1. Omschrijving taxatie-opdracht

1.1 Opdrachtgever

Staatsbosbeheer, Grond en Gebouwen afdeling Grondzaken
Leonard Springerlaan 23, 9727 KB Groningen
Postbus 333, 9700 AH Groningen
Contactpersoon Art. 5.1 lid 2 sub e
Tel: Art. 5.1 lid 2 sub e

1.2 Opdrachtnemer/Taxateur

Rentmeesterkantoor [redacted] Hiemstra

[redacted]

De taxatie is uitgevoerd door: Art. 5.1 lid 2 sub e Rentmeester, Makelaar-taxateur,

Ingeschreven in de registers Wonen en Landelijk Vastgoed van de Stichting VastgoedCert, gevestigd te Rotterdam onder de registratienummers: [redacted] en [redacted].
Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer Art. 5.1 lid 2 sub e.
Ingeschreven in het register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS).
Ingeschreven in het Nederlands Register Stichting Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD)

Specialisatie/ deskundigheid/werkgebied:
Taxaties voor waardebepalingen t.b.v. aankopen, verkopen en advieszaken, alsmede taxaties van schadeloosstellingen op basis van het onteigeningsrecht. Met betrekking tot onroerend goed in het landelijk gebied, zoals agrarische gebouwencomplexen en landerijen, natuur- en woonobjecten in Noord-Nederland.

1.3 Taxatieopdracht

Het onderwerp van de taxatie betreft het vaststellen van de marktwaarde van het volle eigendom inzake het hierna nader te omschrijven onroerend goed. De taxatieopdracht is per email verleend op 3 december 2020 conform offerte R20-040 d.d. 2 december 2020. De taxatie betreft een volledige taxatie. Door de opdrachtgever of derden zijn geen instructies gegeven met betrekking tot de taxatieopdracht en in de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

1.4 Doel van de taxatie

Dit taxatierapport wordt opgesteld inzake verkrijging van inzicht in de waarde van het hierna, nader te omschrijven onroerend goed in verband met het voornemen om het aan te verkopen aan de aanliggende eigenaren.

1.5 Waardebegrip

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

66

1.6 Taxatiedatum

Het getaxeerde is door ondergetekende opgenomen [redacted] op 24 december 2020. Daarbij zijn de objectkenmerken geïnspecteerd. Peildatum voor de waardebepaling is opnamedatum. Na de inspectiedatum en na de waardepeildatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de taxatie.

1.7 Verklaringen van taxateur

- De taxateur verklaart deskundig te zijn op het vakgebied en niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar en/of gebruiker, of een aan hem gelieerde vennootschap;
- De taxateur verklaart de laatste twee jaar niet betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren. Taxateur heeft van het getaxeerde niet eerder een taxatierapport uitgebracht;
- De taxateur staat ervoor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot een waardeoordeel en de onderbouwing daarvan heeft kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van de opdrachtgever als eventuele derden;
- De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij deze taxatieopdracht te hebben uitsluitend dan voortvloeit uit deze taxatieopdracht;
- De vergoeding die de taxateur ontvangen voor de taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxatie;
- Een taxatie betreft een momentopname en vertegenwoordigt derhalve een beperkte geldigheid. Een en ander is uiteraard afhankelijk van wat er in de tussentijd is gebeurd met het getaxeerde, hoe de markt zich heeft ontwikkeld en eventueel gewijzigde regelgeving. Meestal zal al na enkele maanden een update nodig zijn om de geldigheid te verlengen;
- Op deze taxatieopdracht zijn de reglementen van De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) van toepassing, waaronder begrepen de Gedragscode en de Regeling voor Rentmeesters 2015. De reglementen kunnen worden geraadpleegd op de website van de NVR (www.rentmeesternvr.nl).
- De taxatie is voor zover van toepassing uitgevoerd volgens de richtlijnen en/of aanbevelingen van IVS.
- Ondergetekende verricht in deze een Professioneel Taxatiedienst (PTD). De regelgeving van het NRVT is derhalve van toepassing. De reglementen kunnen worden geraadpleegd op de website van de NRVT (www.nrvt.nl).
- Het taxatierapport is door een controlerend taxateur op plausibiliteit getoetst. Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is. Een verklaring is opgenomen in de bijlage.

