

Beëdigd Rentmeester aangesloten bij de NVR
Register-Taxateur aangesloten bij VastgoedCert

Vroelen 32a, 6255 NC Noorbeek
Telefoon 06 51 28 25 18
Fax 043 457 45 00
info@rentmeesterskantoorhuntjens.nl
www.rentmeesterskantoorhuntjens.nl

Rabobank Centraal Zuid-Limburg NL 36 RABO 011.93.56.937
KvK Limburg 14101799
BTW-nummer NL159674311B01

TAXATIERAPPORT

perceel cultuurgrond te Nieuweweg - Valkenburg



November 2015

Inhoud

1	Algemene gegevens	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Contactpersoon namens opdrachtgever	3
1.3	Opdracht	3
1.4	Datum opdracht	3
1.5	Peildatum	3
1.6	Taxateur	3
2	Algemene informatie	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Kadastrale aanduiding	4
2.3	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	4
2.4	Beschrijving van het perceel	4
2.5	Vigerend bestemmingsplan	5
3	Factoren en overwegingen voor de waardebeoordeling	6
3.1	Uitgangspunten en overwegingen	6
3.2	Bodemverontreiniging	7
3.3	Waardebegrip	7
4	Waardebeoordeling	8
	Bijlage	9

1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Valkenburg aan de Geul, Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg aan de Geul

1.2 Contactpersoon namens opdrachtgever

De heer J. Lenders, Juridisch adviseur team Openbare Ruimte

1.3 Opdracht

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft ondergetekende verzocht een taxatie te maken van een perceel cultuurgrond in verband met een mogelijke aankoop.

1.4 Datum opdracht

12 november 2015

1.5 Peildatum

20 november 2015

1.6 Taxateur

Ir. I.J.E.A. Huntjens, Beëdigd Rentmeester / Register- Taxateur, verbonden aan
Rentmeesterskantoor Huntjens
Vroelen 32a, 6255 NC Noorbeek
Telefoonnummer: 06 - 51 28 25 18
Email: info@rentmeesterskantoorhuntjens.nl
Taxateur is ingeschreven onder nummer LV02.111.1042 bij de Stichting
Vastgoedcert in de Kamer Landelijk Vastgoed en aangesloten bij Register DOBS.

2 Algemene informatie

2.1 Inleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul is voornemens om een perceel cultuurgrond aan te kopen. Dit perceel is gelegen tussen de Nieuweweg en de Hekerbeekweg. De gemeente heeft taxateur verzocht een taxatie te maken van de marktwaarde van dit perceel op basis van de huidige bestemming en op basis van een toekomstige mogelijkheid om dit perceel wellicht te gebruiken als 'overloopgebied' voor het parkeren van auto's.

De oppervlakte van dit perceel bedraagt 1.86.86 ha.

2.2 Kadastrale aanduiding

De basis van de taxatie zijn de kadastrale gegevens (Bron: kadaster), te weten:

- Gemeente Valkenburg, sectie C, nummer 1613, groot 1.86.86 ha.

Voor de ligging: zie de bijlage 1.

2.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van ketting bedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

2.4 Beschrijving van het perceel

Het perceel is gelegen aan de rand van Valkenburg, tussen de Nieuweweg en de Hekerbeekweg. Het perceel is via een inrit aan de Nieuweweg ontsloten. Deze ontsluiting wordt ook gebruikt door de eigenaar van de woning Nieuweweg 56, echter dit gebruiksrecht is door de eigenaar direct opzegbaar. De ontsluiting aan de Hekerbeekweg betreft een zeer smalle ontsluiting enkel te voet toegankelijk ook vanwege het grote hoogteverschil. Het perceel is vrij van pacht. Op dit moment is het grootste gedeelte van het perceel, te weten een oppervlakte van circa 1.4 ha., in gebruik als bouwland. Dit gedeelte is vlak gelegen, goed qua vorm, ietwat nat in de zuidoosthoek en prima ontsloten aan de Nieuweweg. Aan de zuidoostzijde van het perceel is het gebruik bos, dit gedeelte loopt via een smalle punt bergafwaarts in de richting van de Hekerbeekweg. Het vlakke stuk tot aan de Hekerbeekweg is weer in gebruik als weiland. Het bos, ter grootte van circa 0.46.86 ha., bestaat uit gemengd loofhout.



2.5 Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het gebied van het vigerend bestemmingsplan 'Kernen 2010' van de gemeente Valkenburg aan de Geul waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft.

3 Factoren en overwegingen voor de waardebeoordeling

3.1 Uitgangspunten en overwegingen

Waardebepalende uitgangspunten

Bij de waardering is ondergetekende voorts uitgegaan van de navolgende uitgangspunten en overwegingen:

- Het vigerende bestemmingsplan, waarin de grond een 'agrarische' bestemming heeft;
- dat de grond vrij is van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek en beslagen;
- de getaxeerde waarden exclusief de kosten verbonden aan de eigendomverkrijging en/of BTW;
- de getaxeerde grond vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid;
- de ligging van het perceel;
- de ontsluiting van het perceel;
- de vorm van het perceel;
- het prijspeil van 20 november 2015;
- eventuele quota en niet-grondgebonden productierechten zijn niet meegenomen in de taxatie;
- de eventuele grondgebonden productierechten zijn verdisconteerd in de waardering van de grondprijs.

