitelijk ook fiets- en voetpaden.
	68.345	

De percelen staan thans kadastraal ten name van Gemeente Hattem, Markt 1 8051 EZ Hattem, KvK-nummer: 08217553.



De getaxeerde percelen staan oranje onderstreept op bovenstaande kadastrale kaart.

3.2. **Publiek- of privaatrechtelijke beperkingen**

Publiekrechtelijke beperkingen: geen.

Privaatrechtelijke beperkingen:

- Perceel 194 is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als gerechtigden de gemeente Hattem en Liander Infra N.V..
- Percelen 923 en 760 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen met als gerechtigde de gemeente Hattem.

3.3. **Omschrijving**

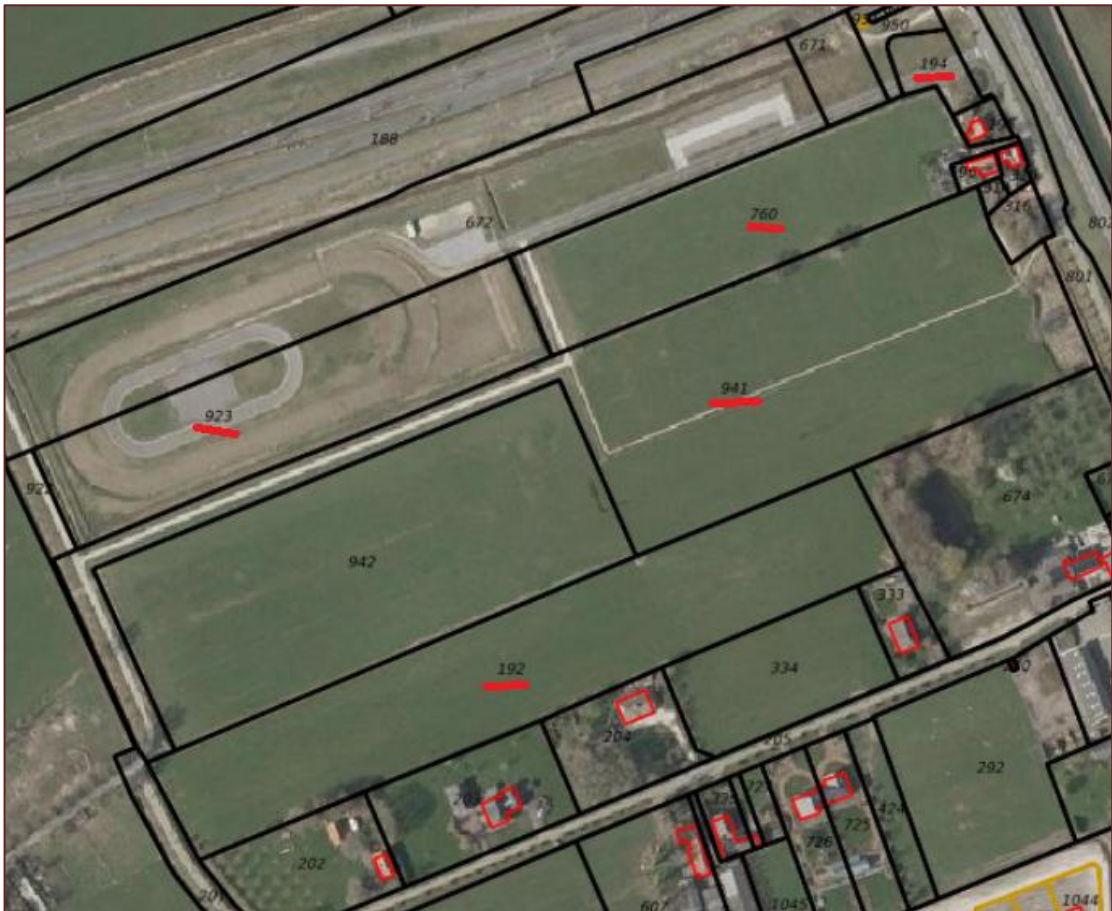
De taxateurs hebben voor de omschrijving de navolgende informatiebronnen geraadpleegd:

- kadastrale tekening
- internet, waaronder BAG Viewer,
- Pdok-viewer,
- ruimtelijke plannen.

