

TAXATIERAPPORT HERUITGIFTE ERFPACHT

I. INLEIDING

De gemeente Den Haag heeft opdracht gegeven aan de hierna genoemde taxateur(s) om de waarde te bepalen van de grond van uw perceel in verband met de heruitgifte in erfpacht. Als erfpachter beschikt u over de grond op basis van een recht van erfpacht dat eindigt op 31 december 2005. Omdat stedenbouwkundige ontwikkelingen en het algemeen belang zich niet verzetten tegen het opnieuw ter beschikking stellen van de grond, heeft de gemeente besloten u een aanbieding te doen voor de heruitgifte van de grond in eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is de vaststelling van de grondwaarde nodig op basis van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in Erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)". De heruitgifte is geregeld in de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van 1986, herzien in 1993 (de AAR 1986 herz. 1993).

Voor de bepaling van de grondwaarde heeft de gemeente opdracht gegeven aan 10:2 e en 10:2 e beiden registermakelaar en taxateur van onroerende zaken te Den Haag.

Hierna volgt de omschrijving van de onroerende zaak, een uitleg over de waardebepaling en volgt de waardebepaling zelf.

II. OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK, WAARVAN DE GRONDWAARDE WORDT BEPAALD.

Het halfvrijstaand herenhuis met garage, tuin en verder toebehoren

Plaatselijk bekend:

Veurnsestraat 26 te DEN HAAG

Kadastraal bekend:

's-Gravenhage, sectie V, nummer 5343, groot 3 are en 87 centiare.

III. VERKLARING VAN DE WAARDEBEPALING VAN DE GROND

De taxateurs bepalen de grondwaarde in overeenstemming met het bepaalde in de AAR1986 herz. 1993. In artikel 6.1 van de A.A.R. is daarover bepaald:

6.1 In afwijking van het bepaalde in art 8 AB1986 herz. 1993, zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn. De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt van de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986 herz. 1993, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

Uit de taxatiepraktijk blijkt, dat een grondwaarde van 55% van de waarde van een vergelijkbare bouwgrond leidt tot de meest reële waarde voor de erfpachter. Daarom zal de waarde worden getaxeerd op basis van vergelijking met de waarde van bouwgrondkavels.

Betreft: Veurnsestraat 26 te DEN HAAG

Natuurlijk zijn bouwgrondkavels nooit precies vergelijkbaar. Het is onze taak om te zorgen, dat dan zodanige waardecorrecties worden toegepast, dat wel sprake kan zijn van een juiste vergelijking. Zowel bij de vergelijkbare bouw kavels als bij het getaxeerde zelf is functionele geschiktheid van de grond uitgangspunt.

IV. WAARDEBEPALING

Bij de bepaling van de waarde van vergelijkbare bouw kavels zijn de volgende nieuwbouwprojecten betrokken.

Panorama Oostduinen a.d. Groningsestraat
Plan Blommendael a.d. Monsterseweg

Om voor een goede vergelijking te zorgen hebben de taxateurs met name gelet op:

- de stand en ligging van uw woning t.o.v. de vergelijkingspercelen;
- de vorm en grootte van de percelen en
- de grootte en inhoud van de opstallen die gebouwd zijn;
- het tijdsverloop en de waardeontwikkeling tussen de vergelijkingstransacties en de peildatum van deze taxatie.

De waarde van uw perceel grond als onbebouwde bouw kavel bedraagt naar het prijspeil per heden:

€ 190.000 ; zegge EENHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO

Dit betekent een grondwaarde bij heruitgifte (55%) van:

€ 104.500 ; zegge EENHONDERDVIERDUIZENDVIJFHONDERD EURO

Den Haag, 7 juli 2005

10:2 e

J.F.van Vliet Makelaars

10:2 e

Frisia Makelaars