



J.H. OLDENKOTTE & ZN  
makelaars- en assuratiekantoor b.v.

## TAXATIERAPPORT

Mr. Ing. Henricus Caspar Johannes Maria Oldenkotte, register makelaar in en taxateur van onroerende goederen, beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda op 22 februari 1966, wonende en kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, en

Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE RMT, register makelaar-taxateur o.g., beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda op 23 november 1999, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB, nummer RMT 07.121.2064, Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.111.2164, Landelijk Vastgoed LV02.111.1114 en NRVT RT559489055, wonende en kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, verklaren op de door hen afgelegde eed bij de aanvaarding van hun bediening als makelaar o.g., naar beste kennis en wetenschap, te goeder trouw, rekening houdende met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, te hebben opgenomen ter plaatse op 15 juni 2016.

### Object

Bouwrijpe grond c.q. bouwkaavel, gelegen te Valkenswaard aan de Carolusdreef 100, kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 3436, groot 29.70 are, sectie E, nummer 3341, groot 3.33 are, waarvan 47 m<sup>2</sup> is uitgezonderd wegens verjaring en sectie E, nummer 3719, groot 5.86 are, totaal groot ± 38.42 are.

### Opdrachtgever

De opdracht is op 3 juni 2016 verstrekt door Gemeente Valkenswaard door mevrouw M. Sonneveld.

### Doel

De specifieke opdracht is om een taxatierapport te maken, dat dienst kan doen als **fundament** om te bepalen wat de marktwaarde is van het getaxeerde om dit te verkopen aan derden.



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte  
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE  
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751  
5000 AT Tilburg  
Heuvel 50

T. 013-5321217  
F. 013-5420693  
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com  
K.v.K. 18021877  
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502  
NL75RABO0151206767





**J.H. OLDENKOTTE & ZN**  
makelaars- en assuratiekantoor b.v.

### Opdracht

Als basis van de opdracht is gevraagd:

1. De marktwaarde (vrij van huur en andere gebruiksrechten) op heden in de bestaande toestand rekening houdend met de bouwplannen zoals deze zijn uitgereikt.
2. Overige zaken die van belang zijn.

### Uitvoering

De uitvoering van de taxatie is in handen gegeven van J.H. Oldenkotte en Zn., Makelaars-en Assuratiekantoor B.V., kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen. Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden en Tarieven van de N.V.M.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.

### Kadastrale gegevens

In het kadaster is het onderhavige perceel bekend als in bijlage vermeld en is volgens het eigendomsbewijs niet met bijzondere bezwarende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen belast.

### Gebruik

Het getaxeerde is reeds bouwrijp gemaakt en ligt nu braak.

### Uitgangspunten

Bij deze taxatie wordt uitgegaan voor de situatie conform het nieuwe bestemmingsplan c.q. de ontwerpen zoals terug te vinden in de bijlage conform de aangehechte tekening en omschrijving.

### Omschrijving

Het bouwperceel ligt op de hoek van de Carolusdreef en de St. Antoniusstraat. Het perceel is deels gehoekt en deels onregelmatig gevormd.

In het plan is ruimte gemaakt voor een totaal van 14 grondgebonden woningen en 23 appartementen, daarnaast zijn er 44 parkeerplaatsen, manoeuvreerterrein en groen. Gezien de gewenste bebouwing zijn er 43,4 parkeerplaatsen noodzakelijk volgens het gemaakte plan (zie schetsverkaveling 2).





**J.H. OLDENKOTTE & ZN**  
makelaars- en assuratiekantoor b.v.

Alle woningen en appartementen worden verhuurd als sociale woningbouw met de laagste beperkte huurprijs.

Situering

Het onderhavige ligt binnen de bebouwde kom van Valkenswaard op de hoek van de Carolusdreef en de St. Antoniusstraat.

Planologische kenmerken

Het onderhavige ligt in het bestemmingsplan Kernwinkelgebied.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft ruimte aan het onder "omschrijving" gegeven gebruik.

