

BIJLAGE 3: TAXATIERAPPORT WAARDERING ZONNEPARK (TOEKOMSTIG)



TAXATIERAPPORT

Opdrachtgevers:

IX Zonnig B.V.
t.a.v. de heer R. Mali
Schipholweg 103
2316 XC Leiden

Datum opdracht:

Op 09 augustus 2021 is opdracht tot taxatie gegeven aan **Scheers & Roes Makelaars**, gevestigd te 7161 DG aan de **Marktstraat 15**, ingeschreven bij de K.v.K. te Arnhem onder nummer 55063705, telefoonnummer 0545-288299.

Taxateurs:

De taxatie werd uitgevoerd door de heer **J. Bijker RM - RT**, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid NVM onder nummer 3185, ingeschreven bij de **Stichting VastgoedCert te Rotterdam** als **register makelaar o.g./taxateur onroerende zaken**, **Kamer Landelijk Vastgoed** onder registratienummer 50822 **Kamer Wonen/MBK** onder registratienummer 50823 **de kamer van het NRVT** onder registratienummer RT670615539
E-mail: j.bijker@scheersroes.nl

Datum opname:

16 augustus 2021

aangezocht als deskundige ter waardering van

marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor het realiseren van een zonnepark op een groot deel van het getaxeerde perceel.

te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak

een perceel grond t.b.v. het realiseren van een zonnepark ter grootte van ca. 100.000 m²;
een perceel grond t.b.v. de "nieuwe natuur" ter grootte van ca. 72.840 m²;
een woonboerderij met ca. 3.000 m² en een bouwkaavel van ca. 1.000 m².

Doel van de taxatie

De waardebeoordeling in verband met het verkrijgen van inzicht in de aankoopwaarde.
met peildatum 01 juli 2021.

plaatselijk bekend onder

Braakmansdijk 2-4 te 7273 PD Haarlo

Braakmansdijk 2-4 te Haarlo



paraf:

kadastraal bekend onder

gemeente Borculo, sectie G, nummer	704	17.58.40 ha
gemeente Borculo, sectie G, nummer	703	<u>00.10.00 ha</u>

Totaal 17.68.40 ha

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Er zijn geen bijzondere zakelijke rechten opgenomen.

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan vermeld, zou blijken.

eigendom van

De heer G.J. Harkink, Graaf Wichmanstraat 46, 7271 CD Borculo (perceel G, nummer 704).

De heer R. Harkink, Braakmansdijk 2, 7273 PD Haarlo (perceel, G, nummer 703)

ALGEMEEN**Ligging**

Gelegen in het buitengebied van Haarlo;
Goed ontsloten en ontwaterd;

staat van onderhoud

Redelijk tot goed.

Publiekrechtelijke aspecten:

Bij de gemeente Berkelland valt het onderhavige onroerend goed in het bestemmingsplan "**Buitengebied Borculo**", onherroepelijk 31-05-2005.

Het perceel heeft de bestemming: "**agrarisch gebied**"

Het onderhavige onroerend goed valt bij de gemeente Berkelland ook in het bestemmingsplan "**Buitengebied, intergrale herziening, wijziging 2021-1 (Braakmansdijk 2-4 Haarlo)**" voorontwerp d.d. 06-10-2020.

Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming "**wonen**" (*met twee woningen*).

Van het overige deel van het perceel blijft de bestemming ongewijzigd.

Ook is er een omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren van een zonnepark voor de duur van 30 jaar.

Het perceel is **niet** belast met een voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe; het perceel is **niet** aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument en ligt **niet** in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Er zijn **geen** aanschrijvingen gedaan m.b.t. de onderhoudstoestand.

Vornoemde en in de bijlage vermelde gegevens zijn verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Marktwaaarde "na goedkeuring omgevingsvergunning voor het realiseren van een zonnepark en "nieuwe natuur" op een groot deel van het getaxeerde perceel".

Peildatum 1-7-2021

1. Grond met bestemming zonnepark en nieuwe natuur

± 172.840 m² x € 13,- p/m²

2. Woonboerderij met ± 3.000 m² grond

3. Bouwkavel (incl. btw) van ± 1.000 m²

Totale marktwaarde

Totale marktwaarde (afgerond)

Zegge: TWEE MILJOEN ACHT HONDERDDUIZEND EURO

€ 2.246.920,-
€ 410.000,-
€ 165.000,-
€ 2.821.920,-
€ 2.800.000,-

uitgangspunten:

Er zijn geen omstandigheden bekend die mogelijk van invloed kunnen zijn op toekomstige waardeontwikkelingen, zoals geluidshinder en bijzondere vestigingseisen e.d.;

Opgegeven maten, oppervlaktes en volumes, voorzien van "±" zijn indicatieve opgaven;

Op basis van door opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen.

verantwoording

Deze taxatie betreft uitsluitend een waardeoordeel ten behoeve van het hiervoor omschreven doel en is geen bouwkundig rapport. Voor de bouwkundige inspectie inclusief die van leidingen en installaties, wordt derhalve geen aansprakelijkheid aanvaard.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging is niet bekend en ook niet onderzocht; met de gevolgen van eventuele aanwezigheid is bij deze taxatie geen rekening gehouden.

