

TAXATIERAPPORT
Kleverlaan 9
Haarlem

“Voormalige Kaatsbaan”

6 december 2013

JRS Bedrijfsmakelaars
023 - 528 88 88

Taxateurs:
J.M. Jansen RMT/RT
C.L. Hertog RMT/RT



INHOUD

	pagina
ALGEMEEN	3
Ondergetekenden	3
Op verzoek van	3
Te hebben opgenomen en gewaardeerd	3
In eigendom behorend aan	4
ALGEMENE OMSCHRIJVING	5
Kadastrale kenmerken	5
Kadastrale aantekeningen	5
Grond	5
Erfdienstbaarheden/kettingbedingen	5
Milieuaspecten	6
Status/gebruik	6
Huurcontracten	7
Stand en ligging	7
Bereikbaarheid	7
Parkeren	7
Staat van onderhoud	7
Bouwaard/constructie	7
Technische installaties	8
Bouwjaar	8
Indeling / oppervlakte	8
Bestemming	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Inventaris	9
Btw	9
Aansprakelijkheid	9
Waarderingsgrondslag	9
Waardebepaling	10

Bijlagen

- (1) Foto's getaxeerde object
- (2) Tekeningen
- (3) Kadastrale uittreksel
- (4) Kadastrale kaart



ALGEMEEN

Ondergetekenden

J.M. Jansen RT (BV02.111.28.24, WOZ02.111.1135 en RMT07.121.1959) makelaar in en taxateur van onroerende zaken,
C.L. Hertog, ingeschreven in het VastgoedCert-register onder nummers: BV02.121.3042, WOZ01.20.706.0852 en RMT07.111.607, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, kantoorhoudende te Haarlem,
JRS Bedrijfsmakelaars, van Eedenstraat 9.

Verklaart

Te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, met inachtneming van de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, deze taxatie te hebben uitgevoerd.

Op verzoek van

Gemeente Haarlem afdeling vastgoed, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Te hebben opgenomen en gewaardeerd

De kantooruimte , opslag, aula, expositie- en bergruimte in voormalige "kaatsbaan", ondergelegen grond en verdere aanhorigheden

In eigendom behorend aan

Gemeente Haarlem, gevestigd te 2013 DN Haarlem,
Zijlsingel 1.

Met als doel

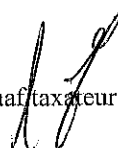
Taxateurs zijn door opdrachtgever aangezocht ter waardering van de gemelde onroerende zaak om inzicht te krijgen in de marktwaarde, leeg en ontruimd, niet in gebruik, uitgaande van de gebiedsvisie "groen en recreatief gebied voor duurzaam denken en doen" met beperkte horecafunctie.

Datum opname

25 november 2013

Waardepeildatum

De waarde per heden / 25 november 2013



ALGEMENE OMSCHRIJVING

Kadastrale kenmerken

Gemeente Haarlem, Sectie G, nummer 3178, gedeeltelijk.
Totale perceel is 42.469m² groot.

Kadastrale aantekeningen

In het kadastrale uittreksel is het volgende vermeld:
- Besluit op basis van monumentenwet 1988.

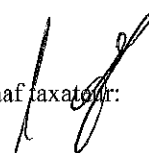
Grond

Het getaxeerde staat op eigen grond.

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen

Gezien de grootte van het perceel, sluiten ondergetekenden het niet uit dat er erfdienstbaarheden/kettingbedingen zijn. Hierbij moet gedacht worden aan oude "bouw- en gebruiksbepalingen" alsmede een "recht van overpad". Door de ouderdom van het eigendomsbewijs zijn deze niet goed te lezen.

Bij eventuele vervreemding en eigendomsoverdracht, van het getaxeerde object aan de Kleverlaan 9, bestaat de mogelijkheid dat er nieuwe erfdienstbaarheden en kettingenbedingen moeten worden opgenomen.



Milieuaspecten

Het kadaster en het bodemloket geven geen milieumelding.

Bij de inspectie en ingewonnen informatie is globaal gekeken of er materialen zijn of worden gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de gebruikers, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Voor zover bekend en met het blote oog waarneembaar zijn deze materialen niet toegepast.

