

## Taxatierapport

Rapportdatum 15-06-2021

## De Bosbergtoren

Bosberg 2a, 8426 GJ Appelscha



**DÉ RECREATIE BEDRIJFSMAKELAAR**

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een exemplaar daarvan zenden wij u op verzoek toe.



vastgoedcert  
gecertificeerd



RECROON  
Recreatiepartner



## INHOUDSOPGAVE

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Samenvatting   | 3  |
| 2   | Algemene gegevens  | 5  |
| 2.1 | Opdrachtgever  | 5  |
| 2.2 | Taxatiebedrijf en betrokken (controlerend) Register-Taxateur | 5  |
| 2.3 | Waardepeildatum, relevante data en scope of work             | 7  |
| 3   | Doel van de taxatie, getaxeerde belang en uitgangspunten     | 8  |
| 3.1 | Onderwerp van de taxatie                                     | 8  |
| 3.2 | Doel van de taxatie  | 8  |
| 3.3 | Getaxeerde belang  | 8  |
| 3.4 | Waardegrondslag (basis van waarde)                           | 9  |
| 3.5 | Uitgangspunten in verband met de taxatie                     | 10 |
| 3.6 | Gehanteerde begrippen  | 14 |
| 4   | Verklaringen van de Register-Taxateur                        | 16 |
| 4.1 | Verklaringen, privacy en plausibiliteit                      | 16 |
| 4.2 | Overige verklaringen van de Register-Taxateur                | 18 |
| 4.3 | Gehanteerde valuta   | 20 |
| 4.4 | Verklaring beperkte geldigheid taxatie                       | 20 |
| 4.5 | Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur                     | 20 |
| 4.6 | Schattingonzekerheid   | 20 |
| 4.7 | Marktrisico  | 21 |
| 4.8 | Inspectie  | 22 |
| 4.9 | Copyright en bijlagen  | 22 |
| 5   | Juridische status van het vastgoedobject                     | 24 |
| 5.1 | Privaatrechtelijke aspecten                                  | 24 |
| 5.2 | Publiekrechtelijke aspecten                                  | 29 |
| 5.3 | Vergunningen en overige relevante zaken                      | 32 |
| 5.4 | Natuurbeschermingsrichtlijnen                                | 34 |
| 6   | Verontreiniging en milieu                                    | 36 |
| 7   | Ligging, vastgoedobject, gebruik en classificatie            | 38 |
| 7.1 | Ligging  | 38 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 7.2   | Algemene informatie  | 40 |
| 7.3   | Nadere omschrijving van terrein en opstallen               | 40 |
| 7.3.1 | De Bosbergtoren  | 40 |
| 7.4   | Gebruikssituatie   | 43 |
| 8     | Onderhoudstoestand en duurzaamheid                         | 44 |
| 8.1   | Onderhoudstoestand   | 44 |
| 8.2   | Duurzaamheid   | 44 |
| 9     | Waardering   | 49 |
| 9.1   | Gehanteerde benadering(en) en methode(n)                   | 49 |
| 9.1.1 | Inkomstenbenadering  | 49 |
| 9.1.2 | OCF-methode  | 49 |
| 9.2   | Onderbouwing van de waardering op basis van de OCF-methode | 50 |
| 9.3   | Marktvisie   | 55 |
| 9.4   | Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid            | 56 |
| 9.5   | Referenties  | 56 |
| 9.6   | Back-testing en eerdere betrokkenheid                      | 56 |
| 9.7   | Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU)            | 57 |
| 9.8   | Waardering bijzonder uitgangspunt                          | 57 |
| 10    | Bestudeerde bescheiden                                     | 58 |
| 11    | Ondertekening  | 59 |
| 12    | Bijlagen   | 60 |

## 1 SAMENVATTING

Voor u ligt het taxatierapport van De Bosbergtoren, plaatselijk bekend: Bosberg 2a, 8426 GJ Appelscha. Nader te noemen het 'vastgoedobject'.

### Verwijzingen

Uitgangspunten : Paragraaf 3.5  
Bijzondere uitgangspunten (Paragraaf 3.5) : Nee  
Onderbouwing van de marktwaarde : Hoofdstuk 9

### Type vastgoedobject en grondslag

Type vastgoedobject: Dagrecreatie.

Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik, met uitzondering van de bedrijfsmatige exploitatie.

### Getaxeerde waarde

Marktwaarde<sup>1</sup>: € 175.000,- k.k.

Afgeleide Huurwaarde: € 12.000,- per jaar

### Kwalificaties vastgoedobject<sup>2</sup>

Locatie : Goed  
Vastgoedobject : Goed  
Onderhoud opstallen : Goed  
Onderhoud terrein : Goed  
Verkoopbaarheid : Matig  
Verhuurbaarheid<sup>3</sup> : Niet van toepassing  
Courantheid : Matig

---

<sup>1</sup> Met de huidige exploitatie en inclusief bedrijfsmiddelen (roerende zaken) als een complete operationele entiteit.

<sup>2</sup> Bandbreedte kwalificaties: slecht - matig - redelijk - goed - zeer goed.

<sup>3</sup> De taxatie gaat uit van het huidige (eigen) gebruik en de exploitatie zonder rekening te houden met verhuurbaarheid van het gehele vastgoedobject aan één huurder.

Uitpondbaarheid

: Niet van toepassing

SWOT-Analyse

| <b>Sterkten</b>   | <b>Zwakten</b>  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Locatie;</li><li>Het vastgoedobject maakt een goed verzorgde en onderhouden indruk;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Bestaande exploitatie;</li><li>Incourant vastgoed;</li></ul>  |
| <b>Kansen</b>   | <b>Bedreigingen</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Verbeteren exploitatie;</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>Canon herziening erfpachtovereenkomst;</li><li>Vervangingsinvesteringen;</li><li>Corona-crisis.</li></ul> |

## 2 ALGEMENE GEGEVENS

### 2.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever : Gemeente Ooststellingwerf  
Adres, postcode en plaats : 't Oost 11, 8431 LE Oosterwolde  
Opdracht verstrekt door : mevrouw Teunie van der Wijk  
E-mailadres : t.vanderwijk@ooststellingwerf.nl  
Telefoonnummer : 0516-566431

Datum taxatieopdracht ondertekend : 07-06-2021

De ondertekende taxatieopdracht met opdrachtnummer 21016 is opgenomen in de bijlage. Er is in dit taxatierapport niet afgeweken van de taxatieopdracht.

### 2.2 Taxatiebedrijf en betrokken (controlerend) Register-Taxateur

#### Taxatiebedrijf

Taxatiebedrijf : **Van de Loosdrecht RBM B.V.**  
KvK : 58974202  
Post- en bezoekadres : F.A. Molijnlaan 28, 8071 AG Nunspeet  
Telefoonnummer : 0341-252363

Het Taxatiebedrijf is een Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS): Regulated Firm, Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.): NVM U.A.-kantoor, Kennispartner van de Vereniging van Recreatie Ondernemers Nederland (Recron) en Supplier van de Vereniging Hiswa.

**Kwalificaties (controlerend) Register-Taxateur**

**A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT** : **Register-Taxateur**  
Contactgegevens : 06-51134317  
adri@vaneloosdrechtrbm.nl  
Professional Member of : **RICS**  
RICS membership number : 6497328  
Ingeschreven in register : **Recognised European Valuer (REV)**  
Stichting : TEGoVA Netherlands  
Certificaatnummer : REV-NL-NVM-2024-1  
Ingangsdatum : 01-12-2019  
Geldig tot : 30-11-2024  
Specialisatie : R  
Ingeschreven in register : **NRVT**  
Registratienummer : RT738013462  
Kamer : Wonen  
Ingangsdatum : 01-01-2017, geen expiratedatum  
Kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed  
Aantekening : Grootzakelijk Vastgoed  
Ingangsdatum : 01-01-2016, geen expiratedatum  
Lid van : **NVM U.A. als Business en Wonen  
Makelaar en Taxateur**

**R.M. Jansen-De Vries RM RT** : **Controlerend Register-Taxateur**  
Contactgegevens : 06-23196395  
rianne@vaneloosdrechtrbm.nl  
Ingeschreven in register : **NRVT**  
Registratienummer : RT296217273  
Kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed  
Ingangsdatum : 11-02-2019, geen expiratedatum  
Lid van : **NVM U.A. als Business Makelaar en  
Taxateur**

De (controleerend) Register-Taxateur is gespecialiseerd in het waarderen van exploitatiegebonden onroerend goed in de Leisure branche. Met name verblijfsrecreatie: zoals campings, bungalowparken, vakantieparken en groepsaccommodaties. Dagrecreatie: zoals golfbanen, dierentuinen, pretparken, wellnesscomplexen en sportaccommodaties. Watersportgebonden bedrijven: zoals jachthavens en zeilscholen al of niet in combinatie met horeca.

### 2.3 Waardepeildatum, relevante data en scope of work

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Waardepeildatum   | : 10-03-2021                    |
| Inspectiedatum  | : 10-03-2021                    |
| Inspectie door  | : A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT |
| Het onderhavige taxatierapport betreft een              | : Definitieve versie.           |
| Rapportdatum 1 <sup>e</sup> conceptversie               | : 10-04-2021                    |
| Rapportdatum definitieve versie                         | : 15-06-2021                    |
| Aantal verstrekte conceptversies                        | : 2                             |
| Afwijking in % en € t.o.v. 1 <sup>e</sup> conceptversie | : 0%, € 0,00                    |

#### Scope of work: Volledige taxatie

- a. De Professionele Taxatiedienst (PTD) in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm;
- b. De Register-Taxateur heeft de volledige taxatie voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel. Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel heeft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig omschreven in het hoofdstuk "Waardering";
- c. Bij de volledige taxatie heeft de Register-Taxateur zelf het vastgoedobject beoordeeld, de mate van diepgang is verwoord in paragraaf 4.8.



### **3 DOEL VAN DE TAXATIE, GETAXEERDE BELANG EN UITGANGSPUNTEN**

#### **3.1 Onderwerp van de taxatie**

Het vastgoedobject: De Bosbergtoren.

Adres, postcode en plaats: Bosberg 2a, 8426 GJ Appelscha.

De Bosbergtoren is een uitkijktoren in Appelscha opgetrokken in een staalconstructie voorzien van een lift en diverse uitkijk plateaus. Welke uitzicht biedt over het uitgestrekte Nationaal park het Drents-Friese Wold en de steden Leeuwarden, Groningen en Coevorden zijn te bekijken. Deze uitkijktoren is 33 meter hoog en staat op het hoogste punt van het Friese vasteland, een 20 meter hoge stuifduin (de Bosberg Appelscha).

Het ontwerp is geïnspireerd op een reusachtige dennenstam en is een ontwerp van architect Frans Beune uit Assen. Het geheel is in eigendom bij de gemeente en gelegen op een erfpachtperceel waarvan het bloot eigendom is van Staatsbosbeheer.

Er is een zelfvoorzienende exploitatie middels betaalde entree.

#### **3.2 Doel van de taxatie**

Het bepalen van de marktwaarde en daarvan afgeleid de huurwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van verkoopbeslissing en of verhuur beslissing.

#### **3.3 Getaxeerde belang**

Het getaxeerde is gelegen op circa 1858 m<sup>2</sup> grond welke in eigendom is van Staatsbosbeheer. Het gedeelte van de uitkijktoren en het pad is circa 555 m<sup>2</sup> en is officieel aan de gemeente Ooststellingswerf in erfpacht uitgegeven.

Specialistisch vastgoedobject: Exploitatiegebonden onroerend goed.

Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik.

### 3.4 Waardegrondslag (basis van waarde)

Waardebegrip marktwaarde (International Valuation Standards (IVS) 104, paragraaf 30.1)

Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief<sup>4</sup> 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.

Definitie Markthuur overeenkomstig IVS 104, International Valuation Standards 2020:

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang

Transactiekosten (IVS 104, paragraaf 210.1)

De waardegrondslag vertegenwoordigt de geschatte transactieprijs van een actief zonder rekening te houden met de verkoopkosten van de verkoper of de aankoopkosten van de koper en zonder correcties voor belastingen die de koper of de verkoper verschuldigd is en die rechtstreeks verband houden met de transactie.

Het vastgoedobject is per waardepeildatum getaxeerd op

Marktwaarde<sup>5</sup>: € 175.000,- k.k.

Zegge: ÉÉN HONDERVIJFENZEVENTIG DUIZEND euro

Daarvan afgeleid Markthuur : € 12.000,- per jaar

Zegge: TWAALF DUIZEND euro

4 Een vastgoedobject, zoals het onderhavige, is exploitatiegebonden en wordt altijd samen met de bedrijfsinventaris die nodig is voor de exploitatie van de onderneming getaxeerd.

5 Met de huidige exploitatie en inclusief bedrijfsmiddelen (roerende zaken) als een complete operationele entiteit.

### **3.5 Uitgangspunten in verband met de taxatie**

In verband met de taxatie is de Register-Taxateur uitgegaan van zowel algemene uitgangspunten in verband met de taxatie van onroerend goed als van specifieke uitgangspunten in verband met de taxatie van bedrijfsmatig recreatief vastgoed. Ten aanzien van enkele aspecten is dan ook afgeweken van het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed.

### Uitgangspunt

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methoden van de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de Register-Taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de PTD.

### Algemene uitgangspunten

Voor de taxatie is de Register-Taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan:

- ✚ Dat het huidige bedrijfsgerelateerde gebruik van het vastgoedobject wordt voortgezet;
- ✚ Op het vastgoedobject op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing zijn, behoudens die vermeld zijn in het taxatierapport en van invloed zijn op de waarde. Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale eigendomsinformatie actueel en volledig zijn;
- ✚ Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle heeft in het kader van de taxatie niet plaatsgevonden. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat:
  - ✚ Alle benodigde vergunningen voor de exploitatie verleend zijn en dat het recreatiebedrijf geëxploiteerd wordt conform de door de overheid gestelde eisen;
- ✚ In het kader van de taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en grondwater. Uitgegaan is van de door opdrachtgever en/of uit openbare bronnen verstrekte informatie. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- ✚ De aanwezige nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het vastgoedobject;

- ✚ De Register-Taxateur kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De Register-Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- ✚ In het taxatierapport is een nadere omschrijving van het vastgoedobject opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden, water en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het vastgoedobject. De genoemde zaken zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt door opdrachtgever.
- ✚ Het vastgoedobject vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd;
- ✚ 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 ook genaamd. In de Wet op de Omzetbelasting (1968) is opgenomen dat geen BTW is verschuldigd bij de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen (overdracht van een onderneming), al dan niet tegen vergoeding of in de vorm van inbreng in een vennootschap (artikel 37d). Degene op wie de goederen overgaan, treedt in de plaats van de overdrager. De Register-Taxateur is ervan uitgegaan dat bij overdracht van het vastgoedobject dit artikel van toepassing is (hetgeen gebruikelijk is).

#### Uitgangspunten taxeren bedrijfsmatig recreatief vastgoed

Voor de taxatie van een bedrijfsmatig recreatief vastgoed is Register-Taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan:

- ✚ De taxatie van een exploitatiegebonden vastgoedobject veronderstelt noodzakelijkerwijs dat de transactie het belang in het vastgoedobject betreft tezamen met alle apparatuur en vergunningen die vereist zijn om het bedrijf voort te zetten. Verondersteld wordt dat het vastgoedobject "volledig uitgerust" is. In deze context omvat apparatuur zowel installaties en apparatuur als inrichting en (overige) bedrijfsinventaris. Het betreft een vastgoedobject met handelspotentieel (IVS VPGA 2 paragraaf 60.2. en European Valuation Standards (EVS) 2020, EVGN 2 onder 3.5). Daarnaast is ervan uitgegaan dat er op korte termijn geen grote investeringen te verwachten zijn in de vervanging van de roerende zaken;

- De marktwaarde is een schatting van het bedrag waarvan in redelijkheid kan worden verwacht dat het betaald wordt; de meest waarschijnlijke prijs onder de marktomstandigheden op de waardepeildatum, gebaseerd op neutrale aannames. Dit type vastgoed is getaxeerd op basis van een beoordeling van de kasstroom, zoals deze wordt afgeleid uit de gedeelde opgave en eventuele prognoses(handelspotentieel)<sup>6</sup>. Er is uitgegaan van een redelijk efficiënte exploitant (REO). De inkomstenbenadering is gebaseerd op een reële haalbare omzet (FMT) en een reële haalbare bedrijfswinst (FMOP);
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er een verrekening van opbrengsten en kosten plaats zal vinden op de datum van de feitelijke levering, of indien anders overeengekomen, op die nader tussen partijen overeengekomen datum. Dit van de voorraden, bedrijfsinkomsten en bedrijfsuitgaven;

#### Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de PTD en de Register-Taxateur is gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.

De opdrachtgever(s) hebben **niet** verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.

De Register-Taxateur acht de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie.

---

<sup>6</sup> Geen rekening is gehouden met een sterk afwijkende exploitatie ten opzichte van de in dit taxatierapport beoordeelde cijfers, begrotingen en/of prognoses.

### 3.6 Gehanteerde begrippen

Bedrijfsgerelateerd vastgoedobject: Elk type vastgoed dat ontworpen is voor een specifiek bedrijfstype waarbij de marktwaarde van het vastgoedobject het handelspotentieel van dat bedrijf weerspiegelt.

Handelspotentieel: De toekomstige winst die een redelijk efficiënte exploitant in de context van een taxatie van het vastgoedobject zou verwachten te behalen met het gebruik van het vastgoedobject. Het handelspotentieel kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het vastgoedobject. Het omvat een reeks factoren (zoals de locatie, het ontwerp en het karakter, de mate van aanpassing en de handelsgeschiedenis van het vastgoedobject in de heersende marktomstandigheden) die inherent zijn aan het vastgoedactief. Voorbeelden van dit type vastgoedobjecten zijn dag- en verblijfsrecreatieve objecten, watersportbedrijven, hotels, restaurants en andere soorten horeca.

Redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator): Een concept waarbij de Register-Taxateur ervan uitgaat dat de marktpartijen competente exploitanten zijn van een bedrijf dat op of in het vastgoedobject wordt uitgeoefend en dat ze op een efficiënte manier handelen. Er is een schatting gemaakt van het handelspotentieel in plaats van uit te gaan van het werkelijke niveau van de handel onder de bestaande eigenaar, en persoonlijke goodwill is buiten beschouwing gelaten.

Inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA: Earnings Before Interest Taxes Depreciation en Amortization): Deze term heeft betrekking op de werkelijke operationele entiteit en kan verschillen van de door de Register-Taxateur geschatte reële haalbare bedrijfswinst (FMOP ook wel bekend als gecorrigeerde EBITDA).

Reële haalbare omzet (FMT: Fair Maintainable Turnover): Het niveau van handel dat een redelijk efficiënte exploitant zou verwachten te behalen op basis van het uitgangspunt dat het vastgoedobject volledig uitgerust en ingericht is en in goede staat van onderhoud verkeert.

Reële haalbare bedrijfswinst (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit): De winst vóór afschrijvingen en financieringskosten met betrekking tot het actief zelf die een redelijk efficiënte exploitant van de reële haalbare omzet zou verwachten op basis van een beoordeling van de visie van de markt op de potentiële inkomsten van het vastgoedobject. In dit cijfer moeten alle kosten en uitgaven van de redelijk efficiënte

exploitant tot uitdrukking komen, evenals een redelijke jaarlijkse opslag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

Operationele entiteit: Een operationele entiteit omvat gewoonlijk:

- ☛ Het juridisch belang in de grond, water en gebouwen;
- ☛ De handelsinventaris, wat gewoonlijk de bedrijfsinrichting, inventaris, meubilair en apparatuur omvat;
- ☛ De marktperceptie van het handelspotentieel, tezamen met een veronderstelde mogelijkheid om licenties, instemmingsbewijzen, certificaten en vergunningen te verkrijgen en te verlengen.

Verbruiksgoederen en voorraden worden normaal gesproken uitgesloten.

Goodwill: Elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of uit het gebruik van een groep activa die niet gescheiden kan worden.

Persoonlijke goodwill (van de huidige exploitant): De waarde van de winst die boven de verwachtingen van de markt ligt en bij verkoop van het bedrijfsgerelateerde vastgoedobject verloren zou gaan, evenals financiële factoren die specifiek verband houden met de huidige exploitant van het bedrijf, zoals belastingen, het afschrijvingsbeleid, financieringskosten en het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal.

Winstmethode (ook wel bekend als de inkomstenbenadering): Een benadering die een indicatie van de marktwaarde geeft door toekomstige kasstromen om te zetten naar één enkele actuele kapitaalwaarde.

Winstgevendheid: Het niveau van winstgevendheid, voor waardevermindering en financieringskosten die met het vastgoedobject zelf te maken hebben, dat een redelijk efficiënte exploitant kan verwachten van de redelijk haalbare omzet gebaseerd op een beoordeling vanuit het oogpunt van de markt over de potentiële inkomsten van het vastgoedobject. Het omvat alle kosten en uitgaven die een redelijk efficiënte exploitant zou hebben en een redelijk jaarlijks bedrag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.



## 4 VERKLARINGEN VAN DE REGISTER-TAXATEUR

### PTD

De door de Register-Taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een PTD. Hieronder wordt verstaan het door de Register-Taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de marktwaarde van het vastgoedobject, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

### Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

### Onafhankelijkheid en integriteit

- ☛ De Register-Taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- ☛ De Register-Taxateur hanteert te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit;
- ☛ De Register-Taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de taxatieopdracht.

De Register-Taxateur valt ook onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl)

### 4.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

De Register-Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of gelieerde vennootschap(pen).

De Register-Taxateur hanteert het Normblad<sup>7</sup> taxatierapport commercieel vastgoed, opgesteld door de NVM U.A. en heeft deze opgenomen in de bijlage.

De verstrekte gegevens zijn zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website: [www.vandeloosdrecht.nl/recreatie](http://www.vandeloosdrecht.nl/recreatie).

Bij een PTD ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de Register-Taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een Controlerend Register-Taxateur<sup>8</sup>.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de PTD, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethoden in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van het NRVT, EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

De Controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat diegene de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring als bijlage bij het taxatierapport is gevoegd<sup>9</sup>. De plausibiliteitsverklaring is verstrekt door een op het vakgebied gespecialiseerde, van deze opdracht onafhankelijke Register-Taxateur, met dezelfde specialisatie en deskundigheid.

---

7 Ten aanzien van enkele aspecten is afgeweken van het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed. Dit betreft de Algemene uitgangspunten taxeren bedrijfsmatig recreatief vastgoed.

8 Tenzij de PTD is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en deze het taxatierapport ondertekenen, maar daar is hier geen sprake van.

9 De Controlerend Register-Taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

#### 4.2 Overige verklaringen van de Register-Taxateur

De Register-Taxateur verklaart dat hij:

- ✚ Kennis heeft genomen van de richtlijn VGPA 4 van RICS. Hierin is bepaald dat een Register-Taxateur die een taxatie van een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject verricht, gewoonlijk in deze specifieke markt gespecialiseerd is. Kennis van de operationele aspecten van de taxatie en van de bedrijfstak als geheel is essentieel voor het inzicht in de markttransacties en de vereiste analyse. De Register-Taxateur is gekwalificeerd en competent om de taxatie uit te voeren;
- ✚ De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- ✚ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, juridisch of op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het vastgoedobject, de eigenaar, eventuele verhuurder of huurder of eventueel andere belanghebbende bij het vastgoedobject;
- ✚ Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het vastgoedobject. De vergoeding die het Taxatiebedrijf ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden niet afhankelijk is van de hoogte van de uitkomst van de taxatie;
- ✚ Werkzaamheden verricht voor het Taxatiebedrijf;
- ✚ Niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het vastgoedobject.
- ✚ Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- ✚ De jaarlijkse omzet van de Register-Taxateur, danwel het Taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is, verkregen met de PTD aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% (artikel 11.6 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT) van de totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland;
- ✚ Kennis heeft van de EVS en IVS, voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van IVS 2020 en/of EVS 2020. Indien er afgeweken is van deze standaarden,

heeft de Register-Taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken. Waar de richtlijnen van IVS en EVS niet met elkaar in overeenstemming zijn, prevaleren de richtlijnen van IVS omdat het Taxatiebedrijf een "Regulated Firm by RICS" betreft;

- ☛ De taxatie verder heeft uitgevoerd in overeenstemming met:
  - ☛ Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT<sup>10</sup>, vastgesteld d.d. 10-10-2019;
  - ☛ Het Reglement Definities NRVT, vastgesteld d.d. 10-10-2019;
  - ☛ Het Reglement Kamers NRVT, vastgesteld d.d. 12-12-2019;
  - ☛ Het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 21-06-2018;
  - ☛ Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 01-01-2020.
- ☛ Voldoet aan de hercertificeringsvereisten van NVM, NRVT, RICS<sup>11</sup> en TEGoVA.
- ☛ Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de Register-Taxateur het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT, TEGoVA en RICS<sup>12</sup> te overleggen, dan wel anderszins ter inzage te geven, zodat beoordeeld kan worden of de PTD in overeenstemming met de vereisten is verricht;
- ☛ Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM U.A., NRVT en RICS<sup>13</sup>. TEGoVA Nederlands heeft geen eigen tuchtrechtspraak;
- ☛ Iedere pagina heeft voorzien van een paraaf, waarbij een handtekening gezet is door de tekst bij de waarden. Dit alles in de kleur blauw.

---

10 Als ingeschrevene van het NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed dient elke Register-Taxateur minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed per jaar met de daarvoor geldende eisen te verrichten. De Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed dient zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn bedrijfsuitoefening vereiste niveau te houden door tenminste 20 uur per jaar te besteden aan aanvullende educatie op zijn vakgebied, danwel door anderszins blijk te geven van inspanning op dit gebied. De Register-Taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan NRVT.

<sup>11</sup> Geldt enkel voor de heer A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT.

<sup>12</sup> Geldt enkel voor de heer A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT.

<sup>13</sup> Geldt enkel voor de heer A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT.

#### 4.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

#### 4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het vastgoedobject kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie in de vorm van een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update.

#### 4.5 Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur

De Register-Taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze PTD uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De Register-Taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoedobject.

#### 4.6 Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid (taxatieonzekerheid), zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de marktwaarde van het vastgoedobject.

In onderhavige taxatie is sprake van schattingonzekerheid als gevolg van:

- ✎ Gebrek aan marktinformatie;
- ✎ Marktomstandigheden (marktverstoring);
- ✎ Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

#### Corona-crisis

Een crisis van grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. Dit zal zich nu naar alle waarschijnlijkheid ook gaan voordoen. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde bepalen onder deze omstandigheden gaat

met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn.

#### *NRVT*

De Register-Taxateur dient volgens de mailing d.d. 24-03-2020 van NRVT een clausele op te nemen, waarin staat dat door buitengewone marktomstandigheden er buitenproportionele onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Eventueel kan daaraan worden toegevoegd dat wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, een hertaxatie op dat moment gewenst is.

#### *RICS*

RICS heeft d.d. 24-03-2020 aan de leden kenbaar gemaakt dat er in geval van materiële onzekerheid een clausele dient te worden opgenomen als een openbaarmaking en niet als een disclaimer.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op de waardepeildatum is de Register-Taxateur van mening dat voor vergelijkingsdoeleinden minder gewicht kan worden gehecht aan eerdere marktgegevens om meningen over waarde te informeren. Inderdaad, de huidige reactie op COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel kan worden gebaseerd. De verrichte waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg zou er minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid - aan de waardering moeten worden verbonden dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raad de Register-Taxateur u aan om de waardering van het onderhavig vastgoedobject regelmatig te herzien.

#### **4.7 Marktrisico**

Schattingonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen. Risico kan het gevolg zijn van verschillende factoren die van invloed zijn op het actief zelf of op de markt waarop het wordt verhandeld.

De waardering van het exploitatiegebonden vastgoedobject is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen van de kasstromen (EBITDA) in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten zijn hiervoor weergegeven en verschillen per gehanteerde methode(n). Een significante toename (afname) van de geschatte omzet zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de (bedrijfs-)kosten zal resulteren in een significant lagere (hogere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de hoogte van de kapitalisatiefactor zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Aanpassingen van het ontwikkel- en verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significante hogere (lagere) reële waarde.

#### **4.8 Inspectie**

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het vastgoedobject is een inspectie uitgevoerd. Daarbij zijn (het interieur van) de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de marktwaarde van het vastgoedobject.

#### **4.9 Copyright en bijlagen**

Ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport wordt door de Register-Taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Elke aansprakelijkheid van het Taxatiebedrijf en onze medewerkers is uitdrukkelijk beperkt tot het bedrag van het in het kader van de taxatieopdracht in rekening gebrachte honorering zonder verschotten, behoudens opzet of grove schuld van de directie. Door het Taxatiebedrijf wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. De Register-Taxateur verklaart dat hij TEGoVA vrijwaart van aansprakelijkheid tijdens de werkzaamheden.

**Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde taxatiedoel bestemd voor opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het taxatierapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de adviseurs van opdrachtgever).**

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

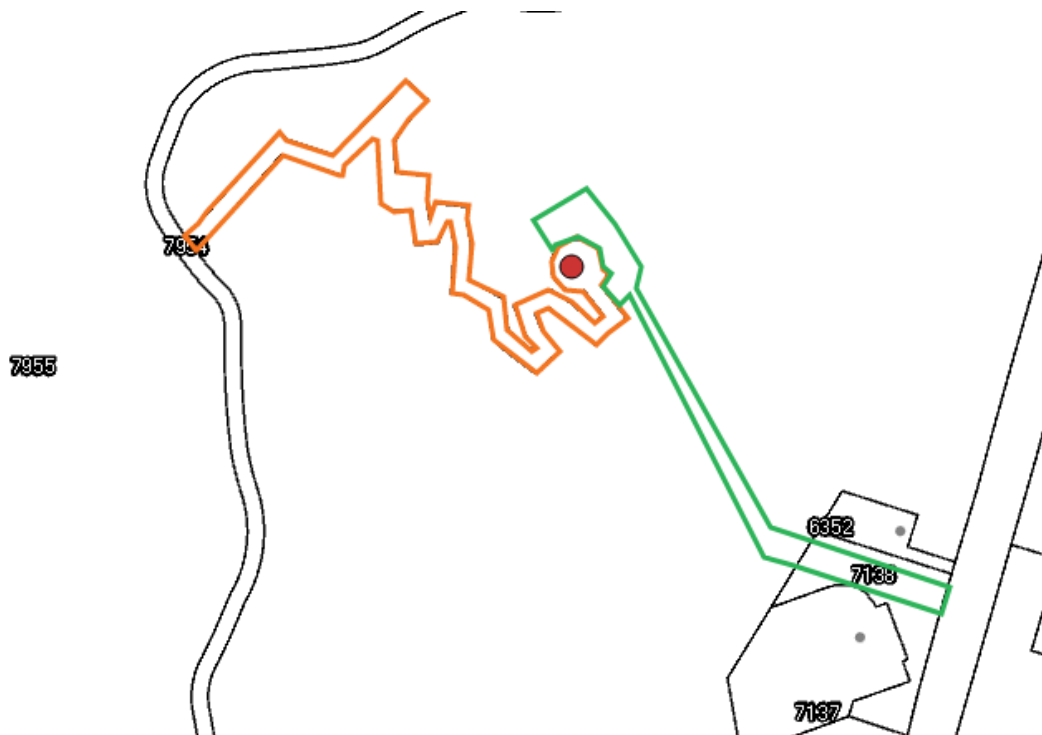


## 5 JURIDISCHE STATUS VAN HET VASTGOEDOBJECT

### 5.1 Privaatrechtelijke aspecten

#### Geraadpleegde informatie

Door de Register-Taxateur is het Kadaster en NVM U.A. Geografische Informatie geraadpleegd.



| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer       | Grootte      |                | Omschrijving         |
|---------------------|--------|--------------|--------------|----------------|----------------------|
| Makkinga            | C      | 7954         | 1.067        | m <sup>2</sup> | gedeeltelijk perceel |
| Makkinga            | C      | 7955         | 555          | m <sup>2</sup> | gedeeltelijk perceel |
| Makkinga            | C      | 7138         | 236          | m <sup>2</sup> | gedeeltelijk perceel |
| Totaal              |        | <b>circa</b> | <b>1.858</b> | m <sup>2</sup> |                      |

Bron: de openbare registers van Kadaster Nederland d.d. 08-04-2021; welke per die datum volledig is bijgewerkt tot en met 07-04-2021 en volledig gesignaleerd tot en met 07-04-2021.

**Eigendom (recht van) perceel : 7138, 7954, 7955**  
 Gerechtigde : Staatsbosbeheer  
 Adres, postcode en plaats : Smallepad 5  
 3811 MG Amersfoort

**Eigendom (recht van) perceel : 7954**  
 Gerechtigde : Gemeente Ooststellingwerf  
 Adres, postcode en plaats : 't Oost 11  
 8431 LE Oosterwolde

Alleen het oranje perceel is officieel in het kadaster in erfpacht uitgegeven de groene percelen niet.

#### Beperkingen, zakelijke rechten en opstalrechten

Volgens de Eigendomsinformatie zijn er geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Volgens de Eigendomsinformatie zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Volgens de Eigendomsinformatie zijn er geen zakelijke rechten bekend als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Volgens de Eigendomsinformatie zijn er geen opstalrechten bekend.

Bijzondere private bepalingen

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het vastgoedobject. Eventuele bijzonderheden die blijken uit de akte(n) zijn hieronder weergegeven.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Erfpacht (recht van) perceel</b> | <b>: 7954</b>   |
|                                     | Er worden nog meer percelen in erfpacht uitgegeven middels deze akte, deze percelen behoren niet tot het getaxeerde (perceel 7925, 7949, 7951, 7931)  |
| Afkomstig uit                       | : HYP4 74372/192  |
| Ingeschreven op                     | : 15 november 2018  |
| Vorm                                | : Tijdelijke (vaste aflopende termijn) erfpacht   |
| Uitgifte door                       | : Staatsbosbeheer   |
| Ingangsdatum                        | : 01-03-2016  |
| Duur                                | : 30 jaren  |
| Eind-/expiratedatum                 | : 28-02-2046  |
| Canon bij aanvang                   | : met betrekking tot de uitkijktoren met toegangspad wordt het canonpercentage als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerder met een opstal van één procent (1%) oftewel $\text{Canon \%} = (\text{marktrente \%}) = 1\%$<br>Bij uitgifte bedraagt de canon €1,--<br>Uitgangspunt voor deze canon is dat de erfpachter voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor herbouw van de toren, de dagelijkse instandhouding en de |

openstelling voor het publiek. Wanneer er sprake is van gewijzigd gebruik of een gewijzigde bestemming ten opzicht van het plan bij aanvang, waarvoor Staatsbosbeheer schriftelijk toestemming heeft gegeven en dat tot gevolg heeft dat de exploitatie van de erfpachtzaak als geheel tot een aanzienlijk hoger rendement leidt, is Staatsbosbeheer bevoegd de canon daaraan te passen. Als uitgangspunt zal een taxatie worden uitgevoerd op basis van de exploitatie van de toren, door een taxateur die als zodanig is geregistreerd staat en aangesloten is bij een erkende beroepsorganisatie.

Huidige canon

: € 1,-

Indexering

: De eerste jaarlijkse canonindexering vindt plaats 1 jaar na herziening canon. De eerste periodieke canonherziening vindt plaats met ingang van 10 jaar na herziening van de canon.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Alle gemeenten zorgen ervoor dat een kopie van deze gegevens naar het Kadaster wordt gestuurd. Elke wijziging die de gemeente doet in de BAG wordt automatisch naar het Kadaster gestuurd. Het Kadaster verzamelt alle gegevens van alle gemeenten in één zogenaamde Landelijke Voorziening. Het Kadaster zorgt er ook voor dat afnemers gegevens vanuit deze Landelijke Voorziening kunnen raadplegen.

Het vastgoedobject staat volgens de BAG bekend als:

| Adres                    | Bouwjaar | Gebruiksdoel               | Oppervlakte        | Status                        |
|--------------------------|----------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Bosberg 2a,<br>Appelscha | 2016     | Overige<br>gebruiksfunctie | 162 m <sup>2</sup> | Verblijfsobject<br>in gebruik |

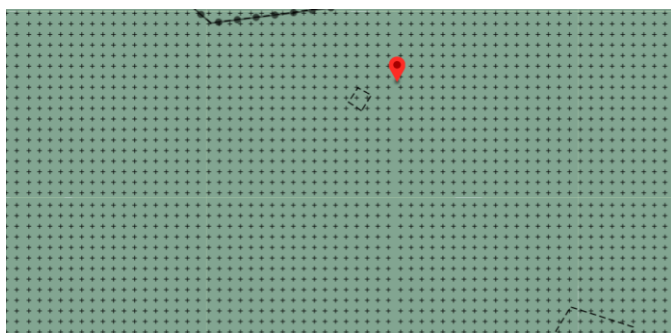
## 5.2 Publiekrechtelijke aspecten

### Planologie

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond, water en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

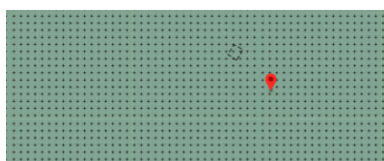
Ten aanzien van het vastgoedobject is het onderstaande van toepassing:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Bestemmingsplan    | Bosberg  |
| Vaststellingsdatum | 17 september 2013  |
| Planstatus         | Onherroepelijk   |
| Identificatie      | NL.IMRO.0085.Bosberg-VG01  |
| Type plan          | Bestemmingsplan  |
| Naam overheid      | Gemeente Ooststellingwerf  |
| Bron               | <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> |



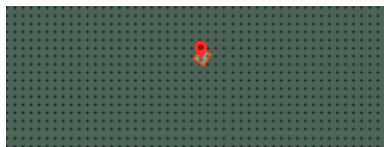
Op grond van de bestemmingsplanverbeelding heeft het vastgoedobject de

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Enkelbestemming    | : Natuur-3               |
| Dubbelbestemming   | : Waarde – Archeologie 2 |
| Funcctieaanduiding | : Dagrecreatie           |



Bouwaanduiding

: specifieke bouwaanduiding uitkijktoren



Op grond van artikel 3 van de bestemmingsplanregels zijn de gronden met de bestemming "Natuur-3" bestemd voor:

- a. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden;

Met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeer, uitsluitend voorzover het betreft, ten tijde van de vaststelling van het plan, bestaande wegen met ten hoogste twee rijstroken en paden;
- c. dagrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- d. een uitkijktoren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren';

Een uitkijktoren mag:

uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren'.

#### Gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan

Het huidig gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Opgemerkt dient te worden dat er geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden naar bouwoppervlakten, bouwhoogten en dergelijke.

Een kopie van de geldende bestemmingsplankaart, alsmede van de -voorschriften is opgenomen in de bijlage.

Er zijn geen toekomstige planologische wijzigingen in de directe omgeving van het vastgoedobject bij de Register-Taxateur bekend, die naar verwachting een invloed zouden kunnen hebben op de waarde.

### Monumenten

Volgens opgave van de opdrachtgever is er geen sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel registerinschrijving van het vastgoedobject:

- ✚ Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
- ✚ Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet);
- ✚ Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

### Landgoedstatus

Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt aan de Register-Taxateur dat het vastgoedobject niet over de Landgoedstatus in het kader van de Natuurschoonwet (NSW) beschikt. Het vastgoedobject komt niet voor in de lijst met opengestelde landgoederen.



### 5.3 Vergunningen en overige relevante zaken

#### Omgevingsvergunning

Recreatieondernemers krijgen te maken met diverse vergunningen. Om een en ander te vergemakkelijken is de omgevingsvergunning ingevoerd. De Wet die de omgevingsvergunning regelt, heet de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorlopig vervangt de Wabo 15 bestaande wetten en is in 2010 in werking getreden. De Wabo zal worden vervangen door de Omgevingswet.

Op 01-07-2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Begin 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met het wetsvoorstel. Daarna volgde direct de publicatie in het Staatsblad. Verder moet er een invoeringswet en een invoeringsbesluit komen. De invoering van de is tot nu toe tweemaal uitgesteld waardoor volgens planning de Wet in 2022 in werking treedt.

De Wet bundelt bijvoorbeeld 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.

De omgevingsvergunning is bedoeld voor activiteiten op het gebied van bouwen, ruimte, natuur en milieu. Een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden voor de volgende activiteiten:

- Bouwwerkzaamheden, verbouwingen of renovaties;
- Sloopwerkzaamheden;
- Werkzaamheden in gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarde;
- Werkzaamheden in beschermde natuurgebieden;
- Bevestiging alarm aan bedrijfspand;
- Ontheffing Flora- en faunawet;
- Maatregelen brandveiligheid in gebouwen;
- Aanleg inrit of uitrit;
- Bomenkap;
- Milieubelasting van uw bedrijf;
- Verbouwing of sloop van beschermde monumenten;
- Plaatsing tijdelijke voorwerpen op openbare weg;
- Bevestiging reclamebord of lichtbak bij bedrijfspand.

In 2016 is de omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van de nieuw gebouwde uitkijktoren met een betonnen toegangspad. Deze vergunning is opgenomen in de bijlagen.

#### Conclusie

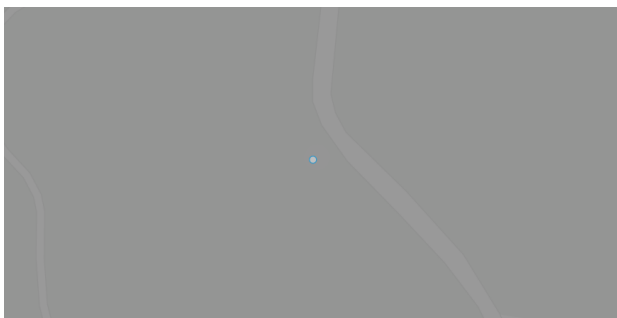
De Register-Taxateur is inhoudelijk geen deskundige op het gebied van deze wet- en regelgeving en kan derhalve niet inhoudelijk beoordelen of het bedrijf voldoet aan de regelgeving of gestelde voorwaarden in de vergunningen of wettelijke eisen. Er is geen onderzoek gedaan aangaande de verklaringen van de opdrachtgever. Bij de taxatie is de Register-Taxateur ervan uitgegaan dat het bedrijf conform de gestelde eisen wordt geëxploiteerd.

#### 5.4 Natuurbeschermingsrichtlijnen<sup>14</sup>

Natura 2000: is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan opgesteld. Daarin staat welke natuurwaarden in het gebied behouden of hersteld moeten worden – de zogenaamde instandhoudingsdoelen van het gebied – en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Het vastgoedobject is d.d. 08-04-2021 niet gelegen binnen de grenzen van de natura 2000.

Natuurnetwerk Nederland (NNN): is sinds 2013 de naam van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Het is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Het vormt een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid. Streven is de biodiversiteit in Nederland ten minste te stabiliseren, en dus verdere achteruitgang tegen te gaan: het door de EU aanvaarde "standstillbeginsel". Het vastgoedobject is d.d. 08-04-2021 is gelegen binnen de grenzen van NNN.

Wetlands: onder wetlands worden waterrijke gebieden verstaan, bijvoorbeeld moerassen of veengebieden. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Het vastgoedobject is d.d. 08-04-2021 niet gelegen binnen de grenzen van een wetland-gebied.



---

<sup>14</sup> Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

Nationale parken: 21 bijzondere natuurgebieden in Nederland zijn aangewezen als nationaal park. Het vastgoedobject is d.d. 08-04-2021 niet gelegen binnen de grenzen van een nationaal park.

## 6 VERONTREINIGING EN MILIEU

### Informatie opdrachtgever

Opdrachtgever heeft verklaard dat het vastgoedobject geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn geen bijzonderheden bekend ten aanzien van de bodemgesteldheid.

### Eigendomsinformatie en laatste akte(n) van levering

Op de kadastrale eigendomsinformatie en in de laatste akte(n) van levering zijn geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van (bodem)verontreiniging en overige milieuaspecten van het vastgoedobject.

### Websites overheid

Door de Register-Taxateur zijn d.d. 08-04-2021 de website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) en de provinciale website geraadpleegd. Op deze website staan de bij de overheid bekende gegevens vermeld en is ook te zien waar vroeger (bedrijfs-)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Indien er geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet automatisch dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn.

### Conclusie

Er is ten aanzien van het vastgoedobject geen informatie bekend in het Bodemloket.

De beoordeling van de milieutoestand is gebaseerd op visuele inspectie en de door de Register-Taxateur geraadpleegde informatiebronnen en geschiedt in het kader van de taxatie en beoogt niet te zijn een milieuonderzoek. Met betrekking tot de milieutoestand wordt dan ook geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond en (grond)water geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er geen sprake van verontreiniging is welke een nadelige invloed

op de waarde zou kunnen hebben. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze veronderstelling niet realistisch is.

#### Tenslotte

Door de Register-Taxateur wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie (zowel (onder)huur, (onder)(erf)pacht als koop), hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Tevens dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.

#### Asbest

De kern van de Nederlandse asbestregelgeving bestaat uit het verbod op het bewerken, verwerken of in voorraad houden van asbesthoudende producten. Een en ander als uitgewerkt in het Bouwbesluit 2012 artikel 7.19.

Er heeft geen asbestinventarisatie plaats gevonden van het vastgoedobject in het kader van de taxatieopdracht. Bij de inspectie van de gebouwen zijn **geen** signalen naar voren gekomen dat er sprake is van asbesthoudende materialen. De Register-Taxateur is echter geen asbestdeskundige bij gebouwen welke gebouwd zijn vóór 1994 bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens de bouw of bij latere verbouwing voor deze datum, asbesthoudende materialen zijn toegepast.



Natuur en recreatie

## Nationaal Park Drents-Friese Wold

Eén van de grootste natuurgebieden van Nederland ligt op de grens van Drenthe en Friesland. Groots niet alleen in oppervlakte, maar ook in schoonheid en natuurrijkheid. Het Nationaal Park Drents-Friese Wold bestaat uit meer dan 6000 hectare bos, heide en stuifzand. De natuur mag in dit Natura2000 gebied – een netwerk van de mooiste en meest waardevolle natuurgebieden van Europa - zoveel mogelijk haar gang gaan. Staatsbosbeheer werkt aan meer variatie in dit van oudsher dichte productiebos. Zo wordt het nog aantrekkelijker voor dieren, planten en mensen.

Al dwalend door de wildere kern van het Wold zijn ontmoetingen met zeldzame dieren, zoals de zwarte specht, boomkruiper en de vogel de tapuit, aan de orde van de dag. Zo is het Drents-Friese Wold één van de weinige gebieden waar je oneindigheid, stilte en duisternis kan ervaren in onbegrensde wilde natuur.

**Fochteloërveen**

Het natuurgebied Fochteloërveen is een bijzonder gebied van 2500 hectare groot. Het lijkt wel alsof je in het buitenland bent beland met al die ongerepte natuur en zeldzame dieren, zoals de kraanvogel.

Tot 1980 werd in het gebied nog turf afgegraven. Een deel van het natuurgebied bestaat nog uit levend hoogveen. Het Fochteloërveen is daarmee één van de laatste hoogveengebieden in Europa. Hoogveen ontstaat op plekken waar regenwater blijft staan en bestaat uit de resten van veenmos. Veemoss is een soort sporens en vormt een dik, drassig kussen. Aan het Fochteloërveen ligt het dorp Raavenwoud. Hier staat een bijzondere uitkijktoren in de vorm van een '7' en een vogelkluif. Vanaf hier heb je een prachtig uitzicht. Chapeaud met een eenzijdige vogelkluif zoals de grauwe kraanvogel, het paapje of de kraanvogel.

**Kleinere natuurgebieden**

Verspreid over Ooststellingwerf liggen verschillende kleinere natuurgebieden, zoals de Deltabouwenheide, de Ichnasprediker en het Blaauw Bos. Ook het tussenliggende agrarisch gebied is zeker de moeite waard.

Grote delen van de gemeente Ooststellingwerf hebben een afwisselend landschap. Het bestaat uit weilanden, akkers, tuinstreepjes, boswetten, maar ook kleine dorpen en buurtschappen.

**Aekingerzand**

Een heel bijzondere plek in het Drents-Friese Wold is de zandverstuiving het Aekingerzand, ook wel bekend als de Kale Duinen. Het stuifzand leeft en verandert voortdurend onder invloed van wind, grazers en mensen. Om ervoor te zorgen dat dit landschap ook in de toekomst zo blijft, wordt het gebied zoveel mogelijk vrijgehouden van gras en bomen. Staatsbosbeheer laat er daarom herderschap lopen die het gebied laat houden. Doen er dat niet, dan verduijnt het karibatische landschap met bijzondere dieren, zoals de vogel de tapuit en de kommervelder.

**Buitencentrum Drents-Friese Wold**

Buitencentrum Drents-Friese Wold is een mooi startpunt voor een dagje uit. Je kunt vertrekken, te paard of met de fiets de natuur verkennen. Staatsbosbeheer organiseert tal van excursies en activiteiten. Wat denk je van het bioscoopwaggon of één van de andere leuke dopdoppen? Adres: Tenwitsche 6a, Appelscha.

**Bosbergpad**

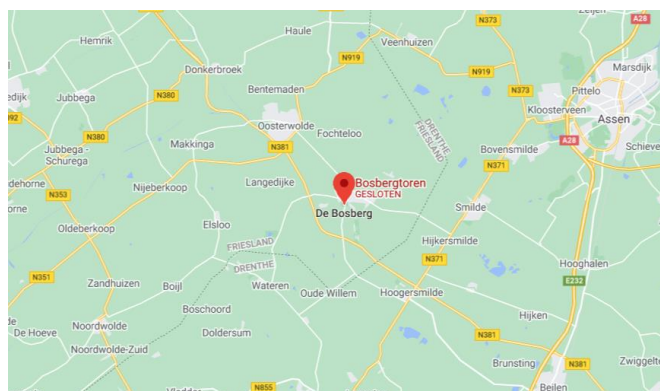
Aan de voet van de Bosbergtoren ligt het Bosbergpad. Een voor iedereen goed toegankelijke route van bijna 3 kilometer (je de wandelaar de hoogste punten van het Drents-Friese Wold op kleine schaal laat betrekken).

**Routes**

Door de hele gemeente ligt een uitgestrekt fiets- en wandelnetwerk om al het moois dat de gemeente te bieden heeft te ontdekken. Het bosopstapenwerk wijst problemen die er zijn op. Toegankelijk en de verschillende dorpen. Daarnaast zijn er diverse routes en MTB routes. De Turfsaar is een prachtige natuur. In de 19e eeuw is deze natuur aangelegd om de turf die uit het ontginning gebied werd gewonnen, te drogen. Het gebied is nu een belangrijk onderdeel van het natuur- en recreatie gebied. Het gebied is nu een belangrijk onderdeel van het natuur- en recreatie gebied.

## Bereikbaarheid

De bosbergtoren is goed bereikbaar.



De Bosbergtoren  
Bosberg 2a, 8426 GJ Appelscha  
15-06-2021



*[Handwritten signature]*



## 7.2 Algemene informatie

De Bosbergtoren is jaarrond geopend en heeft de navolgende classificaties:

- ☞ beoordeeld met 4,3 sterren o.b.v. 318 Google-reviews;

## 7.3 Nadere omschrijving van terrein en opstallen

### 7.3.1 De Bosbergtoren

De Bosbergtoren is een uitkijktoren in Appelscha.

Welke uitzicht biedt over het uitgestrekte Nationaal park het Drents-Friese Wold en de steden Leeuwarden, Groningen en Coevorden zijn te bekijken. Deze uitkijktoren is maar liefst 33 meter hoog en staat op het hoogste punt van het Friese vasteland, een 20 meter hoge stuifduin (de Bosberg Appelscha).

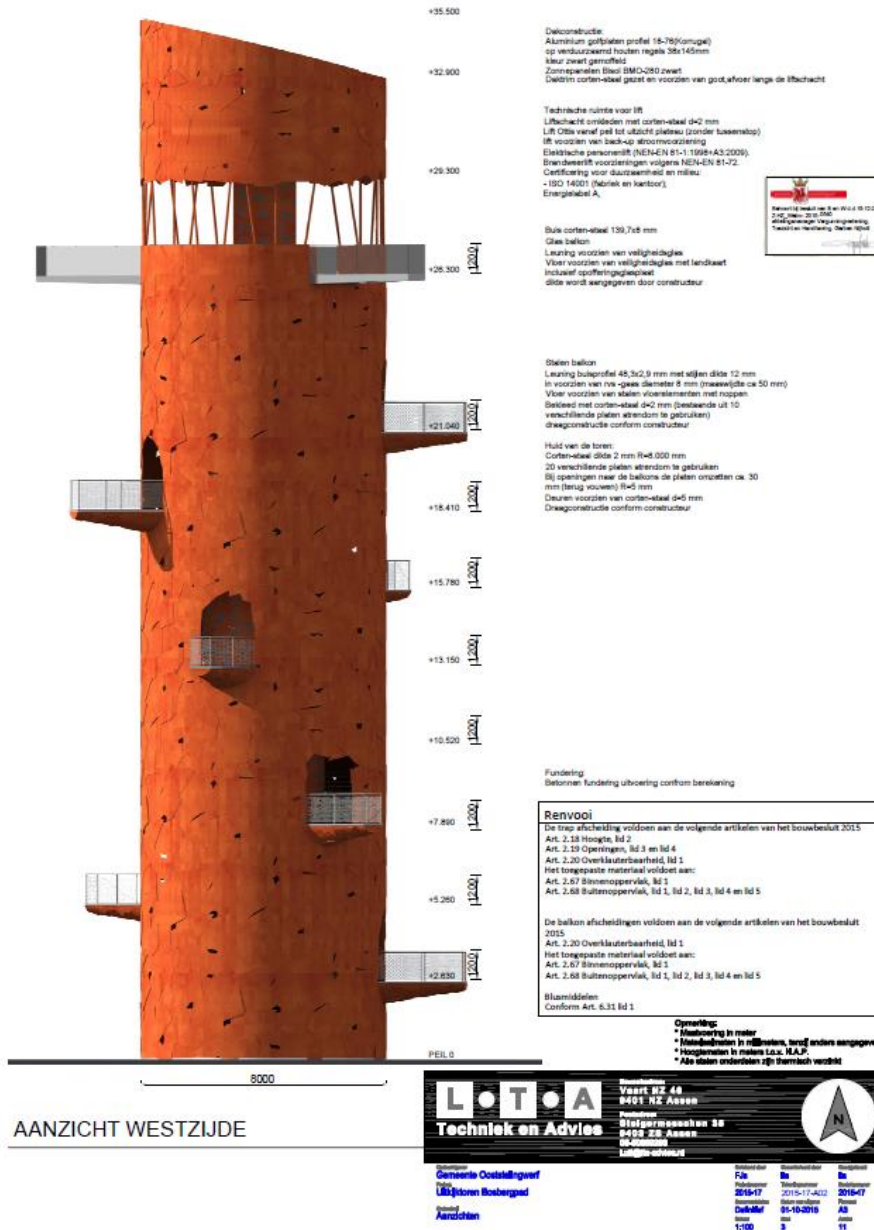
Het ontwerp is geïnspireerd op een reusachtige dennenstam en is een ontwerp van architect Frans Beune uit Assen. In de toren bevindt zich een lift.

De toegangstickets voor deze toren zijn €2,- per stuk.





Tekening:



#### **7.4 Gebruikssituatie**

Het recreatiebedrijf wordt geëxploiteerd in eigen beheer.

##### Voorgenomen gebruik

Voortzetting van het huidig gebruik.

## **8 ONDERHOUDSTOESTAND EN DUURZAAMHEID**

### **8.1 Onderhoudstoestand**

Ten behoeve van de waardering heeft de Register-Taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject gevormd. Dit is gebeurd op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken waren. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties en er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Bij de taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege zonder investeringen kunnen worden verkregen. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing

Het bedrijf beschikt volgens opgave van de opdrachtgever over alle roerende zaken c.q. bedrijfsinventaris om het bedrijf normaal te kunnen exploiteren. Er zijn op korte termijn geen grote investeringen te verwachten in de vervanging van de (on)roerende zaken. Wel zal er sprake zijn van het periodieke onderhoud.

De onderhoudstoestand van de opstallen wordt gekenmerkt als goed.

De onderhoudstoestand van het terrein wordt gekenmerkt als goed.

### **8.2 Duurzaamheid**

Bij de waardering is rekening gehouden met het duurzame karakter van het vastgoedobject. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

### Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is sinds 01-01-2008 een geldig energielabel verplicht. In de Wet is een maximale hoogte voor een bestuurlijke boete opgenomen als niet is voldaan aan deze verplichting. Deze boete is voor rechtspersonen € 20.250,- en voor natuurlijke personen € 405,-. De handhaving is in handen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

### *Eisen per 01-01-2021*

Voor de bepaling van de energieprestatie van een gebouw is de nieuwe rekenmethode NTA 8800 (Nederlands Technische Afspraak) beschikbaar. NTA 8800 is een methodiek die van toepassing is op zowel nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw als utiliteitsbouw. De nieuwe methode vervangt een aantal bestaande methoden voor nieuwbouw en bestaande bouw, namelijk NEN 7120, Nader Voorschrift en ISSO 75.3. NTA 8800 volgt de Europese normen en vervangt de huidige EPC- en EI-indicatoren door de energiebehoefte per vierkante meter per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr). Vanaf 01-01-2021 wordt ook het energielabel bepaald op basis van NTA 8800. Dit doet een Energieprestatie adviseur (EP-adviseur), die daarvoor gediplomeerd is en werkt voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie (conform BRL 9500). De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een gebouwopname ter plaatse en registreert het label in de landelijke registratiedatabase ([www.EP-online.nl](http://www.EP-online.nl)).

Voor onder andere alle utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 01-01-2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen worden vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

- 🌱 De maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
- 🌱 Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
- 🌱 Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

### *Wat is het energielabel?*

- 🌱 Het Energielabel is een maat voor de energetische kwaliteit van een gebouw;

- De kwaliteit wordt uitgedrukt in een energie index die uitgerekend wordt. Deze wordt weer vertaald naar energieklassen. Van G tot A++ (zeer energiezuinig);
- De kwaliteit hangt af van de mate van isolatie, de installatie voor verwarming, koeling, warmwatervoorziening, ventilatie en eventueel aanwezige zonne-energiesystemen.

*Wat moet er gebeuren voor een energielabel?*

- Particuliere woningeigenaren kunnen een voorlopig energielabel krijgen van hun woning en deze omzetten in een definitief energielabel;
- In alle andere gevallen dient er altijd een gediplomeerde adviseur een opname te doen van het gebouw;
- Alle bouwkundige onderdelen worden in kaart gebracht > dak, gevels, vloer;
- Constructies worden bepaald met hun oppervlaktes en isolatiewaarden > b.v. glas, gemetselde spouwmuur, hellend dak et cetera;
- Alle gebouwgebonden installaties worden in kaart gebracht > verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening, verlichting, evt. zonnepanelen;
- Met al deze gegevens wordt de energie-index (E.I.) bepaald, het z.g. rapportcijfer voor energiezuinigheid > hoe lager, hoe beter;
- De hoogte van de E.I., bepaalt welk energielabel het gebouw krijgt;
- Het energielabel wordt geregistreerd door een gecertificeerd bedrijf, in de landelijke database van de Rijksoverheid en is vervolgens te vinden op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl)

Een energieadviseur kan een energielabel verzorgen en is te vinden via het kwaliteitsregister van [www.QbisNL.nl](http://www.QbisNL.nl).

*Een energielabel is niet voor alle gebouwen nodig, bijvoorbeeld niet voor:*

- Beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- Vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m<sup>2</sup>;
- (Agrarische)bedrijfspannen bedoeld voor opslag of bewerking (fabriekshallen);
- Tijdelijke bouwwerken;

- ☛ Recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik;
- ☛ Gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen (zoals schuren, garages of een trekkershut);
- ☛ Sanitairgebouwen.

Voor utiliteitsgebouwen verloopt de registratie van het energielabel anders dan voor woningen. Eigenaren ontvangen geen voorlopig label en kunnen dit ook niet online omzetten in een definitief label. De eigenaar schakelt zelf een erkend deskundige energieadviseur met een BRL9500-03 certificaat in. Deze controleert het gebouw op een aantal kenmerken. De deskundige laat het energielabel registreren.

