

Taxatierapport

Provincie Gelderland

Betreffende twee percelen cultuurgroen en een perceel bos.

Datum: 22 juli 2016

Kenmerk: IW160425255 -3

Inhoudsopgave

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Inleiding | 2 |
| 1.1. | Opdracht en opdrachtgever | 2 |
| 1.2. | Taxateur 1 | 2 |
| 1.3. | Taxateur 2 | 2 |
| 1.4. | Educatie | 3 |
| 1.5. | Status taxateur | 3 |
| 1.6. | Financiële belang | 3 |
| 1.7. | Beknopte omschrijving object | 3 |
| 1.8. | Opdrachtoomschrijving | 3 |
| 1.9. | Te taxeren belang | 3 |
| 1.10. | Waarderingsgrondslag | 3 |
| 1.11. | Doel van de taxatie | 3 |
| 1.12. | Gebruikte methodiek | 3 |
| 1.13. | Waardepeildatum | 3 |
| 1.14. | Uitgangspunten | 4 |
| 1.15. | Bijzondere uitgangspunten | 4 |
| 1.16. | Werk waarvoor onteigend wordt | 4 |
| 2. | Object | 5 |
| 2.1. | Plaatselijk bekend | 5 |
| 2.2. | Kadastrale gegevens | 5 |
| 2.3. | Eigendomssituatie / Eigenaar | 5 |
| 2.4. | Gebruiker / Pachter | 5 |
| 2.5. | Gebruik object | 5 |
| 2.6. | Bijzonderheden / belemmeringen | 5 |
| 2.7. | Informatiebronnen | 5 |
| 3. | Omschrijving van het onroerend goed | 6 |
| 3.1. | Omschrijving cultuurgronden | 6 |
| 3.2. | Omschrijving cultuurgronden | 8 |
| 3.3. | Omschrijving bos | 9 |
| 4. | Milieusituatie | 12 |
| 4.1. | Bodemsituatie | 12 |
| 5. | Publiekrechtelijke situatie | 13 |
| 5.1. | Provinciale plannen | 13 |
| 5.2. | Bestemmingsplan | 13 |
| 5.3. | Ontgrondingsvergunning | 14 |
| 6. | SWOT analyse | 15 |
| 6.1. | Inleiding | 15 |
| 7. | Marktbenadering | 16 |
| 7.1. | Algemene marktinformatie | 16 |
| 7.2. | Transacties en aanbod | 16 |
| 7.3. | Omschrijving van de totstandkoming van de schadeloosstelling | 17 |
| 8. | Toelichting op de waarderings | 19 |
| 8.1. | Omschrijving van de totstandkoming van de waardering | 19 |
| 8.2. | Schadeloosstelling toekomend aan de eigenaar | 19 |
| 8.3. | Aangebrachte wijzigingen | 19 |
| 9. | Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid | 20 |
| 10. | Plausibiliteitsverklaring | 21 |
| 10.1. | Taxateur | 21 |
| 10.2. | De taxateur verklaart het volgende betreffende het voorgaande rapport: | 21 |
| 11. | Waardebegrippen | 22 |
| 12. | Bijlagen | 23 |

1. Inleiding

1.1. Opdracht en opdrachtgever

Datum van de opdracht: 5 april 2016

Opname datum: 15 juni 2016

Naam opdrachtgever: Provincie Gelderland

Adres opdrachtgever: Markt 11

Postcode + plaats opdrachtgever: 6800 GX Arnhem

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:

[REDACTED]

Door directie en/of het management van de opdrachtgever is schriftelijk bevestigd dat alle voor de taxatie benodigde informatie is verschaft en dat de taxateurs ervan uit mogen gaan dat deze verstrekte informatie juist is:

Nee.

Dit taxatierapport is geschikt om gebruikt te worden voor het opstellen van de jaarrekening:

Nee.

Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):

NRVT

1.2. Taxateur 1

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

[REDACTED] rentmeester NVR en registertaxateur, verbonden aan het kantoor Van Ameyde Waarderingen B.V., kantoorhoudende aan:

Delta 48
6825 MS Arnhem

Als taxateur o.g. ingeschreven in het register:

Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer(s):

[REDACTED] VastgoedCert)
(NRVT)

Lid van:

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

1.3. Taxateur 2

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

[REDACTED] rentmeester NVR en registertaxateur, verbonden aan het kantoor Grondzaken Dienstencentrum B.V., kantoorhoudende aan:

Rijndijk 2
6911 KA Pannerden

Als taxateur o.g. ingeschreven in het register:

Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer(s): [REDACTED] (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van
Rentmeesters

- 1.4. Educatie** Ondergetekenden zijn ingeschreven in de kamer Landelijk Vastgoed van het hierboven genoemde register en verklaren aan alle eisen te voldoen in het kader van de Permanente Educatie zoals voorgeschreven door het betreffende register.
- 1.5. Status taxateur** Ondergetekenden verklaren niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om de deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren.
- 1.6. Financiële belang** Ondergetekenden verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde en opdrachtgever.
- 1.7. Beknopte omschrijving object** Het betreft een tweetal percelen cultuurgrond met bos te Winterswijk, gelegen aan de Adamskampweg en Steengroeveweg.
- 1.8. Opdrachtomschrijving** Het waarden van een tweetal percelen cultuurgrond met bos te Winterswijk in full Valuation.
Explicatie van de taxatievormen (bron: Good Practices, oktober 2014):
Full Valuation: dit is een volledige taxatie op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum en conform de taxatierichtlijnen van de IVS/RICS. De full valuation omvat o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse. En specifiek de desbetreffende locatie, referentie- transacties, huurgegevens (waaronder het lezen van huurcontracten), verhuurbaarheid/ verkoopbaarheid en een SWOT analyse. In het kader van een full valuation zullen de locatie en het object (intern en extern) geïnspecteerd worden.
- 1.9. Te taxeren belang** Vol eigendom.
- 1.10. Waarderingsgrondslag** **Volledige schadeloosstelling**
Artikel 40 van de onteigeningswet bepaalt het volgende:
De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.
Artikel 40b bepaalt dat:
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.
- 1.11. Doel van de taxatie** Deze taxatie heeft tot doel om het object te waarden en daarbij van het object de schadeloosstelling op onteigeningsbasis vast te stellen, in verband met de minnelijke verwerving ten behoeve van de ontwikkelopgave Natura 2000 en indien noodzakelijk de daarop volgende onteigening.
- 1.12. Gebruikte methodiek** ☒ Vergelijkingsmethode
☐ Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
☐ Gecorrigeerde vervangingswaarde methode
- 1.13. Waardepeildatum** 1 juni 2016

