



TEEUWSEN MAKELAARDIJ O.G.

makelaars en beëdigd taxateurs o.g.

**Financiële en Doelmatigheidsonderbouwing
in verband met een eventuele partiële bestemmingsherziening van het
object: Laarstraat 1 Duiven.**

De heer W.G.J.M. Segers, wonende Loostraat 50 te Loo Gld. heeft een grondbewerkingsbedrijf, genaamd: Segers Grondbewerking. Dit bedrijf is gevestigd op het adres Laarstraat 1 te Duiven, kadastraal bekend: gemeente Duiven sectie I no. 191 ter grootte van 70 are en 20 centiare. De heer Segers is al meer dan 15 jaar cliënt bij Teeuwsen makelaardij o.g. v.o.f. Ir. B. Kersjesweg 5 7047 CV Braamt. Toen de heer Segers destijds (circa 2005/ 2006) voornemens was om zijn bedrijf structureel te gaan uitbreiden heeft hij dienaangaande contact gezocht met ons kantoor, en hebben wij samen uitgebreid alle mogelijkheden bekeken. De heer Segers wilde graag op een voor zijn bedrijf geschikte locatie met deze uitbreiding starten. Er zijn destijds meerdere mogelijkheden onder de loep genomen, waaronder het zich vestigen op een bedrijventerrein in de omgeving. Bijna alle mogelijkheden vielen af, omdat de heer Segers een bedrijf wilde opbouwen, o.a. in de grondbewerkingssector en met name in de agrarische sector. Vooral in de agrarische sector is het vaak, ons kent ons en met name de te berekenen tarieven staan bij de agrariërs vaak onder druk. Een agrarisch bedrijf, (maar ook veel andere opdrachtgevers) denken vaak: wij moeten de aanrijtijd per uur betalen, dus als hij dichtbij woont kost het minder. Ook heeft de heer Segers destijds zijn oog laten vallen op de huidige locatie, omdat de locatie zichtbaar is vanaf het doorgaande verkeersnet (autobaan, het Van der Valkhotel etc.). Een belangrijke reden om voor de huidige locatie te kiezen was destijds de kwaliteit/ prijsverhouding van het perceel. De aanschafprijs van de huidige kavel (Duiven I no. 191) was destijds € 80.000.-- Dit was veel goedkoper dan de aankoop van een kavel op een bedrijventerrein in de buurt, terwijl de mogelijkheden op de locatie Laarstraat 1 veel beter waren. Wat te denken van de opslag van landbouwgrond of andere grond (metselzand, puin etc.). De opslag van dergelijke materialen geeft op een bedrijventerrein veel overlast (o.a. soms stank, maar altijd waaien), terwijl het ook visueel niet in de omgeving past, mede omdat op de meeste bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen aanwezig zijn, of gebouwd mogen worden. Maar ook de aanrijmogelijkheden met de diverse grote machines zijn in het buitengebied veel groter en beter. Wat te denken als je met een grote eg dwars door de bebouwde kom van Duiven moet rijden om bij het land te komen?

Ten aanzien van de huidige mogelijkheden spelen de volgende factoren mee:

- de 2 loodsen met alle voorzieningen en de opslagcapaciteit dienen op 1 locatie gesitueerd te zijn.
- De geschatte kosten voor een nieuw te bouwen hal en het aanleggen van alle verdere benodigdheden op de huidige locatie inclusief terreinverharding en grondopslagruimten worden begroot op circa € 300.000.—
- De geschatte kosten voor de aankoop van alleen al het nieuwe perceel grond op een Bedrijventerrein worden begroot op € 800.000.--
- Op de huidige locatie Laarstraat 1 zijn reeds vele voorzieningen aanwezig, zoals bijvoorbeeld de zeer goed functionerende alarminstallaties, aanrijroutes naar de nieuw te bouwen hal etc. , derhalve moet er op het bedrijventerrein veel meer geïnvesteerd worden, voor men dezelfde uitgangspositie heeft als nu op de Laarstraat 1.

