

TAXATIERAPPORT

Bijzonder Beheer woonruimte

Versie: 1.0.

Dit rapport is geregistreerd bij <naam validatie instituut> onder nummer:

Referentie:

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum : - - 201..

Bedrijfsnaam opdrachtgever :

Naam opdrachtgever :

Adres opdrachtgever :

Opdracht namens opdrachtgever
verstrek door :

Opdracht is uitgevoerd door taxateur
ingeschreven in het register : onder nummer

Lid van /aangesloten bij :

Naam kantoor :

Adres kantoor :

Datum opname en inspectie : - 201..

B. OBJECT

1. Woningtype :

Bijzonder woningtype :

Adres :

Postcode, Plaats :

2. Verkoop onder Voorwaarden is van toepassing : Nee / Ja, het betreft de volgende variant:

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- a. een verkoop : Ja
- b.

D. WAARDERING

1. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:
- **Marktwaarde** : zegge:
 - Bijzonder uitgangspunt:
 - uitgaande dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.
 - Marktwaarde : zegge:
 - Bijzonder uitgangspunt:
 - uitgaande dat het object :
 - a. niet is verhuurd, maar in verhuurde staat wordt geleverd waarbij de markthuurwaarde als volgt wordt bepaald: De maximale huurprijs volgend uit de puntentelling voor niet geliberaliseerde woonruimte, tevens rekeninghoudend met de plaatselijke marktomstandigheden, danwel de maximaal redelijke markthuurwaarde voor geliberaliseerde woonruimte. *
 - b. is verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder, doch conform de huidige wet- en regelgeving vrij van huur en gebruik(-srechten) wordt opgeleverd binnen een termijn van 2 maanden na de waardepeildatum.*
 - c. ten tijde van de taxatie met toestemming van de hypotheekhouder is verhuurd en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*
 - d. verhuurd is op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst die reeds vòòr vestiging van het onderhavige hypotheekrecht is aangevraagd (en aantoonbaar is middels een schriftelijke huurovereenkomst) en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*

Naar aanleiding van het verzoek van de opdrachtgever tot een aanvullende opinie ten behoeve van een inschatting door de hypotheekhouder omtrent nader te nemen acties, verklaart de taxateur als volgt:

2. Bij executoriale veiling zal de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object liggen tussen €,-- en €,--

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten €,-- zullen bedragen;
6. dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen (Art. 3:250 BW);
7. dat het object:
 - a. zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
 - b. slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
8. dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.

3. Bij executoriale veiling zal de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object liggen tussen €,-- en €,--

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten €,-- zullen bedragen;
6. dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen (Art. 3:250 BW);
7. dat het object:
 - a. zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
 - b. slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
8. dat het object:
 - a. niet is verhuurd, maar in verhuurde staat wordt geleverd waarbij de markthuurwaarde als volgt wordt bepaald: De maximale huurprijs volgend uit de puntentelling voor niet geliberaliseerde woonruimte, tevens rekeninghoudend met de plaatselijke marktomstandigheden, danwel de maximaal redelijke markthuurwaarde voor geliberaliseerde woonruimte. *
 - b. is verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder, doch conform de huidige wet- en regelgeving vrij van huur en gebruik(-srechten) wordt opgeleverd binnen een termijn van 2 maanden na de waardepeildatum.*
 - c. ten tijde van de taxatie met toestemming van de hypotheekhouder is verhuurd en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*
 - d. verhuurd is op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst die reeds vòòr vestiging van het onderhavige hypotheekrecht is aangevangen (en aantoonbaar is middels een schriftelijke huurovereenkomst) en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*

4. Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden zal de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object liggen tussen €,-- en €,--

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
5. dat het object:
 - a. zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
 - b. slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
6. dat het object:
 - a. leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt. *
 - b. is verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder, doch conform de huidige wet- en regelgeving vrij van huur en gebruik(-srechten) wordt opgeleverd binnen een termijn van 2 maanden na de waardepeildatum.*
 - c. ten tijde van de taxatie met toestemming van de hypotheekhouder is verhuurd en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*
 - d. verhuurd is op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst die reeds vòòr vestiging van het onderhavige hypotheekrecht is aangevangen (en aantoonbaar is middels een schriftelijke huurovereenkomst) en in verhuurde staat zal worden opgeleverd.*

(* = maak een keuze uit één van de mogelijkheden)

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing :

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

3. Normblad Taxatierapport

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht : Ja / Ja, met uitzondering van
overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport Bijzonder
Beheer woonruimte versie 1.0"

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor het object van belang kunnen zijn.

Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

De in F.4. en F.8. genoemde Marktwaarde gaat uit van een oplevering leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik(srechten).

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):	0	0
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):	0	0
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'matig' of 'slecht' (vraag I.2.a.):	0	0
4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):	0	0
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is (vraag J.2.):	0	0
6. De taxateur heeft het object niet van binnen kunnen inspecteren (vraag K.1.):	0	0
7. Het object is geheel of gedeeltelijk bewoond door derden (vraag K.1.b. / K.3.):	0	0
8. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10 % af van de getaxeerde marktwaarde (vraag L.3.): (Let op: Dit item blijft leeg als geen modelmatig rapport beschikbaar is voor het getaxeerde object)	0	0

<Naam modelwaardeleverancier 1> : 0,0 %

<Naam modelwaardeleverancier 2> : 0,0 %

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : Ja
- kadastraal plan : Ja
- kadastraal uittreksel : Ja
- overig :

2. Kenmerken (delen die niet van toepassing zijn, vallen volledig weg)

a. Grondgebonden

Perceel/perceel met opstal(len),
kadastraal bekend als:

Gemeente :
Sectie :
Nummer(s) :
Grootte :

1. Volle eigendom : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,

– erfverpachter :

– datum vestiging :

– einddatum van het recht :

– canon/vergoeding :

– herzieningsdatum canon :

– eerstkomende indexering :

– De volgende standaard erfpachtvoorwaarden :

zijn van toepassing

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en
bewoning /anders : Nee / Ja,

– ingebruikgever :

– datum vestiging :

– einddatum van het recht :

– vergoeding :

– eerstkomende indexering :

4. Recht van opstal : Nee / Ja

– eigenaar :

– datum vestiging :

– einddatum van het recht :

– vergoeding :

– eerstkomende indexering :

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere : Nee / Ja,

kwalitatieve rechten en verplichtingen of
overige bijzondere lasten of beperkingen

De taxateur heeft voorwaarden of andere : Nee / Ja,

bijzonderheden waargenomen die de
waardeontwikkeling substantieel kunnen

beïnvloeden

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer
rechtgevend op het uitsluitend
gebruik van het appartement

kadastraal bekend als Gemeente :

Sectie :

Complexaanduiding :

Appartementsindex :

Het aandeel in het geheel bedraagt : ... /

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- Bestuurder/administrateur :

- KvK-nummer van VvE :

- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE :

- De meest recente balans

dateert van :

is vastgesteld door de VvE : Ja / Nee,

- Uit de meest recente balans volgt
totaal van algemeen reservefonds en : €
- bestemmingsfonds(en) : €
- exploitatiesaldo :
- langlopende verplichtingen :
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan : Ja / Nee,
- opgesteld :
- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot :

- De taxateur acht het saldo van het algemeen : Ja / Nee,
- reservefonds en het voor onderhoud bestemde :
- fonds voldoende in relatie tot het meerjaren :
- onderhoudsplan :
- Bijzondere gebruiksbepalingen :

1. Volle eigendom : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,
- erfverpachter :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - canon/vergoeding :
 - herzieningsdatum canon :
 - eerstkomende indexering :
 - De volgende standaard erfpachtvoorwaarden :
 - zijn van toepassing

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en : Nee / Ja,
- bewoning /anders :
 - ingebruikgever :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - vergoeding :
 - eerstkomende indexering :

4. Recht van opstal : Nee / Ja
- eigenaar :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - vergoeding :
 - eerstkomende indexering :

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere : Nee / Ja,

kwalitatieve rechten en verplichtingen of :

overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee / Ja,

De taxateur heeft voorwaarden of andere :

bijzonderheden waargenomen die de :

waardeontwikkeling substantieel kunnen :

beïnvloeden

c. Complex:

1. Het complex staat op eigen grond : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,
- erfverpachter :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - canon/vergoeding :
 - herzieningsdatum canon :
 - eerstkomende indexering :
 - De volgende standaard erfpachtvoorwaarden :
 - zijn van toepassing

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en
 bewoning /anders : Nee / Ja,
 – ingebruikgever :
 – datum vestiging :
 – einddatum van het recht :
 – vergoeding :
 – eerstkomende indexering :

