

TAXATIERAPPORT

Object

WAARDERHAVEN TE HAARLEM



BEKNOPT TAXATIERAPPORT

OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem
Afdeling Vastgoed
Zijlvest 37
2011VB Haarlem

OPDRACHTGEGEVENS

Eigenaar onroerende zaak	Gemeente Haarlem
Perceel	Haarlem II N 875 gedeeltelijk
Doel taxatie	Taxatie van de algemene huurprijs per m ² per jaar voor de tuingronden in gebruik bij de bewoners van de woonarken. Bij de taxatie zijn 3 huurprijzen vastgesteld: -huurprijs bebouwd -huurprijs onbebouwd -huurprijs grond t.b.v. parkeerplaats
Datum opname	30 maart 2017
Waardepeildatum	19 april 2017

NVM MAKELAAR / TAXATEUR

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
BVO 2.104.1820 / C.R.M.T. 06.20.601.5.1114
Ingeschreven bij NRVt kamers Bedrijfsmatig Vastgoed
en Wonen onder nummer RT767987127
Lid vakgroep NVM Business en NVM Wonen
Aangesloten bij Taxatie Management Instituut TMI
Dhr. P.W. Kooijmans RMT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
RMT 07.121.1970
Ingeschreven bij NRVt kamer Wonen onder nummer RT437688391
Lid vakgroep NVM Wonen
Bedrijfslocatie.NL
Oudeweg 8E
2031CC Haarlem (Waarderpolder)
Telefoon 023-5251525
E-mail info@bedrijfslocatie.nl
Internet www.bedrijfslocatie.nl

BEKNOPT TAXATIERAPPORT

OBJECTINFORMATIE

Adres	Waarderhaven (tuingrond nabij ligplaats woonboten) te Haarlem
Postcode & plaats	2031BM Haarlem
Omschrijving	De grond in gebruik als tuin (bebouwd, onbebouwd en parkeren) direct bij de ligplaatsen van de woonboten. Taxateur heeft inzage gehad in de verhuurtekening met nummer 16238 d.d. 13 juli 2016.
Bouwkundigestaat	Niet van toepassing
Kadastraal bekend	Gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 875, gedeeltelijk, eigen grond.
Bijzonderheden juridische status	De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan. Er is van uitgegaan dat in een nog te raadplegen akte geen erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen zijn opgenomen welke het beoogde gebruik en verhuur belemmeren.
Milieu	In het kader van de taxatie geen omgevingsrapportage opgevraagd. Er is geen aanschrijving of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming ingeschreven in het kadaster.
Bestemming	Uitgangspunt is een bodemgesteldheid geschikt voor het beoogde gebruik. Uitgangspunt is bestemming tuingrond met mogelijkheid tot het plaatsen van bijgebouwen en het realiseren van parkeerplaatsen.
Courantheid	De algemene courantheid wordt beoordeeld als beperkt, verhuur aan derden behalve de bewoners s zeer klein.
Overige opmerkingen	Veel tuinen zijn voorzien van bouwwerken waarvan onduidelijk is of deze bouwwerken hier mogen staan. Tevens zijn veel tuinen voorzien van parkeerplaatsen. In overleg met opdrachtgever is een onderscheid gemaakt tussen bebouwde grond, onbebouwde grond en grond ten behoeve van parkeren. Bij de vaststelling van de huurwaarden is uitsluitend uitgegaan van de huur van de onderliggende grond en is uitdrukkelijk geen rekening gehouden met reeds aanwezige gebouwen of aangelegde parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen zijn niet meegenomen in de vaststelling van de huurwaarde omdat deze door gebruikers zijn aangebracht. Bij de vaststelling van de huurwaarde is uitgegaan van de gemiddelde tuingrootte. Voor de grotere tuinen bij huisnummers 1, 2, 55, 59 en 60 gelden de gemiddelde prijzen niet en is maatwerk vereist.
Waarde vaststelling	-huurprijs bebouwd € 18,-/m ² /jaar, exclusief heffingen -huurprijs onbebouwd € 5,-/m ² /jaar, exclusief heffingen -huurprijs grond t.b.v. parkeerplaats € 19,-/m ² /jaar, exclusief heffingen
Bijzonderheden / punten van aandacht	Bij de taxatie is nog geen correctie toegepast vanwege: 1. mogelijke bodemverontreiniging indien van toepassing Op basis van bovenstaande kan nog een correctie op de prijs worden toegepast.