1.14. Uitgangspunten

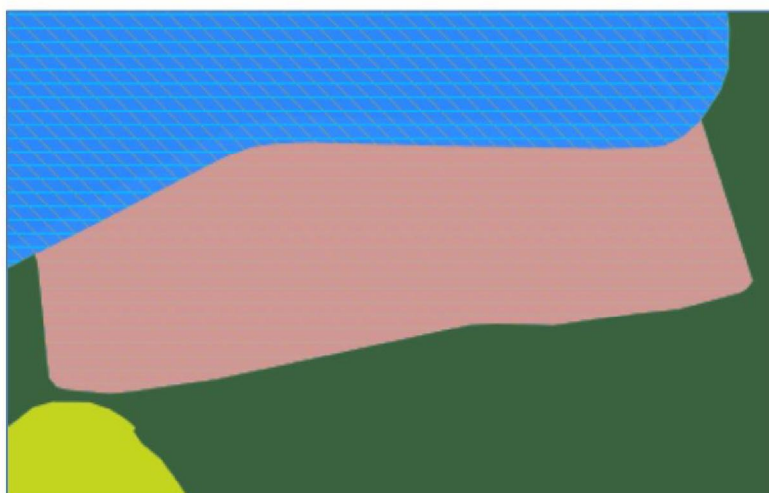
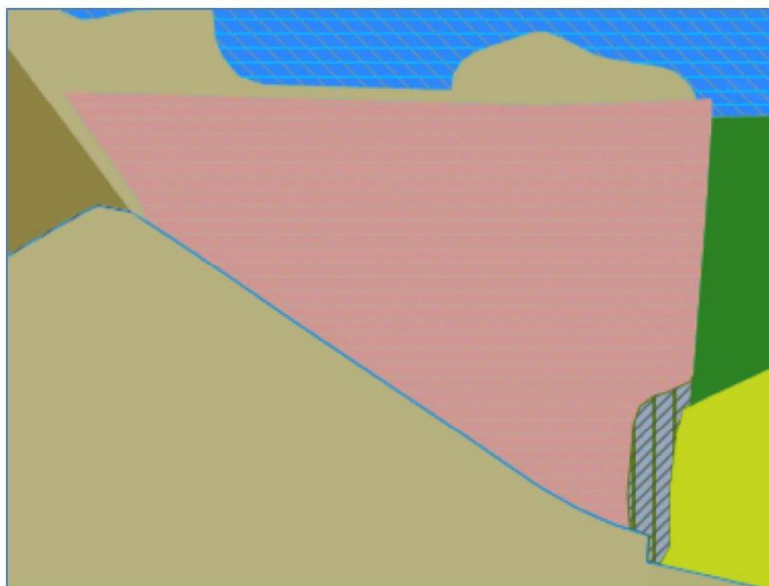
- Vrij van pacht, huur en gebruik
- Vrij van bodemverontreiniging en asbest

1.15. Bijzondere uitgangspunten

Geen

1.16. Werk waarvoor onteigend wordt

De voorgenomen verwerving vindt plaats in het kader van de ontwikkelopgave Natura 2000. De grondslag voor het aan te leggen werk is het Natuurbeheerplan waarin aan percelen ambitie natuurdoeltype(n) zijn toegekend. Op onderstaande kaart is met een roze kleur aangeduid welke tot het getaxeerde gelegen is binnen het uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000, te weten het Natura 2000 gebied Willinks Wuest.



2. Object

2.1. Plaatselijk bekend Adamskampweg te Winterswijk.

2.2. Kadastrale gegevens

Bron: Kadaster

| <i>Gemeente</i> | <i>Sectie</i> | <i>Nummer</i> | <i>Oppervlakte</i> |
|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Winterswijk | I | 7186 | 02.73.60 ha |
| Winterswijk | I | 2230 ged. | 00.67.43 ha |
| Winterswijk | I | 2231 ged. | 00.11.61 ha |
| Winterswijk | I | 2232 ged. | 00.16.76 ha |
| Winterswijk | C | 4256 ged. | 00.25.37 ha |
| Winterswijk | C | 4257 | 02.65.54 ha |
| Totaal | | | 06.60.31 ha |

2.3. Eigendomssituatie / Eigenaar

De eigenaar betreft de Besloten Vennootschap Winterswijkse Steen- En Kalkgroeve, statutair gevestigd aan de Steengroeveweg 50, 7101 PH te Winterswijk, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 08823836.

2.4. Gebruiker / Pachter

De gebruikers van de percelen cultuurgrond betreffen pachters op grond van liberale, jaar tot jaar pachtovereenkomsten.

2.5. Gebruik object

De objecten zijn in gebruik als bouwland, bos en grasland.

2.6. Bijzonderheden / belemmeringen

Uit de kadastrale gegevens en/of het eigendom bewijs blijkt dat er geen bijzonderheden of belemmeringen bekend zijn, behoudens een besluit op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 d.d. 25 april 2013.

2.7. Informatiebronnen

Ondergetekende heeft naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in:

- ☐ Boekhouding
- ☐ Milieu dossier
- ☐ Bouwvergunning- en tekening
- ☐ Pachtovereenkomst(en)
- ☐ Bouwtekeningen en plattegronden
- ☐ Maatschapscontract
- ☒ Kadata en eigen transactiedatabase
- ☒ Eigendomsakte(n)
- ☐ Overig, namelijk:.....



3. Omschrijving van het onroerend goed

3.1. Omschrijving cultuurgronden

3.1.1. Omschrijving perceel 1

Veldkavel eigendom

Foto's



Luchtfoto



3.1.2. Wijze van opname

Opname extern: Ja.

Opname intern: Ja.

3.1.3. Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Adamskampweg te Winterswijk. Het perceel heeft een driehoekige vorm. Het gebruik betreft bouwland. De belendingen worden gevormd door percelen bos en een steengroeve. De ontsluiting verloopt middels een onverhard pad op de openbare weg. Het pad is vrijwel alleen met landbouwvoertuigen te bereiden.

Als gevolg van de ligging te midden van bosschages en houtwallen heeft het perceel aan diverse zijden schaduwwerking. Mede om die reden zijn de randen om het perceel alleen ingezaaid met gras en niet in gebruik als bouwland.

De ontwatering verloopt middels een sloot aan de zuidzijde van het perceel. De grondsoort betreft leemhoudende zandgronden.