67

Art. 5.1 lid 2 sub e

2. Gegevens van het vastgoedobject

2.1. Brongegevens
Bij de waardering is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Verstrekte informatie door de opdrachtgever:
- Tekeningen van te ruilen percelen.

Door de taxateur opgevraagde informatie:
- Website Ruimtelijke plannen: vigerend bestemmingsplan;
- Website Bodemloket: informatie over bodemkwaliteit (verontreinigingen)
- Database NVM en applicaties:
- Informatie uit de kadastrale registratie en het informatiesysteem Kadata voor kadastrale gegevens en transacties;
- Diverse algemene informatie van websites, zoals BoerenBunder, Wikipedia, e.d.

2.2 Kadastrale gegevens

Gemeente	*Sectie*	*Nummer*	*Oppervlakte*
Mildam	L	500	[redacted]
Ureterp	E	323	
Ureterp	E	827	
Totaal			

(kadastrale uittreksels en tekeningen zijn opgenomen in de bijlage)

Eigenaar
perceel Mildam L 500
Art. 5.1 lid 2 sub e [redacted]. Geboren [redacted] te [redacted]
Art. 5.1 lid 2 sub e [redacted]. Geboren [redacted] te [redacted]
Adres Beakendyk 4 te 9248 WP SIEGERSWOUDE

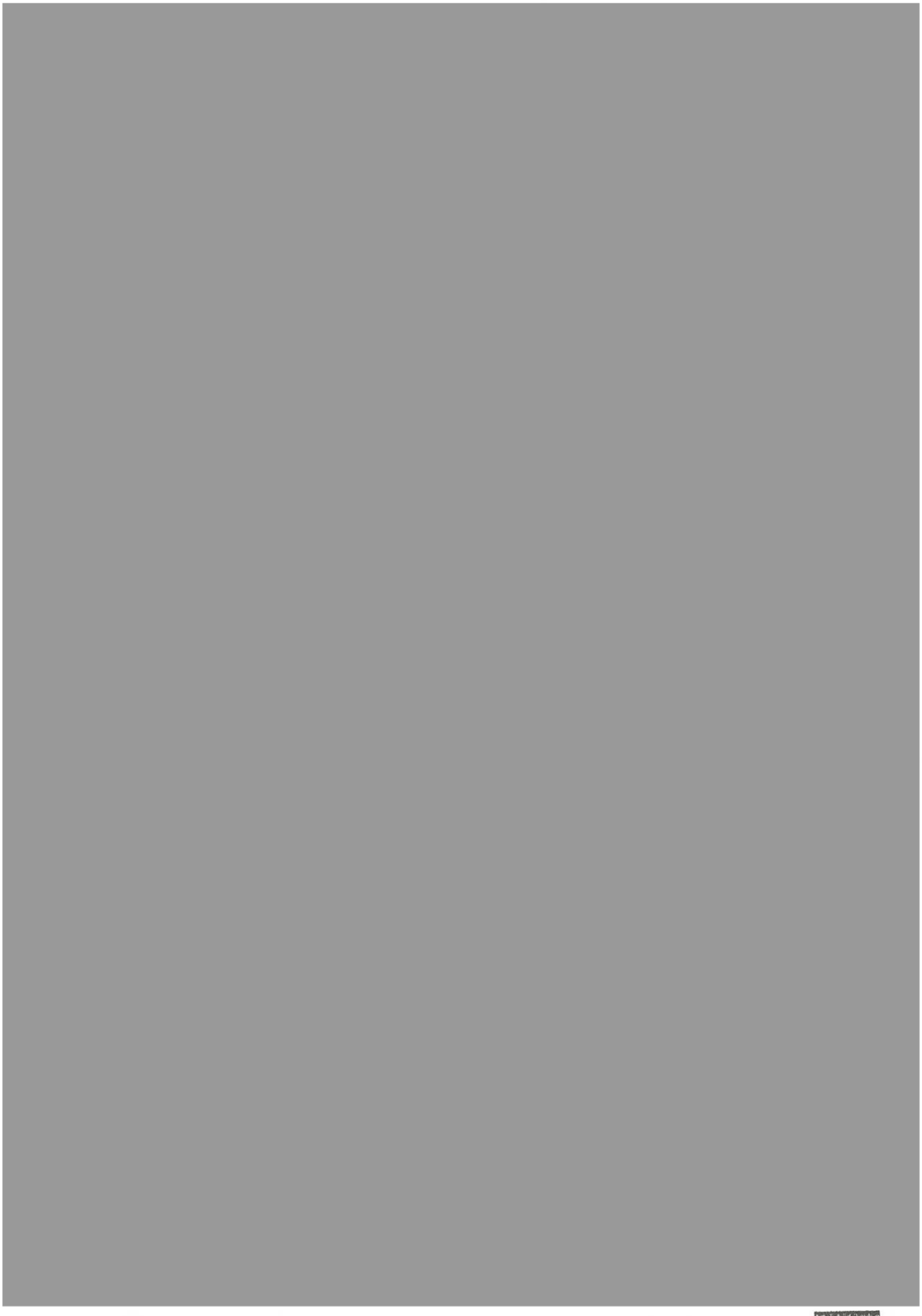
Percelen Ureterp E 323 en 827
Staatsbosbeheer, [redacted] te [redacted] AMERSFOORT
Postadres Postbus 2, 3800 AA AMERSFOORT
Statutaire zetel AMERSFOORT, KvK-nummer 30263544 (Bron: Handelsregister)