BEKNOPT TAXATIERAPPORT

ONDERTEKENING

Dit rapport is uitsluitend bestemd ten behoeve van de opdrachtgever en derhalve zal door taxateurs geen verantwoordelijkheid worden aanvaard jegens derden.

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Bedrijfslocatie.NL (Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars B.V.) op 19 april 2017 ondertekend door:

Hoogachtend,

Taxateur

Bedrijfslocatie.NL

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT

BIJLAGEN

- Berekeningen en referenties
- Fotobijlage
- Kadastrale kaart
- Kadastraal uittreksel
- Verhuurtekening

VERANTWOORDING / UITGANGSPUNTEN

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en zijn / haar (financiële) instellingen.

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreinigingen welke schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en het milieu, alsmede naar eventuele asbest houdende materialen, ondergrondse olietanks en de staat van de fundering. Elke aansprakelijkheid hiervoor wordt expliciet uitgesloten. Eveneens is de B.T.W. bij de berekening van de waarde buiten beschouwing gebleven.

Op het taxatierapport zijn de 'Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers' van toepassing. Maatvoering van het getaxeerde object is vastgesteld conform de NEN 2580 op basis van plaatselijke inmeting of gebruik van beschikbare plattegronden.

BIJLAGE BEREKENING

Versie 2017		Datum		19 april 2017	
Taxatie huurwaarde tuingrond					
		Taxateur		De heer G.E. van der Schaaf	
		Registratienummer		NRVT RT.767987127	
		Taxateur		Dhr. P.W. Kooijmans	
		Registratienummer		NRVT RT437688391	
OBJECT GEGEVENS					
Locatie		Waarderhaven Haarlem			
Adres		Waarderhaven 1-60 te Haarlem			
Jaar		2017			
HUURWAARDE					
Tuingrond onbebouwd		5,00			
Tuingrond bebouwd (tbv bijgebouwen)		18,00			
Tuingrond t.b.v. parkeren / carport		19,00			
REFERENTIES TUINGROND					
	Prijs / m²	Hoofdtuin / extra	Jaar transactie	Index	Huur
Koop tuingronden Bloemendaal / Overveen	€ 420,0	hoofd	2017	€ 420,0	€ 12,6
Koop tuingronden Aerdenhout	€ 340,0	hoofd	2013	€ 375,3	€ 11,3
Recreatie Noord-Holland bebouwd	€ 15,0		2017	€ 15,0	€ 15,0
Recreatie Noord-Holland onbebouwd	€ 5,0		2017	€ 5,0	€ 5,0
Snippergroen gem. Bloemendaal laag	€ 150,0	extra	2016	€ 153,8	€ 4,6
Snippergroen gem. Bloemendaal hoog	€ 275,0	extra	2016	€ 281,9	€ 8,5
Koop tuingronden Bloemendaal	€ 185,0	extra	2015	€ 194,4	€ 5,8
Prorail gem. Bloemendaal	€ 100,0	extra	2011	€ 116,0	€ 3,5
NS Vastgoed	€ 89,8	extra	2007	€ 114,9	€ 3,4
Kavelprijs Waarderpolder hoog	€ 300,0	hoofd	2017	€ 300,0	€ 9,0
Kavelprijs Waarderpolder laag	€ 200,0	hoofd	2017	€ 200,0	€ 6,0
Rijnland tarieven 2015 tuin bij woning	€ 3,7	hoofd	2015	€ 3,9	€ 3,9
Rijnland tarieven 2015 ruimte voor opslag	€ 5,8	hoofd	2015	€ 6,1	€ 6,1
REFERENTIES PARKEREN					
	Prijs / m²	Bebouwd	Jaar transactie	Onbebouwd	Huur
Huurwaarde parkeerplaats commercieel	€ 28,4	incl bouw / aanleg	2017	€ 19,9	€ 19,9
Huurwaarde parkeerplaats niet commercieel	€ 27,3	incl bouw / aanleg	2017	€ 19,1	€ 19,1
Marktwaaarde parkeerplaats buitengebied	€ 757,6	incl bouw / aanleg	2017	€ 530,3	€ 15,9
Koopprijs parkeerplaats Droste p garage	€ 1.515,2	incl bouw / aanleg	2017	€ 1.060,6	€ 31,8
Huurprijs parkeerplaats Overveen Zijlweg	€ 35,0	incl bouw / aanleg	2017	€ 24,5	€ 24,5
Parkeervergunning schil (geen eigen plek)	€ 9,1	incl bouw / aanleg	2017	€ 6,4	€ 6,4
NB; voor de grotere tuinen bij huisnummers 1, 2, 55, 59 en 60 gelden de gemiddelde prijzen niet en is maatwerk vereist.					