Mede gezien het bouwjaar kunnen asbesthoudende stoffen c.q. materialen niet uitgesloten worden en dient bij renovatie nader onderzoek.

Status/gebruik

Het getaxeerde is op de begane grond en eerste verdieping thans in gebruik bij de gemeente Haarlem en wordt soms gedeeltelijk verhuurd.

Huurcontracten

Taxateurs hebben geen huurovereenkomsten ingezien. Het doel van de opdracht is het vaststellen van de marktwaarde, leeg.

Stand en ligging

Het getaxeerde is gelegen aan de Kleverlaan op het terrein van Huis ter Kleef met als belendingen woonhuizen en woonhuizen met boven- benedensituatie. In de nabijheid wordt de nieuwbouwwijk DeoNeo gerealiseerd alsmede een basisschool. Op loopafstand, in de Kleverpark, diverse winkels alsmede de winkelstaat Cronjé. Tevens bevindt zich een begraafplaats op korte afstand. De locatie wordt als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Per auto goed bereikbaar, nabij uitvalswegen naar hoofdwegen en openbaar vervoer (bushalte op loopafstand). De bereikbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Parkeren

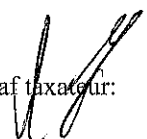
Parkeren op de openbare weg middels vignetten en betaalde parkeerplaatsen.

Staat van onderhoud

Het betreft een voormalig kaatsbaan. De staat van onderhoud wordt als matig tot slecht beoordeeld. Het getaxeerde dient gerenoveerd te worden.

Bouwaard/constructie

Traditionele gebouwd, gemetselde gevels, voornamelijk enkele beglazing, zadel dakconstructie met pannengedekt. Torentje is met leisteen gedekt.



Technische installaties

De technische installaties worden als voldoende beoordeeld. Verwarming via naastgelegen pand.

Monument

Het getaxeerde pand is een rijksmonument RM/19449

Bouwjaar

Omstreeks 1560

Indeling/ oppervlakte

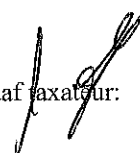
Begane grond: Bergruimte, expositieruimte, aula met keuken, kantoorruimte

Verdieping: ruimte zolderverdieping met bergkamers.

Totale oppervlakte bedraagt circa 515 m².

Zie plattegrondtekeningen.

De taxateurs zijn bij de aanvang van de waardering ervan uitgegaan dat de op de plattegrondtekeningen aangegeven maten conform NEN 2580 zijn vastgesteld en heeft deze als uitgangspunt gebruikt voor de vaststelling van de het gebruiksoppervlak.



Bestemming Bij de waardering zijn ondergetekenden uitgegaan van de Rapportage voorbereidingscommissie maart – september 2013.

Inventaris Bij de waardering is geen rekening gehouden met de waarde van de in zijn aard roerend zijnde.

Btw Bij verkoop verdient het onderdeel belasting toegevoegde waarde (B.T.W.) nader fiscaal onderzoek. De waardering is geschiedt exclusief eventueel verschuldigde B.T.W.

Aansprakelijkheid Te dezen wordt vermeld, dat deze akte van taxatie uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door de opdrachtgever en dat door ondergetekenden geen verantwoordelijkheid wordt aanvaardt bij gebruik door derden, tenzij met vooraf verleende schriftelijke toestemming door taxateur.

Waarderingsgrondslag

De waardebepaling is geschiedt aan de hand van plaatselijke kennis en ervaring, vergelijkingsmethodiek en BAR/NAR-methode, uitgaande van de bestemming kantoren, maatschappelijke voorzieningen en beperkte horeca.

Waardebepaling

Na het geheel in ogenschouw genomen te hebben, alsmede op basis van door taxatieopdrachtgever verstrekte relevante informatie, worden door ons, rekening houdende met de stand, ligging, grootte, bouwaard, staat van onderhoud, gebruiksmogelijkheden en andere waarde zijnde factoren de navolgende waarden toegekend op basis prijspeil 25 november 2013:

De marktwaarde*: € 220.000,--
(zegge: tweehonderd twintigduizend euro).