- Op de bedrijventerreinen staan vaak al bedrijfswoningen, of ze mogen er gebouwd worden. Opslag van zand en andere materialen zal de kwaliteit van de woonomgeving aantasten. Derhalve zal de nieuwbouw van de bedrijfshal op de Laarstraat 1 een duidelijke win-winsituatie voor iedereen worden.
- Het bedrijf Segers Grondbewerking heeft 90% van de klanten in het buitengebied er worden diensten verleend, zoals ploegen, eggen, ondersteuning aanleg natuurelementen, grondverzet, zandophoping, grondegalisatie, sloopwerkzaamheden. Derhalve hoort dit bedrijf ook thuis in het buitengebied.

Om de huidige en geplande situatie financieel inzichtelijker te maken is ons kantoor gevraagd om een taxatierapport van de locatie Laarstraat 1 te Duiven te maken, waarbij de waarde van het terrein weergegeven zou worden op basis van de huidige situatie en op basis van de nieuwe situatie (na realisering van de bedrijfshal op het huidige weiland). Omdat het duidelijk ontbreekt aan echte referentiepanden, zijn de opdrachtgever en ons kantoor overeengekomen dat de taxateur summier zijn mening zal weergeven ten aanzien van de waarde, doch dat dit niet zal geschieden middels de gebruikelijke zeer uitgebreide formuleringen en gebruik makend van referentiepanden. Derhalve zal alleen de huidige waarde en de waarde na gereedkoming cq. bouw van de nieuwe hal en aanleg van de verharding worden bepaald, middels het enkel noemen van de waarden, zonder nadere onderbouwing.

Hierbij merkt de taxateur expliciet op dat hij ten aanzien van de afgegeven waarden geen enkele verantwoordelijkheid aanvaardt, behoudens aan de opdrachtgever. Derhalve zal zeker geen verantwoordelijkheid worden aanvaardt jegens bv. een geldverstrekker.

Om enerzijds de bovenvermelde stellingen/ opmerkingen goed op papier te zetten en om ook zelf inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden van bepaalde opties, heeft Segers Grondbewerking een opdracht verstrekt aan:

Teeuwsen makelaardij o.g. v.o.f. kantoorhoudende Ir. B. Kersjesweg 5 7047 CV Braamt, om de bovengenoemde stellingen/ opmerkingen te bevestigen/ onderschrijven en ook om de eigen mening van Teeuwsen makelaardij o.g. v.o.f. te horen.

Deze opdracht wordt namens Teeuwsen makelaardij o.g. v.o.f. verwoord door:

Johannes Teeuwsen Gecertificeerd makelaar sinds 1979, ingeschreven bij Vastgoedcert onder nummer V611716592

Als makelaar in agrarische produktierechten beëdigd in 1994.

Als taxateur van agrarische roerende zaken beëdigd door de Kamer van Koophandel en Fabrieken.

Waardebepaling Laarstraat 1 Duiven.

De ondergetekende, Johannes Teeuwsen, (voor personalia en vestiging bedrijf zie bovenvermelde gegevens) verklaart persoonlijk te hebben opgenomen en gewaardeerd het registergoed staande en gelegen aan de Laarstraat 1 te Duiven, kadastraal bekend: gemeente Duiven sectie I no. 191 groot 70 are en 20 centiare.

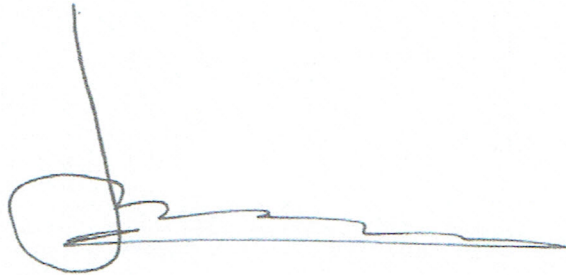
Het getaxeerde betreft een bedrijfshal met kantineruimten, wasruimte, douche en toiletgroepen. De hal heeft een frontbreedte van circa 16,50 m en een bruto vloeroppervlakte van circa 830 m². De bedrijfshal is gebouwd in 2006, de staat van onderhoud is zeer goed. Verder zijn op het terrein erfverharding, opslagruimten voor grondopslag en parkeerplaatsen aanwezig. De ondergrond is ook in de taxatie inbegrepen, evenals het perceel weiland aan de circa zuid-zuid-westzijde. De huidige bestemming van het getaxeerde is: Bedrijven/ agrarisch waarbij geen bedrijfswoning is toegestaan (Bestemmingsplan buitengebied 2013).