Zakelijke rechten
Volgens het kadastrale uittreksels zijn er geen zakelijke rechten op de percelen gevestigd.

Aantekeningen
Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Titelonderzoek
Gelet op de situatie heeft ondergetekende beperkt titelonderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Het perceel genummerd 500 is in eigendom verkregen middels akte Hyp4 deel 77425 nummer 41 d.d. 10-2-2020. In deze akte staat het volgende vermeld ten aanzien van erfdienstbaarheden:

68



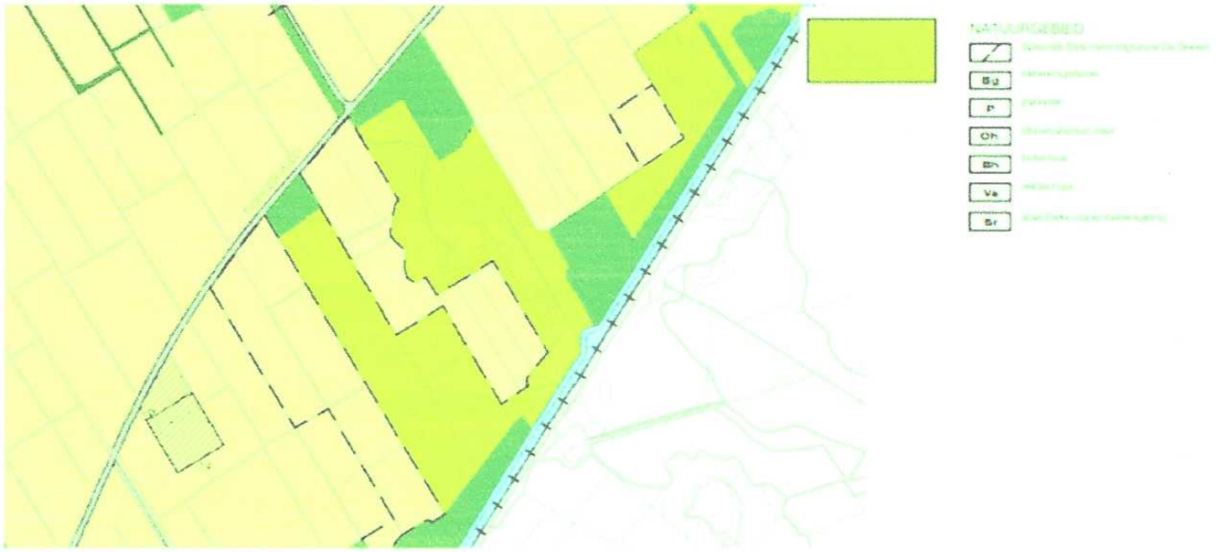
69

Art. 5.1 lid 2 sub e

[redacted]