De aard en het gebruik van het getaxeerde alsmede dat van belendende percelen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging.

Het rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en door mij wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de NVM van toepassing.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

waardebepaling:

Deze taxatie is mede tot stand gekomen na opnemng ter plaatse en op basis van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen; rekening houdende met:

De stand en de ligging van zowel de bedrijfsbebouwing als de landbouwgronden;

De grootte, de bouwaard en constructie van de bouwkundige delen, de staat van onderhoud van de gebruikte materialen en technische installaties voor zover met het oog waarneembaar;

Met de bestemming, alsmede met alle verdere waardebepalende factoren.

Tevens is rekening gehouden met alle andere voor de waardering van belang zijnde gegevens, alsmede met de huidige marktsituatie;



Na het geheel in ogenschouw te hebben genomen, worden door mij aan de bovengenoemde onroerende zaak, per peildatum 01 juli 2021, de hieronder vermelde waarden toegekend.


Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor het realiseren van een zonnepark en "nieuwe natuur" op een groot deel van het perceel

€ 2.800.000,--



Zegge: TWEE MILJOEN ACHT HONDERDDUIZEND

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Groenlo, 31 augustus 2021



J. Bijker
makelaar o.z.
registertaxateur RM-RT

Bijlagen: foto's

- Kadastrale uittreksel
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplankaart + voorschriften
- Ontwerp bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning Zonnepark
- situatietekening

paraaf:



BIJLAGE 4: TAXATIERAPPORT WAARDERING AGRARISCH (HUIDIG)



TAXATIERAPPORT

Opdrachtgevers:

IX Zonnig B.V.
t.a.v. de heer R. Mali
Schipholweg 103
2316 XC Leiden

Datum opdracht:

Op 09 augustus 2021 is opdracht tot taxatie gegeven aan **Scheers & Roes Makelaars**, gevestigd te 7161 DG aan de Marktstraat 15, ingeschreven bij de K.v.K. te Arnhem onder nummer 55063705, telefoonnummer 0545-288299.

Taxateurs:

De taxatie werd uitgevoerd door de heer **J. Bijker RM - RT**, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid NVM onder nummer 3185, ingeschreven bij de **Stichting VastgoedCert te Rotterdam als register makelaar o.g./taxateur onroerende zaken**, Kamer Landelijk Vastgoed onder registratienummer 50822
Kamer Wonen/MBK onder registratienummer 50823
de kamer van het NRVt onder registratienummer RT670615539
E-mail: j.bijker@scheersroes.nl

Datum opname:

16 augustus 2021

aangezocht als deskundige ter waardering van

de marktwaarde "going concern agrarische waarde"

te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak

een agrarisch bedrijf ter grootte van 17.68.40 ha., zijnde;
melkveebedrijf met 2 bedrijfswoningen met ondergrond, erf, weiland en diverse opstallen.

Doel van de taxatie

De waardebeoordeling in verband met het verkrijgen van inzicht in de verkoopwaarde van de onroerende zaak "going concern agrarische waarde" met peildatum 01 januari 2021

plaatselijk bekend onder

Braakmansdijk 2-4 te 7273 PD Haarlo

Braakmansdijk 2-4 te Haarlo



kadastraal bekend onder

gemeente Borculo, sectie G, nummer	704	17.58.40 ha
gemeente Borculo, sectie G, nummer	703	<u>00.10.00 ha</u>

Totaal 17.68.40 ha

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Er zijn geen bijzondere zakelijke rechten opgenomen.
De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan vermeld, zou blijken.

eigendom van

De heer G.J. Harkink, Graaf Wichmanstraat 46, 7271 CD Borculo (perceel G, nummer 704)
De heer R. Harkink, Braakmansdijk 2, 7273 PD Haarlo (perceel, G, nummer 703)

ALGEMEEN**Ligging**

Gelegen in het buitengebied van Haarlo;
Goed ontsloten en ontwaterd;

Voorzieningen en vergunningen ten behoeve van het bedrijf

De opstallen zijn aangesloten op alle nutsvoorzieningen;
Het erf is grotendeels voorzien van verharding;

staat van onderhoud

de bedrijfsgebouwen verkeren in redelijke tot goede staat van onderhoud;

Publiekrechtelijke aspecten:

Bij de gemeente Berkelland valt het onderhavige onroerend goed in het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo", onherroepelijk 31-05-2005.