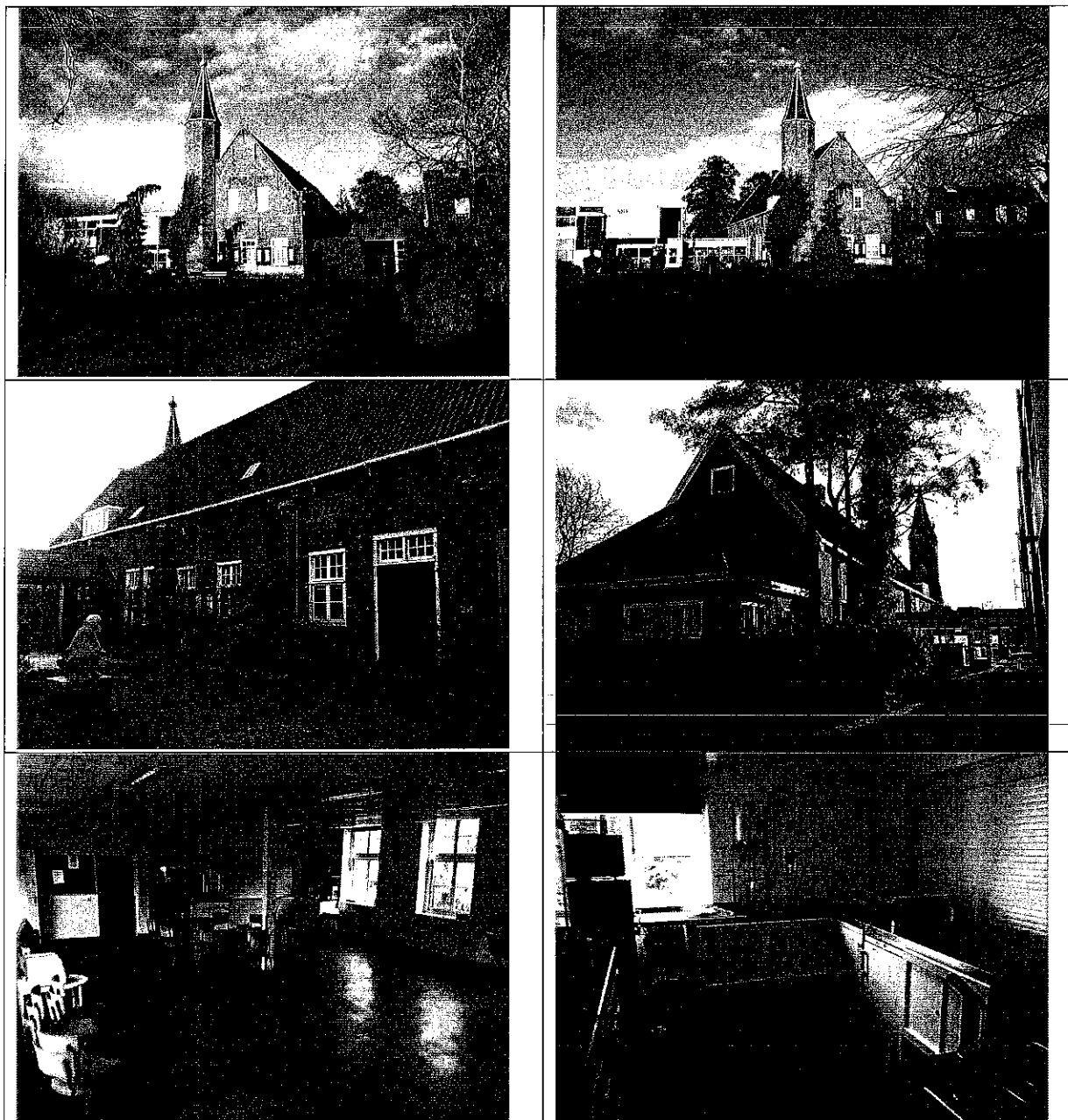
Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Haarlem op 6 december 2013

