

TAXATIERAPPORT

Diverse natuurpercelen thans in gebruik als grasland met voet- en ruiterspaden gelegen in de Séfonsterpolder nabij Oudemirdum.

Balk, sectie M, nummers 640, 641, 642, 643, 644, 660, 4027, 4440, deels 1808 en deels 1809



Waardepeildatum: 16 oktober 2019
Datum conceptrapport: 12 november 2019

Opgesteld door: [REDACTED]
Datum definitief rapport: 25 november 2019

INHOUDSOPGAVE

1	Algemene gegevens.....	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Opdrachtnemer / taxateur.....	3
1.3	Inspectie- en waardepeildatum	3
1.4	Conceptrapportage.....	3
2	Verklaringen taxateur	4
3	Taxatie.....	5
3.1	Onderwerp en type taxatie	5
3.2	Doel van de taxatie	5
3.3	Te taxeren belang	5
3.4	Waardering	5
3.5	Methodiek	6
3.6	Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en bepalingen.....	6
4	Plausibiliteitsverklaring.....	9
5	Juridische status object	10
5.1	Privaatrechtelijke aspecten	10
5.2	Fiscale aspecten.....	11
5.3	Milieu aspecten	11
6	Omschrijving gebruik en omgeving	12
6.1	Omschrijving van de gronden	12
6.2	Locatie.....	12
7	Beoordeling en onderbouwing waarde	14
7.1	SWOT-analyse	14
7.2	Courantheid.....	14
7.3	Markt.....	14
7.4	Scenario analyse (Highest and best use IVS 2017)	14
7.5	Referenties.....	14
7.6	Toelichting op de waardering	16
7.7	Bronvermelding	16
8	Algemene voorwaarden	17
9	Datering en ondertekening	17
	Bijlagen.....	18
	- Foto's	
	- Normblad taxatie landelijk en agrarisch vastgoed	
	- Overzichtskaart	
	- Luchtfotokaart	
	- Hoogtekaart (AHN3)	
	- Bodemkaart (Alterra)	
	- Bodemonderzoekskaart (Bodemloket)	
	- Bestemmingsplankaart (ruimtelijke plannen)	
	- Kadastrale informatie	
	- Opdrachtverstrekking	

Versienummer: 1.1



1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Naam : Provincie Fryslân, afdeling Vastgoed
 Adres : Tweebaksmarkt 52, 8911 KZ Leeuwarden
 Postbus : Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
 Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door : 
 Functie : Teamleider Vastgoed

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam : 
 Naam kantoor : Thorbecke BV
 Adres kantoor : Zwartewaterallee 50
 Postcode, plaats : 8031 DX Zwolle
 Telefoon : 06-
 E-mailadres : @thorbecke.nl

Kwalificatie taxateur:

Functie : Register Taxateur

De taxateur is als deskundige ingeschreven in het volgende register:
 NRVt onder nummer  in de kamer Landelijk en Agrarisch
 Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ.

1.3 Inspectie- en waardepeildatum

Het object is door ondergetekende  op 16 oktober 2019 ter plaatse geïnspecteerd.

Mate van inspectie: **externe opname.**

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van de betreffende percel(en) is een opname uitgevoerd. Daarbij is de ligging, kavelvorm, grondsoort, bewerkbaarheid en andere perceelskenmerken geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van de percel(en).

Als waardepeildatum is aangehouden 16 oktober 2019.

1.3.1 Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum

Volgens taxateur zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden tussen inspectiedatum en de rapportagedatum.

1.4 Conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. Een aantal van de in eerste instantie gebruikte onderbouwende transactiecijfers lieten agrarisch medegebruik toe. Opdrachtgever heeft verzocht deze transactiecijfers uit de rapportage te verwijderen en nieuwe transactiecijfers toe te voegen. Taxateur heeft op basis van deze nieuwe transactiecijfers de getaxeerde waarde heroverwogen.

2 Verklaringen taxateur

De extern taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en heeft deze ook niet gehad.

De taxateur heeft op geen enkele wijze een zakelijk belang bij de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Op 30 september 2019 door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 1 oktober 2019 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage (EVS 4.3 en 4.5.2.)

De taxateur hanteert het normblad.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing tuchtrecht van het NRVt. Het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is beschikt over een beroep- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt.

Lokale kennis taxateur

De taxateur beschikt over voldoende plaatselijke kennis en ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel heeft de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid daarvan, alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie in te hebben geroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Op verzoek van de opdrachtgever heeft de taxateur voldaan aan de eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.



3 Taxatie

3.1 Onderwerp en type taxatie

De voorliggende waardering betreft een volledige taxatie van:

Diverse natuurpercelen thans in gebruik als grasland met voet- en ruiterpaden gelegen in de Séfonsterpolder nabij het IJsselmeer, ten westen van Oudemirdum.

De totaal getaxeerde oppervlakte betreft 25 hectare, 69 are en 40 centiare.

Conform de taxatieopdracht met kenmerk 01703225 d.d. 1 oktober 2019

3.2 Doel van de taxatie

Door de opdrachtgever is opdracht verstrekt tot het bepalen van de marktwaarde van de percelen, kadastraal bekend als Balk, sectie M, nummers 640, 641, 642, 643, 644, 660, 4027, 4440 en 4529.

3.3 Te taxeren belang

In overeenstemming met de waarderingsvoorschriften betreft het te taxeren belang het volle eigendom van de percelen.

3.4 Waardering

3.4.1 Waarderingsgrondslag

Marktwaarde; het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

3.4.2 Waarde

Met in achtneming van de in dit rapport vermelde informatie, een inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig percelen (Balk, sectie M, nummers 640, 641, 642, 643, 644, 660, 4027, 4440 en 4529) naar waardepeildatum 16 oktober 2019 getaxeerd op:

€ 319.500,-

Zegge: driehonderdnegentienduizendvijfhonderd euro

3.5 Methodiek

3.5.1 Toegepaste taxatiemethode

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de volgende waarderingsmethodieken:

- Vergelijkingsmethode
Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde van onderhavig perceel (mede) afgeleid van enigszins vergelijkbare zaken, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij onderlinge vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen zoals locatie, ligging, kwaliteit en grootte. Referenties zie elders in rapport.

3.6 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en bepalingen

Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom.

Er wordt beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat ervan uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens zoveel als mogelijk controleren. De taxateur gaat ervan uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is.

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Alle in dit taxatierapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper.

Ten tijde van de taxatieopdracht zijn de oorspronkelijke percelen Balk, sectie M, nummers 1808 en 1809 samengevoegd tot perceel Balk M 4527. Dit perceel is vervolgens kadastraal gesplitst in twee percelen, waarvan één perceel beheerderspad en één perceel landbouwgrond. Het beheerderspad maakte al deel uit van de opdracht.

Het beheerderspad, nu kadastraal bekend Balk, sectie M, nummer 4529, is opgenomen in deze taxatieopdracht. Bovenstaande betekent automatisch dat de gedeeltelijke percelen uit deze opdracht Balk, sectie M, nummers 1808 en 1809 zijn vervallen. Deze gedeeltelijke percelen zijn nu samengevoegd tot één perceel. Aan de te taxeren oppervlakte verandert derhalve niets.

De provincie heeft taxateur verzocht de marktwaaarde van de percelen vast te stellen met het doel de percelen middels een inschrijving te verkopen. Bij verkoop zullen de Provincie Fryslân en de toekomstige eigenaar een kwalitatieve overeenkomst aangaan. Een concept van deze kwalitatieve overeenkomst is aangehecht als bijlage bij deze rapportage.

Onderdeel van deze kwalitatieve verplichting is in beginsel het gebruik/instandhouding van de percelen volgens het natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland" en landschapsbeheertype "L01.01 Poel en klein historisch water" van de percelen. Uitgangspunt bij deze taxatie is dat de percelen niet meer agrarisch gebruikt mogen worden en derhalve niet meetellen bij het berekening van gebruiksruimte van dierlijke mest bij de jaarlijkse gecombineerde opgave voor agrarische ondernemers (gewascode 332). Tevens zullen de percelen opengesteld worden en moeten blijven voor publiek.

Algemene beschrijving van het natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden, vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; ondermeer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweide of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Kruiden- en faunarijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de laatste veertig jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmat en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvariëteiten. De meeste overgebleven kruidenrijke graslanden liggen in overhoekjes van het agrarische gebied of komen voor in natuurgebieden. Daar kan kruidenrijk grasland een tijdelijk fase zijn als de benodigde abiotische omstandigheden voor schraallanden niet of nog niet gerealiseerd kunnen worden.

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

Kenmerkende of bijzondere soorten van schralere beheertypen ontbreken grotendeels binnen Kruiden- en faunarijk grasland, maar graslanden zijn vaak wel rijk aan minder zeldzame soorten. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden.

Algemene beschrijving van L01.01 Poel en klein historisch water

Poelen zijn natuurlijke of gegraven laagtes, gemaakt om over water voor vee te kunnen beschikken. Andere al dan niet gegraven kleine wateren met een historische betekenis zijn bijvoorbeeld voorraadbassins voor bluswater, visvijvers, schapenwasplaatsen, pingoruïnes en veenputten. Vaak vervulden poelen meerdere functies. De mens heeft altijd water nodig gehad en daarvoor zijn zowel bestaande natuurlijke wateren als zelf gegraven laagtes gebruikt. Ook uit de middeleeuwen zijn putten en kuilen bekend. Tot op de dag van vandaag worden poelen gegraven en gebruikt. Poelen en kleine wateren in het landschap kunnen dus al eeuwen oud zijn, alhoewel sommige van zeer recente datum zijn, denk aan nieuw gegraven amfibieënpoeien. Het beheertype Poel en klein historisch water is te vinden in heel Nederland. Er zijn diverse vormen bekend.