Als er voor deze gebouwen een energielabelplicht is en een energielabel beschikbaar is, bijvoorbeeld door een verkoop, moet in publieke gebouwen van meer dan 250 m<sup>2</sup> het energielabel duidelijk zichtbaar voor het publiek opgehangen zijn.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

De Register-Taxateur heeft d.d. 08-04-2021 [www.ep-online.nl/www.energielabel.nl](http://www.ep-online.nl/www.energielabel.nl) geraadpleegd. Het vastgoedobject beschikt voor **niet** over een voorlopig/definitief energielabel.



#### Alternatieve energiebronnen

Het gebruik van alternatieve energiebronnen zoals zonnepanelen, zonnecollectoren/boilers, aardwarmtepompen, windturbines of biomassaverwarming is niet bekend bij de Register-Taxateur.

#### Overige bekende energiebesparende maatregelen

De taxatie is geen bouwkundig oordeel of onderzoeksrapport van de complexiteit van meerdere aanwezige opstallen. In het kader van de taxatieopdracht is op basis van objectieve waarneming door de Register-Taxateur geen advies uitgebracht ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen of het verduurzamen van het vastgoedobject. Voor zover bekend en relevant voor het waardeoordeel heeft de Register-Taxateur de aanwezigheid van energiebesparende maatregelen, isolatie en duurzame maatregelen in het taxatierapport weergegeven.

## 9 WAARDERING

### 9.1 Gehanteerde benadering(en) en methode(n)

De waardering is gebaseerd op de Inkomstenbenadering met toepassing van de Operationele cash flow-methode (OCF). Het vastgoedobject is beoordeeld binnen het kader van de richtlijnen (IVS 400, sectie 60.2 en EVS 2020, EVGN 2 onder 3.5). Het betreft een vastgoedobject met handelspotentieel, dat gewaardeerd is op basis van de inkomstenbenadering.

De waardering is **niet** gebaseerd op de Kostenbenadering met toepassing van de Vervangingswaardemethode. De draagkrachtmethode is de geëigende methode voor exploitatiegebonden vastgoed.

De waardering is **niet** aan de markt getoetst door middel van de Comparatieve benadering met toepassing van de Vergelijkingsmethode. Omdat er geen vergelijking voorhanden is.

De waarde van een exploitatiegebonden vastgoedobject komt over het algemeen tot stand op basis van de behaalde kasstromen in het verleden en de te verwachten kasstromen. De waarde is benaderd vanuit het oogpunt: "wat is er in het verleden verdiend en wat kan er in de toekomst verdiend worden?". De waardering is derhalve gebaseerd op basis van de (gecorrigeerde) EBITDA, die aan de onderneming kan worden toegekend. Bij de waardering is ervan uit gegaan dat de exploitatie op eenzelfde wijze en door een soortgelijke exploitant wordt voortgezet.

#### 9.1.1 Inkomstenbenadering

IVS 105, paragraaf 40. Inkomstenbenadering. De waarde van een actief is bepaald door de door het actief gegenereerde inkomsten, kasstromen en kostenbesparingen.

#### 9.1.2 OCF-methode

De berekening gaat uit van het volgende principe: iedere recreatieonderneming heeft vanuit zijn exploitatie een bepaalde ruimte waaruit de kapitaalslasten gedekt kunnen worden, de zogenaamde EBITDA. Aan de hand van de EBITDA, al dan niet gecorrigeerd (FMOP), is de marktwaarde van het vastgoedobject berekend op basis van de OCF-

methode. De marktwaarde van het vastgoedobject is bepaald op basis van de rentabiliteitswaarde of de zogenaamde going-concernwaarde. Dit is de waarde die aan de hand van de (gecorrigeerde) bedrijfsresultaten aan het bedrijf is toegekend.

De (gecorrigeerde) EBITDA is vervolgens gekapitaliseerd met een Yield (kapitalisatiefactor). De Yield is de reciproque van het rendement en is gebaseerd op de WACC<sup>15</sup>.

Indien het vastgoedobject ook bestaat uit onderdelen die niet in relatie staan tot de exploitatie van het vastgoedobject, maar wel afzonderlijk een waarde vertegenwoordigen, dan zijn die afzonderlijk beoordeeld en gewaardeerd.

## 9.2 Onderbouwing van de waardering op basis van de OCF-methode

Bij de waardering van onderhavige casus kan niet aangesloten worden op direct markt vergelijk. Het is taxateur niet bekend dat uitkijktorens als deze commercieel verhandeld zijn en daarmee van eigenaar gewisseld.

De huidige exploitatie mag niet direct als commercieel gezien worden gelet op het feit dat het niet de corebusiness is van een gemeente om commerciële instelling te exploiteren.

Taxateur heeft aansluiting gezocht bij de waardering op basis van een reëel veronderstelde exploitatie.

Daarbij zijn de uitgangspunten zoals verwoord in het erfpacht contract meegenomen:

1. Het recht van erfpacht is gevestigd tot uiterlijk 28-2-2026 voor de Uitkijktoren;
2. Voor de uitkijktoren mogen vergoedingen worden gevraagd;

---

<sup>15</sup> Weighted Average Cost of Capital

3. Het gebied moet openbaar toegankelijk blijven, daarbij is een commerciële exploitatie van het omliggende terrein uitgesloten;
4. De bestemming is als natuur en uitkijktoren genoemd in het erfpachtcontract;
5. Iedere uitbreiding moet voldoen aan de Flora en Faunawet en Vogel en Habitat richtlijn wat toekomstige uitbreidingen ernstig beperkt;
6. Op dit moment is er geen canon of retributie, bij eventuele vervreemding aan een commerciële partij wordt de canon of retributie afgestemd op de dan geldende marktwaarde;
7. Er wordt gesproken over een toekomstige exploitatie van een klimbos door een derde in een overlappend terrein;

Daarmee wordt het object door de taxateur beoordeeld als een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject: Elk type vastgoed dat ontworpen is voor een specifiek bedrijfstype waarbij de marktwaarde van het vastgoedobject het handelspotentieel van dat bedrijf weerspiegelt. Handelspotentieel is de toekomstige winst die een redelijk efficiënte exploitant in de context van een taxatie van het vastgoedobject zou verwachten te behalen met het gebruik van het vastgoedobject. Het handelspotentieel kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het vastgoedobject. Het omvat een reeks factoren (zoals de locatie, het ontwerp en het karakter, de mate van aanpassing en de handelsgeschiedenis van het vastgoedobject in de heersende marktomstandigheden) die inherent zijn aan het vastgoedactief. Voorbeelden van dit type vastgoedobjecten zijn dag- en verblijfsrecreatieve objecten, watersportbedrijven, hotels, restaurants en andere soorten horeca. Kortom het object is waard wat er verdiend kan worden door een redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator): Een concept waarbij de Register-Taxateur ervan uitgaat dat de marktpartijen competente exploitanten zijn van een bedrijf dat op of in het vastgoedobject wordt uitgeoefend en dat ze op een efficiënte manier handelen. Er is een schatting gemaakt van het handelspotentieel in plaats van uit te gaan van het werkelijke niveau van de handel onder de bestaande eigenaar, en persoonlijke goodwill is buiten beschouwing gelaten. Daarbij geldt als basis voor de berekening de inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA: Earnings Before Interest Taxes Depreciation en Amortization): Deze term heeft betrekking op de werkelijke operationele entiteit en kan verschillen van de door de Register-Taxateur geschatte reële haalbare bedrijfswinst (FMOP ook wel bekend als gecorrigeerde EBITDA). De reële haalbare omzet (FMT: Fair

Maintainable Turnover) is het niveau van handel dat een redelijk efficiënte exploitant zou verwachten te behalen op basis van het uitgangspunt dat het vastgoedobject volledig uitgerust en ingericht is en in goede staat van onderhoud verkeert. Op basis daarvan ontstaat de reële haalbare bedrijfswinst (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit): De winst vóór afschrijvingen en financieringskosten met betrekking tot het actief zelf die een redelijk efficiënte exploitant van de reële haalbare omzet zou verwachten op basis van een beoordeling van de visie van de markt op de potentiële inkomsten van het vastgoedobject. In dit cijfer moeten alle kosten en uitgaven van de redelijk efficiënte exploitant tot uitdrukking komen, evenals een redelijke jaarlijkse opslag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris. Dit alles leidt tot de winstmethode (ook wel bekend als de inkomstenbenadering): Een benadering die een indicatie van de marktwaarde geeft door toekomstige kasstromen om te zetten naar één enkele actuele kapitaalwaarde.

Op basis van de gegevens versterkt door opdrachtgever zijn er gemiddeld 17.000 betalende bezoekers per jaar voor de uitkijktoren tegen een tarief van € 2,- PP welke een omzet genereerd in de huidige exploitatie van € 34.000,- per jaar.

In de onderstaande tabel worden de gebouw gebonden kosten weergegeven zoals door opdrachtgever aangeleverd.

| Omschrijving                             | Cyclus jaa | Normk.   | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     |
|--|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Gevels</b>                            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Verwijderen grafitti                     | 1          | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  |
| Vervanging glas balkons                  | 5          | € 12.500 | € -      | € -      | € -      | € -      | € 12.500 | € -      | € -      | € -      | € -      |
| Inspectie valbeveiligingen balkons       | 3          | € 500    | € -      | € -      | € 500    | € -      | € -      | € 500    | € -      | € -      | € 500    |
| <b>Tourniquet</b>                        |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Contracttoegang tourniquet               | 1          | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  |
| Vervanging toegang tourniquet            | 20         | € 40.000 | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      |
| <b>Elektrische Installaties</b>          |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Vervanging groepenkasten laagspanning    | 15         | € 20.000 | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      |
| NEN 3140 keuring                         | 3          | € 450    | € -      | € -      | € 450    | € -      | € -      | € -      | € -      | € 450    | € -      |
| Contract aarding- en bliksembeveiliging  | 1          | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    | € 125    |
| Vervanging batterij                      | 3          | € 1.500  | € -      | € -      | € 300    | € -      | € -      | € -      | € 300    | € -      | € -      |
| Contract Pass control                    |            |          | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  | € 1.300  |
| <b>Transport Installaties</b>            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Contract liftinstallatie                 | 1          | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  | € 3.000  |
| Renovatie lift                           | 15         | € 17.500 | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      |
| Vervanging lift                          | 25         | € 45.000 | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      | € -      |
| onderhoudskosten en keuring lift         |            | € 1.000  | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    | € 500    |
| <b>Overige exploitatiekosten</b>         |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Klachtenonderhoud                        | 1          | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  | € 1.000  |
| Vastrecht elektra                        | 1          | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  | € 1.500  |
| Verbruik elektra                         | 1          | € 0      | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  | € 2.300  |
| KENTER meetdienst                        |            |          | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    | € 105    |
| Verzekering opstal                       | 1          | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    | € 400    |
| Verzekering WA                           | 1          | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    | € 175    |
| Telefoonkosten/internet                  | 1          | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    | € 540    |
| Drukkosten kaarten                       | 1          | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    | € 200    |
| On-line kosten kaartverkoop              | 1          | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    | € 365    |
| Beheer- schoonmaakkosten (gastheer/dame) | 1          | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  | € 8.500  |
| Reserveringen                            |            |          |          |          |          |          | € 8.800  | € 8.800  | € 8.800  | € 8.800  | € 8.800  |
| <b>totaal</b>                            |            |          | € 22.510 | € 22.510 | € 23.760 | € 22.510 | € 43.810 | € 31.810 | € 31.610 | € 31.760 | € 31.810 |

Bovenstaande impliceert dat de jaarlijkse exploitatiekosten afgerond € 32.000,- bedragen.

Voorwat betreft de inkomsten verwacht de taxateur dat een commerciële partij in staat moet zijn het tarief met 40% te verhogen van € 2,- naar € 2,80 en het bezoekers aantal met 3.000 te laten stijgen dat daarmee de kosten stijgen van 10% waaronder een veronderstelde canonverhoging die uitgaat van dat de grondwaarde 30% zal zijn van de marktwaarde. Dit in het kader van REO: Reasonably Efficient Operator.

|                |          |     |       |           |            |     |                         |  |
|----------------|----------|-----|-------|-----------|------------|-----|-------------------------|--|
| omzet          | € 34.000 |     | 17000 | bezoekers | bestaand   |     |                         |  |
| tariefstijging | € 13.600 | 40% | € 2,8 | tarief    | nieuw      |     |                         |  |
| groei          | € 8.400  |     | 3000  | groei     | bezoekers  |     |                         |  |
| haalbaar       | € 56.000 |     |       |           |            |     |                         |  |
| kosten         | € 32.000 |     |       |           |            |     |                         |  |
| stijging       | € 3.200  | 10% | canon | 2,50%     | € 1.312,50 | 30% | grondwaarde/marktwaarde |  |
| Ebitda         | € 20.800 |     |       |           |            |     |                         |  |

De EBITDA is vervolgens gekapitaliseerd, zie onderstaand de opbouw van de WACC. Bij het bepalen van het rendement is rekening gehouden met onder andere de rente, risico, alternatieve mogelijkheden, marktsituatie, kwaliteit en ouderdom van de opstallen en infrastructuur, ligging, uitstraling van het bedrijf, op het bedrijf aanwezige voorzieningen (en de kwaliteit en ouderdom daarvan), eigendomsverhouding en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

|   |        |               |
|---|--------|---------------|
| Eigen vermogen (EV)                                     | 40%    |               |
| Vreemd vermogen (VV)                                    | 60%    |               |
| <b>Vermogen totaal</b>                                  |        | <b>100%</b>   |
| <u>Kostenvoet EV</u>                                    |        |               |
| Risicovrije interestvoet                                | 0,50%  |               |
| Marktrisicopremie op beleggingen vastgoed in de branche | 14,00% |               |
| Risico-opslag branche                                   | 4,50%  |               |
| Correctie alternatieve mogelijkheden                    | 0,00%  |               |
| <b>Rendement EV totaal</b>                              |        | <b>19,00%</b> |
| <u>Kostenvoet VV</u>                                    |        |               |
| Risicovrije interestvoet                                | 0,50%  |               |
| Rente VV  | 3,50%  |               |
| <b>Rendement VV totaal</b>                              |        | <b>4,00%</b>  |
| <u>Opbouw WACC</u>                                      |        |               |
| Rendement EV levered                                    | 7,60%  |               |
| Rendement VV levered                                    | 2,40%  |               |
| <b>Rendement levered totaal (WACC)</b>                  |        | <b>10,00%</b> |
| <b>Kapitalisatiefactor (Yield)</b>                      |        | <b>10,00</b>  |

Omdat het een waardering van activa betreft, is rekening gehouden met aankoopkosten. Deze kosten hebben betrekking op uitsluitend de onroerende zaken.

Dit alles leidt tot de uiteindelijke waardering.

|                    |                  |       |       |           |            |     |                         |  |
|--------------------|------------------|-------|-------|-----------|------------|-----|-------------------------|--|
| omzet              | € 34.000         |       | 17000 | bezoekers | bestaand   |     |                         |  |
| tariefstijging     | € 13.600         | 40%   | € 2,8 | tarief    | nieuw      |     |                         |  |
| groei              | € 8.400          |       | 3000  | groei     | bezoekers  |     |                         |  |
| haalbaar           | € 56.000         |       |       |           |            |     |                         |  |
| kosten             | € 32.000         |       |       |           |            |     |                         |  |
| stijging           | € 3.200          | 10%   | canon | 2,50%     | € 1.312,50 | 30% | grondwaarde/marktwaarde |  |
| Ebitda             | € 20.800         |       |       |           |            |     |                         |  |
| factor             | € 208.000        | 10,00 |       |           |            |     |                         |  |
| Kosten koper       | € 191.705        | 8,50% |       |           |            |     |                         |  |
| <b>marktwaarde</b> | <b>€ 175.000</b> |       |       |           |            |     |                         |  |

|                 |     |        |          |
|-----------------|-----|--------|----------|
| markt huurprijs | 60% | ebitda | € 12.480 |
|-----------------|-----|--------|----------|

### 9.3 Marktvisie

#### Marktvisie Algemeen

Er is geen directe marktvisie voor uitkijktorens in zijn algemeenheid.

#### Marktvisie Lokaal

De uitkijktoren draagt bij aan het sterke toeristische karakter wat Appelscha kenmerkt op zowel dagrecreatie gebied als verblijfsrecreatief gebied.

Het is dan ook uitermate wenselijk deze uitkijktoren en haar draagkracht voor de omgeving in stand te houden.

Bij vervreemding moet het daarom ook mogelijk zijn op basis van een gezonde financiële exploitatie het object in stand te houden.



#### **9.4 Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid**

De verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van het vastgoedobject wordt gekenmerkt als matig. Dit gelet op het beperkte verdienmodel.

De courantheid van het vastgoedobject wordt gekenmerkt als matig.

Potentiele kopers voor dit vastgoedobject zijn exploitanten die naar mening van de taxateur gezocht moeten worden in recreatieondernemers uit de omgeving.

Uitpondbaarheid met toelichting: Niet van toepassing.

Resumé: Het is taxateur bekend dat de stichtingskosten met € 500.000,- fors hoger zijn dan de getaxeerde marktwaarde. De stichtingskosten zijn te vergelijken met de herbouwwaarde maar vertegenwoordigen geen marktwaarde op zich.

Een commerciële partij is bereid de marktwaarde te betalen waarbij een gezonde exploitatie mogelijk is e.e.a. is door de taxateur beredeneerd in de onderbouwing van de marktwaarde.

#### **9.5 Referenties**

Het is in de Leisure branche moeilijk bedrijven één op één vergelijkbaar te maken, kenmerk is dat ze vermarkt worden op basis van de gecorrigeerde EBITDA (FMOP). Bij de aankoop van het vastgoedobject is substantieel eigen vermogen benodigd. Doorgaans wordt voor dit type vastgoed circa 9 tot 10 keer de (gecorrigeerde) EBITDA betaald.

Een afgeleide markthuur hiervan is 60% van de veronderstelde Ebitda.

#### **9.6 Back-testing en eerdere betrokkenheid**

Back-testing dient plaats te vinden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaren geleden is uitgevoerd, hetgeen in casu niet het geval is.

### **9.7 Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU)**

#### HABU

In zijn algemeenheid zal de waarde van het vastgoedobject een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HABU). Het gebruik dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het vastgoedobject die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het vastgoedobject op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat vastgoedobject redelijkerwijze voor mogelijk houdt.

HABU is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoedobject wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoedobject, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoedobject als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HABU, dan is dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking gebracht. Bij de taxatie wordt dan geen rekening gehouden met de kosten van bedrijfssluiting of verstoring van het bedrijf of met enige andere kosten die gepaard gaan met het realiseren van deze waarde.

### **9.8 Waardering bijzonder uitgangspunt**

Niet van toepassing.

## 10 BESTUDEERDE BESCHEIDEN

De aard en de bron van enige relevante informatie wordt gebruikt als basis voor een taxatieproces en de omvang van de genomen stappen om te verifiëren dat informatie openbaar wordt gemaakt. Informatie uit de openbare registers en Publieke bestemming zijn via de openbare bronnen geverifieerd en indien van relevante invloed op de taxatie en de waarde opgevraagd bij opdrachtgever. Voor de getrouwheid van de voornamelijk mondeling verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar gedeeltelijk konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling van dit taxatierapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is. Ter beschikking gestelde gegevens welke als betrouwbare uitgangspunten zijn geaccepteerd:

| Informatie                        | Geraadpleegd                        |                                     | Bron                                |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                   | Ja                                  | Nee                                 | Opdracht-<br>gever                  | Open-<br>baar                       |
| Kadastrale gegevens               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Koopovereenkomst                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Akte van levering                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Splitsingsakte                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Erfpachtakte                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erfpachtgegevens                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Bouwtekening(en)                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Bestemmingsplan(nen)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Website m.b.t. het vastgoedobject | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vergunningen                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

## 11 ONDERTEKENING

De Register-Taxateur vertrouwd erop met deze PTD te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de taxatieopdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige taxatierapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend

Nunspeet, 15-06-2021

---

A.K. Mijnheer MRICS REV RM RT



## **12 BIJLAGEN**

- 1 Normblad taxatierapport commercieel vastgoed
- 2 Rapportagevereisten NRVT
- 3 Taxatieopdracht
- 4 Plausibiliteitsverklaring
- 5 Kadastrale kaart(en) en Eigendomsinformatie
- 6 Akten
- 7 Bestemmingsplanverbeelding en regels
- 8 Vergunningen
- 9 Plattegrondtekeningen/bouwtekeningen