Het perceel heeft de bestemming: "agrarisch gebied"

Het onderhavige onroerend goed valt bij de gemeente Berkelland ook in het bestemmingsplan "Buitengebied, intergrale herziening, wijziging 2021-1 (Braakmansdijk 2-4 Haarlo)" voorontwerp d.d. 06-10-2020.

Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming "wonen" (met twee woningen).
Van het overige deel van het perceel blijft de bestemming ongewijzigd.

Het perceel is niet belast met een voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe; het perceel is niet aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Er zijn geen aanschrijvingen gedaan m.b.t. de onderhoudstoestand.
Voornoemde en in de bijlage vermelde gegevens zijn verkregen via www.ruimtellijkeplannen.nl.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.



**Inrichting van de (bedrijfs-)gebouwen "going concern agrarische waarde"
peildatum 1-1-2021**

1.	<u>Grond agrarische bestemming</u>		
		Cultuurgrond ± 16.68.40 ha x € 6,75,- p/m ²	€ 1.126.170,-
2.	<u>Ligboxenstal (geschikt voor 81 stuks koeien + 2 melkrobots)</u>		
		81 stuks x € 2.500,- p/st	€ 202.500,-
3.	<u>Bijgebouwen</u>		€ 100.000,-
4.	<u>Wooneenheid + deel (Braakmansdijk 2):</u>		€ 130.000,-
5.	<u>Wooneenheid (Braakmansdijk 4)</u>		€ 60.000,-
6.	<u>huisperceel</u>		
		± 1.000 m ² x € 120,- p/m ²	€ 120.000,-
5.	<u>Erf + kuilvoerplaten</u>		
		± 9.000 m ² x € 15,- p/m ²	€ 135.000,-
Totale marktwaarde			€ 1.873.670,-
Totale marktwaarde afgerond:			€ 1.870.000,-
Zegge: EEN MILJOEN ACHT HONDERD ZEVENTIG DUIZEND EURO			

uitgangspunten:

Er zijn geen omstandigheden bekend die mogelijk van invloed kunnen zijn op toekomstige waardeontwikkelingen, zoals geluidshinder en bijzondere vestigingseisen e.d.;

Opgegeven maten, oppervlaktes en volumes, voorzien van "±" zijn indicatieve opgaven;
Op basis van door opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen.

verantwoording

Deze taxatie betreft uitsluitend een waardeoordeel ten behoeve van het hiervoor omschreven doel en is geen bouwkundig rapport. Voor de bouwkundige inspectie inclusief die van leidingen en installaties, wordt derhalve geen aansprakelijkheid aanvaard.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging is niet bekend en ook niet onderzocht; met de gevolgen van eventuele aanwezigheid is bij deze taxatie geen rekening gehouden.

De aard en het gebruik van het getaxeerde alsmede dat van belendende percelen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging.

Het rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en door mij wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de NVM van toepassing.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



waardebepaling:

Deze taxatie is mede tot stand gekomen na opnemng ter plaatse en op basis van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen; rekening houdende met:

De stand en de ligging van zowel de bedrijfsbebouwing als de landbouwgronden;
De grootte, de bouwaard en constructie van de bouwkundige delen, de staat van onderhoud van de gebruikte materialen en technische installaties voor zover met het oog waarneembaar;
Met de bestemming, alsmede met alle verdere waardebepalende factoren.

Tevens is rekening gehouden met alle andere voor de waardering van belang zijnde gegevens, alsmede met de huidige marktsituatie;

Na het geheel in ogenschouw te hebben genomen, worden door mij aan de bovengenoemde onroerende zaak, **per peildatum 01 januari 2021**, de hieronder vermelde waarden toegekend.

Marktwaarde "going concern agrarische waarde"

€ 1.870.000,--

Zegge: EEN MILJOEN ACHTHONDERD ZEVENTIG DUIZEND.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap
te Groenlo, 31 augustus 2021



J. Bijker
makelaar o.z.
registertaxateur RM-RT

Bijlagen: foto's

- Kadastrale uittreksels
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplankaart + voorschriften
- Ontwerp bestemmingsplan