Vergelijkende grondtransacties en prijs gegevens

Voor de onderbouwing van de waarde van de cultuurgrond is gekeken in het Kadastersysteem naar diverse verkochte percelen het afgelopen jaar in de regio. Deze opsomming is als volgt:

- Valkenburg, Houthem: 2.14 ha. verkocht tegen € 6,50/m² in december 2014.
- Valkenburg, Sibbe: 3.81 ha. verkocht tegen € 7,--/m² in juli 2015.
- Valkenburg, Heek: 2.48 ha. verkocht tegen € 7,00/m² in januari 2015.
- Valkenburg, Houthem: 2.14 ha. verkocht tegen € 6,50/m² in december 2014.
- Nuth, Arensghout: 1.23 ha. verkocht tegen € 6,--/m² in december 2014.
- Nuth, Arensghout: 2.07 ha. verkocht tegen € 6,--/m² in december 2014.

De waarde van bosgrond wordt, algemeen aanvaard, bepaald op € 1,00 per m².

Verruiming bestemmingsplan

De gemeente Valkenburg aan de Geul is op zoek naar locaties die kunnen dienen als zogenaamd 'overloopgebied'. Dat wil zeggen parkeerplaatsen aan de rand van de kern Valkenburg die gebruikt kunnen worden als parkeerplaats wanneer alle parkeerplaatsen in het centrum door drukte bezet zijn. Het te taxeren perceel is qua ligging prima gelegen ten opzichte van enerzijds de uitvalswegen en anderzijds vanwege de ligging van het centrum op loopafstand. Wanneer er een trap aangelegd gaat worden in het talud van het perceel, is zelfs een ontsluiting te voet maakbaar die rechtstreeks aansluit op het nieuwe winkelcentrum 'De Kei'.

Het gebruik als parkeerplaats is conform de huidige bestemming echter niet toegestaan, de bestemming zal aldus gewijzigd moeten worden in 'verkeer' danwel 'parkeren'.

Qua onderbouwing van de waarde bij een verruimde bestemming zijn de navolgende referenties gehanteerd:

- Banholt, bestemming 'parkeren' nog te realiseren; verkocht tegen € 12,--/m² in 2012.
- Noorbeek, bestemming 'parkeren' nog te realiseren; verkocht tegen € 15,--/m² in 2014.
- Gulpen, bestemming 'parkeren' gerealiseerd; verkocht tegen € 10,--/m² in 2015.

3.2 Bodemverontreiniging

Er heeft geen verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Gezien de ligging en gebruikstoestand van het perceel is er geen verontreiniging te verwachten.

3.3 Waardebegrip

Onder het waarde begrip 'marktwaaarde' wordt in deze taxatierapportage verstaan het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4 Waardebepaling

Marktwaaarde huidige bestemming 1.86.86 ha. € 85.000,--

ZEGGE: VIJFENTACHTIGDUIZEND EURO

Marktwaaarde als 'overloopgebied parkeren' 1.86.86 ha. € 173.000,--

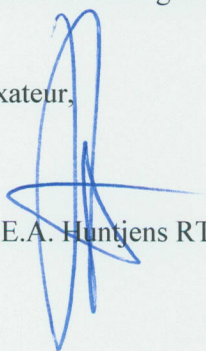
ZEGGE: EENHONDERDDRIENZEVENTIGDUIZEND EURO

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

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap, opgenomen te Valkenburg, d.d. 16 november 2015 en getekend te Noorbeek d.d. 30 november 2015.

De taxateur,

Ir. I.J.E.A. Huntjens RT

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, positioned over the name of the tax assessor.

Bijlage

1. 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: VALKENBURG (L) C 1613
Nieuweweg VALKENBURG LB
Uw referentie: vkb
Toestandsdatum: 17-11-2015

18-11-
2015
15:16:15

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VALKENBURG (L) C 1613**
Grootte: 1 ha 86 a 86 ca
Coördinaten: 186797-320170
Omschrijving kadastraal
object: TERREIN (OVERIGE AGRARISCH)
Locatie: Nieuweweg
VALKENBURG LB
Ontstaan op: 27-10-2003
Ontstaan uit: **VALKENBURG (L) C 1606 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer **Henricus Alfonsus Maria Baars**
Alexander Battalaan 70
6221 CG MAASTRICHT
Geboren op: 29-01-1960
Geboren te: KLIMMEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 65432/165** d.d. 23-12-2014
Eerst genoemde object in VALKENBURG (L) C 1613
brondocument:
Recht ontleend aan: **HYP4 15109/60 reeks ROERMOND** d.d. 11-11-2003
Eerst genoemde object in VALKENBURG (L) C 1613
brondocument:

Aantekening recht


BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 65432/165** d.d. 23-12-2014

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 505/26003 reeks ROERMOND d.d. 20-5-2005

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.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 november 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente VALKENBURG (L)</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1613</p>	
--	--	---

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.