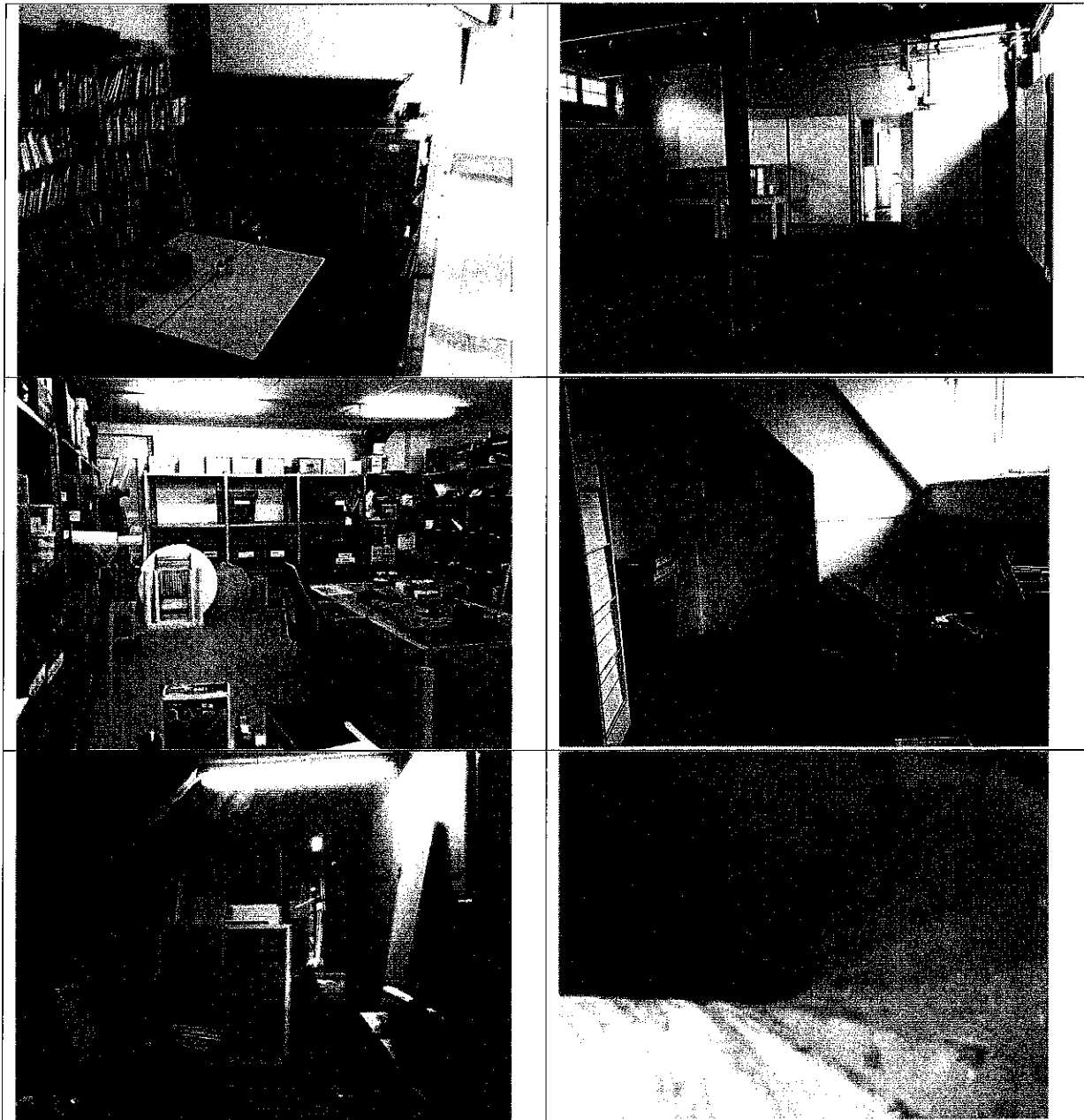
JRS Bedrijfsmakelaars

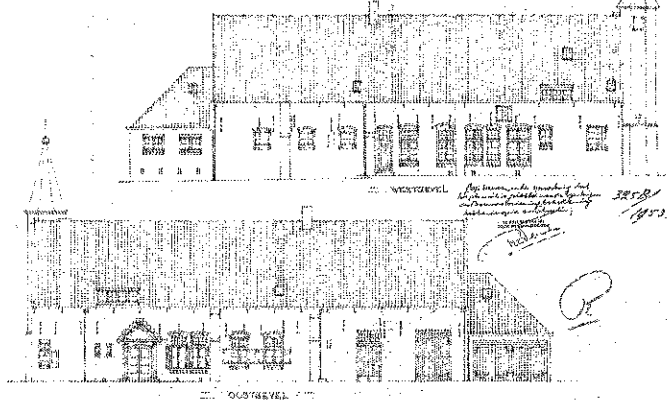
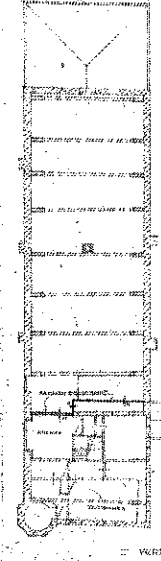
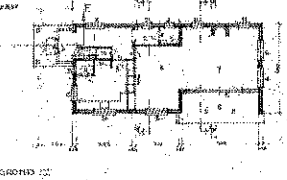
