

# Model Taxatierapport

# Taxatierapport



## Inhoudsopgave

	Pagina nr's
Inhoudsopgave	1
Algemene gegevens	2
Aandachtspunten met betrekking tot de waarde vaststelling	3
Uitleg taxatie grondslagen	3
Omschrijving getaxeerde objecten:	
Landbouwgrond, bedrijfserf en woonerf	4
Bedrijfswoning	5
Cultuurschuur	6
Aardappelbewaarplaats en werktuigenberging	7
Werktuigenberging, erfverharding, bietenstortplaats, kavelpad	8
Samenvatting van de getaxeerde objecten	9

Bijlage:

Kadastraal uittreksel en plan.

Bestemmingsplan is opvraagbaar.

**Taxatiebureau van Putte**

**Lid Sectie Agrarisch Vastgoed VBO**

H.C. van Putte, Elandweg 31, 8255 RG, Swifterbant, tel: 0321-32 22 08, E-mail: info@vanputtetaxatie.nl

Beëdigd taxateur agrarische roerende- en onroerende zaken, KvK, 1993 Lelystad

Register taxateur, LV01.20.502.5.0368, Register makelaar 02RO36SCVM

K.v.K. Flevoland 39053.811

Bank: Rabobank Dronten nr. 3381.60.809

BTW nummer: 1297.51054 BO1

## TAXATIERAPPORT

### Taxatie opdracht:

**Beëdigd taxateur, RT, RM** : Taxatiebureau OFL/ van Putte,  
H.C. van Putte, Elandweg 31, 8255 RG Swifterbant.

**Taxatie grondslag** : Onderhandse vrije verkoopwaarde.

**Getaxeerde objecten** : **Akkerbouwbedrijf:**  
- Landbouwgrond, woonerf en bedrijfserf  
- Bedrijfswoning  
- Schuren met inrichting  
- Erfverharding en kavelpad

**Ligging** : Het akkerbouwbedrijf is staande en gelegen aan de  
Elandweg 31 te Swifterbant.

**Kadastraal bekend** : Gemeente Dronten, volle eigendom,  
Erfperceel : Sectie B, nr. 1339, grootte 99 are 81 ca  
Cultuurgrond : Sectie B, nr. 1340, grootte 24 ha 49 are 38 ca  
Cultuurgrond : Sectie B, nr. 1341, grootte 09 ha 71 are 60 ca  
Cultuurgrond : Sectie B, nr. 367 , grootte 23 ha 50 are 45 ca  
**Totale oppervlakte** **58 ha 71 are 24 ca**

**Bestemming** : Vigerend bestemmingsplan, agrarisch bedrijf

**Milieuvergunning** : Amvb akkerbouw, melding d.d. 2008.

**BTW- regime** : BTW regeling.

**Peil datum** : 2009.

**Datum opname** :

**Eigenaar / gebruiker** : Opdrachtgever.

**Bietenquotum** : Bietenquotum en toeslagrechten

**Nutsvoorzieningen** : Netaansluiting, aardgas, water, telefoon, geen riolering.

**Certificering** : Voedselveiligheid; Cosun, Agrifirm en Lambweston.

### Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling :

- ✓ De taxateur verklaart **niet** betrokken te zijn geweest bij een transactie betreffende de getaxeerde onroerende zaken.
- ✓ De taxateur aanvaardt t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgevers.  
  
Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.
- ✓ De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals het kadaster en de gemeente.  
  
Er is door ondergetekende geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgeven, zouden blijken.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle vereiste vergunningen t.b.v. het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn.
- ✓ Dit rapport is bedoeld als waardebepaling van de getaxeerde onroerende zaken op de taxatie datum, de beoordeling van de onderhouds toestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en / of installatietechnisch onderzoek en rapportage.
- ✓ Uitsluiting voor de taxatie van: Niet zichtbare bouwkundige gebreken.
- ✓ Mogelijk houtparasieten aanwezig in houten bouwmaterialen.
- ✓ Mogelijk niet zichtbare asbesthoudende bouwmaterialen aanwezig in de opstallen.

### Taxatiegrondslagen:

**Taxatie grondslag:** *Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur, pacht en gebruik*  
Het bedrag dat bij onderhandse verkoop van onroerende zaken bij aanbidding vrij voor gebruik en op de voor die zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereidende verkooptechnieken, redelijkerwijs van de meest biedende op de vrije markt zou kunnen worden verkregen.

**Omschrijving getaxeerde objecten****Akkerbouwbedrijf : van Putte, Elandweg 31, 8255 RG Swifterbant****01. Landbouwgrond.**

- volle eigendom

: 57 ha 71 are 43 ca

Bestaande uit 3 kavels landbouwgrond, administratief bekend kavel K 38, K 42, kavel K 41 gedeeltelijk.