Overwegingen

De waarde kan op enkele manieren bepaald worden.

a. Vergelijkingsmethode:

Project Heiakker is recentelijk verkocht voor € 250 per m<sup>2</sup>. Dit betreft 17 sociale huurwoningen.

Project Molensteen is nog niet verkocht maar in een vergevorderd stadium voor € 250 per m<sup>2</sup>. Dit betreft 45 sociale huurwoningen.

Aangezien het hier woningen, appartementen, parkeerplaatsen, manoeuvreerterrein en groen dient het bedrag per m<sup>2</sup> genuanceerd te worden. Daarnaast betreft het een bouwplan en geen individueel kavel.

Bovendien wordt er verhuurd in de 'lage' sociale woning huurklasse, wat de grondprijs verder verlaagt.

b. Uitgifteprijs gemeente Valkenswaard:

De uitgifteprijs voor sociale huur en koopwoningen bedraagt € 304 per m<sup>2</sup>.

Aangezien het hier woningen, appartementen, parkeerplaatsen, manoeuvreerterrein en groen dient het bedrag per m<sup>2</sup> genuanceerd te worden. Daarnaast betreft het een bouwplan en geen individueel kavel. De waarde van de woningkavels wordt negatief beïnvloed door de appartementen.



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte  
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE  
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751  
5000 AT Tilburg  
Heuvel 50

T. 013-5321217  
F. 013-5420693  
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com  
K.v.K. 18021877  
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502  
NL75RABO0151206767





## J.H. OLDENKOTTE & ZN

makelaars- en assurantiëkantoor b.v.

Bovendien wordt er verhuurd in de 'lage' sociale woning huurklasse, wat de grondprijs verder verlaagt.

### c. Berekening

- top down: Hierbij wordt eerst de marktwaarde van de woningen, appartementen en parkeerplaatsen vastgesteld, daarna worden de kosten afgetrokken en vervolgens wordt een deel van de waarde toegerekend aan de grond: totale grondwaarde is dan ongeveer € 801.367,--

- grondwaarde: conform de hierboven vergelijkende grondprijzen wordt per m2 en per soort onderzocht wat de totale grondwaarde is: ongeveer € 800.000,-.

- grondwaarde II: conform de hierboven genoemde prijs per m2 wordt alle grond, ongeacht de bestemming gerekend op € 205 per m2 (afwaardering ten opzichte van de individuele uitgifteprijs): € 787.610,- (slechts indicatief)

### Marktwaarde

Op grond van het vorenstaande en het prijspeil van dergelijke objecten ter plaatse wordt het onderhavige dus getaxeerd op:

**€ 800.000,--**

Zegge: ACHTHONDERD DUIZEND EURO

Hierbij is buiten beschouwing gebleven eventuele toepassing van de Wet op de Omzetbelasting. Tevens is geen rekening gehouden met eventuele bodem en/of waterverontreiniging.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Tilburg / Valkenswaard op 25 augustus 2016 & 31 januari 2017

Mr. H. J. J. M. Oldenkotte BRE RMT

Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte  
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE  
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751  
5000 AT Tilburg  
Heuvel 50

T. 013-5321217  
F. 013-5420693  
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com  
K.v.K. 18021877  
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502  
NL75RABO0151206767



**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 hypotheken en beslagen

**Kadaster**

Betreft: VALKENSWAARD E 3436  
Carolusdreef 100 5552 CD VALKENSWAARD  
Uw referentie: 000  
Toestandsdatum: 15-5-2017

16-5-  
2017  
12:23:47

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: **VALKENSWAARD E 3436**  
Grootte: 29 a 70 ca  
Coördinaten: 159993-374057  
Omschrijving kadastraal  
object: ONDERWIJS ERF - TUIN  
Locatie: Carolusdreef 100  
5552 CD VALKENSWAARD  
Ontstaan op: 14-12-1990  
Ontstaan uit: **VALKENSWAARD E 2342 gedeeltelijk**