Het getaxeerde bestaat grotendeels uit grasland met enkele bomen langs de randen. Perceel 194 is een toegangsweg met groenaanleg. Perceel 923 bestaat uit ijsbaan met bijbehoren. Een klein deel van perceel 760 betreft met opstallen bebouwd erf en fietspad. Perceel 941 betreft voor een deel fiets- en voetpaden.

Het perceel 192 grenst aan woonpercelen langs de Gapersweg en de Geldersedijk en zou aan die woonpercelen in delen kunnen worden toegevoegd. Dit perceel is thans goed ontsloten

middels perceel 334 op de verharde Gapersweg en middels perceel 941, dat dezelfde gebruiker lijkt te hebben (gebaseerd op de luchtfoto).



De getaxeerde percelen staan rood onderstreept op bovenstaande luchtfoto.

Factoren die zijn gewogen, omdat zij invloed kunnen hebben op de grondprijs, zijn onder andere:

- ligging: tussen Zwolle en Hattem, binnendijs;
- kavelvorm: prima; rechthoekig en lang;
- grondkwaliteit: Rn95A-III: Kalkhoudende poldervaaggrond, zware zavel en lichte klei.
- oppervlakte van het perceel: courante oppervlakte;
- verhouding water/land: prima, deels omringd door sloten;
- ontsluiting: prima mogelijkheden;
- kwaliteit grasmast: redelijk;
- vlakligging: redelijk tot matig;
- trapgevoeligheid: redelijk;
- de breedte van de kavel: prima, met het oog op de bewerkbaarheid;
- aanwezigheid en kwaliteit van de dammen en andere voorzieningen: matige dam.

3.4 Courantheid en kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

Voor ondergenoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven.

Locatie:	courant.
Onroerende zaak:	deels courant.
Mate van verkoopbaarheid:	deels courant.
Alternatieve aanwendingsmogelijkheid:	geen.

Hieronder zijn de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van de getaxeerde onroerende zaken weergegeven.

INTERN

Sterkte

- prima behapbare kavelgrootte.
- goede ligging.
- verharde ontsluiting.

Zwakte

- weinig geschikt voor andere teelten dan gras.
- deels is het getaxeerde incourant: ijsbaan, fiets- en voetpaden

EXTERN

Kansen

- mogelijkheid van uitponden aan particulieren.
- in agglomeratie Zwolle-Hattem; lauwe ligging.

Bedreigingen

- de rentabiliteit van melkveebedrijven staat onder druk.
- beperkte financierbaarheid van grond-aankopen voor melkveebedrijven.