2.3 Planologie

Vigerend bestemmingsplan
Vigerend voor de percelen gelegen in de gemeente Heerenveen (Mildam) is het bestemmingsplan "Correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 (kaart 7)", vastgesteld op 1 maart 2010: De gronden zijn aangewezen met de volgende bestemmingen en aanduidingen:



De op de kaart voor Natuurgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de natuurgebieden;
b. de bescherming van het gebied De Deelen, dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "Speciale Beschermingszone De Deelen", door het voorkómen van significante aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
d. sloten, beken, poelen, petgaten en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
e. gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van het natuur- en landschapsbeheer al dan niet in combinatie met een bezoekerscentrum, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "beheersgebouw";
met daaraan ondergeschikt:
f. agrarisch medegebruik;
g. extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. een parkeerterrein, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeren";

40

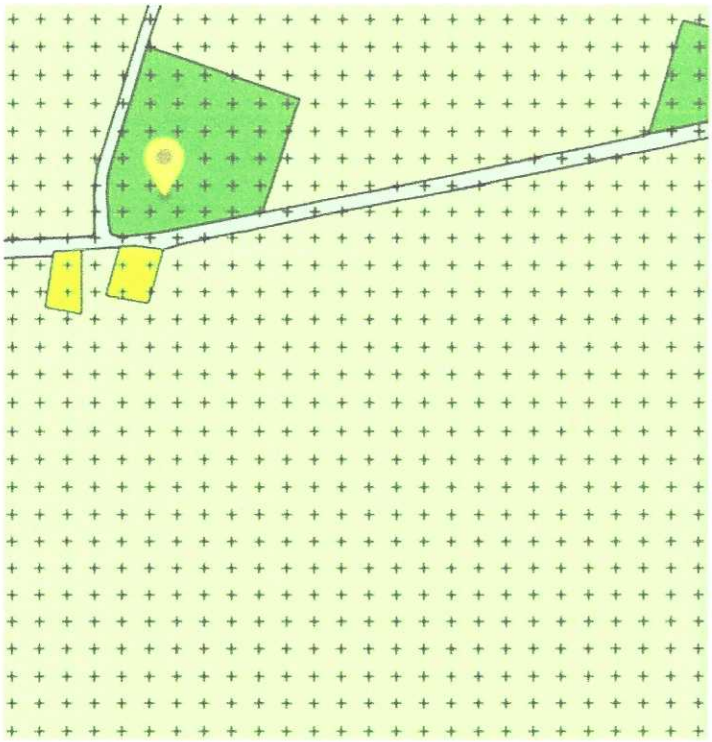
Art. 5.1 lid 2 sub e

k. een observatiehut/-toren, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “observatiehut/-toren”;
l. een botenhuis, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “botenhuis”;
m. een veldschuur, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “veldschuur”;

met de daarbijbehorende:

n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vigerend voor de percelen gelegen in de gemeente Opsterland (Ureterp) is het bestemmingsplan “Correctieve en partiële (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018, onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-08): De gronden zijn aangewezen met de volgende bestemmingen en aanduidingen:



De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;

met daaraan ondergeschikte:

c. voet-, fiets- en ruiterpaden;
d. recreatieve vaarroutes;
e. dagrecreatieve en educatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, recreatieve aanlegplaatsen, bebording, vogelkijkhutten en naar de aard daaraan gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Art. 5.1 lid 2 sub e