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde****EIGENDOM****Gemeente Valkenswaard**

De Hofnar 15

5554 DA VALKENSWAARD

Postadres:

Postbus: 10100

5550 GA VALKENSWAARD

Zetel:

VALKENSWAARD

KvK-nummer:

17272342 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

**HYP4 50679/29** d.d. 20-9-2006Eerst genoemde object in  
brondocument:

VALKENSWAARD E 3436

Brondocumenten mogelijk van  
belang:**HYP4 69591/44** d.d. 8-12-2016**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:****HYP4 70661/179** d.d. 12-5-2017**HYP4 70635/195** d.d. 9-5-2017**HYP4 8936/9 reeks EINDHOVEN** d.d. 23-11-1989

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

**HYP4 8938/59 reeks EINDHOVEN** d.d. 27-11-1989

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

**HYP4 8960/23 reeks EINDHOVEN** d.d. 13-12-1989

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 30180 d.d. 12-3-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING

**HYP4 9280/3 reeks EINDHOVEN** d.d. 23-11-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

**HYP4 10102/33 reeks EINDHOVEN** d.d. 2-12-1992

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

**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.

## Overzicht onroerende zaken overgegaan-in

Kadastraal object VALKENSWAARD E 3341 is overgegaan in:

16-5-2017 12:26:17

### **VALKENSWAARD E 4215**

Carolusdreef VALKENSWAARD  
Gerechtigde: **Gemeente Valkenswaard**

### **VALKENSWAARD E 4216**

Carolusdreef VALKENSWAARD  
Gerechtigde: **Godefridus Henricus Johannes Gerardus van Stekelenburg**

**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: VALKENSWAARD E 4215  
Carolusdreef VALKENSWAARD  
Uw referentie: 000  
Toestandsdatum: 15-5-2017

16-5-  
2017  
12:26:58

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: **VALKENSWAARD E 4215**  
Grootte: 2 a 85 ca  
Coördinaten: 159943-374053  
Omschrijving kadastraal  
object: WONEN  
Locatie: Carolusdreef  
VALKENSWAARD  
Ontstaan op: 12-10-2016  
Ontstaan uit: **VALKENSWAARD E 3341**

**Aantekening kadastraal object**

MEETTARIEF VERSCHULDIGD  
Ontleend aan: 75 VKW00/2016 d.d. 12-10-2016  
VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 VKW00/2016 d.d. 12-10-2016

**Publiekrechtelijke beperkingen**

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING  
Betrokken bestuursorgaan: **Provincie Noord-Brabant**  
Ontleend aan: **HYP4 61344/60** d.d. 11-4-2012

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over  
gemeentelijke beperkingen van de gemeente Valkenswaard kan worden geleverd. Neem contact op met  
de gemeente Valkenswaard.

**Gerechtigde****EIGENDOM****Gemeente Valkenswaard**

De Hofnar 15

5554 DA VALKENSWAARD

Postadres: Postbus: 10100  
5550 GA VALKENSWAARD

Zetel: **VALKENSWAARD**

KvK-nummer: 17272342 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: 84 VKW00/15889 d.d. 11-7-1988

Eerst genoemde object in  
brondocument: **VALKENSWAARD E 3341****Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:****HYP4 70661/179** d.d. 12-5-2017**HYP4 70635/195** d.d. 9-5-2017**HYP4 8936/9 reeks EINDHOVEN** d.d. 23-11-1989**AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN****HYP4 8938/59 reeks EINDHOVEN** d.d. 27-11-1989**AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN****HYP4 8960/23 reeks EINDHOVEN** d.d. 13-12-1989**AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN**

Kadastraal bericht object

2BI 30180 d.d. 12-3-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING

**HYP4 9280/3 reeks EINDHOVEN** d.d. 23-11-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

**HYP4 10102/33 reeks EINDHOVEN** d.d. 2-12-1992

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

---

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.