In het waterrijke West-Nederland dienden de sloten veelal als veedrinkplek en waren poelen dan ook minder noodzakelijk. In dit gebied vinden we de veenputten die door het kleinschalig afgraven van veen zijn ontstaan.

Als drinkplaats voor vee zijn poelen daar te vinden waar ander drinkwater niet voorhanden was. Vooral in Oost- en Zuid-Nederland zijn poelen veel voorkomende landschapselementen. In de kustgebieden zijn poelen aangelegd om in zoet water te voorzien in een zilte omgeving. Deze poelen werden dan in een kunstmatige verhoging gegraven. Dit zijn de zogenaamde hollestelles. Deze zijn vooral in Zeeland te vinden en liggen vaak buitendijks. Wateren die als bluswater dienden zijn veel nabij boerderijen en nederzettingen te vinden. Visvijvers komen vooral veel in Brabant en Zuid-Limburg voor. Het is belangrijk de historische contouren/vormen te behouden, zeker bij de visvijvers.

Openheid rondom (een deel van) de poel kan de zichtbaarheid en beleefbaarheid vergroten en is van belang om een goed voortplantingsbiotoop voor amfibieën te behouden. In het verleden was zeker bij veedrinkpoelen het element bereikbaar voor vee en dus in ieder geval deels onbegroeid. Vaak stonden er wel enkele bomen bij een poel voor schaduw voor de dieren en tegen verdamping. Soms kennen poelen gemetselde randen, zoals uit Zuid-Limburg bekend is. Poelen zijn van groot belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en libellen in het cultuurlandschap.

Bron: www.bij12.nl



4 Plausibiliteitsverklaring

Bedrijf : Thorbecke BV
Zwartewaterallee 50
8031 DX Zwolle

Naam controlerend
taxateur : 

Kwalificatie taxateur

Functie : Register Taxateur
De taxateur is al deskundige ingeschreven in de volgende registers:
NRVT onder nummer  in de kamers Landelijk en
agrarijch vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed, wonen en WOZ.

Verder te noemen "controlerend taxateur", die verklaart:

Controlerend taxateur heeft op 12 november 2019 onderhavig taxatierapport versie 1.0 met het kenmerk 01703225, opgemaakt op 12 november 2019 door , beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing daarvan. Daartoe is door de controlerend taxateur geen interne en/of externe inspectie van de onroerende zaak uitgevoerd.

Voor de beoordeling van de plausibiliteit zijn door de controlerend taxateur uitsluitend alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Controlerend taxateur verklaart op basis van de beoordeelde stukken, dat de bepaalde waarde in het taxatierapport plausibel is.

Controlerend taxateur,

Zwolle, 12 november 2019



5 Juridische status object

5.1 Privaatrechtelijke aspecten

5.1.1 Kadastrale recherche

Getaxeerd oppervlakte (ha)	Kadastraal oppervlak (ha)	Eindjaar	Herinrichtingsrente	Omschrijving	Nummer	Sectie	Kadastrale Gemeente
3 ha, 9 a, 90 ca	3 ha, 9 a, 90 ca	-	-	Grasland	640	M	Balk
2 ha, 67 a, 90 ca	2 ha, 67 a, 90 ca	-	-	Grasland	641	M	Balk
5 ha, 40 a, 30 ca	5 ha, 40 a, 30 ca	-	-	Grasland	642	M	Balk
4 ha, 60 a, 70 ca	4 ha, 60 a, 70 ca	-	-	Grasland	643	M	Balk
2 ha, 99 a	2 ha, 99 a	-	-	Grasland	644	M	Balk
2 ha, 75 a, 70 ca	2 ha, 75 a, 70 ca	-	-	Grasland	660	M	Balk
3 ha, 51 a, 45 ca	3 ha, 51 a, 45 ca	-	-	Grasland	4027	M	Balk
27 a, 65 ca	27 a, 65 ca	-	-	Teelt-kweek	4440	M	Balk
36 a, 80 ca	36 a, 80 ca	-	-		4529	M	Balk
25 ha, 69 a, 40 a				Totaal			

*gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

5.1.2 Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : Provincie Fryslân
 Adres : Tweebaksmarkt 52
 Woonplaats : 8911 KZ Leeuwarden
 Statutaire zetel : Leeuwarden
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/1

5.1.3 Privaatrechtelijk onderzoek

Er is een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom. Bij verkoop zal de kwalitatieve verplichting ondertekend worden door de Provincie Fryslân en de kopende partij. Een conceptversie van deze kwalitatieve verplichting is in de bijlage aan deze rapportage toegevoegd.

5.1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling - Sefonsterpolder van de gemeente de Fryske Marren, welke is vastgesteld op 25 september 2019. De huidige status van het plan is onherroepelijk. IMRO versie van het plan is NL.IMRO.1940.BPBUI18SEFONSTERPD-VA01.

Onderhavige percelen hebben volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming *Natuur*.

5.1.5 Gebruiksmogelijkheden

Het huidige gebruik is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Toekomstige planologische ontwikkelingen: *taxateur niet bekend*.

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: *taxateur niet bekend*.

5.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

- Er is sprake van ☐ Wet voorkeursrecht gemeente;
- ☐ Monumentenwet;
- ☐ beschermd monument als in de zin van de Monumentenwet 1988
- ☐ beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)
- ☐ door de gemeente of de provincie verklaard tot beschermd monument
- ☒ Overig, nl.: Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

5.2 Fiscale aspecten

Een koper van het onderhavige object kan bij de aankoop of ruiling van natuurgrond een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting op basis van artikel 15.1.s Wet op belastingen van rechtsverkeer.

5.3 Milieu aspecten

5.3.1 Hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal

Niet van toepassing.

5.3.2 Mogelijke bodemverontreiniging

Taxateur heeft met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging geen onderzoek verricht, behoudens hetgeen kenbaar is uit de gemeentelijke beperkingenregistratie en kadastrale registratie. Bij plaatselijke opname is geen aanleiding gevonden voor een vermoeden van bodemverontreiniging.



6 Omschrijving gebruik en omgeving

6.1 Omschrijving van de gronden

6.1.1 Globale omschrijving

Een negental percelen natuurgrond gelegen in de Séfonsterpolder met daarop aanwezig een poel, brede sloten, voet- en ruiterspaden en de daarbij behorende voorzieningen (aandbindplekken en picknicktafels).

6.1.2 Beschrijving

Cultuurgrond(en)

Grondsoort/kwaliteit	:	- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (GWT III) - Waardveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm (GWT II) - Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (GWT V) - Laarpodzolgronden; lemig fijn zand (GWT V)
Ligging	:	De percelen zijn gelegen in de Séfonsterpolder, grenzend aan het Rijsterbos.
Ontwatering	:	Middels greppels en omliggende sloten.
Vlakligging	:	De percelen zijn glooiend.
Draagkracht	:	Door hoge waterstand zijn de percelen snel drassig en hebben een verminderde draagkracht.
Droogtegevoeligheid	:	Niet droogtegevoelig.
Kavelvorm	:	Het geheel bestaat uit een aantal rechthoekige percelen waarvan de percelen 643 en 644 een gerende zijde hebben. Perceel 4027 heeft een driehoekige perceelsvorm.
Ontsluiting	:	De percelen zijn opengesteld voor publiek en te bereiken via een tweetal ruiterspaden en via achtergelegen bospercelen.
Kavelpad(en)	:	Ruiterspaden aanwezig op de percelen.
Afrastering	:	Geen afrastering aanwezig.
Houtopstand(en)	:	Struiken en kleine bomen aanwezig. De percelen grenzen direct aan het Rijsterbos.
Opmerkingen	:	Het betreffen voormalige cultuurgrondpercelen welke omgevormd zijn tot een natuurgebied. Het grondwaterpeil is verhoogd en er is een poel aangelegd.

6.1.3 Gebruik

Huidig gebruik

De percelen zijn momenteel in gebruik als natuurgebied. De huidige gebruiker is niet bekend bij de taxateur.

6.2 Locatie

6.2.1 Stand, ligging en aard van belendingen

De percelen zijn gelegen in het landelijke buitengebied van de gemeente De Fryske Marren. Belendingen zijn bospercelen, cultuurgrondpercelen, agrarische bedrijven, recreatievoorzieningen en woningen.

6.2.2 Bereikbaarheid

Perceel Balk, sectie M, nummer 1809 is bereikbaar via de openbare weg, de overige percelen zijn via dit perceel bereikbaar.



6.2.3 Pachtsituatie

Huidige pachtsituatie

Volgens opgave van de opdrachtgever wordt de onroerende zaak thans niet regulier verpacht.



7 Beoordeling en onderbouwing waarde

7.1 SWOT-analyse

Sterke punten

Gezien ligging zijn de percelen goed bruikbaar voor natuurontwikkeling.

Zwakke punten

Door kwalitatieve verplichting zijn de percelen niet meer agrarisch te gebruiken.

Kansen

Verder ontwikkelen van het natuurgebied.

Bedreigingen

Geen bijzondere bedreigingen bekend.

7.2 Courantheid

Locatiebeoordeling: Voldoende

Objectbeoordeling: Voldoende

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid: Matig/voldoende

7.3 Markt

De markt voor opengesteld natuurgebieden van deze omvang is beperkt.

7.4 Scenario analyse (Highest and best use IVS 2017)

De percelen zijn enkel nog te gebruiken volgens de beheerdoeltypen N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en L01.01 Poel en klein historisch water. Derhalve is dit gebruik highest and best use.