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgronden;
b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grond- en plaatsgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat intensieve veehouderij als neventak met een oppervlakte van maximaal 250 m², dan wel de bestaande oppervlakte wanneer deze groter is, in de bestemming is begrepen;
c. intensieve veehouderij, uitsluitend voor zover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat deze:
    1. ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
    2. wordt uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning;
e. een kampeerboerderij al dan niet in combinatie met een kleinschalige camping ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
f. boerderijwinkels, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan:
    1. in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak, en:
    2. wanneer de oppervlakte van de verkoopruimte ten hoogste 50 m² bedraagt;
    3. indien het parkeren ten behoeve van de functie op het erf behorende bij de hoofdfunctie plaatsvindt;
g. tijdelijke waterberging en andere waterbeheersmaatregelen in het kader van zogenaamde 'blauwe diensten';
h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de natuurlijke waarden;
i. de instandhouding van de in bijlage 4 opgenomen 'oorspronkelijke boerderijen';

met daaraan ondergeschikt:

j. landbouwontsluitingswegen;
k. veetunnels;
l. erfbeplantingen zoals singels en houtwallen;
m. voet-, fiets en ruiterpaden;
n. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daaraan gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
o. water;
p. nutsvoorzieningen;
q. kleinschalige duurzame energiewinning;
r. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
s. de inrichting en het beheer van vaarwegen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de in artikel 32.1.2 aangegeven beheersgrenzen,

en voor zover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding:

t. 'water' tevens voor het instandhouden van waterlopen met een landschappelijke waarde;
u. 'specifieke vorm van recreatie - logiesverstrekking', voor verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalige logiesverstrekking;
v. 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige camping', tevens voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalige camping, met dien verstande dat:
    1. de kampeermiddelen binnen of aansluitend op een bouwvlak moeten worden geplaatst;
    2. uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
    3. parkeren plaats dient te vinden op het erf behorende bij de het agrarisch bedrijf waarvan de recreatieve functie onderdeel uitmaakt.

2.4 Gebruiksgegevens

[redacted]

12

Art. 5.1 lid 2 sub c

2.5 Milieuaspecten

Taxateur neemt aan dat de (toekomstige) eigenaar/ gebruiker beschikt over alle noodzakelijke vergunningen voor het hiervoor omschreven gebruik en voldoet aan de geldende milieuregels. De kwaliteit van bodem en grondwater is niet onderzocht. Taxateur heeft geen aanwijzingen dat de kwaliteit van bodem en grondwater zwaarwegende belemmeringen geven voor het beoogde gebruik en de bestemming van het getaxeerd.





Het laatste onderzoek op de locatie is: Verkennend onderzoek NEN 5740 Oranjewoud 10269-145016.13, 2006-05-22. Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen.

Omschrijving	Start	Eind
onverdachte activiteit (000000)	onbekend	onbekend
baggerspeciedepot (op land) (900015)	1978	huidig
stortplaats op land (niet gespecificeerd) (900030)	1977	1993

73

Art. 5.1 lid 2 sub e

2.6 Overige informatie
Verder zijn structuurvisies en verordeningen van toepassing, waaronder de Verordening Romte Fryslân 2014.

2.7 Waarneming taxateur
De taxateur heeft geen signalen ontvangen die afwijken van de onder artikel 2.1 tot en met 2.6 gestelde informatie.

3. Omschrijving en ligging

Het getaxeerde in Jubbega betreft een natuurterrein hoofdzakelijk bestaande uit heide met een ven en doorlopend onverhard pad naar de achterliggende percelen. Het terrein kent hoogteverschillen in het maaiveld, de heide is sterk vergrast en er is veel spontane houtgroei. Het geheel is gelegen in een landelijke omgeving met grote moderne veehouderijbedrijven, landerijen en de beek De Tjonger. Directe belendingen zijn soortgelijke natuurterreinen en een perceel grasland. De ontsluiting geschied middels een kort onverhard pad over een voorliggende perceel naar de openbare weg.