## 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: VALKENSWAARD E 4216  
Carolusdreef VALKENSWAARD  
Uw referentie: 000  
Toestandsdatum: 15-5-2017

16-5-  
2017  
12:28:08

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VALKENSWAARD E 4216**  
Grootte: 48 ca  
Coördinaten: 159939-374057  
Omschrijving kadastraal  
object: WONEN  
Locatie: Carolusdreef  
VALKENSWAARD  
Ontstaan op: 12-10-2016  
Ontstaan uit: **VALKENSWAARD E 3341**

### Aantekening kadastraal object

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 VKW00/2016 d.d. 12-10-2016

### Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING  
Betrokken bestuursorgaan: **Provincie Noord-Brabant**  
Ontleend aan: **HYP4 61344/60** d.d. 11-4-2012

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over  
gemeentelijke beperkingen van de gemeente Valkenswaard kan worden geleverd. Neem contact op met  
de gemeente Valkenswaard.

### Gerechtigde

#### EIGENDOM

De heer **Godefridus Henricus Johannes Gerardus van Stekelenburg**  
Carolusdreef 108  
5552 CE VALKENSWAARD  
Geboren op: 17-07-1959  
Geboren te: EINDHOVEN  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 69616/45** d.d. 12-12-2016  
Eerst genoemde object in  
brondocument: **VALKENSWAARD E 4216**

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD  
Ontleend aan: **HYP4 69616/45** d.d. 12-12-2016

---

### 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.

**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

Onroerende zaken  
adres  
postcode  
kadastrale aanduiding  
kaart nederland  
kaart woonplaats  
Schepen  
brandmerk  
naam schip  
Persoon  
natuurlijk persoon  
niet natuurlijk persoon  
Brondocument  
Overige producten  
Buitenland  
Energie label  
status productaanvragen

**Betreft:** VALKENSWAARD E 3719  
St. Antoniusstraat 21 5552 LM VALKENSWAARD  
000  
**Uw referentie:**  
**Toestandsdatum:** 15-5-2017

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VALKENSWAARD E 3719  
Grootte: 5 a 86 ca  
Coördinaten: 160006-374078  
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIS  
Locatie: St. Antoniusstraat 21  
5552 LM VALKENSWAARD  
18-2-1998  
Ontstaan op:  
Ontstaan uit: VALKENSWAARD E 3435 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Valkenswaard  
De Hofnar 15  
5554 DA VALKENSWAARD  
Postadres:

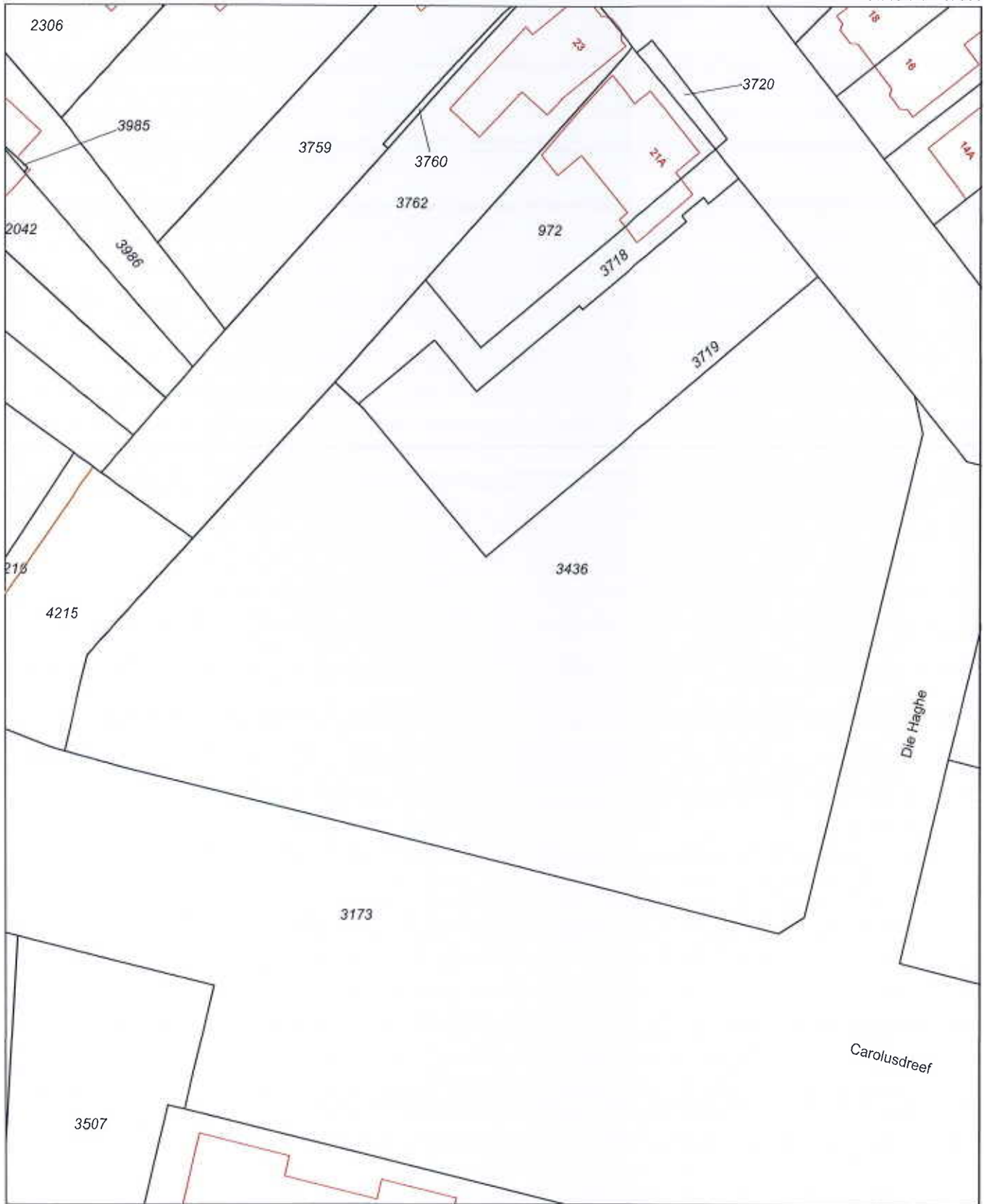
Postbus: 10100  
5550 GA VALKENSWAARD  
VALKENSWAARD  
17272342 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 8829/28 reeks EINDHOVEN d.d. 26-7-1989  
Eerst genoemde object in brondocument: VALKENSWAARD E 2342 gedeeltelijk  
Recht ontleend aan: HYP4 7199/26 reeks EINDHOVEN  
Eerst genoemde object in brondocument: VALKENSWAARD E 2342 gedeeltelijk  
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 69591/44 d.d. 8-12-2016

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 70661/179 d.d. 12-5-2017  
HYP4 70635/195 d.d. 9-5-2017  
HYP4 8936/9 reeks EINDHOVEN d.d. 23-11-1989  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 8938/59 reeks EINDHOVEN d.d. 27-11-1989  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 8960/23 reeks EINDHOVEN d.d. 13-12-1989  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
2BI 30180 d.d. 12-3-1990  
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING



|  |                                  |                     |      |  |
|--|----------------------------------|---------------------|------|--|
| 12345  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1:500        |      |  |
| 25   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |      | VALKENSWAARD   |
| 25   | Huisnummer                       | Sectie              |      | E  |
| —  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 3436 |  |
| —  | Voorlopige kadastrale grens      |                     |      |  |
| —  | Administratieve kadastrale grens |                     |      |  |
| —  | Bebouwing                        |                     |      |  |
| —  | Overige topografie               |                     |      |  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2017<br/>         De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |                                  |                     |      | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>         De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2017<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente VALKENSWAARD</p> <p>Stctie E</p> <p>Perceel 4215</p> |  |
|--|---|--|

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.