Taxatierapport

betreffende de waardevermeerdering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse in relatie tot kwaliteitsverbetering van het landschap van Vakantiepark Zevenbergen te Heesch

16 november 2020

auteur(s)
ing. F.P.J. van Lent RMT

Opdrachtgever

De heer Twan van Bakel
Vergaertweg 4
5384 RS HEESCH
(twan@vakantieparkzevenbergen.nl)

Colofon

Datum van uitgave:
16 november 2020

Contactadressen:
Dorpsplein 1-C
5386 CL GEFFEN

Copyright © 2020
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud Blz.

Taxatieverslag **2**
Opdrachtgever *2*
Taxateurs. *2*
Doel van de taxatie *2*
Omschrijving waardebegrip *2*
Huidige eigenaar *2*
Object en gebruikssituatie *2*
Plaatselijke aanduiding, postcode en plaats *3*
Datum opname en prijspeil *3*
Bestemming *3*
Omschrijving object *3*
Milieu-aspecten *3*
Waardebeïnvloedende factoren *4*
Taxatie…… *4*

Bijlage 1: Kadastrale gegevens **5**

Bijlage 2: Memo planologie **6**

Bijlage 3: Foto's van het getaxeerde **7**

Bijlage 4: Rekenblad **9**

Taxatieverslag

Opdrachtgever

De opdrachtgever is de heer Twan Verbakel, Vergaertweg 4 te 5384 RS Heesch.

Taxateur

De heer ing. F.P.J. van Lent RMT, beëdigd rentmeester en Register-Makelaar-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het register van Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk Vastgoed en Wonen/MKB onder de nummers RMT W1601.238 / BV B1601.370 / LV L1601.178 en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT963230659, werkzaam bij Frank van Lent Makelaar – Taxateur – Rentmeester BV, gevestigd aan het Dorpsplein 1-C te 5386 CL Geffen en lid van VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR.

Doel van de taxatie

Door de heer Twan Verbakel is aan Frank van Lent Makelaar – Rentmeester – Taxateur BV opdracht verleend tot het taxeren van de waardevermeerdering van de onroerende zaak gelegen aan de Vergaertweg 4 te 5384 RS Heesch in verband met een mogelijke uitbreiding van de activiteiten ter plaatse. Dit in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omschrijving waardebegrip

De opdracht is om de marktwaarde vast te stellen. Deze waarde wordt als volgt gedefinieerd:
De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijk transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Huidige eigenaar

Aanduidingen

Het vakantiepark Zevenbergen bestaat uit divers kadastrale percelen met een totaal oppervlak van 22.670 m2.
In het kader van deze opdracht heeft het benoemen van alle kadastrale percelen geen meerwaarde daar het gaat om het bepalen van de meerwaarde van de onroerende zaak en welke kwaliteitsverbetering van het landschap hier tegenover dient te staan.

Object en gebruikssituatie

De onroerende zaak Vergaertweg 4 te 5384 RS Heesch is in gebruik als vakantiepark met bijbehorende gebouwen, faciliteiten en inrichting (recreatiebungalows, kantoorgebouw, jachthut/kantine, wasgebouw, kantoor, dierenverblijven, parkeerterrein, speelvoorzieningen, etc.).

Plaatselijke aanduiding, postcode en plaats

De onroerende zaak is gelegen aan de Vergaertweg 4, te 5384 RS Heesch.

Datum opname en prijspeil

De onroerende zaak is op 11 november 2020 opgenomen. Als prijspeil wordt november 2020 aangehouden.

Bestemming

Op de getaxeerde percelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernhezel, vastgesteld op 8 oktober 2014.

Omschrijving object

Vakantiepark Zevenbergen

- Bos
- Recreatieterrein
- Vakantiepark met recreatiebungalows, kantoorgebouw, jachthut/kantine, wasgebouw, dierenverblijven, etc.
- Voorzieningen als parkeerterrein, speelvoorzieningen, etc.

Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen ter plaatste betreffen:

- Bouwen van 12 recreatiebungalows van circa 300 m3;
- Bouwen welness, horeca, technische ruimte;
- Huidige bebouwingspercentage stijgt met 1.412 m2 naar 3.100 m2 (grondareaal 22.672 m2);
- Het percentage bebouwd oppervlak is dan 13.8%;
- De bestemming wijzigt niet, recreatie blijft recreatie;
- Conform de tabel van de gemeente Bernheze dient gerekend te worden met een toename van de grondwaarde van € 12,50 per m2 (onbebouwd) naar € 40,00 per m2 (bebouwd);
- Waardestijging derhalve 1.412 m2 x (€ 40,00 -/- € 12,50) € 37,50 = € 38.500,=.