4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

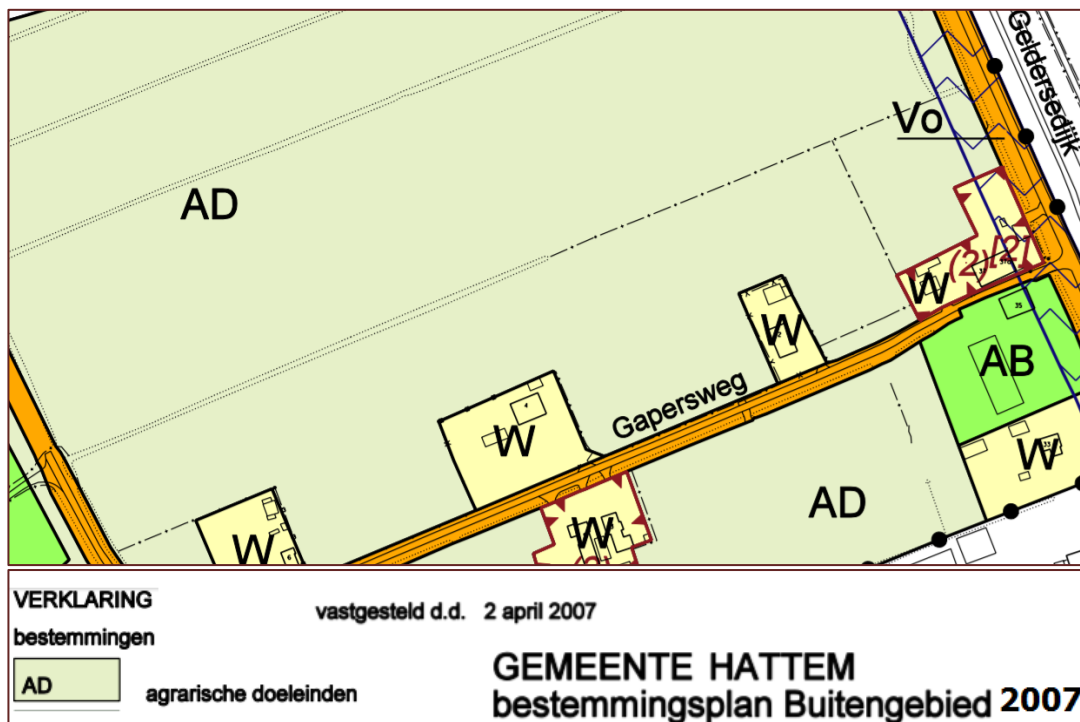
4.1. Bestemmingsplan

Ter plaatse is deels het bestemmingsplan “Uitloopgebied Assenrade” van toepassing. Het getaxeerde heeft daarin de bestemmingen ‘Sport’, ‘Groen’, ‘Agrarisch’ en ‘Verkeer’ met dubbelbestemming ‘Waarde -Archeologie’ en de aanduiding ‘voetpad’.



Uittreksel kaart bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ter plaatse van perceel 192 is deels het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” van toepassing. Het getaxeerde heeft daarin de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Verkeer’. Voor de bestemmingsplanregels wordt verder verwezen naar de bijlage.



Uittreksel kaart bestemmingsplan (bron: www.hattem.nl).

4.2. Milieuaspecten

Taxateurs hebben geen onderzoek gedaan of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem, die naar de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu en/of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Ook door of namens de eigenaar is hiervan geen mededeling ontvangen.

Het getaxeerde is op www.bodemloket.nl niet aangegeven als verdacht.

Bij de waardering is rekening gehouden met de fictie “naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het beoogde gebruik”.

Gelet op het gebruik en de ligging van de registergoederen kan verwacht worden dat er negatieve aspecten van invloed kunnen zijn op de waarde. In deze rapportage wordt geen rekening gehouden met de kosten van sanering. Er zijn de taxateurs geen aanwijzingen bekend voor de aanwezigheid van onder- of bovengrondse brandstoftanks. Een nader onderzoek is niet ingesteld.

5. UITGANGSPUNTEN EN OVERWEGINGEN

5.1. Algemene uitgangspunten

Aan onderhavige taxatie liggen de navolgende algemene uitgangspunten ten grondslag:

- a. tijdens de opname ter plaatse vormen de taxateurs zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie. Er is geen specifiek bouwkundig onderzoek gedaan naar de staat van het object;
- b. er wordt van uitgegaan dat de toegepaste bouwmaterialen niet schadelijk zijn voor mens en milieu;
- c. indien er sprake is van de aanwezigheid van asbest, voor zover visueel waarneembaar, welke gevaar oplevert voor de volksgezondheid, dan wordt dit vermeld in de rapportage en dan wordt daar bij de vaststelling van de waarde rekening mee gehouden. De taxateurs hebben geen onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De eventuele invloed daarvan op de waardering is niet in deze taxatie meegenomen;
- d. de taxatie bevat geen uitputtend planologisch onderzoek. De gegevens in het rapport hebben als doel inzicht te verschaffen in de uitgangspunten waaronder de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en mogen daarom niet als volledig worden beschouwd. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen;
- e. bij de taxatie is er van uitgegaan dat alle noodzakelijke, rechtsgeldige vergunningen aanwezig zijn. Naast de bouwvergunning wordt, indien opportuun, hier mede onder verstaan een milieu-, exploitatievergunning en/of alle andere benodigde vergunningen. Er is door de taxateur in dit verband geen onderzoek naar verricht;
- f. er is geen onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke vereisten bij vestiging of bouw;
- g. alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting en overdrachtsbelasting, tenzij in de beschrijving anders is vermeld;
- h. er wordt van uitgegaan dat de feiten zoals deze door de belanghebbende(n) in de aangifte of op nader verzoek zijn verstrekt, juist en volledig zijn. Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, die is verstrekt door of namens belanghebbende(n), dan is de taxatie ongeldig;
- i. voor zover kengetallen afkomstig zijn uit openbare bronnen worden deze met vermelding van de specifieke gegevens in het taxatierapport of de bijlagen opgenomen.

5.2. Bijzondere uitgangspunten (overwegingen)

Aan de taxatie liggen (onder meer) de navolgende overwegingen ten grondslag:

- a. de taxateurs hebben voor bepaling van de waarde aansluiting gezocht bij de definitie van “marktwaaarde” uit de European Valuation Standards (EVS): *“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”*;
- b. getaxeerd is de waarde vrij van huur en gebruik;
- c. voor het getaxeerde object wordt het huidige gebruik als de “Highest And Best Use” geacht bij vigerende bestemming;
- d. de gemeente heeft aangegeven dat, voor zover thans bekend, op onderhavige grond geen meer lucratieve bestemming is voorzien;
- e. getaxeerd is met inachtneming van de bestemmingen zoals benoemd in paragraaf 4.1;
- f. het getaxeerde object is naar zijn bestemming deels courant;

- g. de meest reële koopgegadigden zijn agrarische bedrijven die het getaxeerde object agrarisch gaan gebruiken, dan wel aangrenzende woningeigenaren die het bij hun kavel voegen als hobbyweide of voor de agrarische verhuur. Voor wat betreft de ijsbaan en de fiets- en wandelpaden is de gemeente de meest gereede koopgegadigde;
- h. de vastgoedmarkt voor landbouwgrond is thans gematigd positief;
- i. voor een perceel “op afstand”, dus niet aansluitend aan één of meerdere agrarische huiskavels, zijn factoren als grondkwaliteit (geschiktheid voor maïsteelt), oppervlakte en kavelvorm belangrijk. Deze combinatie is bepalend voor de vraag of het de moeite waard is om (met groot materieel) zo vaak als nodig naar het perceel toe te rijden;
- j. de waarde van landbouwgrond wordt lang niet meer alleen bepaald door het agrarisch voortbrengend vermogen. Kopers van landbouwgrond kopen een perceel zelden enkel en alleen omdat zij gras willen winnen voor hun vee. Veelal speelt ook mee dat grond de bepalende factor is voor de mestwetgeving en daardoor, indirect, voor de hoeveelheid te houden vee. In de winning van gras kan eventueel ook op een andere manier voorzien worden. Denk hierbij aan het gebruiken van grond van derden en het kopen van gras op stam, of zelfs het aankopen van andersoortig vervangend voer;
- k. er was een trend waarneembaar van (sterk) stijgende grondprijzen. Dit kwam vooral voort uit de verwachting die bij veel marktpartijen leefde, dat grondareaal - na afschaffing van het systeem van melkquotum - de bepalende factor zou worden voor de hoeveelheid melk die geproduceerd mag worden. Deze verwachting is uitgekomen doordat op 16 december 2014 de Wet verantwoorde groei melkveehouderij van kracht is geworden. De wet ging per 01-01-2015 in en is bedoeld om de groei van de melkveehouderij in goede banen te leiden, door meer eisen te stellen aan grondgebondenheid. Deze waardeontwikkeling staat geheel los van de hoeveelheid gras die op een perceel grond geproduceerd kan worden. De sterke grondprijsgroei van de afgelopen jaren is echter voorbij. De prijsontwikkeling van landbouwgrond neigt thans naar een lichte daling;
- l. net zoals bij ieder ander vastgoed is ligging de voornaamste waardebeïnvloedende factor. Ligging is bepalend voor het aantal gegadigden. Ligt een perceel dicht bij een aantal agrarische bedrijven, dan is de vraag naar dit perceel groot. Ligt een perceel ook aan de openbare weg, dan is het perceel ook voor meer bedrijven gemakkelijk te bereiken en is het aantal gegadigden dus groter. De kring van agrarische bedrijven in de directe nabijheid van het getaxeerde is beperkt.