3.1.4. Kadastrale gegevens en oppervlakte

Kadastrale gemeente: Winterswijk

| | | |
|----------|-------------|------------------|
| Sectie I | Nummer 7186 | Opp. 02.73.60 ha |
|----------|-------------|------------------|



- 3.1.5. Gebruik Het perceel is in gebruik als bouwland en grasland.
- 3.1.6. Grondsoort / bodemopbouw Leemhoudende zandgronden.
- 3.1.7. Ontsluiting Middels een onverhard zandpad op de openbare weg.
- 3.1.8. Drainage Nee.
- 3.1.9. Perceelsvorm en ligging Het perceel heeft een driehoekige vorm en is gelegen in het buitengebied van Winterswijk.
- 3.1.10. Belendingen Diverse percelen bos en houtwallen met op korte afstand een steengroeve.
- 3.1.11. Onderhoudstoestand Goed
- Omschrijving van het perceelsgedeelte welke benodigd is voor het werk*
- 3.1.12. Oppervlakte benodigd voor het werk 02.73.60 ha

- 3.1.13. Uitsnede van de aankooptekening met arcering welk perceelsgedeelte benodigd is voor het werk



- 3.1.14. Overblijvende Er is ten aanzien van dit object geen overblijvende.



3.2. Omschrijving cultuurgronden

3.2.1. Omschrijving perceel 2

Veldkavel eigendom

Foto's



Luchtfoto



3.2.2. Wijze van opname

Opname extern: Ja.

Opname intern: Ja.

3.2.3. Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel heeft een langwerpige vorm. Het gebruik betreft grasland. De belendingen worden gevormd door percelen bos en een steengroeve. De ontsluiting verloopt middels een onverhard pad op de openbare weg. Het pad is afgesloten middels een hek.

Als gevolg van de ligging te midden van bosschages en houtwallen heeft het perceel aan diverse zijden schaduwwerking. Het perceel is licht geaccidenteerd en loopt af in zuidelijke richting. Aan de zuidzijde is het perceel vrij nat. De ontwatering verloopt middels natuurlijke infiltratie. De grondsoort betreft leemhoudende zandgronden op een keileemlaag.

3.2.4. Kadastrale gegevens en oppervlakte

Kadastrale gemeente: Winterswijk

| | | |
|----------|--------|------------------|
| Sectie C | Nummer | Opp. 02.65.54 ha |
|----------|--------|------------------|

3.2.5. Gebruik

Het perceel is in gebruik als grasland.

3.2.6. Grondsoort / bodemopbouw

Leemhoudende zandgronden op een keileemlaag.

3.2.7. Ontsluiting

Middels een pad op de openbare weg.



3.2.8. Drainage Nee.

3.2.9. Perceelsvorm en ligging Het perceel heeft een langwerpige vorm en is gelegen in het buitengebied van Winterswijk.

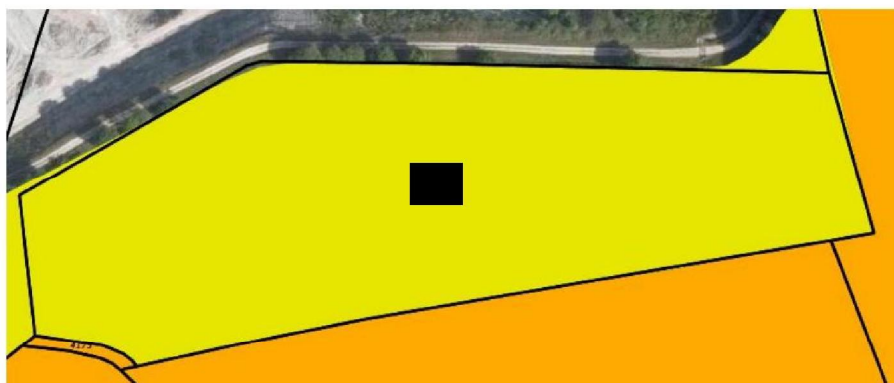
3.2.10. Belendingen Diverse percelen bos en houtwallen met op korte afstand een steengroeve.

3.2.11. Onderhoudstoestand Goed

Omschrijving van het perceelsgedeelte welke benodigd is voor het werk

3.2.12. Oppervlakte benodigd voor het werk 02.65.54 ha

3.2.13. Uitsnede van de aankooptekening met arcering welk perceelsgedeelte benodigd is voor het werk



3.2.14. Overblijvende Er is ten aanzien van dit object geen overblijvende.

3.3. Omschrijving bos

3.3.1. Omschrijving perceel 3

Foto's



Luchtfoto



3.3.2. Wijze van opname

Opname extern: Ja.

Opname intern: Ja.

3.3.3. Omschrijving

Het betreft een perceel bos, gelegen aan de Adamskampweg te Winterswijk. Het perceel heeft een rechthoekige vorm met enkele gaten. De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond, houtwal en een steengroeve. De ontsluiting verloopt middels het westelijk gelegen belendende perceel op de openbare weg. Het pad is in feite alleen toegankelijk middels landbouwvoertuigen.

Recentelijk heeft er dunning op het perceel plaatsgevonden. De opstanden bestaan uit onder andere enkele eiken, berken en jonge opslag.

Het perceel is licht geaccidenteerd en loopt af in zuidelijke richting. De ontwatering verloopt middels natuurlijke infiltratie. De grondsoort betreft leemhoudende zandgronden.

3.3.4. Kadastrale gegevens en oppervlakte

Kadastrale gemeente: Winterswijk

| | | |
|----------|------------------|------------------|
| Sectie I | Nummer 2230 ged. | Opp. 00.67.43 ha |
| Sectie I | Nummer 2231 ged. | Opp. 00.11.61 ha |
| Sectie I | Nummer 2232 ged. | Opp. 00.16.76 ha |
| Sectie C | Nummer 4256 ged. | Opp. 00.25.37 ha |
| Totaal | | Opp. 01.21.17 ha |

3.3.5. Gebruik

Het perceel is in gebruik als bos.

3.3.6. Grondsoort / bodemopbouw

Leemhoudende zandgronden op een keileemlaag.

3.3.7. Ontsluiting

Middels een pad via het westelijk gelegen perceel op de openbare weg.

3.3.8. Drainage

Nee.

3.3.9. Perceelsvorm en ligging

Het perceel heeft een langwerpige vorm en is gelegen in het buitengebied van Winterswijk.

3.3.10. Belendingen

Diverse percelen cultuurgrond, houtwallen met op korte afstand een steengroeve.