De ondergetekende, Johannes Teeuwsen verklaart aan het bovenomschreven object in de huidige staat een waarde toe te kennen van **€ 475.000.**—per heden in het vrije economische verkeer, leeg en ongevorderd opgeleverd, zulks met inachtneming van een verkoopperiode van 9 maanden.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Braamt, 09 november 2016.

De taxateur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a long horizontal stroke.

Waardebepaling Laarstraat 1 Duiven na gereedkoming bouw nieuwe bedrijfshal.

De ondergetekende, Johannes Teeuwsen, (voor personalia en vestiging bedrijf zie bovenvermelde gegevens) verklaart persoonlijk te hebben opgenomen en gewaardeerd het registergoed staande en gelegen aan de Laarstraat 1 te Duiven, kadastraal bekend: gemeente Duiven sectie I no. 191 groot 70 are en 20 centiare.

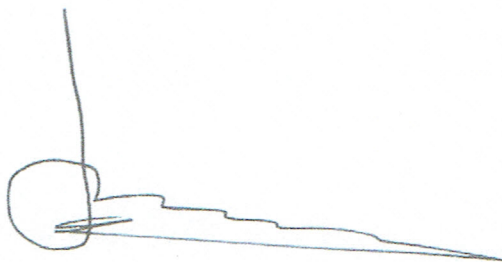
Het getaxeerde betreft een bedrijfshal met kantineruimten, wasruimte, douche en toiletgroepen. De hal heeft een frontbreedte van circa 16,50 m en een bruto vloeroppervlakte van circa 830 m². De bedrijfshal is gebouwd in 2006, de staat van onderhoud is zeer goed. Verder zijn op het terrein erfverharding, ruimten voor grondopslag en parkeerplaatsen aanwezig. De ondergrond is ook in de taxatie inbegrepen. Bij deze waardebepaling wordt er van uitgegaan dat het perceel weiland, gelegen aan de circa zuid-zuid-westzijde van het object ten tijde van de gereedkoming van de nieuwbouw (een grote bedrijfshal met een oppervlakte van circa 800m²) geheel bestraat/ verhard zal zijn en zal zijn voorzien van ruimten voor grondopslag. Deze bouwactiviteiten zullen eerst mogelijk zijn na goedkeuring van het Bestemmingsplan bedrijfsuitbreiding Laarstraat 1 Duiven.

De ondergetekende, Johannes Teeuwsen verklaart aan het bovenomschreven object, zulks na het realiseren van de bovenomschreven plannen (nieuwbouw bedrijfshal en aanleg bestrating, verharding etc. een waarde toe te kennen van **€ 875.000.--** per datum gereedkoming, zoals hierboven vermeld, in het vrije economische verkeer, leeg en ongevorderd opgeleverd, zulks met inachtneming van een verkoopperiode van 9 maanden.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Braamt, 09 november 2016.

De taxateur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a long, horizontal, slightly wavy line.