5.3. Referenties

De taxateurs hebben de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

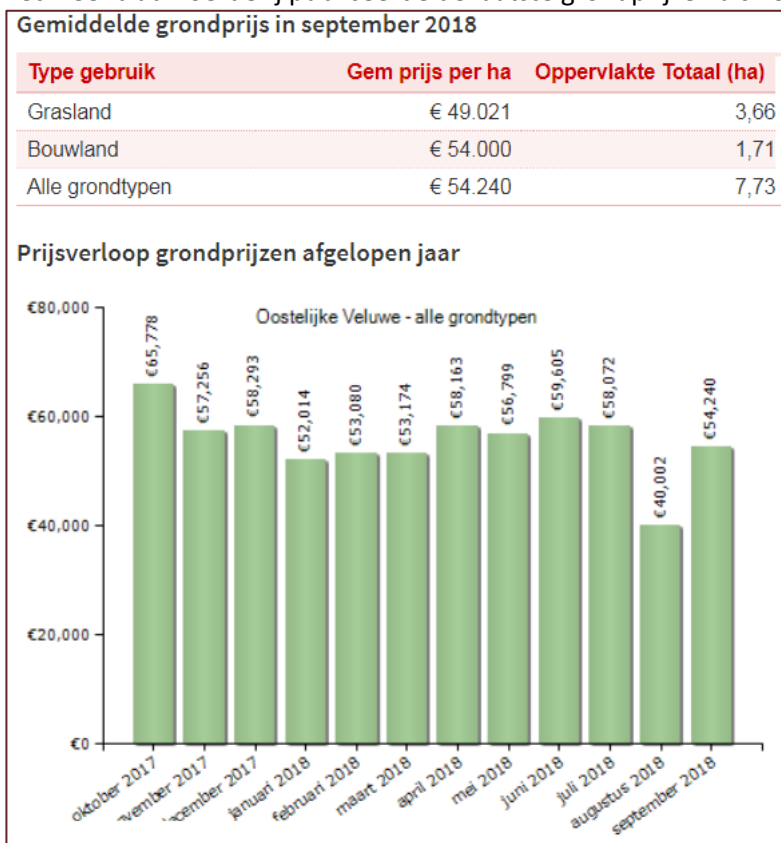
- internet
- eigen (interne) vergelijkingsbestanden; ondergetekenden zijn regelmatig als taxateurs betrokken bij de taxatie van agrarische objecten voor diverse overheden, instanties en particulieren.

Dit levert de volgende vergelijkingstransacties op:

- a. ondergetekende Vehof kocht in 2019 voor de gemeente Oldebroek landbouwgrond te Hattemerbroek voor de nieuwe afrit voor bedrijvenpark H2O voor €7/m² all-in. Opgemerkt wordt dat deze grond een slechtere kwaliteit heeft dan het hierbij getaxeerde en dat er ook schadefactoren meegewogen zijn in de prijs;
- b. de percelen grasland Hattem sectie G nummers 864 en 656, samen groot 3.69.00 ha., zijn op 29 augustus 2018 door de gemeente Hattem geleverd aan de heer E.H.J. van den Berg voor €5/m²;
- c. de percelen Hattem I 122, 169, 170, samen groot 8.49.60 ha., zijn op 29 april 2015 door

de familie Agterhuis aan de heer B.T.H. van Emst geleverd voor ruim €4/m². De percelen zijn gelegen in Natura-2000-gebied en maken deel uit van collectief beheerplan “weidevogelgebied Hoenwaard Hattem”. Op de percelen rust het beheerpakket weidevogelgrasland uit SNL (subsiestelsel natuur en landschap). De transactie was exclusief productie- en betalingsrechten;