3.3.11. Onderhoudstoestand

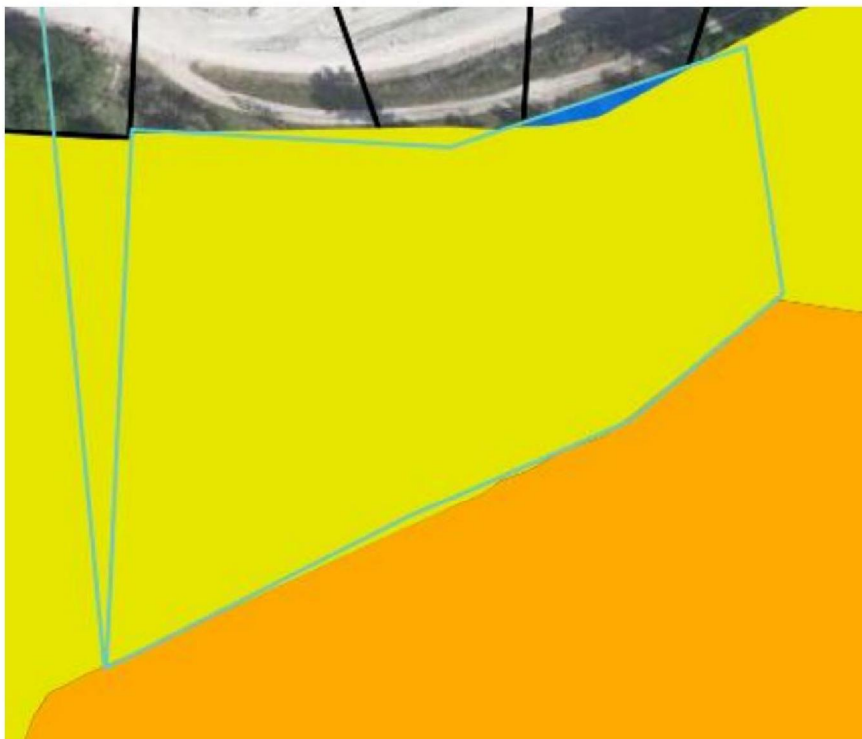
Goed

Omschrijving van het perceelsgedeelte welke benodigd is voor het werk

3.3.12. Oppervlakte benodigd voor het werk

01.14.00 ha

3.3.13. Uitsnede van de aankooptekening met arcering welk perceelsgedeelte benodigd is voor het werk



3.3.14. Overblijvende

Er is ten aanzien van dit object een gedeeltelijk overblijvende, te weten:

Winterswijk, sectie I, nummer 2231: 00.71.19 ha

Winterswijk, sectie I, nummer 2230: 00.34.17 ha

Winterswijk, sectie C, nummer 4256: 04.71.33 ha

Winterswijk, sectie I, nummer 2232: 00.81.00 ha

Het overblijvende is in gebruik als steengroeve.



4. Milieusituatie

4.1. Bodemsituatie

- | | |
|--|--|
| 4.1.1. Geraadpleegde informatie | Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateurs de volgende informatiebronnen geraadpleegd: Eigenaar / gebruiker: Nee Gemeente / Provincie: Ja, middels digitale informatie platforms. |
| 4.1.2. Bijzonderheden | De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd: |
| 4.1.3. Historische gegevens | Niets bekend. |
| 4.1.4. Er is negatieve informatie over het object en/of de directe omgeving bekend. | Niet bekend. |
| 4.1.5. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten. | Gelet op het gebruik als cultuurgrond en bos en op basis van waarneming ter plaatse zien ondergetekenden geen aanleiding om een risico op verontreiniging aanwezig te achten. |
| 4.1.6. Ten aanzien van opslagtanks voor milieu onvriendelijke stoffen geldt: | Niet van toepassing. |
| 4.1.7. Er is een hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen in en op de gebouwen. | Niet van toepassing. |



5. Publiekrechtelijke situatie

5.1. Provinciale plannen

Bron: Provincie Gelderland

De Ecologische Hoofdstructuur

De objecten liggen binnen de EHS.

Natuurbeheerplan

De objecten liggen wel binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan 2016.

Natura 2000 gebied

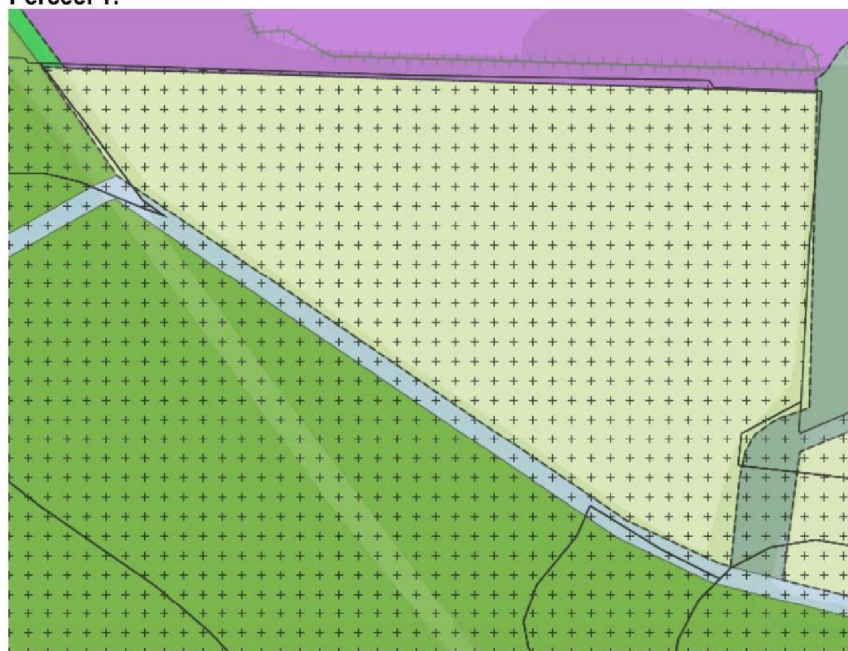
De objecten liggen binnen het Natura 2000 gebied Willinks Weust.

Waterwingebied

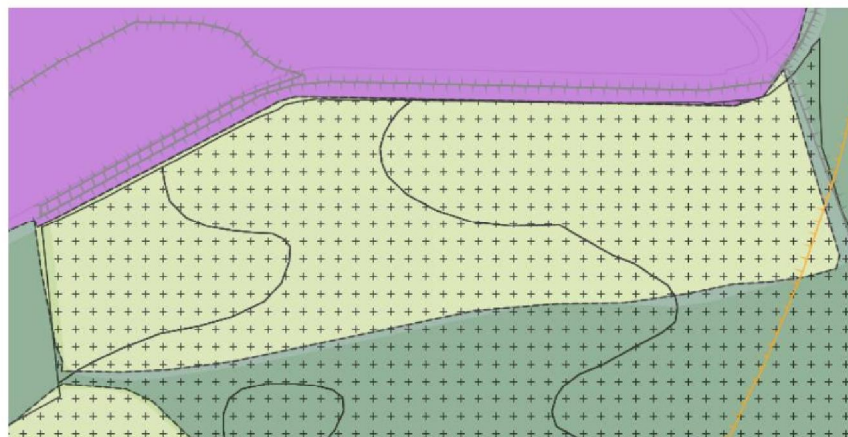
De objecten liggen niet in een waterwingebied.