Het getaxeerde in Ureterp betreft een bos en een bossingel in een landelijke omgeving met woonobjecten, boerderijen, landerijen en natuurelementen. Het bos heeft aan de buitenrand een oudere boomsingel met daar binnen in jonge (spontane) houtgroei. Er is hoogteverschil in het maaiveld, de houtopstand is divers, her en der ligt enig afval. De ontsluiting geschiedt middels een dam rechtstreeks op de openbare weg.
De bossingel maakt onderdeel uit van een grotere singelstructuur. Een oppervlakte van circa 1.900 m2 ligt ingeklemd tussen de [redacted] Langs de singel loopt een wandelpad en plaatslijk zijn er doorsnijdende dwarssloten. De houtopstand bestaat voornamelijk uit eiken. De ontsluiting geschiedt rechtstreeks op de openbare weg.

4. Waardering

4.1 Uitgangspunten en overwegingen
- De gronden worden gewaardeerd conform huidige bestemming en gebruik derhalve als natuurterrein en bos met bossingel.
- Een oppervlakte van 1.900 m2 kan uitgepond worden als een terrein aansluitend bij woningen.
- Het pad op het perceel met bossingels is openbaar toegankelijk.
- De kwaliteit van de bodem en het grondwater van perceel 827 geeft geen zwaarwegende belemmeringen voor het beoogde gebruik en de bestemming.

4.2 Taxatie
Op basis van de specifieke eigenschappen van het object en de beschikbare data heeft taxateur een comparatieve methode toegepast. Hierbij wordt de waarde van het te taxeren object vastgesteld door het vergelijken met in de markt gerealiseerde transacties uit de directe omgeving en/of uit andere vergelijkbare gebieden. Andere taxatiemethoden zijn niet geschikt voor de waardering van het getaxeerde. Allereerst is kennisgenomen van de door de opdrachtgever beschikbare stukken en is het getaxeerde opgenomen en beoordeeld. Vervolgens zijn de geschikte referentie transacties geselecteerd, waarna door middel van bovengenoemde taxatiemethode de waarde is vastgesteld. Bij de waardering is o.a. rekening gehouden met specifieke (plaatselijke) kenmerken, de ligging ten opzichte van wegen, verkaveling, belendingen, ontsluiting en de gebruiksmogelijkheden.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de marktwaarde getaxeerd op:

Heideterrein [redacted]

Bos en bossingels

Totaal

Zegge: [redacted]

4.2 Nadere onderbouwing

Marktsituatie en courantheid

Landelijk
De inrichting van het Natuurnetwerk Nederland blijft een prioriteit, omdat het perspectief geeft aan (kwetsbare) biodiversiteit via grotere en robuustere leefgebieden. In het natuurpact is afgesproken dat de provincies in 2027 samen minimaal 80.000 hectare extra landnatuur aan het NNN hebben toegevoegd.
Voor de opgave van 80.000 hectare rapporteren we het aantal ingerichte hectares sinds 2011. In 2019 rapporteerden we 2.727 hectare meer dan in de vijfde VRN (38.743 hectare ingericht). Dat betekent dat vanaf 2011 tot eind 2019 in totaal 41.470 hectare nieuwe natuur in het NNN is ingericht. Zodoende blijft tot 2027 (80.000 hectare nieuwe natuur) een resterende opgave van minimaal 38.530 hectare over.
De totale omvang van het NNN was eind 2019 696.944 hectare (zie tabel 1).

Tabel 1: Stand van zaken omvang Natuurnetwerk Nederland per 1-1-2020. Afgesproken is om niet alleen natuurgebieden met SNL-beheersubsidie mee te tellen, maar alle natuur binnen het NNN. Deze hectares worden deels met terugwerkende kracht bij het totaal opgeteld. Dit is de actualisatie (b).

a.	Omvang Natuurnetwerk Nederland tot 1-1-2011	588.000 ha
b.	Actualisatie natuur NNN tot 1-1-2011	67.474 ha
c.	Totaal omvang NNN tot 1-1-2011	655.474 ha
d.	Ingerichte natuur in het NNN tussen 1-1-2011 en 31-12-2019	41.470 ha
e.	Oppervlakte natuur in het NNN per 31-12-2019	696.944 ha
f.	Nog in te richten deel van 80.000 ha	38.530 ha
g.	Verwachte omvang van de natuur in het NNN per 31-12-2027	735.474 ha