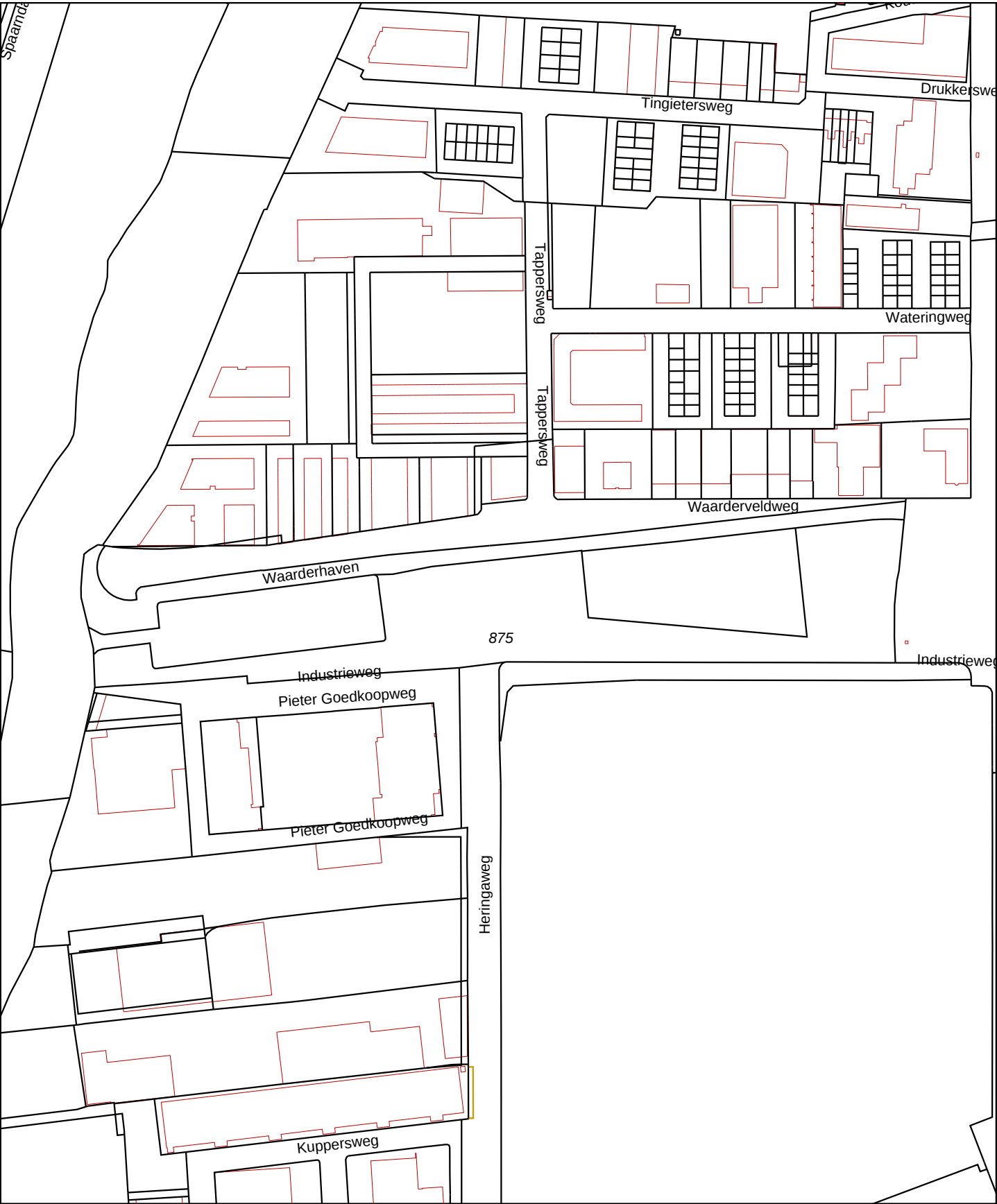












12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 maart 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:3500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HAARLEM II