- d. het weekblad Boerderij publiceerde de laatste grondprijzen als volgt:



- e. gelet op bovengenoemde referenties en alle andere waardefactoren taxeren ondergetekenden de marktwaarde van de agrarische gronden op €5,50/m²;
- f. de percelen grasland Hattem, sectie G, nummers 191 en 192, samen groot 6.50.90 ha., zijn op 26 september 2011 door de gemeente Hattem gekocht van BBL voor €3,5/m². Dit betreft een oudere transactie. Maar omdat het een onderdeel van het hierbij getaxeerde betreft vermeldenswaardig;
- g. perceel Hattem G 194 is op 24 december 2015 juridisch geleverd voor €4.500. Met een oppervlakte van 1.040 m² komt dit neer op een prijs van €4,33. Ondergetekende Van Hoogmoed was betrokken bij de taxatie (Hattem 15.6) in 2015. Gelet op de omstandigheden genoemd in dat rapport wordt deze grond per heden hetzelfde gewaardeerd;
- h. de ijsbaan en de fiets- en voetpaden worden met inachtneming van de omstandigheden uit de vorige overweging gewaardeerd op gemiddeld €1/m². Fiets- en voetpaden zijn feitelijk onverkoopbaar als deze niet kunnen worden herontwikkeld tot iets wat lucratief is. Tevens is hierbij het uitgangspunt dat er gewaardeerd wordt als onderdeel van het geheel. Feitelijk betreft perceel 923 een halve ijsbaan. Als zodanig is die onverkoopbaar. De exploitatie van een ijsbaan is naar aangenomen wordt zeer moeizaam;
- i. het gedeelte bebouwd erf van perceel 760 wordt gewaardeerd op €20/m².



6. TAXATIE

6.1. Taxatie

De marktwaarde, vrij van pacht, huur of gebruik, in huidige staat, van nagenoemde percelen bedraagt per 8 maart 2019 als volgt.

perceel	omschrijving	€/m2	oppervlakte (m ²)	waarde
192	grasland met bijbehoren	€5,50	18.180	€ 99.990
194	toegang met groen	€4,33	1.040	€ 4.500
923	ijsbaan met bijbehoren	€1,00	12.000	€ 12.000
760	erf met opstallen	€20,00	400	€ 8.000
	fietspad	€1,00	700	€ 700
	grasland	€5,50	9.700	€ 53.350
941	fiets- en voetpaden	€1,00	6.000	€ 6.000
	grasland	€5,50	<u>20.325</u>	<u>€111.788</u>
			68.345	€296.328

Totaal derhalve: **€ 296.328 kosten koper,**
zegge: **tweehonderdzesennegentigduizend en driehonderdachtentwintig**
euro kosten koper.

Opgemaakt op 11 maart 2019, na opname ter plaatse op 8 maart 2019 door ondergetekende Vehof.

De taxateurs:

R.B.M. Vehof RT
RT548502897

S.G. van Hoogmoed RT
RT827980080

Bijlagen:

- foto's;
- bestemmingsplanregels
- kadastrale eigendomsinformatie.



Het getaxeerde perceel 192 vanaf de westzijde.



Een deel van het getaxeerde perceel 941 vanaf de westzijde.



Een deel van het getaxeerde perceel 941 vanaf de zijde Gelderse Dijk.



Het door perceel 941 lopende voetpad.



Het getaxeerde perceel 760 bevindt zich links van de weg.



Het getaxeerde perceel 923 betreft het fietspad en een deel van de achterliggende ijsbaan.