Landbouwgrond, volle eigendom kadastraal bekend:

Cultuurgrond : Sectie B, nr. 1340, grootte 24 ha 49 are 38 ca

Cultuurgrond : Sectie B, nr. 1341, grootte 09 ha 71 are 60 ca

Cultuurgrond : Sectie B, nr. 367 , grootte 23 ha 50 are 45 ca

Kalkrijke poldervaaggrond. Mn 35A, grondwatertrap VI.

Middelzware jonge kalkrijke zeekleigrond, code 7-8, ca. 32-46 % afslibbaar, 28 % lutum, 3,3 % organische stof en een productiewaardecijfer 100.

- Profielopbouw 6 m kleiafzetting op zand
- Verkaveling Geren in alle kavels
- Waterhuishouding Goed
- Ontsluiting Redelijk tot goed
- Drainage Op 12 m.
- Vlakligging Goed.
- Besmettingen
  - Aardappelcysten, onderzoek, enkele cysten aangetoond
  - Bietencysten, onderzoek, geen vaststelling.
  - Rhizomanie, vastgesteld.
- Lozingen besluit Randzone beperkingen langs sloten en tochten.
- Watergang Ecologische verbindingzone.

Op de kavel K 42 staat langs de Elandweg een NUON transformator, is een beperking op het doelmatig gebruik van de omliggende landbouwgrond.

**Getaxeerde waarde**

- Waarde in het economisch verkeer, volle eigendom

€ \_\_\_\_\_

**02. Bedrijfserf.**

Volle eigendom, grootte 79 are 81 ca.

**Getaxeerde waarde**

€ \_\_\_\_\_

**03. Woonerf.**

Volle eigendom, grootte 20 are

**Getaxeerde waarde**

€ \_\_\_\_\_

#### **04. Bedrijfswoning.**

Inhoud ca. 516 m<sup>3</sup>

Vrijstaande semi-bungalow, Type H, gebouwd in 1967 door de Rijksdienst IJsselmeerpolders. Traditioneel gebouwd van in steen opgetrokken muren met spouw en met pannen gedekt dak. Paalfundatie.

Geen isolatie.

Enkele beglazing en gedeeltelijk hardhouten kozijnen.

Verwarming door oliehaard, gashaard en elektrische kachels.

Elektrische Boiler.

Indeling:

*Begane grond* : Entree / hal  
Woonkamer en eetkamer, L vormig  
Keuken, aanbouwkeuken inrichting ( d.d. 2003 )  
2 slaapkamers  
Kantoor  
Gang  
Douche  
Toilet  
Bijkeuken

*Verdieping* : Overloop en zolder  
Slaapkamer

Verouderd sanitair, enkele beglazing en geen isolatie

De woning is omgeven door siertuin met terras.

Onderhoud aan : Het voegwerk.

**Getaxeerde waarde**

€

**05. Cultuurschuur.**

Afm: 30.87 x 17.53 = ca. 548 m<sup>2</sup>  
Zijwandhoogte 2.64 m  
Nokhoogte 10.05 m

In 1962 gebouwd door de Rijksdienst IJsselmeerpolders, Type PF 13.  
Gebouwd van schokbetonelementen wanden, houtgelijmde spanten met vrije overspanning, houten topgevels en pannendak met asbesthoudende cementplaten onderschoten.  
Paalfundatie. Betonklinker vloerverharding.

Ingebouwd magazijn, kantoor, toilet en GBM kast.  
Plafond van het magazijn is met asbesthoudende cementplaten onderschoten.

De achterste 4 spantvakken zijn ingericht voor aardappelbewaring ( niet gegast ).  
Handbediend bovengronds ventilatiesysteem bestaande uit 4 half rond metalen ventilatiekanaal ( lengte 14 m ). Centrale temperatuur meting met 4 product voelers.  
De ventilatiekanalen zijn aan te sluiten aan 3 losse ventilatoren.  
Opslagcapaciteit ca. 450 ton. Demontabele tussen keerwand en voor keerwand.

De achterste 3 spantvakken hebben drukvaste wanden en zijn geïsoleerd met steenwol dekens en houtenbetimmering. Het dak is geïsoleerd d.m.v. een hangzolder van polystyreen isolatieplaten, welke geplaatst is bij de achterste 4 spantvakken.  
De voorzijde is af te sluiten met een 2 laags landbouwplastic kleed.

Onderhoud aan: - Houtworm, pannendak, verzakte vloerverharding, houten deuren  
Rompegebouw - Matige doelmatigheid door geringe zijwandhoogte, kleine deuren en grote houten boogspanten.

Bewaring: - Technisch en economisch verouderd.  
- Te laag geplaatste hangzolder.