Laarstraat 1 Duiven

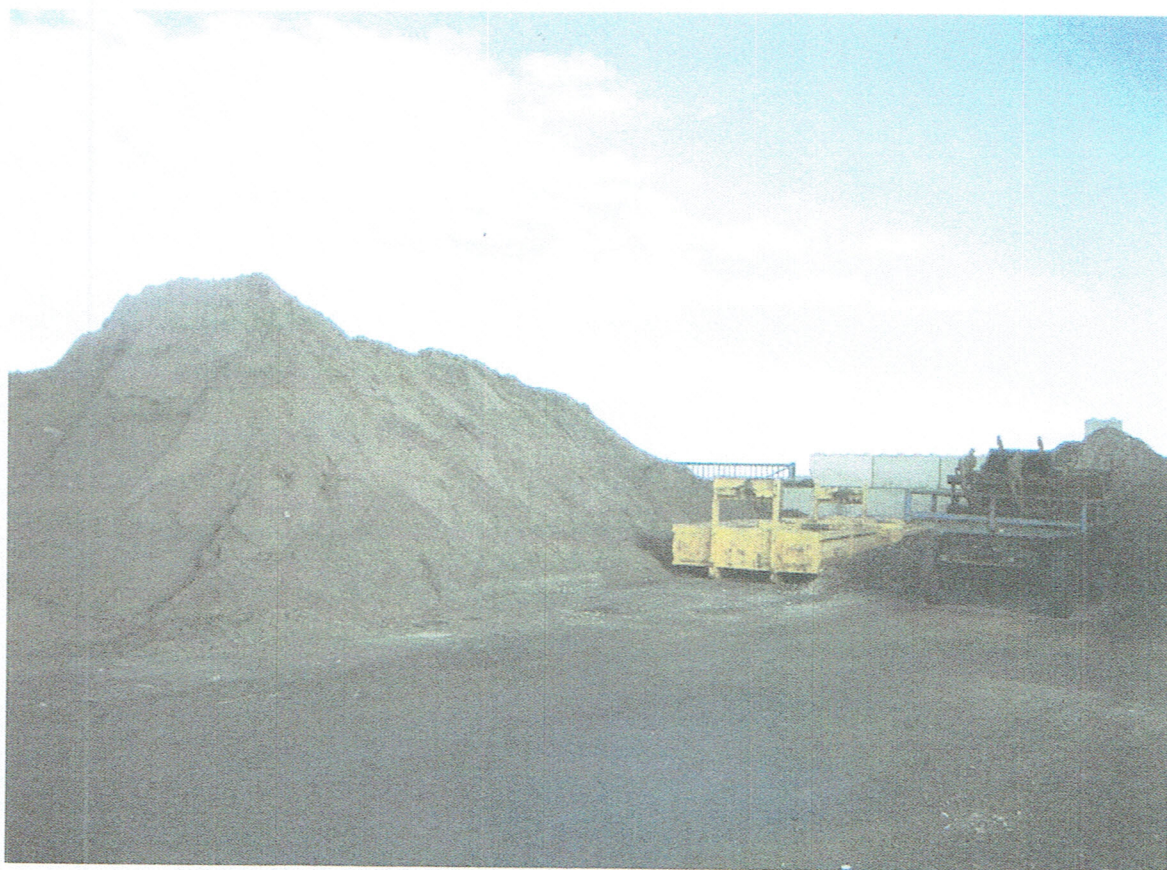
De hal met zij-ingangen







Laarstraat 1 Duiven Zandopslag



Laarstraat 1 Duiven
Geplande locatie bouw
nieuwe hal



Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: DUIVEN I 191 2-11-2016
Laarstraat 1 6921 RP DUIVEN 9:18:58
Uw referentie: jtb
Toestandsdatum: 1-11-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: DUIVEN I 191
Grootte: 70 a 20 ca
Coördinaten: 199929-440465
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: Laarstraat 1
6921 RP DUIVEN
Roodwilligenstraat
DUIVEN
Koopsom: € 80.000 Jaar: 2006
Herinrichtingsrente: € 14,64 Eindjaar: 2036
Ontstaan op: 9-9-2005

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Wilhelmus Gerardus Johannes Maria Segers
Loostraat 50
6924 AG LOO GLD
Geboren op: 19-11-1970
Geboren te: DUIVEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 50780/173 d.d. 5-10-2006
Eerst genoemde object in DUIVEN I 191
brondocument:

Antekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Monica Wilhelmina Gerarda Teunissen
Loostraat 50
6924 AG LOO GLD
Geboren op: 31-08-1966
Geboren te: DIDAM
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 50780/173 d.d. 5-10-2006

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.



0 m 10 m 50 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

DUIVEN

I

191