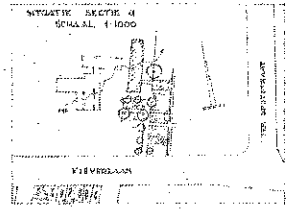
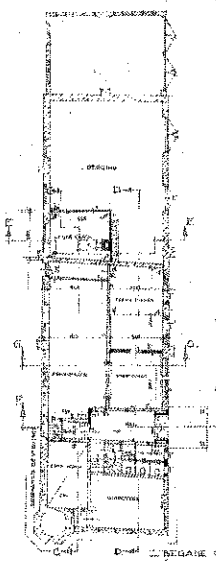
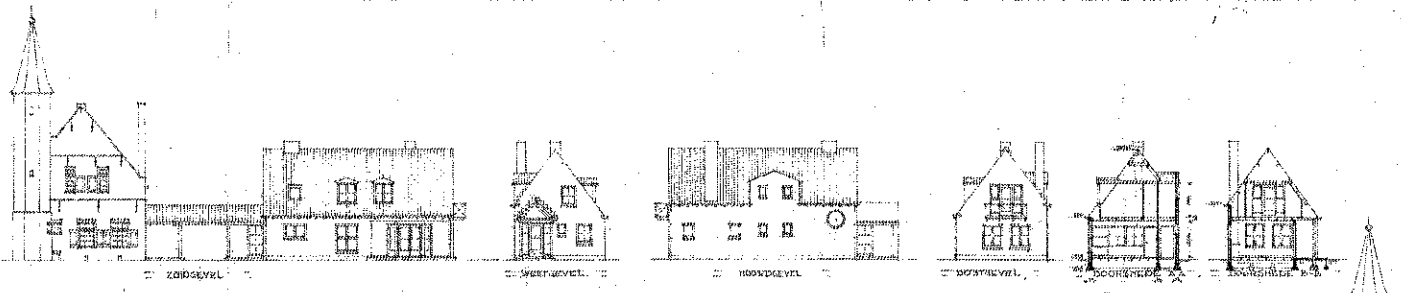
J.M. Jansen RMT/RT
Makelaar-Taxateur o.z.

C.L. Hertog RMT/RT
Makelaar-Taxateur o.z.