Oftwel:

Waarde oude situatie 22.670 m2 -/- 1.688 m2 bebouwd x € 12,50 =	€ 262.275,=
Waarde nieuwe situatie 22.670 m2 -/- 3.100 m2 bebouwd x € 12,50 =	€ 244.625,=

Hierdoor inzetten t.b.v. kwaliteitsverbering landschap € 38.500 x 20% = € 7.700,=

Milieu-aspecten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van grond- of bodemverontreiniging, welke schade toe kan brengen aan mens en milieu, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.

Waardebeïnvloedende factoren

Bij de waardebepaling is onder meer het volgende overwogen:

a. De vigerende planologische bepalingen ten aanzien van de mogelijkheden en het huidige gebruik (op basis van het vigerende bestemmingsplan).
b. De toekomstige planologische bepalingen ten aanzien van mogelijkheden en het toekomstige gebruik;
c. De aard, grootte, vorm en situering van het perceel;
d. De locatie van het perceel;
e. De ruimtelijke plannen in het gebied.

Taxatie

Per heden wordt door ondergetekende de waardevermeerdering van de onroerende zaak als gevolg van de in deze rapportage omschreven ontwikkelingen gelegen aan de Vergaertweg 4 te Heesch gewaardeerd op (zie bijlage voor berekening):

- **Waardevermeerdering november 2020 € 38.500,=**

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijgevoegde informatie. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

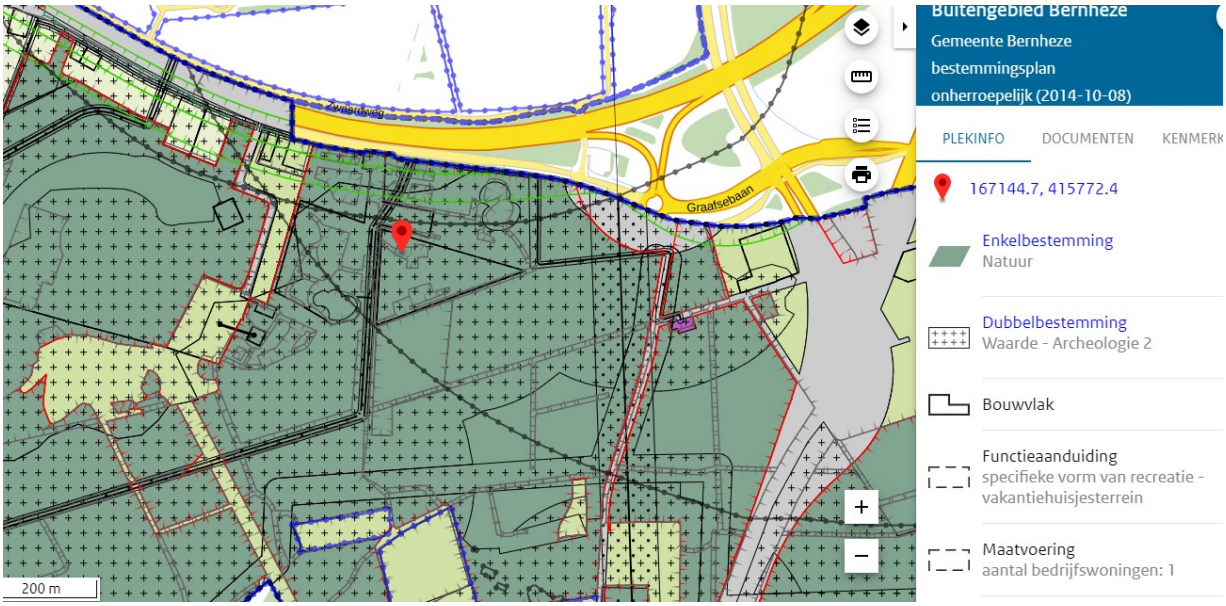
Geffen, 16 november 2020

Frank van Lent
Makelaar – Taxateur - Rentmeester

ing. F.P.J. van Lent RMT
Register-Makelaar-Taxateur o.z.

Bijlage 1: Luchtfoto gebied

Bijlage 2: Bestemmingsplan



Bijlage 3: Foto's van het getaxeerde

FRANK VAN LENT
MAKELAAR | TAXATEUR | RENTMEESTER

Taxatierapport waardevermeerdering versus kwaliteitsverbetering landschap Vakantiepark Zevenbergen, 16-11-2020

Bijlage 4: Rekenblad

	Onderbouwing waardevermeerdering vs kwaliteitsverbetering					
	Vergaertweg 4 Heesch Vakantiepark Zevenbergen					
Grondareaal						**16 november 2020**
	Totaal m2	bebouwd m2	onbebouwd m2	Waarde extensieve recreatief	Waarde intensieve recratief	
Huidig	22670	1688	20.982	€ 12,50	€ 40,00	€ 329.795,00
Straks	22670	3100	19.570	€ 12,50	€ 40,00	€ 368.625,00
						€ -38.830,00
					Afgerond	**€ 38.500,00**