5.2. Bestemmingsplan

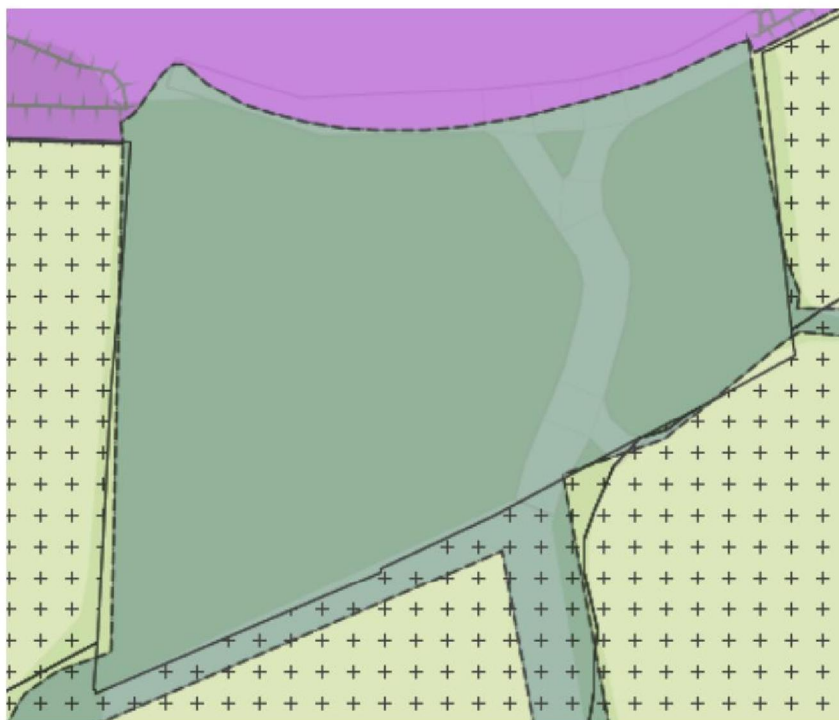
Perceel 1:



Perceel 2:



Perceel 3:



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "**Buitengebied Winterswijk**" van de gemeente **Winterswijk**. De bestemming van de percelen 1 en 2 betreft "**agrarisch met waarden**". De bestemming van perceel 3 betreft "**Natuur**".

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van **Winterswijk** op **27-01-2011**.

5.3. Ontgrondingsvergunning

Bron: provincie Gelderland

Uitsnede van de ontgrondingenkaart:



Volgens de ontgrondingenkaart is de ontgraving op een deel van de objecten voltooid op 29 maart 1983.



6. SWOT analyse

5.1.2b

7. Marktbenadering

7.1. Algemene marktinformatie

De marktsituatie kan als volgt worden omschreven. Momenteel is er landelijk een stijgende tendens waarneembaar ten aanzien van de vraag naar grond. Deze stijgende vraag resulteert in hogere marktprijzen per hectare.

Deze tendens is ook licht zichtbaar in het gebied van het getaxeerde. In de omgeving van het getaxeerde zijn afgelopen jaar diverse transacties geweest. Percelen esgrond vormen in dat opzicht de percelen die een hogere waarde vertegenwoordigen, waardoor de prijzen van deze percelen relatief gezien hoger liggen dan de gemiddelde gronden. Tevens zijn er veel verschillen in de percelen onderling. Qua kwaliteit, ligging en belendingen. In het gebied schommelen grondprijzen op een niveau van circa € 30.000,- per hectare tot circa € 40.000,- per hectare. Het koperspubliek bestaat veelal uit agrariërs en particulieren.

7.2. Transacties en aanbod

Cultuurgrond

Transactie 1:

Koopsom per ha: € 32.900,-

Kadastraal bekend: Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]

Oppervlakte: 00.60.80 ha

Transactiedatum: 16-03-2016

Locatie: Lageweg, Winterswijk

Naam verkoper: [REDACTED]

Naam koper: [REDACTED]

Akte no: 67927/195

Transactie 2:

Koopsom per ha: € 39.000,-

Kadastraal bekend: Winterswijk, sectie I, nummers [REDACTED]

Oppervlakte: 00.99.00 ha

Transactiedatum: 01-03-2016

Locatie: Achterweg, Winterswijk

Naam verkoper: [REDACTED]

Naam koper: [REDACTED]

Akte no: 67844/125

Transactie 3:

Koopsom per ha: € 37.300,-

Kadastraal bekend: Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]

Oppervlakte: 02.54.45 ha

Transactiedatum: 29-02-2016

Locatie: Achterweg, Winterswijk

Naam verkoper: [REDACTED]

Naam koper: [REDACTED]

Akte no: 67819/61

Bos:

Referentie 1:

aktedatum: 14-08-2014

oppervlakte: 00.63.80 ha

koopsom/ha: € 15.700,-

locatie: Kienveenweg, Winterswijk

Referentie 2:

aktedatum: 26-01-2015

oppervlakte: 01.07.95 ha

koopsom/ha: € 8.100,-

locatie: Garversbultenpad, Winterswijk

Referentie 3

aktedatum: 27-05-2014

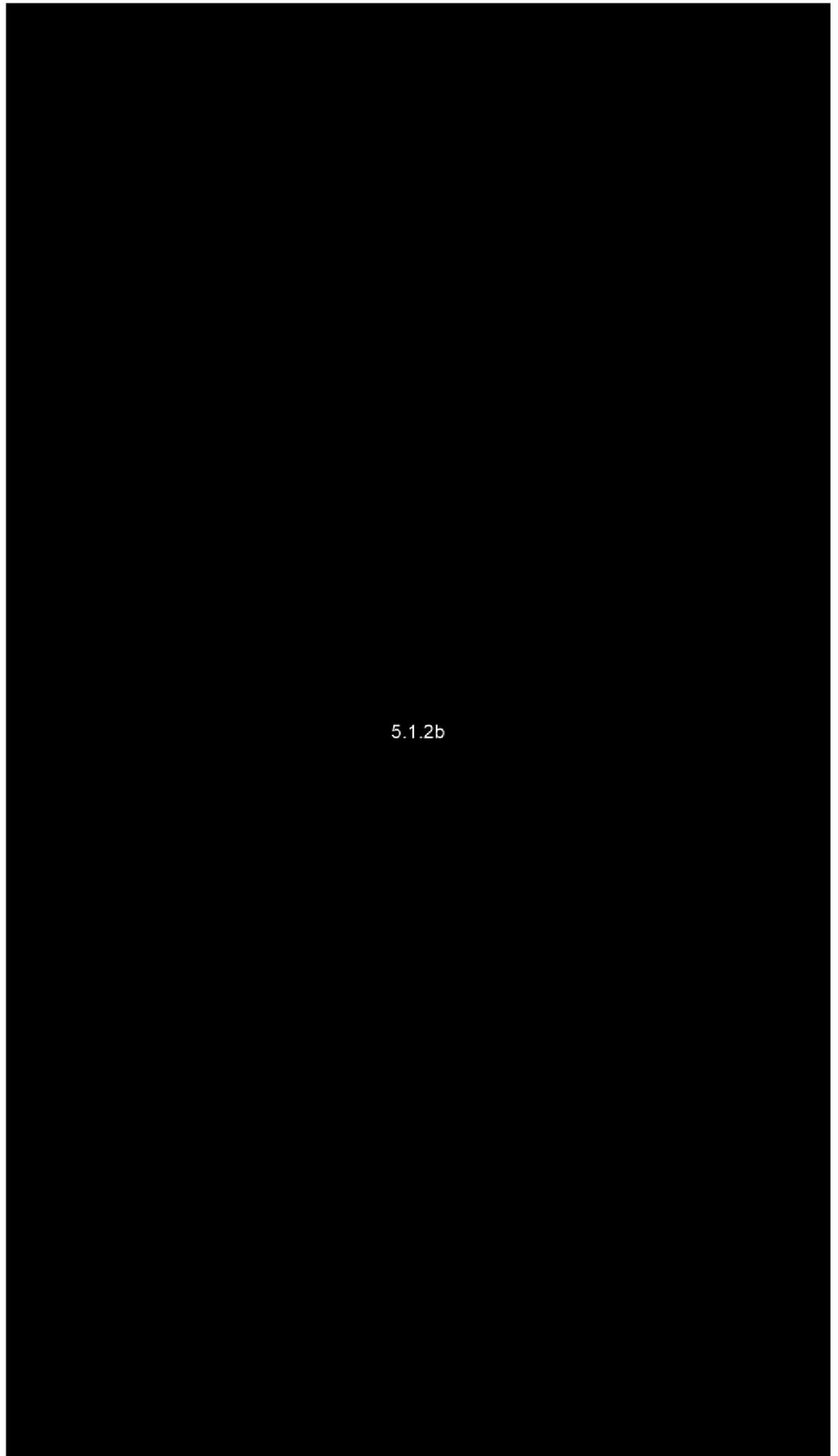
oppervlakte: 02.06.55 ha

koopsom/ha: € 14.900,-

locatie: Ruiterweg, Groenlo

7.3. Omschrijving van de
totstandkoming van de
schadeloosstelling

Vermogensschade



5.1.2b

Inkomens- danwel financieringsschade

Ten aanzien van de inkomensschade overwegen ondergetekenden als volgt. Het vraagstuk is in deze of er uitgegaan moet worden van reconstructie of liquidatie. In dat opzicht zal naar verwachting onteigende vervangende grond terug verlangen, namelijk die grenst aan de steengroeve voor een mogelijke uitbreiding



5.1.2b



8. Toelichting op de waarderings

8.1. Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport is omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, aan de hand van de genoemde uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het object.

De gebruikte methodiek betreft:

- ☒ Vergelijkingsmethode
- ☐ Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- ☐ Gecorrigeerde vervangingswaarde methode

8.2. Schadeloosstelling toekomend aan de eigenaar

De volledige schadeloosstelling conform art. 40 Ow en verder, rekening houdend met het vorenbeschrevene en alle relevante factoren, wordt door de taxateurs begroot op € 5.1.2b - (afgerond)

Zegge: 5.1.2b

De schade is als volgt onderverdeeld:

| | |
|--------|----------|
| 5.1.2b | € 5.1.2b |
|--------|----------|

8.3. Aangebrachte wijzigingen

Aantal conceptversies: 2

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport?

Nee.

Indien ja, wat is de reden van de afwijking?

Niet van toepassing.



9. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaren ondergetekenden dat noch zij, noch hun kantoor betrokken zijn bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

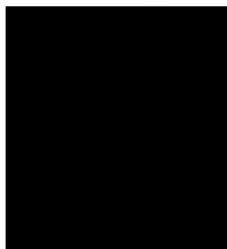
De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekenden aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

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

Arnhem, 22 juli 2016



Rentmeester 



Rentmeester 



10.1. Taxateur

[REDACTED] registertaxateur,
 verbonden aan het kantoor Van Ameyde
 Waarderingen B.V., kantoorhoudende
 aan:

Als taxateur o.g. ingeschreven in het register:

Nederlands Register van Vastgoed
Taxateurs (NRVT)

(NRVT)

Taxateur heeft het taxatierapport met rapportnummer IW160425255 -3 van het object aan de Steengroeveweg en Adamskampweg, kadastraal bekend onder: Winterswijk, sectie I, nummer 2230 ged., [REDACTED] ged., 2232 ged., sectie C, nummers 4256 ged. en 4257 getaxeerd door [REDACTED] beoordeeld op plausibiliteit van de schadeloosstelling en de onderbouwing van de schadeloosstelling.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

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

11. Waardebegrippen

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. (IVS-raamwerk paragraaf 29, opgenomen in RICS taxatiestandaarden 2014 onder VPS 4 paragraaf 1.2.1)

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar - constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

Actuele waarde

Onder actuele waarde van activa of passiva wordt verstaan: "de waarde die is gebaseerd op actuele marktprijzen of op gegevens die op de datum van waardering geacht kunnen worden relevant te zijn voor de waarde". Als actuele waarde waartegen activa en passiva in de jaarrekening kunnen worden gewaardeerd, komt, afhankelijk van de soort activa of passiva dan wel van de omstandigheden, in aanmerking de vervangingswaarde, bedrijfswaarde, marktwaaarde of opbrengstwaarde. Indien materiële vaste activa of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de vervangingswaarde. Waardering geschiedt tegen de bedrijfswaarde indien en zolang deze lager is dan de vervangingswaarde. Waardering geschiedt tegen de opbrengstwaarde indien de rechtspersoon heeft besloten de materiële of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, te verkopen. Indien financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaaarde. Indien activa, niet zijnde financiële instrumenten, die opbrengsten kunnen opleveren als belegging, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaaarde. Als benadering van de marktwaaarde kan de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen worden gehanteerd. (Besluit actuele waarde).

Reële waarde

1. De waarde die wordt bereikt bij verkoop van een object of betaling voor overdracht van een passief/schuld in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de dag van waardebepaling. (IFRS 13).
2. De geschatte waarde waarvoor een object (actief of passief) tussen bekende, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft. (IVS 2013). Dit geldt niet voor taxaties voor financiële verslagen - zie IVS 300.