7.5 Referenties

Adres	Gelegen aan of nabij de Cornelisgracht te Giethoorn
Stuk_id	4 7452600074
Opmerking	Verkoop door provincie Overijssel. Kwalitatieve verplichting verplicht koper om de percelen voor onbepaalde tijd te ontwikkelen en te gebruiken volgens het natuurbeheertype en landschapselementtype zoals vermeld in het door gedeputeerde staten van Overijssel vastgestelde natuurbeheerplan.
Aantal percelen	4
Transactiedatum	04-12-2018
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	40 ha 32 a 61 ca
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gelegen in natuur?	Ja
Verkrijger	Vereniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland



Adres	Muggenbeet en Het Spiek te Blokzijl
Stuk_id	4 7179100090
Opmerking	Verkoop door particulieren. Natuur en rietlanden.
Aantal percelen	3
Transactiedatum	27-10-2017
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	6 ha 77 a 21 ca
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gelegen in natuur?	Ja
Verkrijger	Vereniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland

Adres	Vorrelveen te Hijken
Stuk_id	4 6772600182
Opmerking	Verkoop natuur en aandeel in een weg.
Aantal percelen	2
Transactiedatum	15-02-2016
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	1 ha 69 a 10 ca natuur (en 5/32 ^{ste} onverdeeld aandeel in perceel van 62 a 12 ca)
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gelegen in natuur?	Ja
Verkrijger	[REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Adres	Nekkeveld Nijkerk (gld)
Stuk_id	4 7206700033
Opmerking	Perceel beschikt over een agrarische bestemming, beheer volgens natuurbeheertype vochtig weidevogelgransland (N13.01) en soortgelijke kwalitatieve verplichting.
Aantal percelen	1
Transactiedatum	1-12-2017
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	2 ha 23 a 60 ca
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gelegen in natuur?	Ja
Verkrijger	[REDACTED]

7.6 Toelichting op de waardering

Onderhavige percelen betreffen voormalige agrarische percelen waarbij de bestemming is gewijzigd in een natuurbestemming. Door de te vestigen kwalitatieve verplichting zijn de percelen enkel te gebruiken als natuurpercelen. Gebruik ten behoeve van de landbouw, zover het niet past binnen het natuurdoeltype, is uitgesloten. In de directe omgeving van het onderhavige object zijn rond de waardepeildatum geen transacties geweest van percelen met soortgelijke beperkingen. Derhalve is gezocht naar transactiecijfers in heel noord en midden Nederland. Een vergelijkbare situatie als het onderhavige heeft zich voorgedaan bij de verkoop van de percelen gelegen aan en nabij de Cornelisgracht te Giethoorn. Hier is 40 ha 32 a 61 ca natuurgrond verkocht aan Vereniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland voor circa € [REDACTED]. In de provincie Gelderland is nabij Nijkerk een perceel met soortgelijke beperking verkocht voor € [REDACTED] per hectare. Op dit perceel is het natuurdoeltype Vochtig Weidevogelgransland van toepassing. Gezien bovenstaande transacties en rekening houdend met alle specifieke eigenschappen is het onderhavige object als in onderstaand overzicht getaxeerd.

Waardering percelen natuur									
Kadastrale aanduiding			Totaal oppervlakte	Te taxeren oppervlakte	Cultuur toestand	Taxatiewaarde per ha		Taxatiewaarde per perceel	
Gemeente	Sectie	Nummer							
Balk	M	640	3.09.90	3.09.90	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	641	2.67.90	2.67.90	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	642	5.40.30	5.40.30	Natuurperceel met poel	€		€	
Balk	M	643	4.60.70	4.60.70	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	644	2.99.00	2.99.00	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	660	2.75.70	2.75.70	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	4027	3.51.45	3.51.45	Natuurperceel	€		€	
Balk	M	4440	0.27.65	0.27.65	Beheerderspad	€		€	
Balk	M	4529	0.36.80	0.36.80	Beheerderspad	€	€		
Totaal oppervlakte in ha.			25.69.40	25.69.40	Totaal getaxeerde waarde			€	
Waarde afgerond							€	319.500	

7.7 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

☒	Opdrachtgever	Beschikbaargestelde informatie met betrekking tot het object.
☒	Kadaster	Kadastrale informatie
☒	Gemeente	Bestemmingsplaninformatie
☒	Provincie Fryslân	
☒	Ruimtelijke plannen	Bestemmingsplaninformatie
☒	Bodemloket	Informatie over de bodemkwaliteit.
☒	Inspectie	in- en uitpandige inspectie en locatiebeoordeling.



8 Algemene voorwaarden

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van de onroerende zaak kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt. Tenzij het rapport informatie bevat die alleen voor hem bestemd is, staat het opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen van derden, mits hij tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd.

Tenzij uitdrukkelijk anders in dit rapport aangegeven, is met eventuele bij visuele onbereikbare of niet zichtbare gebreken geen rekening gehouden, zodat deze niet in de beoordeling zijn betrokken.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever.

9 Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens.

1^e taxateur

Plaats, datum Zwolle, 25 november 2019

Handtekening

Bijlagen

FOTO'S







Normblad - Taxatie Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren weer voor een taxatie van Landelijk en Agrarisch vastgoed. De in dit normblad vervatte normen zijn van toepassing voor zover niet in het rapport uitdrukkelijk anders is vermeld.

De beoordeling van de waarde, de omvang en de inhoud rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is bereid tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever. De ingewonnen informatie bij de gemeente, de provincie, het waterschap en andere instanties, die als openbaar kan worden beschouwd wordt als bron vermeld in het rapport.

Volledige taxatie

Het rapport is gebaseerd op een beoordeling van het vastgoed. De waarde wordt op basis van relevante waardebepalende factoren en marktomstandigheden vastgesteld per taxatiedatum, zoals vermeld in het rapport. De financiële onderbouwing met de gekozen aannames en uitgangspunten worden in de rekenmodellen weergegeven.

Hertaxatie

De hertaxatie is een herberekening en actualisatie van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. De hertaxatie wordt gebaseerd op de onderzoeken die bij de eerste taxatie zijn verricht. Bij hertaxatie wordt bovendien ervan uitgegaan dat de fysieke vastgoedomstandigheden hetzelfde zijn gebleven, tenzij uit oppervlakkige controles anders blijkt. Bij de hertaxatie worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij een volledige taxatie. Het vastgoed wordt uitsluitend bezocht indien fysieke wijzigingen hebben plaatsgevonden. In beginsel wordt volstaan met een bureautaxatie.

Markttechnische update

Deze taxatie is een herberekening van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. Bij een update wordt het vastgoed niet bezocht.

Privaatrechtelijke aspecten

Om inzicht te krijgen in de juridische status van het vastgoed doet de taxateur onderzoek naar de kadastrale informatie, bestaande uit:

- het kadastrale bericht,
- de kadastrale kaart met omgevingskaart,
- de akte van levering,

en indien van toepassing naar informatie uit:

- de akte van de erfpachtovereenkomst,
- de splitsingsakte
- Vereniging van Eigenaars (appartementenrechten).

Afschriften van bovengenoemde documenten, maken deel uit van de rapportage en worden als bijlage toegevoegd. Zonodig geeft de taxateur nadere toelichting op de door hem verzamelde gegevens en informatie.

Als er sprake is van appartementenrechten en een Vereniging van Eigenaars doet de taxateur onderzoek via de opdrachtgever naar de financiële bijdrage van de leden van de Vereniging, het meerjarenplan en/of de begroting en de financiële reserves van de vereniging

Als het een erfpachtsituatie betreft zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, de termijn van de erfpachtovereenkomst, de verschuldigde erfpachtcanon, eventuele betaalde afkoopsom, voor erfpachtcanon, de actuele en toekomstige erfpachtcanon en de herzieningsmogelijkheden

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie omvat een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan. Vermeld wordt welke bron is geraadpleegd en (indien van toepassing) welke functionaris is gesproken. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, het gebruik en/of (ver)bouw (waaronder omgevings- en andere vergunningen zijn afgegeven), worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. De taxateur stelt vast of het huidige gebruik in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan. Als er concrete aanwijzingen zijn voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke situatie van het vastgoed, dan zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving vastgoed en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het vastgoed en de omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke, regionale en/of landelijke omstandigheden, waarvan de taxateur op de hoogte is, dan wel zich heeft laten informeren.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed, met aan- en toebehoren. Dit gebeurt op basis van een visuele waarneming tijdens de inspectie.

De taxateur geeft een globaal beeld van de gebouw gebonden bouwkundige en technische zaken en installaties, het uitrustingsniveau en de staat van onderhoud. Het is geen technisch onderzoek en de taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand en/of eventuele verborgen gebreken. De beschrijving dient uitsluitend te worden gezien in het kader van de waardebepaling van het vastgoed op de taxatiedatum. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren, indien er naar het oordeel van de taxateur twijfel, of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige, of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in de grond, het grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, en naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoed gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij de eigenaar, de gebruiker, de koper en/of de verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids-)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van (negatieve)milieuaspecten betekent dit niet dat deze er niet zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent op voorhand niet dat deze bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

Vooraf bij oudere bouwwerken kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die visueel niet kunnen worden opgemerkt omdat deze in/op/aan/achter onderdelen van het vastgoed zijn verwerkt.

Pacht- of huursituatie

Kerngegevens van één, of meerdere pacht- of huurovereenkomst(en) worden in het rapport opgenomen. Indien beschikbaar wordt(en) een kopie(en) van de pacht- of huurovereenkomst(en) aan het rapport toegevoegd als bijlage(n).

Onderbouwing van de getaxeerde waarde(n)

In het rapport is de onderbouwing van de waarde(n) onderdeel van het rapport in de vorm van één, of meerdere rekenmodellen. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methode(s) en geeft toelichting op de gehanteerde marktgegevens en referentieobjecten en bronvermelding.