4. Recht van opstal : Nee / Ja
 – eigenaar :
 – datum vestiging :
 – einddatum van het recht :
 – vergoeding :
 – eerstkomende indexering :

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere
 kwalitatieve rechten en verplichtingen of
 overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee / Ja,
 De taxateur heeft voorwaarden of andere
 bijzonderheden waargenomen die de : Nee / Ja,
 waardeontwikkeling substantieel kunnen
 beïnvloeden

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a. Nadere omschrijving van het object :
 b. Toegepaste constructie, materialen en installaties :
 c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid :
 d. Bouwjaar :
 e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen :
 f. Indeling :
 g. Volgens opgave van :
 Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
 - wonen :m²
 - overige in pandige ruimte :m²
 - gebouwgebonden buitenruimte :m²
 - externe bergruimte :m²
 h. Indicatie bruto inhoud :m³ (exclusief bijgebouwen als garages e.d.)

2. Omgeving

a. Wijk, stand, voorzieningen :
 Aard van de belendingen :
 b. De waarde wijkt meer dan 15% af van : Nee / Ja,
 soortgelijke objecten in de directe omgeving
 c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waarge- : Nee / Ja,
 nomen die de waardeontwikkeling substantieel
 kunnen beïnvloeden
 (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijk-
 ontwikkeling, planologische ontwikkelingen)

I. ONDERHOUDSTOESTAND / NIEUWBOUW

(delen die niet van toepassing zijn, vallen volledig weg)

1. Nieuwbouw

- a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien : Ja / Nee,
- b. De taxateur heeft het bestek ingezien : Ja / Nee,
- c. De bouw is reeds aangevangen : Nee / Ja, de bouw bevindt zich in de fase.....

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud : goed / voldoende / matig / slecht / visueel niet waarneembaar
- buitenonderhoud : goed / voldoende / matig / slecht / visueel niet waarneembaar
- bouwkundige constructie : goed / voldoende / matig / slecht / visueel niet waarneembaar
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee / Ja,
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde : Nee / Ja,
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : Nee / Ja,

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/ of personen geraadpleegd:

- a. Kadaster : Ja
- b. Gebruiker / eigenaar : Ja, / Nee,
- c. Bevoegd gezag (zie normblad) :
- d. :

2. Bijzonderheden

- a. Het Kadaster geeft een milieumelding : Nee / Ja,
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging : Nee / Ja,
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : Nee / Ja,
- d. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/ heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is : Nee / Ja,
- e. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect : Nee / Ja,

3. Energielabel

- a. Het object beschikt over een geldig energielabel of EPA of EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar) : Ja / Nee,
- b. Energielabelklasse : A/B/C/D/E/F/G/niet bekend

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

De taxateur heeft het object niet van binnen kunnen inspecteren : Nee / Ja,

Indien 'Ja' dan verschijnt het veld:

Werkzaamheden die de taxateur heeft verricht om het object van binnen te kunnen inspecteren :

Volgens opgave van wordt het object : eigenaar /

a. thans volledig bewoond door de eigenaar : Ja / Nee,

b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : Nee / Ja,

c. met medewerking van de eigenaar onbewoond opgeleverd : Ja / Nee,

Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt: er is een schriftelijke huurovereenkomst : Ja / Nee, (*indien ja: huurovereenkomst bijvoegen*)

2. Bijzonderheden omtrent de bewoning

Volgens de taxateur wordt het object : zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt.

Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd : Nee / Ja,

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie : Nee / Ja,

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: - objectvergelijking : Ja / Nee, omdat

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa : 0 tot 3 maanden / 3 tot 6 maanden / 6 tot 9 maanden / 9 tot 12 maanden / anders omdat,

3. Geraadpleegde modelmatige rapporten

Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Aantal geraadpleegde rapporten		
Bron	<naam modelwaardeleverancier>	<naam modelwaardeleverancier>
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)		
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde		
Modelwaarde		
Betrouwbaarheidspercentage		
Verkoopprijs getaxeerde object		
Verkoopdatum getaxeerde object		
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object		
Postcodemodel		
Straatmodel		
Kenmerkenmodel		

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceelsoppervlakte	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrigeerde verkoopprijs
<Naam modelwaardeleverancier 1>								
<Naam modelwaardeleverancier 2>								

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van <naam modelwaardeleverancier 1>:

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van <naam modelwaardeleverancier 2>:

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- a. Kadaster : Ja
b. Gemeente : Ja
c. :

b. Het gebruik als woonruimte is

- toegestaan conform bestemmingsplan : Ja / Nee,
- toegestaan op andere wijze : Nee, / Ja,

c. Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe

: Nee / Ja,

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Vestigingseisen :
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen :
c. Verkoopbelemmerende bepalingen :

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten

: Nee / Ja,

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988) : Nee / Ja,
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet 1988) : Nee / Ja,
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument : Nee / Ja,

N. NADERE MEDEDELINGEN

.....