Op basis van de afspraak uit het Natuurpact zullen de twaalf provincies het NNN uitbreiden met nog minimaal 38.530 hectare. De provincies hebben de ambitie om daar bovenop 6.947 hectare extra natuur in te richten (dus tot een totaal van 45.477 hectare). De grootste aanvullende ambitie komt voor rekening van de provincie Noord-Brabant (1.410 hectare). Hiermee wordt de afspraak uit het Natuurpact (ruimschoots) geborgd in het beleid van de twaalf provincies: als deze ambities gerealiseerd worden, hebben de provincies niet 80.000 hectare, maar 86.947 hectare NNN ingericht in de periode 2011-2027. Het NNN zal in 2027 dan in totaal een omvang hebben van 742.421 hectare.

In de periode 2011 tot en met 2019 is 20.851 hectare grond voor nieuwe natuur beschikbaar gekomen (zie figuur 7). In 2019 is er een toename van 1.882 hectare verwerving gerapporteerd. Ten opzichte van voorgaande jaren is dat een versnelling. Een deel van deze hectares is nieuw door provincies verworven. Andere gronden (in de meeste

Art. 5.1 lid 2 sub e

gevallen landbouwgrond) blijven in particulier eigendom en krijgen de bestemming natuurgrond (wijziging in bestemmingsplan en notarieel vastgelegde kwalitatieve verplichting). De afwaardering naar natuurgrond wordt dan financieel gecompenseerd. Veel gronden die nodig zijn voor de opgave van 80.000 hectare nieuwe natuur in 2027 zijn al beschikbaar; ze moeten alleen nog ingericht worden.

In de periode 2011 tot en met 2019 is 41.470 hectare natuur ingericht, zie figuur 8. Dat is 2.727 hectare meer dan in de vorige VRN is gerapporteerd voor de hele periode van het Natuurpact. Deze toename is goed vergelijkbaar met voorgaande jaren. Met het gemiddelde tempo van inrichten (2011-2019) gaan we 2027 niet halen. Versnelling is noodzakelijk. Hier zetten de provincies zich de komende jaren onverkort voor in.

We zien dat een versnelling nodig is om het doel van 80.000 hectare te halen. Sommige provincies hebben deze versnelling ook al daadwerkelijk ingezet: in 2019 was de verwerving hoger dan voorgaande jaren. De inrichting van natuur binnen het NNN was echter vergelijkbaar aan voorgaande jaren. De inrichting van een totaal gebied hangt soms nog op de verwerving van enkele hectares van een grondeigenaar, de zogenaamde sleutelhectares. Pas als deze verworven zijn kan het hele gebied worden ingericht.
(bron: Rijsoverheid.nl, 6e voortgangsrapportage Natuur)

Regionaal
Uit het marktonderzoek periode 2018-2021 komen bos en natuurgrond transacties met een divers karakter naar voren. De markt wordt beheerst door transacties door particulieren met aankopen van bospercelen in het landelijke gebied tot aankopen door terrein beherende organisaties van percelen als onderdeel van grotere natuurterreinen. Daarnaast zijn er transacties van (box 3) beleggers en aankopen voor doelrealisatie door de overheid. De prijzen van natuurterreinen bevinden zich in een bandbreedte van € 6.000 tot € 15.000 per ha. Percelen aan te sluiten bij woningen of met mogelijkheden tot een agrarisch of recreatief medegebruik kennen een hogere prijsvorming.

Voorbeelden van referentietransacties



Art. 5.1 lid 2 sub e

De referentieobjecten verhouden zich tot elkaar in het algemeen als volgt. De prijsvorming is beter:

- Naarmate natuurgronden beperkte gebruiksregels kennen en daardoor beter geschikt zijn voor agrarisch of recreatief medegebruik.
- Naarmate er een (hogere) houtopbrengst te genereren is.
- Indien er beheersubsidie te verkrijgen is.