Waardebegrippen

Marktwaarde:

het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

In het maatschappelijk verkeer wordt de Waarde in het Economisch Verkeer bij Agrarische Bestemming soms nog gebezigd, afgekort WEVAB. Met de WEVAB wordt bedoeld de prijs die, bij aanbidding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende agrarische gegadigde zou zijn besteed. In feite is de WEVAB de marktwaarde onder de bijzondere bepaling, dat het agrarische gebruik van de onroerende zaak moet worden voortgezet. In het kader van de International Valuation Standards (IVS) wordt de WEVAB niet meer gebruikt.

Waarde in het economische verkeer (Wet waardering onroerende zaken)

Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

Opiniewaarde bij gedwongen verkoop:

In geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval aanspraak worden gemaakt op deze gegeven opinie. Zowel marktomstandigheden als verkoop omstandigheden en -proces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld.

Een taxatie voor zekerstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS). Volgens deze standaarden mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaarde basis ontzegt. Bij de executiewaarde is er géén sprake van een bereidwillige verkoper en vaak geen sprake van een goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Maar er is vaak wel sprake van enige vorm van dwang.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term executiewaarde. Daarom heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de te verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de taxatiedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de afgegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum. Er is geen constante in de tijd tussen de getaxeerde marktwaarde en de opinie betreffende de mogelijke opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de ploppenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een aantal foto's van het vastgoed, waardoor een goed totaalbeeld wordt gegeven, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, evenals een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

Waarderingsmethoden

Inkomstenmethode

Discount Cash Flow (DCF)- (Netto contante waarde):

Bij deze berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak naar de taxatiedatum contant gemaakt. De inkomsten en uitgaven (cashflows) bestaan o.a. uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarnaast wordt ook de verwachte verkoopopbrengst van de onroerende zaak aan het einde van de beschouwingperiode contant gemaakt. Het berekende maximaal investeringsbedrag wordt vervolgens gecorrigeerd met de overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten kadastraal recht.

Huurwaarde kapitalisatie:

Bij deze berekening wordt een huurwaarde berekend waarbij de uitgangspunten worden gebruikt zoals die ook gelden bij de vergelijkende (comparatieve) methode. Bij deze methode worden de objecten in het vergelijk betrokken opgedeeld in eenheden, zoals vierkante meters. Bij deze methode wordt de waarde berekend op basis van de netto huurwaarde. De bruto huurwaarde wordt gecorrigeerd met de lasten die bij de exploitatie van een object periodiek gemaakt worden, en voor rekening van de eigenaar komen. De kosten omvatten ondermeer de volgende posten: onroerende zaak belasting, aanslag waterschapslasten, rioollasten, erfpachtcanon (indien er sprake is van een erfpachtovereenkomst), premie opstalverzekering, beheerkosten, onderhoudskosten, mutatiekosten, promotiebijdrage winkels en/of winkelcentrum (indien deze voor rekening van de eigenaar komen). De gehanteerde disconteringsvoet is een afgeleide van het rendement op staatsleningen.

Bruto aanvangsrendement:

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement) berekening wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Netto aanvangsrendement:

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement) berekening wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Comparatieve methode

Deze methode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties (verkoop en/of verhuur) te vergelijken met het vastgoed dat getaxeerd moet worden. De verschillende transacties moeten met elkaar vergelijkbaar gemaakt worden. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' vergelijkende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Kostenmethode

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft de waarde van een onroerende zaak voor de huidige eigenaar weer. Bij het bepalen van de vervangingswaarde, het offer dat nodig is om volgens moderne bouwmethoden een in beginsel identiek vervangend vastgoed weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, dient rekening te worden gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is dus het bedrag/ -waarde dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, waarbij rekening wordt gehouden met technische en functionele afschrijvingen.

Retrospectieve waardebepaling

Bij de retrospectieve waardebepaling wordt teruggeblikt naar de oorspronkelijke stichtingskosten van het vastgoedobject. De historische kostprijs wordt herleid naar het prijspeil van de dag van de taxatie en indien nodig gecorrigeerd voor functionaliteit. Bij het herleiden van de kostprijs wordt gebruik gemaakt van prijsindexcijfers van de bouwkosten en de actuele grondprijs. De retrospectieve waardebepaling is uitsluitend geschikt voor recent gestichte onroerende zaken.

Residuele methode

Bij de residuele waardebenadering wordt de te verwachten marktwaarde getaxeerd door gebruik te maken van de inkomstenbenadering of de comparatieve methode. De stichtingskosten worden getaxeerd door gebruik te maken van een kostenbenadering. Door de stichtingskosten exclusief de prijs voor de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij de verwerving van de grond. Bij deze methode worden er drie bestanddelen onderscheiden, de waarde van de grond in onbebouwde staat, de productiekosten en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is.

Wettelijke methode

De wettelijk voorgeschreven waardebepalingen zijn vermeld in de afzonderlijke wetsteksten. In geval volgens wettelijke voorschriften wordt gewaardeerd is de wetstekst letterlijk opgenomen in het taxatierapport.

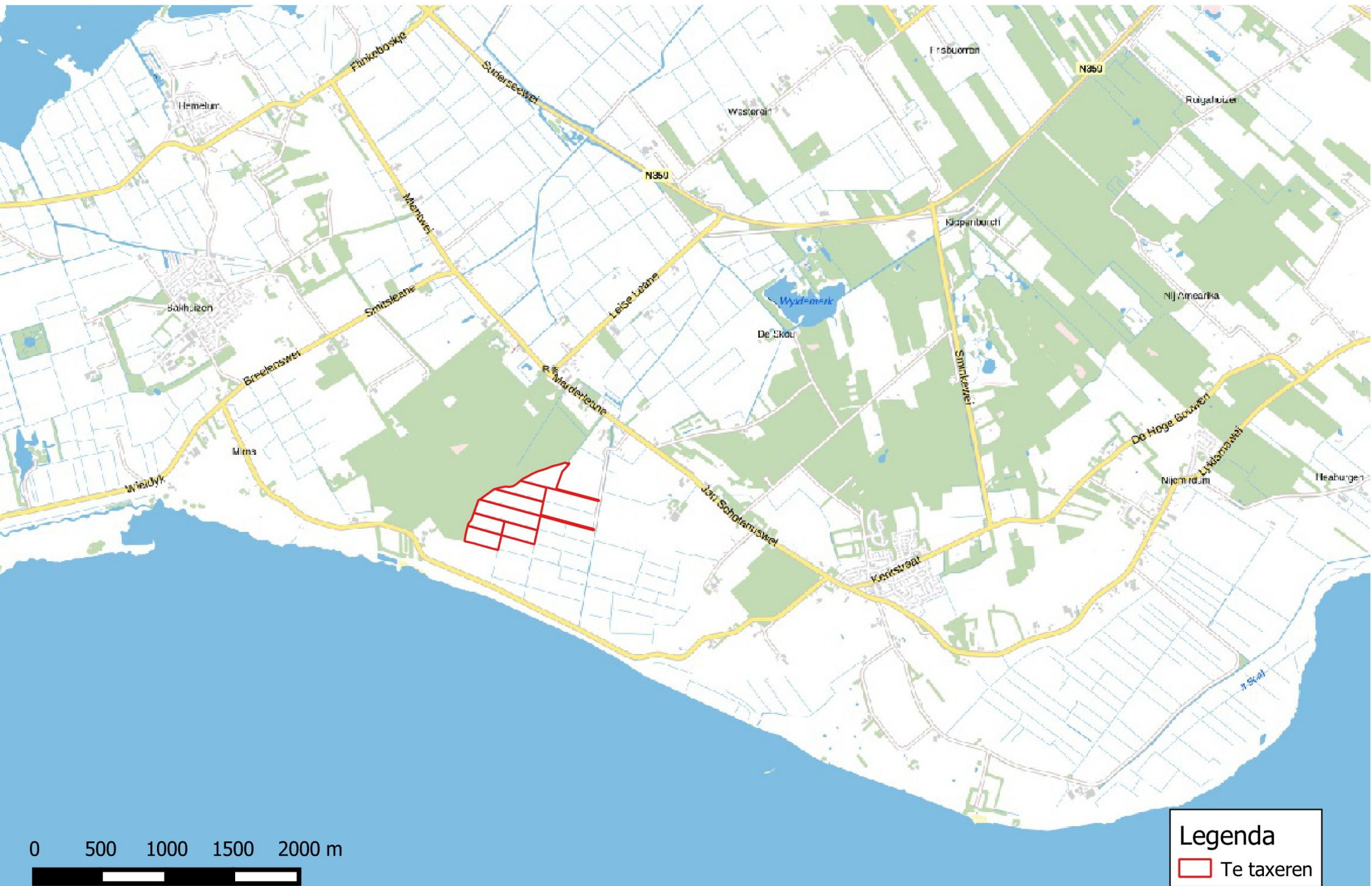
BTW

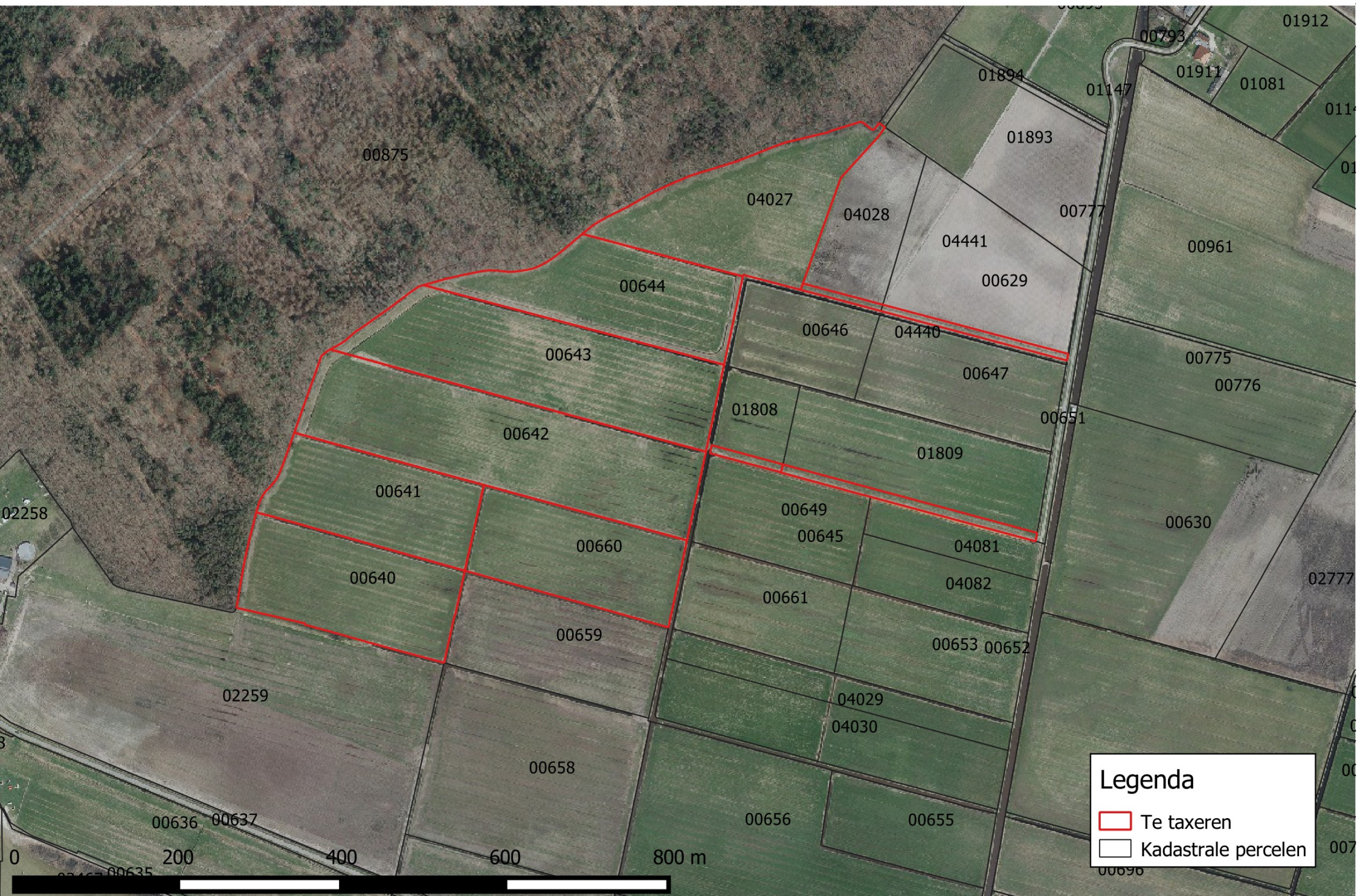
Vastgoed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Dit is de hoofdregel. In geval van verhuur van commercieel vastgoed kunnen huurder en verhuurder opteren voor BTW belaste verhuur. In dat geval kan de huurder de te betalen BTW over de huursom verrekenen en dient de verhuurder deze BTW af te dragen. De verhuurder kan dan de BTW op alle kosten die hij maakt zoals op onderhoud en beheer verrekenen.

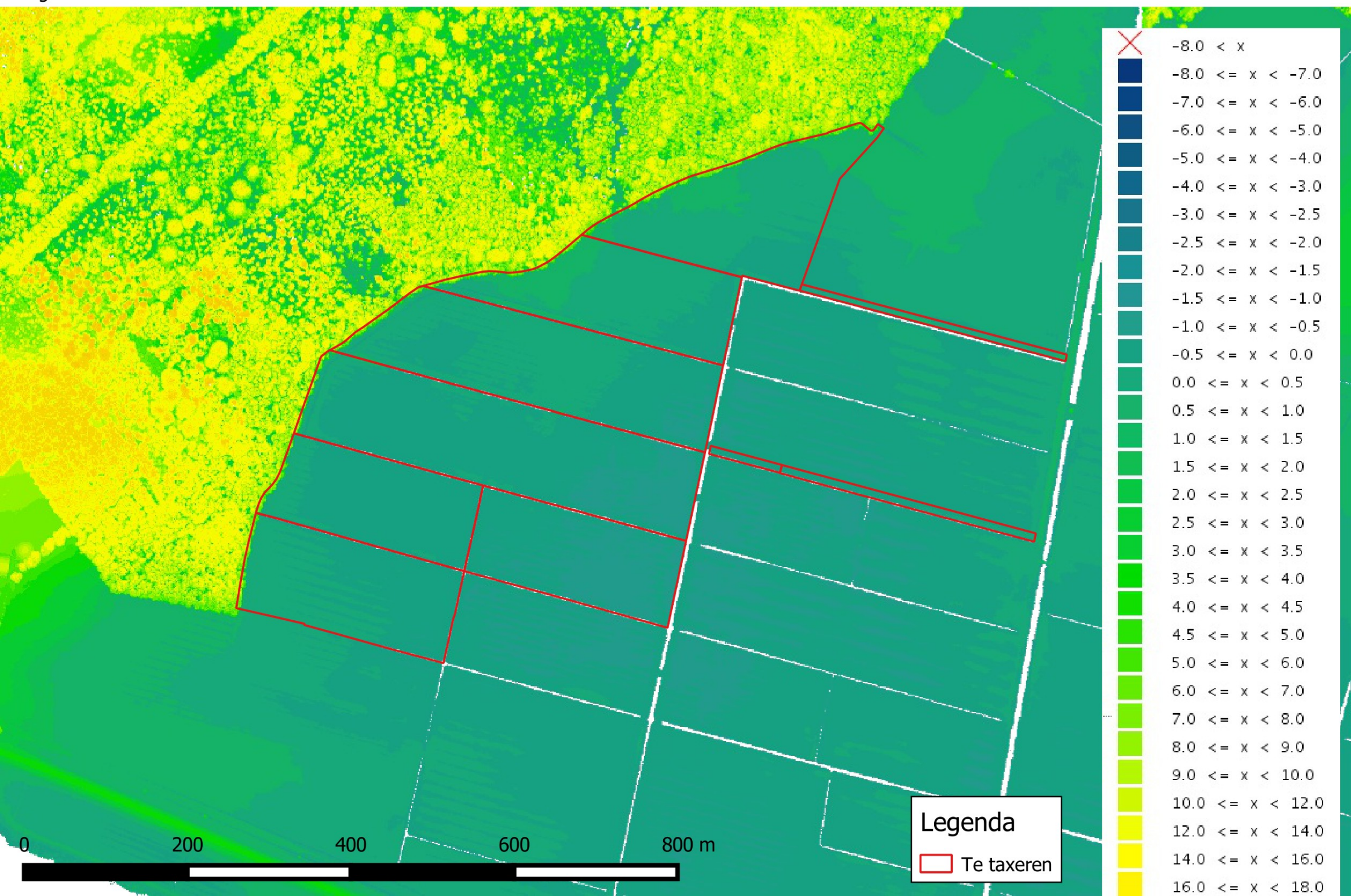
Huurder niet BTW-plichtig

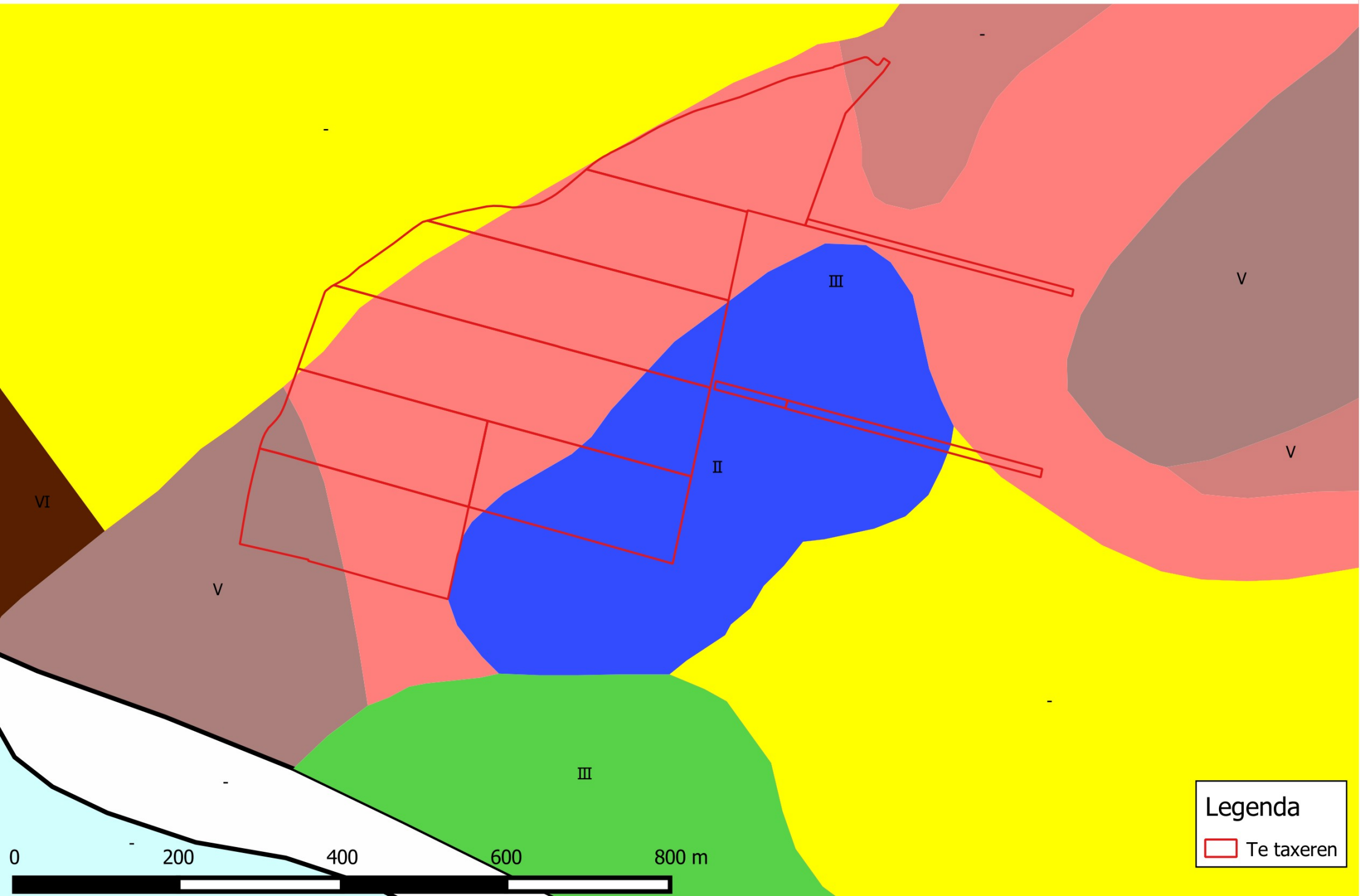
Ingeval een huurder niet BTW-plichtig is kan niet worden geopteerd voor BTW belaste huur. In geval van nieuw vervaardigd vastgoed kan de BTW over de koopsom niet worden verrekend. In de praktijk kan dit worden opgelost door bovenop de overeengekomen markthuur een BTW-compensatie overeen te komen. Deze BTW-compensatie wordt niet meegenomen als huuropbrengst, daar dit een vergoeding is voor schade, gelopen door de verhuurder voor niet te verrekenen BTW.

Overzichtskaart









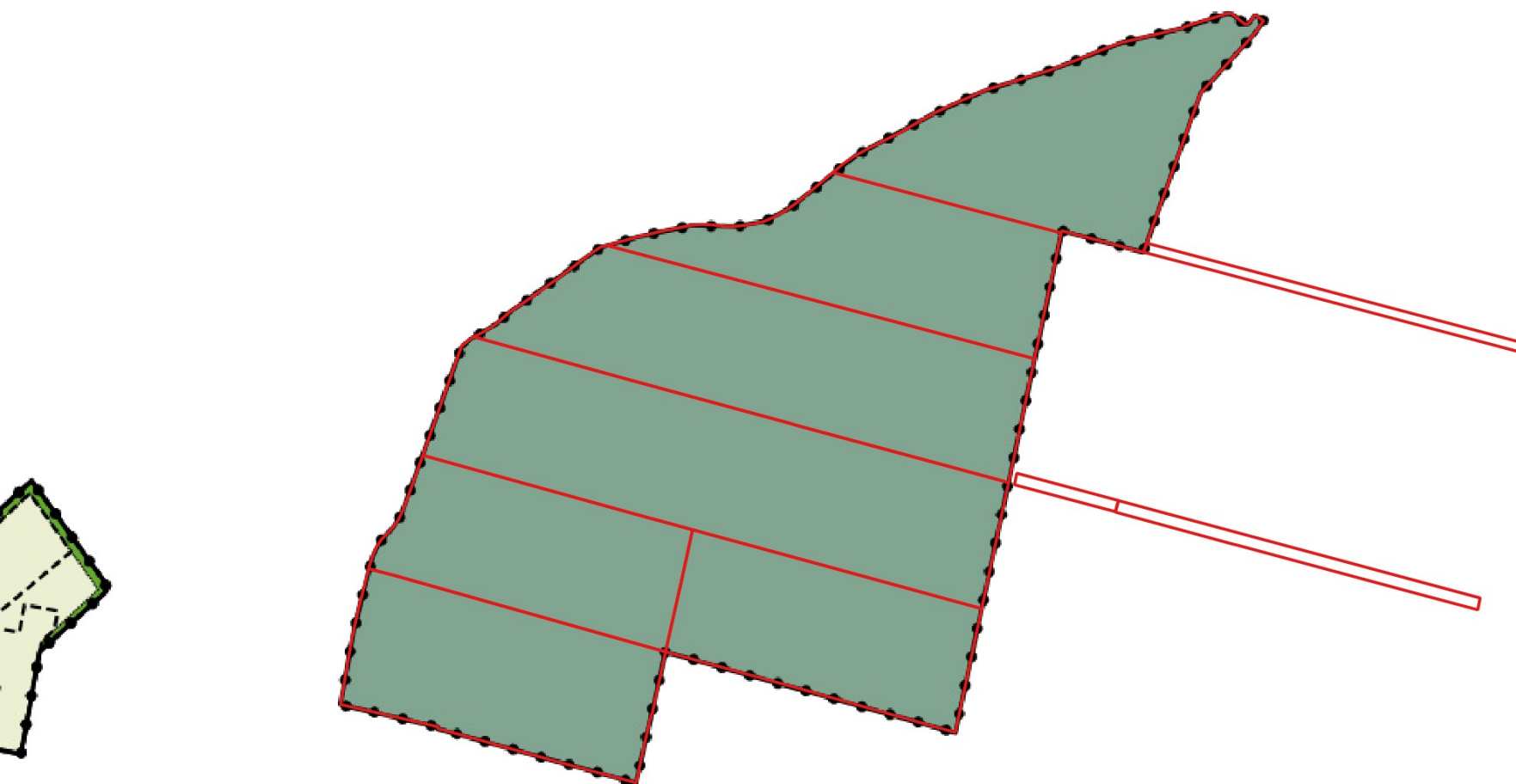
Legenda

Bodemkaart

	Koopveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Madeveengronden op veenmosveen
	Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Weideveengronden op veenmosveen
	Weideveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Weideveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Waardveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op veenmosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zeggeveen, rietzeggeveen of moerasbosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige eerdgronden met een mineraal dek 5-8% lutum en een moerige tussenlaag op zand
	Looppodzolgronden; lemig fijn zand
	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; uiterst fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zwak en sterk lemig, kleiig, uiterst fijn zand
	Slikvaaggronden; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkrijke nesvaaggronden; klei
	kalkarme nesvaaggronden; klei
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 2
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippige poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Zeer ondiepe keileem, potklei, enz
	Kalkhoudende duinvaaggronden; fijn zand
	Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3
	Moerige podzolgronden met een zavel- of een kleidek en een moerige tussenlaag
	Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; matig fijn zand
	Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Vlierveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
	Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand zonder humuspodzol
	Moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag
	Moerige eerdgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag op zand
	Madeveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Vlakvaaggronden; grof zand
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke drechtvaaggronden ; zavel, profielverloop 1
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Madeveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
	Koopveengronden op veenmosveen
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2

	Vlietveengronden
	Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand
	Laarpodzolgronden; lemig fijn zand
	Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
	Kalkarme nesvaaggronden; zavel
	Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Tochteerdgronden; klei
	Tochteerdgronden; zavel
	Moerige eerdgronden op niet-gerijpte zavel of klei
	Koopveengronden op bosveen (of eutroof broekveen)
	Weideveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Veen in ontginning
	Beekeerdgronden; lemig fijn zand
	Gooreerdgronden; lemig fijn zand
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; grof zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Vlierveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Koopveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Aangemaakte petgaten
	Overslaggronden
	Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand
	Kalkrijke nesvaaggronden; lichte zavel
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
	Slikvaaggronden; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Waardveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Waardveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
	Kalkrijke nesvaaggronden; zware zavel
	Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zeggeveen. rietzeggeveen of broekveen
	Vlierveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op veenmosveen
	Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
	Petgaten
	Veenafbraakgebied
	Afgegraven
	Opgehoogd of opgespoten
	Oude bewoningsplaatsen
	Moeras
	Water
	Bebouwing
	Dijk
	Duin- en kweldergronden
	associatie





Legenda Bestemmingsplankaart

Best./Inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvliegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidzone
- militaire voorziening.
- straatpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwwlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Funcieaanduidingen

- funcieaanduiding

Lettertekenaanduiding

- lettertekenaanduid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevelijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Vorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 640](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160064070000

Kadastrale grootte 30.990 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 161887 - 540600

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 2.185.400

Koopjaar 2008

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74052/187](#)

Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Balk M 641	
	Kadastrale objectidentificatie : 047160064170000	
Kadastrale grootte	26.790 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	161926 - 540712	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Koopsom	€ 2.185.400	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74052/187	Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52
Naam gerechtigde	Provincie Fryslân	
Adres	Tweebaksmarkt 52 8911 KZ LEEUWARDEN	
Postadres	Postbus 20120 8900 HM LEEUWARDEN	
Statutaire zetel	LEEUWARDEN	
KvK-nummer	01178978 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Balk M 642	
	Kadastrale objectidentificatie : 047160064270000	
Kadastrale grootte	54.030 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	162049 - 540796	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Koopsom	€ 305.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74052/187	Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52
Naam gerechtigde	Provincie Fryslân	
Adres	Tweebaksmarkt 52 8911 KZ LEEUWARDEN	
Postadres	Postbus 20120 8900 HM LEEUWARDEN	
Statutaire zetel	LEEUWARDEN	
KvK-nummer	01178978 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 643](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160064370000

Kadastrale grootte 46.070 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 162139 - 540875

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 305.000

Koopjaar 2005

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74052/187](#)

Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 644](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160064470000

Kadastrale grootte 29.900 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 162257 - 540959

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 275.000

Koopjaar 2002

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74052/187](#)

Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 660](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160066070000

Kadastrale grootte 27.570 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 162163 - 540646

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 2.185.400

Koopjaar 2008

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74052/187](#)

Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 4027](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160402770000

Kadastrale grootte 35.145 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 162376 - 541069

Omschrijving Terrein (grasland)

Ontstaan uit [Balk M 628](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74052/187](#)

Ingeschreven op 28-09-2018 om 14:52

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Balk M 4440](#)

Kadastrale objectidentificatie : 047160444070000

Kadastrale grootte 2.765 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 162593 - 540932

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Ontstaan uit [Balk M 4439](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72809/114](#)

Ingeschreven op 21-03-2018 om 11:05

Naam gerechtigde [Provincie Fryslân](#)

Adres Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Postadres Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01178978](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Balk M 4529
Kadastrale objectidentificatie : 047160452970000	
Kadastrale grootte	3.680 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162542 - 540717
Ontstaan uit	Balk M 4527

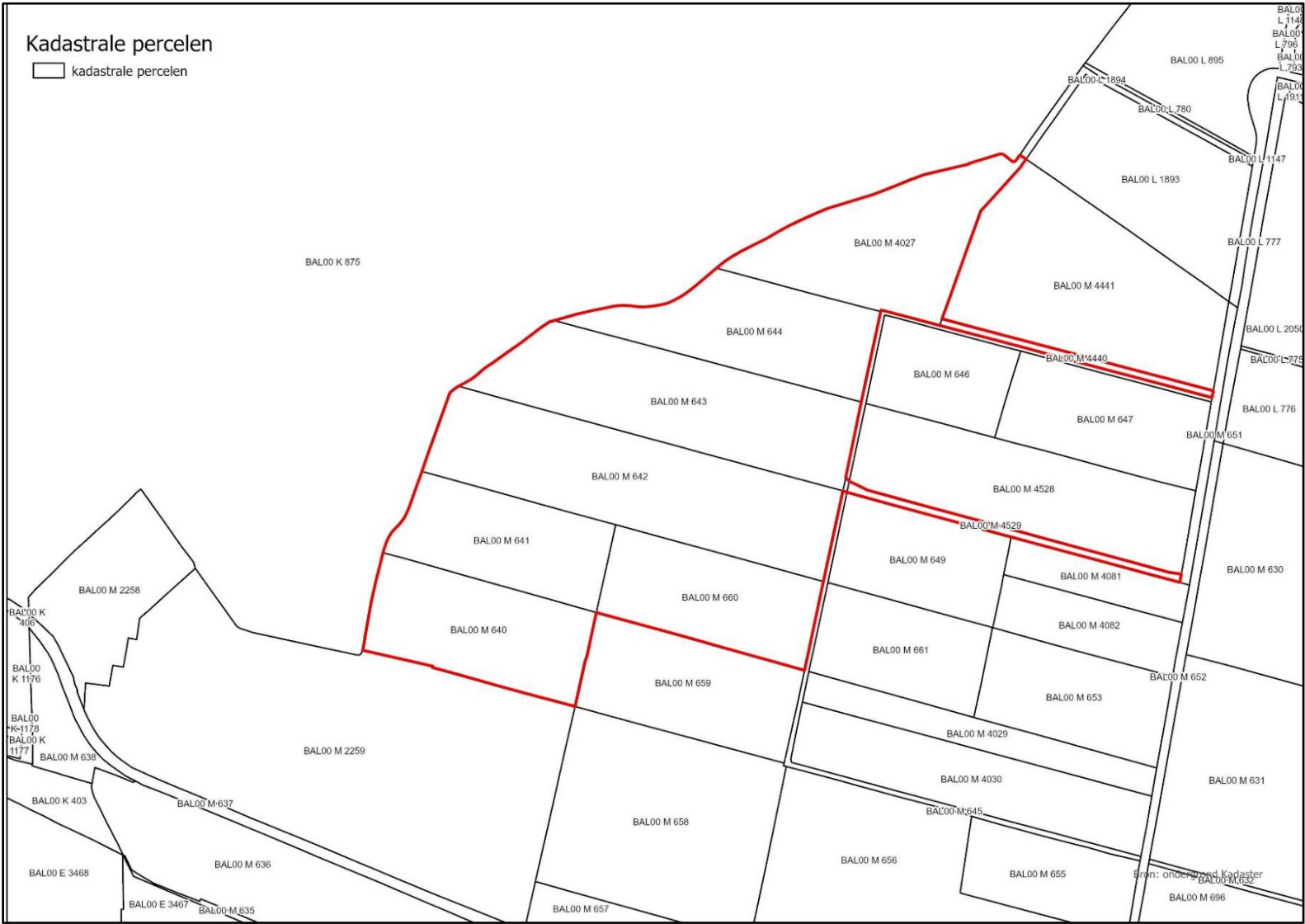
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente De Fryske Marren kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente De Fryske Marren.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65766/157
Ingeschreven op 02-03-2015 om 09:00	
Naam gerechtigde	Provincie Fryslân
Adres	Tweebaksmarkt 52 8911 KZ LEEUWARDEN
Postadres	Postbus 20120 8900 HM LEEUWARDEN
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	01178978 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 1



Bijlage 1 Wandel- en ruiterspad en voorzieningen



AKTE KWALITATIEVE VERPLICHTING

Natuurgebied de Séfonsterpolder

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **provincie Fryslân**, gevestigd aan de Tweebaksmarkt 52 te 8911 KZ Leeuwarden, postadres: Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden, in deze vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED], teamleider Vastgoed, geboren op [REDACTED] te [REDACTED], zich legitimerende met een [REDACTED] nummer [REDACTED], uitgegeven door de gemeente [REDACTED] op [REDACTED], daartoe gemandateerd en gemachtigd in het Bevoegdhedenstatuut provincie Fryslân 2018, de daarbij behorende lijsten en de Vervangingsregeling, hierna te noemen "**de Provincie**"

en

2. de heer [.....naam Koper.....], geboren te [.....plaats.....] op [.....datum.....], wonende te [.....postcode.....], [.....straat +nr plaats.....], gehuwd, houder van een _____ met nummer _____, geldig tot _____, hierna te noemen "**de Koper**"

OVERWEGENDE DAT:

- het betreffende Terrein door of namens de Provincie is ingericht als natuurbeheertype "N12.02 Kruiden- en faunarijck grasland" en een landschapselement L01.01 "Poel en klein historisch water", als omschreven in de index Natuur en Landschap;
- dat Provincie en de Koper van mening zijn dat het Terrein voor onbepaalde tijd in stand dient te worden gehouden als natuur;
- dat er een overeenkomst op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek tot stand dient te komen tussen de Provincie en degene aan wie de grond toebehoort, waarin een kwalitatieve verplichting wordt overeengekomen ten aanzien van het desbetreffende perceel datgene te doen of na te laten wat de ontwikkeling of instandhouding van het betrokken natuur- en landschapsbeheertype op het desbetreffende Terrein in gevaar brengt of verstoort.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1

Voor de uitleg van de betekenis van de gehanteerde begrippen wordt aangesloten bij hetgeen in de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap Fryslân is bepaald.

ARTIKEL 2

De Koper van de navolgende onroerende zaak:

de natuurpercelen, gelegen aan de Jan Schotanuswei nabij Rijs, kadastraal bekend gemeente Balk, sectie M en nummer 4027, 644, 643, 642, 641, 640, 660, 4440 en 4529, ter grootte van totaal 25.69.40 hectare, zie bijlage 1, hierna aan te duiden als: "het Terrein" of "het Verkochte".

ARTIKEL 3

- a. De Koper gedooft op het Terrein voor onbepaalde tijd de ontwikkeling dan wel instandhouding van het natuurbeheertype "N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland" (pakketcode 7422) en landschapsbeheertype "L01.01 Poel en klein historisch water" dan wel instandhouding van een ander type natuur en landschapselementen voor zover Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân als verantwoordelijke voor natuurbeheer in het landelijke gebied hiervoor schriftelijk toestemming hebben verleend;
- b. De Koper gedooft op het Terrein voor onbepaalde tijd de wandel- en ruiterspaden, alsmede de daaraan verbonden voorzieningen en het gebruik door wandelaars en ruiters van de paden en de voorzieningen, zie bijlage 2;
- c. De Koper laat al datgene na dat het gestelde onder a. belemmert, bemoeilijkt of verhindert;
- d. De Koper gebruikt het Terrein niet met het oog op de uitoefening van de landbouw, tenzij en voor zover dit in overeenstemming is met het gestelde onder a en b;
- e. De Koper gebruikt het Terrein niet voor andere doeleinden dan voor de ontwikkeling dan wel instandhouding van natuurbeheertype "N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland" (pakketcode 7422) en landschapsbeheertype "L01.01 Poel en klein historisch water", of de ontwikkeling, dan wel instandhouding van een ander type natuur en landschapselementen voor zover Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân hiervoor schriftelijk toestemming hebben verleend.
- f. De Koper gedooft géén loslopende honden op het Terrein. De aanlijnplicht geldt op het Terrein.

ARTIKEL 4

De Koper en Provincie komen hierbij ten laste van het Terrein, en ten behoeve van de Provincie een kwalitatieve verbintenis overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen als omschreven in artikel 3 van deze akte.

ARTIKEL 5

1. Indien de Koper één of meer bepalingen van artikel 3 van deze overeenkomst niet nakomt, zal de Provincie de Koper schriftelijk aanmanen om binnen de daarbij te stellen (redelijke) termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de Koper, na afloop van voornoemde gestelde termijn, nog steeds niet of niet-volledig nakomt, kan de Provincie de overeenkomst ontbinden. Partijen stellen vast dat iedere

tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst de ontbinding van deze overeenkomst rechtvaardigt.

2. Als de Provincie nakoming van de overeenkomst vordert, is de Koper verplicht om de niet-nakoming van één of meer der bepalingen van artikel 3 van deze overeenkomst op eerste aanzegging te staken en het Terrein in een zodanige staat te herstellen dat de niet-nakoming daarmee ongedaan wordt gemaakt, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom ten belope van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het aantal hectares van het Terrein voor iedere week dat de Koper één of meerdere bepalingen uit artikel 3 niet naleeft.
3. Als de Provincie de overeenkomst ontbindt naar aanleiding van niet-nakoming van één of meer bepalingen van artikel 3 is de Koper een direct opeisbare boete aan de Provincie verschuldigd van ten hoogste 7 maal de koopsom, gebaseerd op onderhavige aankoop van het Terrein door de Koper, vermeerderd met de wettelijke rente. Dit bedrag kan worden verhoogd met maximaal vijftig procent (50%), onverminderd het recht van de Provincie op aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd de kosten van verhaal.
4. Bij de vaststelling van de hoogte van de dwangsom als genoemd in het tweede lid van dit artikel, alsook de hoogte van de boete als genoemd in het derde van dit artikel, wordt rekening gehouden met de ernst van de niet-nakoming van de overeenkomst.
5. De wettelijke rente, als genoemd in het derde lid van dit artikel, wordt berekend vanaf de dag na verzending van de schriftelijke ontbindingsverklaring.

ARTIKEL 6

Partijen kunnen beide de andere partij verzoeken de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. In geval van een beroep door een van de partijen op dit artikel, wordt voor de toepassing van het artikel aansluiting gezocht bij artikel 6:258 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 7

De Provincie en de Koper komen overeen dat de omschreven verplichtingen van de Koper om te dulden of na te laten als genoemd in deze overeenkomst zullen overgaan op degenen die het Terrein of het Verkochte of delen daarvan onder bijzondere titel verkrijgen. Degenen die een recht tot gebruik van het Terrein of het Verkochte zullen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichtingen gebonden.

De omschreven verplichtingen verkrijgen een derdenwerking door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers. Koper verleent de provincie onherroepelijk volmacht om deze inschrijving tot stand te brengen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te [.....plaats.....], op [.....datum.....]:

de Koper:

.....	
door	: _____
plaats	: _____
datum	: _____

de Provincie:

.....	
door	: _____
plaats	: Leeuwarden
datum	: _____

Thorbecke
T.a.v. 
Postbus 40097
8004 DB ZWOLLE

Leeuwarden, 1 oktober 2019
Verzonden, **- 1 OKT. 2019**

Ons kenmerk : 01703225
Afd./Opgave : Vastgoed
Behandeld door :  (058) 292  of @fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) : 1

Onderwerp : taxatieopdracht Balk M 640,641,642,643,644,660,4027,4440,1808 (dls)
en 1809 (dls) t.b.v. project Natuuropgave (537)

Geachte 

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie en het opstellen van een taxatierapport van het onderstaande object. Het betreft een taxatie ten behoeve van het project de Natuuropgave.

Perceel

Het betreft het taxeren van de marktwaarde van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Balk, sectie M, nummers 640, 641, 642, 643, 644, 660, 4027, 4440, 1808 (deels) en 1809 (deels).

Eigenaar

De percelen zijn in eigendom bij de provincie Fryslân.

Taxatierapport

Het conceptrapport dient u aan  toe te zenden per e-mail (@fryslan.frl). Dit conceptrapport wordt door team Vastgoed beoordeeld en aan u teruggekoppeld. Daarna ontvang ik graag het definitieve rapport per e-mail. Conform afspraak zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd voor € 600,-- (exclusief btw).

Eventueel meerwerk dient tijdig en vooraf aan  kenbaar te worden gemaakt. Zonder schriftelijke opdracht van de provincie zal meerwerk niet worden vergoed.

Facturering

U kunt de door u gemaakte kosten declareren volgens onderstaande procedure:

Centrale adressering, de factuur dient geadresseerd te worden aan:

Provincie Fryslân

T.a.v. Financiële Administratie

O.v.v. Afdeling PW, team Vastgoed

Postbus 20120

8900 HM Leeuwarden

Of per e-mail naar @fryslan.frl (factuur en bijlagen s.v.p. in één pdf-bestand)

Vermelding op elke factuur van:

- Opdrachtgever:  van team Vastgoed
- Contactpersoon  van team Vastgoed
- Kenmerk opdrachtbrief: 1703225
- Een duidelijke (kadastrale) omschrijving
- Een duidelijke en juiste btw-specificatie

Algemene voorwaarden

Op alle leveringen van diensten aan de provincie Fryslân zijn de Algemene Voorwaarden Dienstverlening provincie Fryslân bij overeenkomsten van opdrachten tot het verrichten van diensten van toepassing. Deze zijn al in uw bezit of kunnen worden gedownload vanaf onze provinciale website (<http://www.fryslan.frl>, onder de rubriek 'inkoop- en aanbestedingsregels'). Op verzoek kunnen deze u worden toegezonden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



teamleider Vastgoed
Provinciale Waterstaat

Opdrachtverstrekking nummer 537

Zaaknummer	PF-2019/200708
Datum opdrachtverstrekking	
Gegevens opdrachtgever/ verwerver	Namens provincie Fryslân, Naam: [REDACTED]
Project	
Beleidsdoel	
Programma	○ Programma 2 X Programma 5 ○ Programma 10 Anders, namelijk
Grootboeknummer Kostensoort AGV nummer (indien de opdracht boven € 2.500,- komt)	Provinciale opgave 80068510 Kostensoort 20100 ? (check)
Taxatie type en onderwerp taxatie	X Volledige taxatie ○ Actualisatie van een reeds uitgevoerde taxatie (gelijkblijvende situatie) van rapport [kenmerk ...] ○ Oplegnotitie (herwaardering i.v.m. veranderde situatie/omstandigheden) van het object/de percelen kadastraal bekend:
Kadastrale informatie	Gemeente: Balk Sectie: M Nummer: 640, 641, 642, 643, 644, 660, 4027, 4440 (ruiterpad) en deels (beheerderspad) 1808 en deels (beheerderspad) 1809 Oppervlakte: totaal 25.68.10 hectare
Objectgegevens en gebruik	
Doel taxatie	
Waarderingsgrondslag	De waarderingsgrondslag is marktwaaarde:
Te taxeren belang	De marktwaaarde van het volle eigendom
Waarderingsmethode	De waarde wordt middels de vergelijkingsmethode benaderd. /of anders:
Waardepeildatum	Heden
Copyright	De taxatie is bestemd voor gebruik door de opdrachtgever en voor bovengenoemd doel.
Afschrift opdrachtbrief aan Rechthebbenden / Eigenaar	Naam: Provincie Fryslân
Weet eigenaar/gebruiker van de taxatie?	
Het te taxeren vastgoed bezoeken in gezelschap van één of meer functionarissen van provincie	Naam: [REDACTED]
Aard en bron informatie	Het waardeoordeel wordt gebaseerd op de inspectie ter plaatse en marktonderzoek door taxateurs en de volgende informatie verstrekt vanuit de opdrachtgever:
Verleende rechten	Jacht: onbekend Visrecht: onbekend Bruikleen: onbekend
Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen	WVG: Natuurschoonwet: Belemmeringenwet Privaatrecht: Monumentenwet: Natuurbeschermingswet: Erfdienstbaarheden, nl: Overige:
Vergunningen	
Bestemmingsplan	Naam bestemmingsplan: Gemeente: Vaststellingsdatum: Bestemming:
(bijzondere) Uitgangspunten	

Overige relevante informatie	- Gebied is ingericht als natuur, heeft de enkelbestemming natuur en zal met een verplichting om als natuur te behouden en te beheren worden verkocht. - De aanwezige voetpaden, ruiterspaden en picknickbanken en elementen moeten worden onderhouden door de koper. - Het gebied blijft opengesteld voor publiek en blijft openbaar toegankelijk. - Graag de ontbrekende gegevens uit laten zoeken door de taxateur. - De taxatie zal worden uitgevoerd conform de toepasselijke reglementen van het NRVt en in overeenstemming met de internationale richtlijnen EVS en/of IVS.											
Tarieven (aangeven welk tarief)	<table><tr><td>Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- - o met gebouwen X zonder gebouwen </td><td>€ 1.125,- € 600,-</td></tr><tr><td>Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen </td><td>€ 1.275,- € 750,-</td></tr><tr><td>Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen </td><td>€ 1.275,-- € 675,--</td></tr><tr><td>Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen </td><td>€ 1.650,- € 1.125,-</td></tr><tr><td> - o Taxatierapport van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) boven EUR 2.500.000,-- (complexe project) op basis van een uurtarief waarbij bij opdracht de uren vooraf worden vastgelegd - o Inzet [aantal] uren </td><td>uurtarief € 110,-</td></tr></table> Bovengenoemde tarieven zijn exclusief btw. - o Oplegnotitie – inzet [aantal] uren [uurtarief € 110,--] - o Actualisatie van rapport - inzet [aantal] uren [uurtarief € 110.--]		Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- - o met gebouwen X zonder gebouwen	€ 1.125,- € 600,-	Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.275,- € 750,-	Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.275,-- € 675,--	Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.650,- € 1.125,-	- o Taxatierapport van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) boven EUR 2.500.000,-- (complexe project) op basis van een uurtarief waarbij bij opdracht de uren vooraf worden vastgelegd - o Inzet [aantal] uren	uurtarief € 110,-
Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- - o met gebouwen X zonder gebouwen	€ 1.125,- € 600,-											
Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.275,- € 750,-											
Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.275,-- € 675,--											
Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,- tot EUR 2.500.000,- - o met gebouwen - o zonder gebouwen	€ 1.650,- € 1.125,-											
- o Taxatierapport van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) boven EUR 2.500.000,-- (complexe project) op basis van een uurtarief waarbij bij opdracht de uren vooraf worden vastgelegd - o Inzet [aantal] uren	uurtarief € 110,-											

--	--

Akkoord opdrachtnemer/taxateur

Zwolle, 30 september 2019

[Redacted signature]

[Redacted text]