Visuele objectpresentatie







- 1 WINDROOS
- 2 SLOOFWAL
- 3 V.O.
- 4 WEGWAL
- 5 WEGWAL
- 6 WEGWAL
- 7 WEGWAL
- 8 WEGWAL
- 9 WEGWAL
- 10 WEGWAL
- 11 WEGWAL
- 12 WEGWAL
- 13 WEGWAL
- 14 WEGWAL
- 15 WEGWAL
- 16 WEGWAL
- 17 WEGWAL
- 18 WEGWAL
- 19 WEGWAL
- 20 WEGWAL
- 21 WEGWAL
- 22 WEGWAL
- 23 WEGWAL
- 24 WEGWAL
- 25 WEGWAL
- 26 WEGWAL
- 27 WEGWAL
- 28 WEGWAL
- 29 WEGWAL
- 30 WEGWAL
- 31 WEGWAL
- 32 WEGWAL
- 33 WEGWAL
- 34 WEGWAL
- 35 WEGWAL
- 36 WEGWAL
- 37 WEGWAL
- 38 WEGWAL
- 39 WEGWAL
- 40 WEGWAL
- 41 WEGWAL
- 42 WEGWAL
- 43 WEGWAL
- 44 WEGWAL
- 45 WEGWAL
- 46 WEGWAL
- 47 WEGWAL
- 48 WEGWAL
- 49 WEGWAL
- 50 WEGWAL

MILIEUBUREAU WERKEN HILDEPOM		NO. 102
DE WITTE AAN WEGE OUDERME PANTROEGELING		
EN AANDEWING WONDING VOOR DE HERTEN		
HOOFD EN PLANTSOENING		
TEKENING	NO. 102	3 1

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: HAARLEM G 3178
Kleverlaan 9 2023 JC HAARLEM
Uw referentie: Kleverlaan 9
Toestandsdatum: 5-12-2013

6-12-2013
15:13:02

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM G 3178**
 Grootte: 4 ha 24 a 69 ca
 Coördinaten: 103825-490086
 Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
 Locatie: Kleverlaan 9
 2023 JC HAARLEM
 Kleverlaan 9 A
 2023 JC HAARLEM
 Kweektuinstraat 1
 2023 WK HAARLEM
 Ontstaan op: 16-12-1987

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
 Ontleend aan: ATG 75221 d.d. 29-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
 Betrokken bestuursorgaan: **De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
 Ontleend aan: **HYP4 14632/21 reeks AMSTERDAM** d.d. 18-11-1997
 BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
 Betrokken bestuursorgaan: **De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
 Ontleend aan: **HYP4 2745/1 reeks HAARLEM** d.d. 27-11-1969
 Brondocumenten mogelijk van belang: **HYP4 62710/81** d.d. 27-5-2013
HYP4 61312/69 d.d. 1-5-2012
HYP4 59387/85 d.d. 14-2-2011
HYP4 59585/85 d.d. 21-3-2011
HYP4 58265/14 d.d. 18-5-2010
HYP4 58265/9 d.d. 12-5-2010
HYP4 58106/40 d.d. 12-4-2010
HYP4 56584/194 d.d. 15-6-2009
HYP4 56584/163 d.d. 8-6-2009
HYP4 57793/113 d.d. 22-2-2010
HYP4 56584/108 d.d. 2-6-2009
HYP4 55819/79 d.d. 6-4-2009
HYP4 55988/96 d.d. 30-12-2008
HYP4 9945/47 reeks AMSTERDAM d.d. 20-2-1990
HYP4 13634/13 reeks AMSTERDAM d.d. 1-8-1996
HYP4 17274/5 reeks AMSTERDAM d.d. 19-3-2001
HYP4 58932/69 d.d. 18-10-2010

Gerechtigde**EIGENDOM****Gemeente Haarlem**

Zijlsingel 1

2013 DN HAARLEM

Postadres:

Postbus: 511

2003 PB HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

Recht ontleend aan:

84 HLM01/66358 d.d. 16-12-1987

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAARLEM G 3178

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 81944 d.d. 4-12-2013

HYP4 63640/101 d.d. 4-12-2013**HYP4 63640/63** d.d. 4-12-2013**HYP4 8826/48 reeks AMSTERDAM** d.d. 27-8-1987

VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET

HYP4 8825/4 reeks AMSTERDAM d.d. 26-8-1987

VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 9555/25 reeks AMSTERDAM d.d. 24-4-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 9700/31 reeks AMSTERDAM d.d. 14-8-1989
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 10459/46 reeks AMSTERDAM d.d. 23-4-1991
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
ACG 4934 d.d. 28-6-1994
REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 12734/26 reeks AMSTERDAM d.d. 20-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

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.