Overweging en waardering

De huidige markt voor natuurgronden is zeer beperkt. Recente vergelijkbare transactiereferenties zijn zeer beperkt voor handen.
Het getaxeerde te Jubbega betreft een natuurterrein met beperkt recreatief medegebruik, de waarde wordt gesteld aan de bovenzijde van de bandbreedte van de marktanalyse.
Het getaxeerde te Ureterp betreft bos en bossingels met een deels een historie als gronddepot en deels met een wandelpad, de waarde wordt gesteld op 75% van de bandbreedte van de marktanalyse.
Eventuele effecten van de Corona-crisis zijn (nog) niet meetbaar in de marktanalyse, bij de waardering is hier derhalve geen rekening gehouden.

[redacted]

Optimale aanwending (HABU)

De highest and best use wordt gehaald met de huidige bestemming en het huidig gebruik.

Gevoeligheids-Analyse (SWOT)

SWOT-analyse:	<u>Sterkten:</u>	<u>Zwakten:</u>
	- Geen bijzondere	- Verontreinigingen (perc. 827)
	<u>Kansen:</u>	<u>Bedreigingen:</u>
	- Box 3 belegging - Weinig aanbod	- Beperkt aantal kopers

De SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) geeft aan dat de natuurterreinen interessant kunnen zijn, maar dat er ook marktrisico's zijn .

Art. 5.1 lid 2 sub c

88

5. Reacties op het conceptrapport

Op 29 januari 2021 is het rapport per e-mail in concept verstuurd aan de opdrachtgever om kennis te nemen van de inhoud en te reageren op eventuele onvolkomenheden in het rapport.

[redacted]

6. Verantwoording

Dit rapport wordt door opdrachtnemer uitsluitend aan opdrachtgever uitgebracht en wel voor aanwending in verband met het doel waarvoor het rapport is opgemaakt. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever, alsmede jegens opdrachtgever ingeval deze het rapport voor andere doeleinden aanwendt dan waarvoor het is opgemaakt.

Zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtnemer mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. 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 informatie bevat die alleen voor hem bestemd is, staat het opdrachtgever vrij gegevens uit het rapport 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.

Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, voor zover er sprake is van een belaste levering. 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.

Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Indien desondanks in dit rapport omissies, tel- en/of schrijffouten voorkomen, zulks ter beoordeling aan opdrachtnemer, kunnen hieraan geen aanspraken worden ontleend.

Iedere aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar zal worden uitgekeerd.

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.

Ten behoeve van de taxatie wordt ervan uitgegaan dat zich in de onroerende zaak geen verontreinigende stoffen bevinden in de bodem en/of het grondwater. Ondertekende heeft met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging geen onderzoek verricht.

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

Art. 5.1 lid 2 sub e

Bijlagen

- Plausibiliteitsverklaring
- Kadastrale uittreksels
- Tekeningen
- Foto's

Art. 5.1 lid 2 sub e

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Art. 5.1 lid 2 sub e Rentmeester NVR, ingeschreven bij het NRVT (kamers wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed) onder registratienummer Art. 5.1 lid 2 sub e ingeschreven bij Sitichting VastgoedCert, ingeschreven in het register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS).
werkzaam bij Haarsma Rentmeesters B,.V., kantoorhoudende aan de [redacted] te [redacted] telefoon: 06Art. 5.1 lid 2 sub e.

verder te noemen "toetser",

verklaart:

- toetser heeft het taxatierapport met kenmerk Tax-SBBArt. 5.1 lid 2 sub e-001, inzake natuurterreinen gelegen nabij Jubbega in eigendom Art. 5.1 lid 2 sub e en gelegen nabij Ureterp in eigendom bij SBB, kadastraal bekend onder: Gemeente Mildam , sectie J nummers 343 en 347 en gemeente Mildam, sectie L nummer 500, groot [redacted] ha en gemeente Ureterp, sectie E, nummers 323 en 827, samen groot [redacted] ha, getaxeerd door Art. 5.1 lid 2 sub e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- toetser heeft het taxatierapport d.d. 8 februari 2021 beoordeeld;
- toetser heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- toetser heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- toetser geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetser,

[redacted] 8 februari 2021

Art. 5.1 lid 2 sub e

[redacted]

80

Art. 5.1 lid 2 sub e