Werkelijke waarde

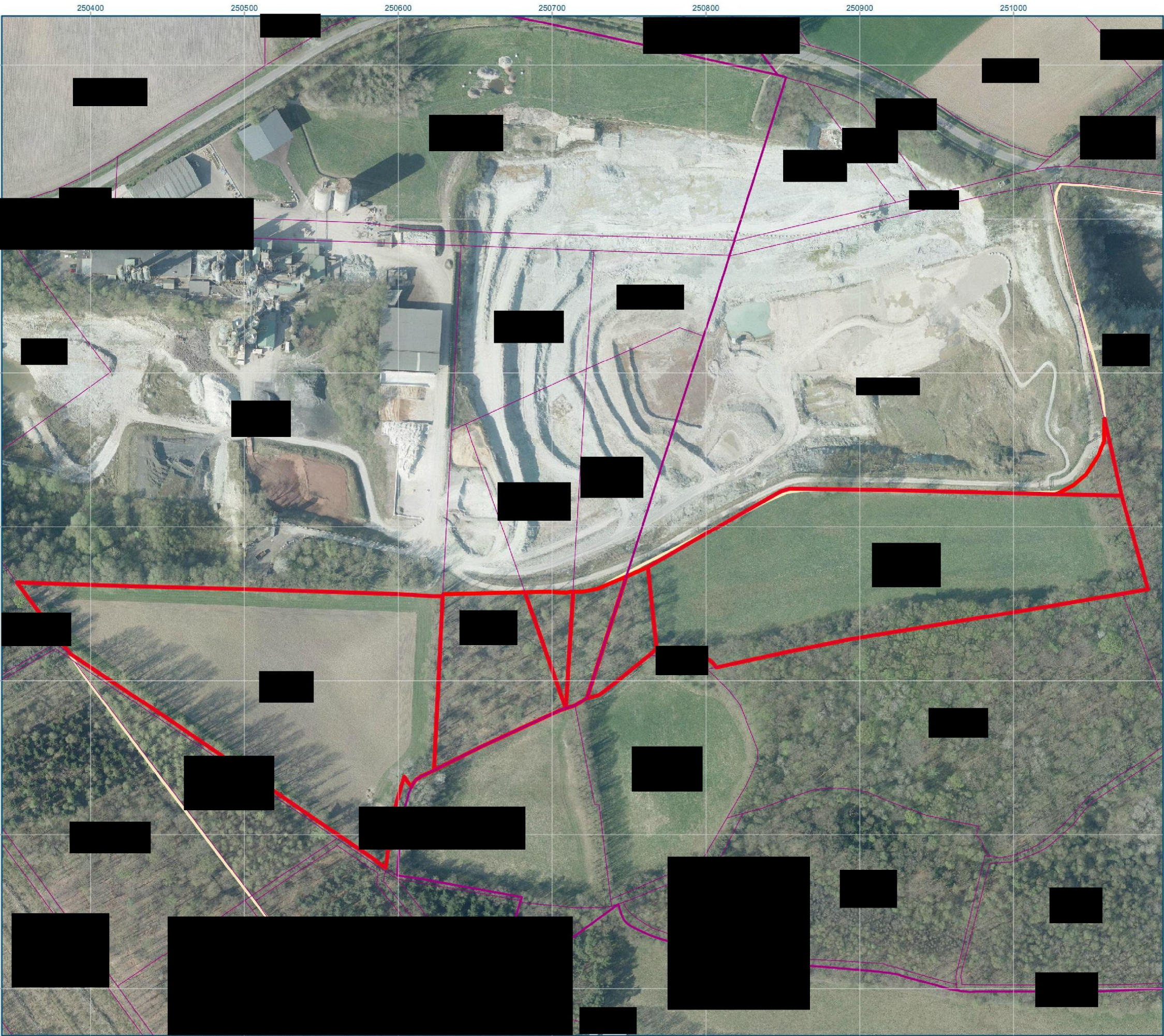
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. (artikel 40b van de Ontheigeningswet)

12. Bijlagen

Volledige schadeloosstelling

5.1.2b





KAD. GEM. WINTERSWIJK SECTIE C

| Perceelnr | grootte | aan te kopen |
|-----------|------------------|-----------------------------------|
| 4256 | 04 ha 96 a 70 ca | 00 ha 25 a 37 ca (2 gedeelten) |
| 4257 | 02 ha 65 a 54 ca | GEHEEL |

KAD. GEM. WINTERSWIJK SECTIE I

| Perceelnr | grootte | aan te kopen |
|-----------|------------------|------------------|
| 2230 | 01 ha 01 a 60 ca | 00 ha 67 a 43 ca |
| 2231 | 00 ha 82 a 80 ca | 00 ha 11 a 61 ca |
| 2232 | 00 ha 98 a 00 ca | 00 ha 16 a 76 ca |
| 7186 | 02 ha 73 a 60 ca | GEHEEL |

Eigenaar BV Winterswijksche Steen- en Kalkgroeve

Paraaf koper

Datum

Paraaf verkoper

Datum

Legenda

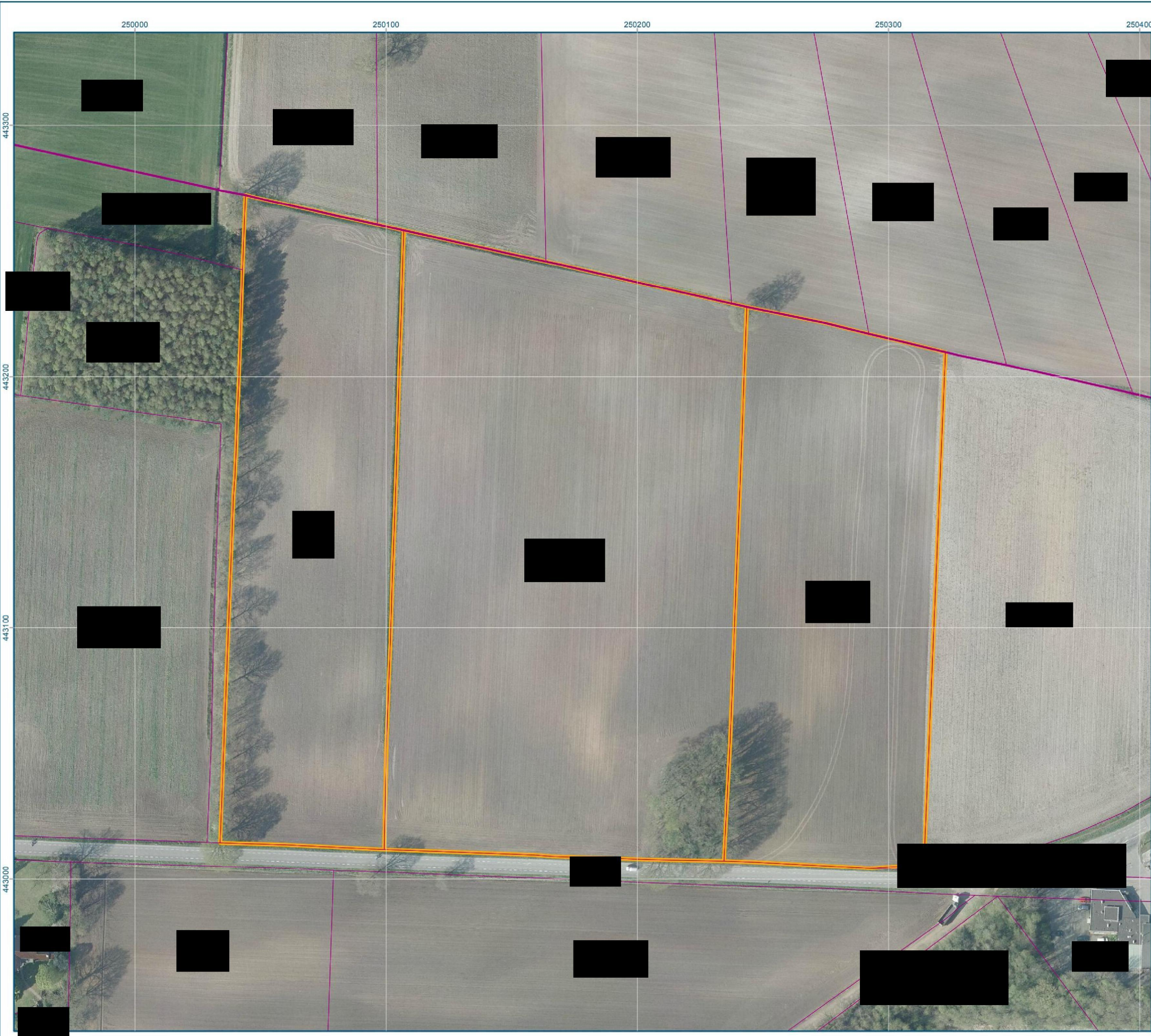
- Kadastrale perceelsgrenzen
- Kadastrale gemeentegrenzen
- Kadastrale sectiegrenzen
- Aankoop

GRONDTRANSACTIE

WILLINKS WEUST
Sibelco

Afdeling: Uitvoeren Werken
Team: B&O/GEO
Opdrachtgever:
Auteur:
Gemeente: Winterswijk
Schaal: 1:2.500
Datum: 06-09-2016
Bladnummer:
Aantal bladen:
Ontwerp:
Tekeningnr: 08.Willinks_Weust.001





KAD. GEM. WINTERSWIJK SECTIE I

| Perceelnr | grootte | te verkopen |
|-----------|------------------|-------------|
| 11196 | 01 ha 59 a 65 ca | GEHEEL |
| 11197 | 03 ha 16 a 85 ca | GEHEEL |
| 12618 | 01 ha 67 a 80 ca | GEHEEL |

Eigenaar DE PROVINCIE GELDERLAND
Gerechtigde Liander Infra Oost N.V.
Privaatrechtelijke belemmering (als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b) voor perceel 2618

Paraaf koper

Datum

Paraaf verkoper

Datum

Legenda

- Kadastrale gemeentegrenzen
- Kadastrale sectiegrenzen
- Kadastrale perceelsgrenzen
- Verkoop

GRONDTRANSACTIE

WILLINKS WEUST
Sibelco

Afdeling: Uitvoeren Werken
Team: B&O/GEO
Opdrachtgever: A. Kok
Auteur: A. ten Hoopen
Gemeente: Winterswijk
Schaal: 1:1.500
Datum: 06-09-2016
Bladnummer:
Aantal bladen:
Ontwerp:
Tekeningnr: 08.Willinks_Weust.002



Inzien uittreksel - B.V.Winterswijksche Steen- en Kalkgroeve (08823836)

Kamer van Koophandel, 23 juni 2016 - 13:16

KvK-nummer 08823836

Rechtspersoon

| | |
|---------------------------|---|
| RSIN | 001679193 |
| Rechtsvorm | Besloten Vennootschap |
| Statutaire naam | B.V.Winterswijksche Steen- en Kalkgroeve |
| Statutaire zetel | Winterswijk |
| Datum akte van oprichting | 23-03-1961 |
| Geplaatst kapitaal | EUR 1.543.760,30 |
| Gestort kapitaal | EUR 1.543.760,30 |
| Deponering jaarstuk | De instemmingsverklaring voor boekjaar 2015 is gedeponeerd op 19-05-2016. |

Onderneming

| | |
|------------------------|--|
| Handelsnamen | B.V.Winterswijksche Steen- en Kalkgroeve Ankerpoort Winterswijk Sibelco Specialty Minerals Europe Sibelco Europe MineralsPlus Winterswijk Sibelco Europe |
| Startdatum onderneming | 01-04-1961 |
| Activiteiten | SBI-code: 0899 - Winning van overige delfstoffen |
| Werkzame personen | 24 |

Vestiging

| | |
|--|--|
| Vestigingsnummer | 000020036779 |
| Handelsnamen | B.V.Winterswijksche Steen- en Kalkgroeve Ankerpoort Winterswijk Sibelco Specialty Minerals Europe Sibelco Europe MineralsPlus Winterswijk Sibelco Europe |
| Bezoekadres | Steengroeveweg 50, 7101PH Winterswijk |
| Postadres | Postbus 14, 7100AA Winterswijk |
| Telefoonnummer | 0543561461 |
| Internetadres | www.ankerpoort.com |
| Datum vestiging | 01-04-1961 |
| Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds | 20-12-1972 |
| Activiteiten | SBI-code: 0899 - Winning van overige delfstoffen De be- en verwerking van-, alsmede de handel in producten welke door eigen exploitatie of fabricage of van derden worden verkregen, het drijven van import-, export- en commissiezaken in de uitgebreidste zin, het deelnemen in ondernemingen met gelijk of aanverwant doel en het verrichten van al hetgeen aan het voorgaande bevorderlijk is |
| Werkzame personen | 24 |

Enig aandeelhouder

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Naam | Ankerpoort N.V. |
| Bezoekadres | Op de Bos 300, 6223EP Maastricht |
| Ingeschreven onder KvK-nummer | <u>14626792</u> |
| Enig aandeelhouder sedert | 01-01-1994 |

Bestuurder

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Naam | Ankerpoort N.V. |
| Bezoekadres | Op de Bos 300, 6223EP Maastricht |
| Ingeschreven onder KvK-nummer | <u>14626792</u> |
| Datum in functie | 01-01-1994 |
| Titel | Directrice |
| Bevoegdheid | Alleen/zelfstandig bevoegd |

Gevolmachtigde

| | |
|--------------------------|---|
| Naam |  |
| Geboortedatum en -plaats |  |
| Datum in functie | |
| Inhoud volmacht | Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen. |

Gegevens zijn vervaardigd op 23-06-2016 om 13.16 uur.