O. BIJLAGEN

Verplichte bijlagen:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Foto's

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te op

en vervolgens (digitaal) ondertekend door: <naam taxateur>

P. Foto's (met onderschrift)

Q. DOOR DE TAXATEUR AANGEREIKTE REFERENTIEOBJECTEN

1. Verkochte objecten

Adresgegevens referentieobject :	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Inhoud woning:	
Bouwjaar:	
Verkoopprijs:	
Verkoopdatum:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

Adresgegevens referentieobject :	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Inhoud woning:	
Bouwjaar:	
Verkoopprijs:	
Verkoopdatum:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

Adresgegevens referentieobject :	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Inhoud woning:	
Bouwjaar:	
Verkoopprijs:	
Verkoopdatum:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

2. Te koop staande objecten

Adresgegevens referentieobject:	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Bruto inhoud:	
Bouwjaar:	
Vraagprijs:	
Datum in verkoopname:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

Adresgegevens referentieobject:	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Bruto inhoud:	
Bouwjaar:	
Vraagprijs:	
Datum in verkoopname:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

Adresgegevens referentieobject:	
Woningtype:	
Perceelsoppervlakte:	
Gebruiksoppervlakte wonen:	
Bruto inhoud:	
Bouwjaar:	
Vraagprijs:	
Datum in verkoopname:	
Bron gegevens:	
Geef aan in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning:	

Inleiding

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur

- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen;

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport Bijzonder Beheer woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja / nee- of nee / ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien er sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport (onder N. nadere mededelingen).

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Bij de indeling van het object wordt uitgebreid beschreven welke bijzonderheden er per vertrek aanwezig zijn ter ondersteuning van de gemaakte foto's.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de 'fotowijzer woningen', een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

Indien het niet mogelijk is om het object van binnen te kunnen betreden, zal de taxateur hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze de in het rapport genoemde maatvoering is verkregen (onder H.1.g.) en of deze voldoet aan de meetinstructie (onder N. nadere mededelingen).

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Indien één of meerdere onderdelen bij hoofdstuk I.2.a. niet visueel waarneembaar zijn, zal de taxateur de reden hiervan uitdrukkelijk vermelden in het rapport (onder N. nadere mededelingen).

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Milieu/Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien de taxateur op basis van zijn plaatselijke bekendheid bijzondere aanleiding ziet om verontreiniging aanwezig te achten, zal ook het bevoegde gezag worden geraadpleegd.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Onderbouwing waarde-ordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren en aangeven welke andere, door de markt geaccepteerde methode hij heeft gebruikt. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Indien één van de getaxeerde waarden betrekking heeft op een niet bestaande situatie (bijv. een verhuurd object) dan licht de taxateur dit in het rapport toe en kan naast de marktwaarde een tweede (of volgende) marktwaarde opgenomen worden die duidelijk betrekking heeft op de fictieve, nader beschreven situatie(s), waarbij duidelijk is per marktwaarde aangegeven welke uitgangspunten de taxateur heeft gehanteerd. Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerde woning.

Opinie

De taxateur geeft zijn opinie pas nadat de Marktwaarde is bepaald, over de door hem verwachte opbrengst bij verkoop (al dan niet via executoriale verkoop). Er wordt in dit geval uitdrukkelijk géén 'waarde' bepaald. De taxateur geeft deze opinie over de te verwachten opbrengst op basis van het door hem gehanteerde en beschreven scenario's.

De gegeven opinie is slechts van toepassing op de peildatum per heden. In het geval van een mogelijke verkoop in de toekomst, kan in geen geval aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie. Zowel marktomstandigheden als verkoopomstandigheden en -proces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat afbeeldingen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de c.v.-ketel) en de meterkast (voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn). De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Indien het niet mogelijk is om het object van binnen te kunnen betreden, zal de taxateur deze informatie in zijn rapport vermelden tevens aangeven of en uit welke andere bronnen hij de indeling en de foto's heeft ontvangen (onder N. nadere mededelingen).