N

875

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

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

Betreft:	HAARLEM II N 875	19-4-2017
	Waarderveldweg HAARLEM	9:04:51
Uw referentie:	Waarderveldweg	
Toestandsdatum:	18-4-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HAARLEM II N 875</u>
Grootte:	2 ha 20 a 59 ca
Coördinaten:	105249-489979
Omschrijving kadastraal object:	WONEN TERREIN (OVERIGE AGRARISCH)
Locatie:	Waarderveldweg HAARLEM
Ontstaan op:	18-11-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 1874 datum in werking 26-4-2002
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Kadaster

Betreft: HAARLEM II N 875
Waarderveldweg HAARLEM
Uw referentie: Waarderveldweg
Toestandsdatum: 18-4-2017

19-4-2017
9:04:51

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Haarlem
Brinkmannpassage 81
2011 NZ HAARLEM
Postadres:

Postbus: 511
2003 PB HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34369366 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

84 HLM02/23345 d.d. 18-11-1987

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAARLEM II N 875

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70471/1 d.d. 11-4-2017

HYP4 70461/197 d.d. 11-4-2017

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

HYP4 13218/12 reeks AMSTERDAM

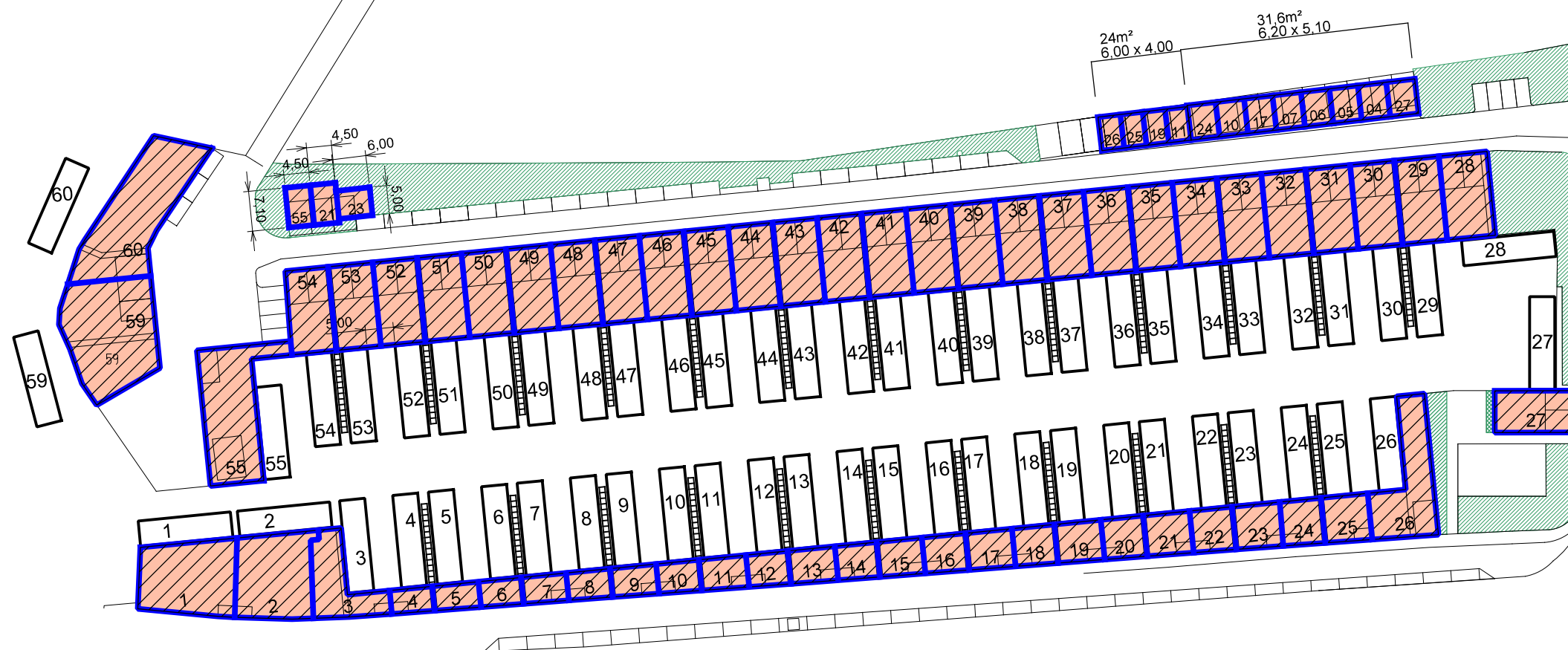
d.d. 22-12-1995

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.

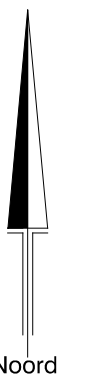


Oppervlakte tuinen Waarderhaven, exclusief damwand/oevervoorziening, voetpaden en parkeervakken.

Waarderhaven 01 - 160m ²	Waarderhaven 16 - 46m ²	Waarderhaven 31 - 88m ²	Waarderhaven 46 - 88m ²
Waarderhaven 02 - 194m ²	Waarderhaven 17 - 46m ²	Waarderhaven 32 - 88m ²	Waarderhaven 47 - 88m ²
