

To: 5.1.2e | Nieuwelande [5.1.2e@nieuwelande.nl]; 'Nomis Advies'[info@nomisadvies.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Wed 9/4/2019 2:04:49 PM

Subject: RE: Taxatie 5.1.2e / De Zumpe

Received: Wed 9/4/2019 2:04:53 PM

[image002.png](#)

[image004.jpg](#)

[image006.png](#)

[image012.png](#)

[Afschrift openbaar register Hyp4 dl 75287 nr 95.pdf](#)

[Afschrift openbaar register Hyp4 dl 75756 nr 165.pdf](#)

[Afschrift openbaar register Hyp4 dl 75756 nr 166.pdf](#)

[Afschrift openbaar register Hyp4 dl 74774 nr 10.pdf](#)

Beste 5.1.2e,

Bedoeld 5.1.2a dat alle grond van 5.1.2e op € 5.1.2b per ha waard is? Of alleen de huiskavel?

Het punt bij 5.1.2e is dat de grond aan de noordkant langs de Varsseveldseweg goede grond betreft, echter de percelen aan de zuidkant is kwalitatief niet bepaald de beste grond. Dat blijkt ook uit de natschade inventarisaties. Met name de grond die grenst aan de Zumpe betreft zeer matige grond. Door de bank genomen hebben wij alle grond op € 5.1.2b per ha gewaardeerd. Als je het uit elkaar zou trekken (goed en slechte grond) vertegenwoordigd de grond aan de noordkant van de huiskavel misschien wel een waarde van € 5.1.2b maar de grond aan de zuidkant van de huiskavel mijns inziens zeker niet.

De transacties van 5.1.2e heb ik even doorgenomen. Wat opvalt is dat de eerste twee die hij aandraagt op € 60.000,- per ha zijn gesloten. Met de kavelruilakte kan ik niet zoveel, ik zie bijvoorbeeld dat degene die het bedrijf toebedeeld krijgt maar een ton bijbetaald als verrekening. Met een kavelruilakte is eigenlijk nooit te achterhalen wat iemand in werkelijkheid heeft betaald voor iets. Als je de kavelruilakte weglaat ligt de hoogste transactie op € 60.000,-. Dat is op basis van de transacties van 5.1.2e de top van de markt.

De meest recente transacties laten geen ander beeld zien dan dat wij die ten tijde van de taxatie al hadden. Onze transacties zijn tot eind juli bijgewerkt. Er zijn een paar nieuwe transacties bijgekomen. Dat zijn onder andere:

- 07062019: Verkoop door 5.1.2e aan 5.1.2e van een perceel cultuurgrond aan de Lageweg tegenover de boerderij die in de kavelruilakte zit die 5.1.2e heeft aangedragen voor € 60.000,- per ha (zie bijgaande akte).
- 07062019: Verkoop door 5.1.2e aan 5.1.2e (de koper van de boerderij in de kavelruilakte van 5.1.2e) van een perceel cultuurgrond iets verderop aan de Lageweg voor € 56.400,- per ha (zie bijgaande akte).

Eventuele andere transacties die je er nog bij zou kunnen betrekken zijn:

- 03022019: In de Zumpe zelf op korte afstand van 5.1.2e verkoop door 5.1.2e aan 5.1.2e van een perceel van in totaal 8,2320 ha voor € 50.000,- per ha (zie bijgaande akte). In de akte staat dat er dennenbos bij is betrokken, maar dat is maar een snippertje.
- 29032019: Verkoop door Hunland Holding BV aan 5.1.2e van een perceel cultuurgrond aan de Peppelmandijk voor € 50.800,- per ha.

De aangehaalde transacties zijn weliswaar losse percelen, maar geven wel een indicatie van het ter plaatse geldende prijsniveau. Als je die lijn doortrekt naar de Zumpe e.o. en in het achterhoofd de transacties die 5.1.2e en ik de laatste jaren er hebben gedaan (alle rond de € 50.000,- per ha) voor vergelijkbare percelen dan kom je met een plus voor de iets gestegen grondprijzen en een plus voor de huiskavel rond de € 5.1.2b per ha uit. Gevoelsmatig is een waarde van meer dan € 5.1.2b voor de gehele huiskavel te fors. Het is helaas voor 5.1.2e nu eenmaal niet de beste grond die hij heeft. Op basis van de referentie transacties en de nieuwe transacties die ik hierbij heb gevoegd is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het prijsniveau hoger zou moeten liggen, eerder lagere.....

Kan je hier wat mee?

Vlak voor mijn vakantie heb ik overigens nog contact gehad met de hydroloog die betrokken was bij het opstellen van het rapport in de Zumpe. Ik heb van hem nog wat extra input gekregen over de natschade en de impact er van op de percelen. Die info moet ik nog even met 5.1.2e bespreken en kijken of we op basis er van nog wat bijstellen op de eerdere inschattingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Rentmeester NVR - taxateur

 Van Ameyde

Van Ameyde Waarderingen B.V.

t 5.1.2e | e 5.1.2e@vanameyde.com

44535371 | [waarderingen.com](#) | [kvk 27042639](#)

0229

**Van:** [redacted] 5.1.2e | Nieuwelande <[redacted] 5.1.2e@niewelande.nl>  
**Verzonden:** donderdag 29 augustus 2019 15:55  
**Aan:** [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e@vanameyde.com>; 'Nomis Advies' <info@nomisadvies.nl>  
**Onderwerp:** Taxatie [redacted] 5.1.2e / De Zump

Beste [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e,

Ik heb inmiddels een gesprek gehad met [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e om af te tasten of wij een beetje op één lijn liggen. Naar aanleiding van dit overleg heb ik gisteren een vervolggesprek gehad met (alleen) [redacted] 5.1.2e. Tijdens dit gesprek gaf [redacted] 5.1.2e aan dat hij van mening is dat de grond van [redacted] 5.1.2e een waarde heeft van € [redacted] 5.1.2b /ha. Hij noemde daarbij ook een aantal referenties.

In het taxatierapport hebben jullie slechts drie referentietransacties vermeld voor de cultuurgrond.

Ik neem aan dat jullie meer referenties hebben. Kunnen jullie de complete lijst van referenties vermelden? Wellicht zijn er nog recente transacties aan toe te voegen.

[redacted] 5.1.2e noemde o.a. nog de volgende transacties:

- hyp4 74954/74 d.d. 04-02-2019: 09.55.20 ha - € 60.700/ha

- hyp4 75088/191 d.d. 28-02-2019: 03.77.20 ha - € 60.000/ha

- hyp4 75781/96 d.d. 13-06-2019: akte kavelruil waarbij [redacted] 5.1.2e zelf betrokken is geweest. Volgens hem grondprijzen van € 60.000/ha en € 64.000/ha.

De genoemde akten heb ik bijgevoegd. Ook noemde [redacted] 5.1.2e de transactie die jullie al als -referentie 2- in het taxatierapport hebben vermeld (€ 61.500/ha)

Ik heb [redacted] 5.1.2e een voorzichtige (totaal) aanbieding gedaan, maar ik heb het bedrag niet gespecificeerd.

Willen jullie nog eens naar de waarde van de cultuurgrond kijken?

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e



Nieuwelande Rentmeesters

Het Jebbink 37

7251 BJ Vorden

T: [redacted] 5.1.2e

E: [redacted] 5.1.2e@niewelande.nl

I: [www.nieuwelande.nl](http://www.nieuwelande.nl)

in: [https://nl.linkedin.com/in/\[redacted\] 5.1.2e](https://nl.linkedin.com/in/[redacted] 5.1.2e)