

19 december 2012



TAXATIERAPPORT

financiering woonruimte

MODEL januari 2013

TAXATIERAPPORT

financiering woonruimte

MODEL januari 2013 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum :-..... - 201..

Naam opdrachtgever(s) :

Adres opdrachtgever :

Opdracht namens opdrachtgever
verstrekt door :

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

Toegewezen werkgebieden :

Lid van /aangesloten bij :

Naam kantoor :

Adres kantoor :

Datum opname en inspectie :-..... 201..

B. OBJECT

Woningtype :

Bijzonder woningtype :

Adres :

Postcode, Plaats :

Het object is gelegen in aan de
taxateur toegewezen werkgebied :

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

b. verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG) : Ja / Nee

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- **Marktwaarde** : zegge:

Optioneel:

De volgende getaxeerde waarde(n) hebben betrekking
op een (nog) niet bestaande situatie:

uitgaande van een gerealiseerde verbouwing als in dit
rapport beschreven, is het object per waardepeildatum
getaxeerd op

- Marktwaarde : zegge:

uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst
gerealiseerde woning, is het object per waardepeildatum
getaxeerd op

- Marktwaarde : zegge:

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 en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013" vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

: Ja / Ja, met uitzondering van

.....

.....

.....

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

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 "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. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1/K.3):	0	0
7. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10 % af van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur en gebruik vóór verbouwing) (vraag L.3): (let op: Dit item blijft leeg als geen modelmatige vergelijking werd gehanteerd)	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 erfpachtsvoorwaarden 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 waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee / Ja,

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 opgesteld : Ja / Nee,
- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot :
- De taxateur acht het saldo van het algemeen reserve fonds en het voor onderhoud bestemde fonds vol doende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan : Ja / Nee,
- 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 erfpachtsvoorwaarden 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 erfdienstbaarheden, bijzondere 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. : Nee / Ja,

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 erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing :

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en
bewoning /anders

- ingebruikgever
- datum vestiging
- einddatum van het recht
- vergoeding
- eerstkomende indexering

: Nee / Ja,.....
:
:
:
: €.....
:

4. Recht van opstal

- eigenaar
- datum vestiging
- einddatum van het recht
- vergoeding
- eerstkomende indexering

: Nee / Ja
:
:
:
: €.....
:

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

: Nee / Ja,.....
:
:
: Nee / Ja,
:
:

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. Gebruiksoppervlakten
Volgens opgave van
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
 - wonen
 - overige in pandige ruimte
 - gebouwgebonden buitenruimte
 - externe bergruimte
- h. Indicatie bruto inhoud

:
:
:
:
:
:
:
:m2
:m2
:m2
:m2
: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
soortgelijke objecten in de directe omgeving

:
:
: Nee / Ja,
:

- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee / Ja,
-
-
-

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING
(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 / slecht
 - buitenonderhoud : goed / voldoende / slecht
 - bouwkundige constructie : goed / voldoende / slecht
- 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,

3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie

- a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie
- Belangrijkste werkzaamheden :
 -
 - Huidige stand van de werkzaamheden :
 -
 - Volgens opgave van worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden : Nee / Ja,
 -
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de kosten : € (zegge:)
 -
 -
 -
- b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen
- Belangrijkste werkzaamheden :
 -
 - Huidige stand van de werkzaamheden :
 -

- Volgens opgave van
worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd
bedragen de geschatte kosten van de
werkzaamheden : Nee / Ja,
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave een
reëel beeld van de kosten : € (zegge:)
- c. De waardevermeerdering na
de werkzaamheden bedraagt
meer dan de gedane investering : 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. :

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 energielabel,
EPA (afgegeven tussen 1-7-2002 en 1-1-2008) of
EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar) : Ja / Nee,
- c. 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

- Volgens opgave van : eigenaar/verkopend makelaar/.....
- wordt het object
- thans volledig bewoond door de eigenaar : Ja / Nee,
- thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : Nee / Ja,
- onbewoond opgeleverd : Ja / Nee,
- gebruikt of in eigen gebruik genomen door de
aanvrager van de financiering : Ja / Nee,

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

2. Bijzonderheden in geval de aanvrager van de financiering het object reeds bewoont

Volgens de taxateur wordt het object : zorgvuldig/normaal/slordig 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 : Nee, omdat
: Ja, met de volgende (minimaal 2) referentieobjecten
(eventueel uit modelmatige vergelijking)

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde
waarde 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 (optioneel)

Aantal geraadpleegde rapporten :

- a. Bron :
- Modelwaarde :
- Overige gegevens uit modelmatig rapport :
- Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
- Percentage afwijking ten opzichte van :
- de getaxeerde marktwaarde :
- Gebruikte referentieobjecten :
- Commentaar taxateur op modelmatig rapport :

- b. Bron :
- Modelwaarde :
- Overige gegevens uit modelmatig rapport :
- Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
- Percentage afwijking ten opzichte van :
- de getaxeerde marktwaarde :
- Gebruikte referentieobjecten :
- Commentaar taxateur op modelmatig rapport :

(c. Bron, etc.)

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

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) : Nee / Ja,.....
aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten

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
- Visuele objectpresentatie

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

te op

Handtekening taxateur

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 reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering 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 gaarne 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 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 financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

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 gebruiksooppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

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.

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.