Waarderhaven 03 - 95m ²	Waarderhaven 18 - 48m ²	Waarderhaven 33 - 88m ²	Waarderhaven 48 - 88m ²
Waarderhaven 04 - 29m ²	Waarderhaven 19 - 49m ²	Waarderhaven 34 - 88m ²	Waarderhaven 49 - 88m ²
Waarderhaven 05 - 30m ²	Waarderhaven 20 - 51m ²	Waarderhaven 35 - 88m ²	Waarderhaven 50 - 88m ²
Waarderhaven 06 - 32m ²	Waarderhaven 21 - 51m ²	Waarderhaven 36 - 88m ²	Waarderhaven 51 - 88m ²
Waarderhaven 07 - 33m ²	Waarderhaven 22 - 54m ²	Waarderhaven 37 - 88m ²	Waarderhaven 52 - 88m ²
Waarderhaven 08 - 35m ²	Waarderhaven 23 - 54m ²	Waarderhaven 38 - 88m ²	Waarderhaven 53 - 88m ²
Waarderhaven 09 - 35m ²	Waarderhaven 24 - 56m ²	Waarderhaven 39 - 88m ²	Waarderhaven 54 - 88m ²
Waarderhaven 10 - 37m ²	Waarderhaven 25 - 56m ²	Waarderhaven 40 - 88m ²	Waarderhaven 55 - 240m ²
Waarderhaven 11 - 38m ²	Waarderhaven 26 - 158m ²	Waarderhaven 41 - 88m ²	Waarderhaven 59 - 254m ²
Waarderhaven 12 - 40m ²	Waarderhaven 27 - 88m ²	Waarderhaven 42 - 88m ²	Waarderhaven 60 - 262m ²
Waarderhaven 13 - 41m ²	Waarderhaven 28 - 88m ²	Waarderhaven 43 - 88m ²	
Waarderhaven 14 - 43m ²	Waarderhaven 29 - 88m ²	Waarderhaven 44 - 88m ²	
Waarderhaven 15 - 43m ²	Waarderhaven 30 - 88m ²	Waarderhaven 45 - 88m ²	

Opmerkingen:

De 31,6m² schuurtjes hebben een afmeting van 6,2m x 5,1m (diepte en breedte).
De 24m² schuurtjes hebben een afmeting van 6m x 4m (diepte en breedte).



Data Informatie en Analyse

Verhuurtekening:
Waarderhaven.

 Te verhuren.

kadastrale nummers: 518, 834, 875, 1283, 1847, 1879 en 2003.
(allen gedeeltelijk).

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: N

Schaal: 1 : 1000

Datum: 13-07-2016

Tek.Nr.: 16238

Get.: EW

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen



Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl