

# Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012

2.1.ti.12.1



Met deze taxatie-instructie worden de volgende doelen nagestreefd:

- uniformiteit in de wijze waarop taxaties van onroerende zaken van Staatsbosbeheer plaatsvinden, zodat recht wordt gedaan aan het gelijkheidsbeginsel;
- gelijkheid in uitgangspunten op verschillende taxatiemomenten waar het gaat om één en dezelfde in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, zoals bij uitgifte in erfpacht en later bij periodieke canonherziening;
- optimale transparantie van taxaties en daarmee het voorkomen van geschillen daarover.

## 1. Toepassing

- 1.1 Taxaties van de vrije waarde van onroerende zaken die door Staatsbosbeheer zijn of worden uitgegeven in erfpacht of in erfpacht en opstal, vinden plaats conform deze Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012, tenzij in de taxatieopdracht uitdrukkelijk anders is vermeld.
- 1.2 In het taxatierapport wordt vermeld dat de taxatie heeft plaatsgevonden met inachtneming van de Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012.

## 2. Te taxeren waarde

- 2.1 De taxateur taxeert de vrije waarde van de in erfpacht of in erfpacht en opstal gegeven of te geven onroerende zaak met aanhorigheden, welke zaak is omschreven in de taxatieopdracht. Onder de vrije waarde wordt hier en elders in deze taxatie-instructie verstaan: de koopprijs die van de meest biedende gegadigde zou kunnen worden verkregen bij onderhandse verkoop van de onroerende zaak op de voor die zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, op basis van verkoop van de onroerende zaak in volle eigendom en derhalve niet belast met erfpacht of enig ander beperkt of ander (gebruiks)recht. Dit brengt mee dat bij de waardebepaling geen rol spelen:
  - het feit dat de onroerende zaak in erfpacht is of zal worden gegeven;
  - de duur van de erfpacht;
  - de erfpachtvoorwaarden;
  - de aard of draagkracht van de erfpachter of Staatsbosbeheer;
  - de hoogte van een eventuele eerdere of vigerende canon.

- 2.2 In afwijking van het voorgaande houdt de taxateur in voorkomend geval – bij wijze van enige uitzondering – expliciet en onderbouwd rekening met erfpachtvoorwaarden die een vérgaande gebruiksbeperking betekenen ten opzichte van hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.
- 2.3 Indien de te taxeren onroerende zaak ook opstallen omvat, bepaalt de taxateur de onderstaande waarden en vermeldt deze afzonderlijk in het taxatierapport:
- de vrije waarde van de gehele onroerende zaak, dat wil zeggen het geheel van grond en opstallen als volle eigendom;
  - de vrije waarde van uitsluitend de grond als volle eigendom;
  - de vrije waarde van uitsluitend de aanwezige opstallen als volle eigendom.
- De onder a. bedoelde waarde is hierbij de som van de waardecomponenten b. en c.
- 2.4 De waarde van fysieke verbeteringen die de erfpachter of een rechtsvoorganger voor eigen rekening heeft aangebracht aan de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, zoals het bouwrijp maken van de grond, wordt in mindering gebracht op de totale waarde van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak. De taxateur vermeldt in zijn rapport separaat de waarde van de betreffende verbeteringen aan de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak. Het gaat hierbij ook om de waarde van verbeteringen aan de gebouwen, wanneer die mede in erfpacht zijn uitgegeven. De waarde van dergelijke verbeteringen door de erfpachter of een rechtsvoorganger maakt derhalve geen deel uit van het taxatiebedrag.
- 2.5 De taxateur houdt bij zijn taxatie geen rekening met de volgens de erfpachtverhouding toepasselijke wijze waarop de canon wordt bepaald. De taxateur doet in zijn rapport geen uitspraak over de hoogte van de canon of de wijze waarop die van de vrije waarde moet worden afgeleid, aangezien dit rechtstreeks volgt uit de geldende erfpachtakte.

### **3. Methodiek**

- 3.1 Indien mogelijk, past de taxateur bij de taxatie als taxatiemethodiek de vergelijkingsmethode toe, met name wanneer de grond en de daarop aanwezige opstallen in hoofdzaak een woonbestemming hebben. De taxateur onderzoekt hiertoe welke koopsom in vergelijkbare gevallen is gerealiseerd en past daar de nodige correcties op toe, zoals correcties voor verschillen in waardepeildata en verschillen in de specifieke objectkenmerken.
- 3.2 Wanneer er een recente WOZ-taxatie voorhanden is van de onroerende zaak en/of van soortgelijke objecten, maakt de taxateur daar gebruik van ter onderbouwing van zijn taxatie van de onroerende zaak, onder verdiscontering van relevante verschillen, zoals bijvoorbeeld:
- eventuele wijzigingen in de onroerende zaak die zich sedertdien hebben voorgedaan;
  - verschillen in objectafbakening tussen het WOZ-object en de onroerende zaak;
  - (fiscale) faciliteiten die leiden tot een WOZ-waarde die afwijkt van de vrije waarde.
- Wanneer de taxateur bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak afwijkt van de WOZ-waarde (indien beschikbaar), anders dan wegens relevante verschillen als bedoeld, onderbouwt hij dit in het taxatierapport.
- 3.3 Om de waardecomponent voor de grond te bepalen past de taxateur indien mogelijk de residuele methode toe, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de waarde van de gehele onroerende zaak te verminderen met de waarde van de opstallen.

- 3.4 Wanneer geen toereikende referenties voorhanden zijn zodat de vergelijkingsmethode niet kan worden toegepast, past de taxateur de gecorrigeerde vervangingswaardemethode of de inkomstenbenaderingsmethode toe. Bij exploitatiegebonden vastgoed gaat de taxateur bij voorkeur uit van de inkomstenbenaderingsmethode.
- 3.5 Indien dat naar het oordeel van de taxateur nodig is, kan hij twee of meer methodes naast elkaar gebruiken om tot een goed onderbouwde waardering te komen.

#### **4. Horen partijen**

- 4.1 In geval van (her)taxatie van een reeds in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, stelt de taxateur de erfpachter bijtijds in de gelegenheid om informatie aan te dragen die naar diens oordeel relevant is voor de waarde van de onroerende zaak, waaronder de meest recente WOZ-waarde en het bijbehorende taxatierapport, en eventuele daarmee samenhangende bezwaar- of beroepsschriften. Wanneer de erfpachter dit wenst, geeft de taxateur hem bovendien de gelegenheid om hem op locatie zaken aan te wijzen of te verduidelijken. In dat geval stelt de taxateur Staatsbosbeheer bijtijds in de gelegenheid om een medewerker daarbij aanwezig te laten zijn.
- 4.2 De taxateur biedt Staatsbosbeheer in gevallen als bedoeld in het eerste lid de mogelijkheid om te reageren op de door de erfpachter verstrekte informatie, voor zover die van invloed kan zijn op de te taxeren waarde.
- 4.3 De taxateur kan ervoor kiezen om voordat hij het definitieve taxatierapport uitbrengt, Staatsbosbeheer en de erfpachter een conceptrapport voor te leggen waarin de waarde nog niet is bepaald maar dat voor het overige alle relevante gegevens bevat als bedoeld in artikel 5.1. De taxateur geeft partijen dan gelegenheid om binnen twee weken opmerkingen te maken en te wijzen op feitelijke onjuistheden en ontbrekende gegevens.
- 4.4 De taxateur beoordeelt de reacties op het conceptrapport en brengt vervolgens het definitieve rapport uit.

#### **5. Inhoud taxatierapport**

- 5.1 Het taxatierapport bevat in ieder geval de volgende informatie, eventueel in de vorm van (een) aangehechte bijlage(n):
- a. naam van de taxateur(s) met register- en certificeringgegevens en de beroepsorganisatie;
  - b. doel van de taxatie;
  - c. datum van de bezichtiging van de onroerende zaak;
  - d. gehanteerde waarderingmethode(n);
  - e. gehanteerde waardepeildatum;
  - f. kadastrale aanduiding en adresgegevens van de onroerende zaak;
  - g. oppervlakte van de onroerende zaak;
  - h. nauwkeurige omschrijving van de onroerende zaak;
  - i. stand/ligging van de onroerende zaak;
  - j. courantheid van de onroerende zaak;
  - k. bestemmingsplaninformatie (vigerend; voorziene wijzigingen);

- l. foto's van de onroerende zaak;
- m. gehanteerde referentieobjecten;
- n. overige verkregen informatie ten behoeve van de onderbouwing van de taxatie;
- o. (andere) relevante waardebepalende feiten en omstandigheden;
- p. meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde van de onroerende zaak, met bijbehorend taxatierapport;
- q. eventuele recente WOZ-waarderingen waartegen nog bezwaar of beroep loopt;
- r. waarde van de onroerende zaak en, indien van toepassing, separate waarden van grond en opstallen;
- s. getaxeerde prijs/prijzen per eenheid grondoppervlakte;
- t. buiten beschouwing gelaten fysieke verbeteringen die de erfpachter of een rechtsvoorganger op eigen kosten heeft aangebracht aan de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak of zaken, zoals bedoeld in artikel 2.4.

5.2 Wanneer onderdelen van de hiervoor bedoelde informatie niet in het taxatierapport (kunnen) worden opgenomen, wordt dit door de taxateur vermeld en toegelicht in het taxatierapport.