<b>Getaxeerde waarde</b>	Schuur	€
	Bewaring	-
		-----
	Totaal	€

**06. Aardappelbewaarpplaats.**

Afm: 23.74 x 11.87 = 282 m<sup>2</sup>  
Zijwandhoogte 3.30 m  
Nokhoogte 6.00 m

Gebouwd in 1972 van halfsteens muren, stalen spanten met vrije overspanning en asbesthoudend golfplatendak. Drukvaste spantconstructie en fundatie. Paalfundatie. Betonklinker vloerverharding.

Geheel ingericht voor consumptieaardappelbewaring. Halfautomatisch bovengrondsventilatiesysteem bestaande uit 6 houten driehoek ventilatiekanalen aangesloten per kanaal aan een verticale vierkant lucht aanzuigkoker met ingebouwde ventilator. Besturingskast geplaatst in aangebouwde werktuigenberging. Opslagcapaciteit ca. 550 ton.

Demontabele voor keerwand en demontabele keerwand bij de zijdeur.

De muren zijn geïsoleerd met steenwoldekens en houtenbetimmering, het dak is geïsoleerd met polystyreenplaten en achter de geïsoleerde toegangsdeuren hangen noppenfolie isolatiekleden. Het dak is in 1999 extra geïsoleerd met polyurethaan spray.

Onderhoud aan: - Houten ventilatiekanalen en verzakte vloerverharding.  
Bewaring - Het ventilatiesysteem is technisch verouderd.

<b>Getaxeerde waarde</b>	Schuur	€
	Bewaring	-
		-----
	Totaal	€

**07. Werktuigenberging.**

Afm: 23.87 x 15 = ca. 358 m<sup>2</sup>  
Zijwandhoogte 3.30 m  
Nokhoogte 6.8 m

In 1985 gebouwd tegen de aardappelbewaarpplaats. Gebouwd van stalen spanten met vrije overspanning, metalen damwandprofiel platen wanden en asbesthoudend golfplatendak. Betonklinker vloerverharding. Drukvaste spantconstructie en fundatie. Paalfundatie.

Onderhoud aan: - Verzakte vloerverharding.

<b>Getaxeerde waarde</b>	€
--------------------------	---



**08. Werktuigenberging.**

Afm: 35 x 20 = ca. 700 m<sup>2</sup>  
Zijwandhoogte 4.50 m  
Nokhoogte 8.155 m

Gebouwd in 2009 van stalen spanten met vrije overspanning, metalen damwandprofiel platen wanden en vezelcement golfplatendak. Betonplaten vloerverharding. Paalfundatie.

**Getaxeerde waarde** €

**09. Erfverharding.** 1.300 m<sup>2</sup>

Aangelegd vanaf 1962 van betonklinkers op zandbed.  
Oprit aangelegd in 2002 van betonplaten, oppervlakte 158 m<sup>2</sup>.  
De beton klinker verharding verkeert in redelijke staat.

**Getaxeerde waarde** €

**10. Bietenstortplaats.** 418 m<sup>2</sup>

Aangelegd in 1974 en 1981 van ter plaatse gestorte beton, gewapend en 15 cm dik.  
Verkeert in redelijke tot goede staat en heeft een ruwe toplaag.  
Beton platen 2 x 2 m, 3 stuks.

**Getaxeerde waarde** €

**11. Kavelpad.**

Aangelegd vanaf 1970.  
De eerste 393 m is in 1974 gelegd van ter plaatse gestorte beton, gewapend, volvelds 2.40 m breed en ca. 15 cm dik. Verkeert in goede staat, te smal voor huidig breed landbouwverkeer.

De laatste 368 m is in 1970 gelegd van ter plaatse gestorte beton, gewapend, 2 stroken à 60 cm breed en ca. 15 cm dik. Niet geschikt voor huidig breed en zwaar landbouwverkeer. Verkeert in matige tot redelijke staat.

Kavelpad K 38, machinaal gelegd van beton, 3,25 m breed, 200 m lang.  
Verkeert in goede staat

**Getaxeerde waarde** €

## **SAMENVATTING GETAXEERDE OBJECTEN**

Na persoonlijke opname en uitvoering gevende aan de taxatieopdracht is door de ondergetekende taxateur de navolgende getaxeerde waarde vastgesteld.

<b><u>Getaxeerd object</u></b>	<b><u>Getaxeerde waarde</u></b>
01. Landbouwgrond	€
02. Bedrijfserf	-
03. Woonerf	-
04. Bedrijfswoning	-
05. Cultuurschuur met bewaring	-
06. Aardappelbewaarpplaats	-
07. Werktuigenberging	-
08. Werktuigenberging	-
09. Erfverharding	-
10. Bietenstortplaats	-
11. Kavelpad	-
	-----
<b>Totaal getaxeerde waarde</b>	<b>€</b>

ZEGGE :

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt,  
Swifterbant, d.d.

Beëdigd taxateur, Register makelaar en taxateur

H.C. van Putte