

TAXATIERAPPORT

woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het Normblad Taxatierapport woonruimte, versie april 2018

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

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

Naam opdrachtgever(s) :

Adres opdrachtgever :

Opdracht is uitgevoerd door taxateur :

Ingeschreven in het NRVT onder nummer :

Lid van /aangesloten bij :

Naam taxatiebedrijf :

Adres taxatiebedrijf :

KVK-nummer taxatiebedrijf :

Inspectiedatum : ... - ... - 201...

B. OBJECT

Woningtype :

Bijzonder woningtype :

Bijgebouwen : garage / collectieve parkeerplaats bij woning / parkeerplaats in gezamenlijke parkeergarage / parkeerplaats op een parkeerterrein / berging

Adres :

Postcode, plaats :

De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen : km.
het vestigingsadres van de taxateur
en het getaxeerde object bedraagt

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. het verkrijgen van (hypothecaire) financiering : Ja / Nee

b. anders,

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: *'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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'*

Het object is per waardepeildatum getaxeed op:
Marktwaarde : € zegge:

Optioneel:

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

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt : € zegge:

- uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt : € zegge:

- uitgaande van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in dit taxatierapport is beschreven in hoofdstuk I.1.

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt : € zegge:

- uitgaande

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken : Ja / Ja, met uitzondering van

2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport woonruimte, versie april 2018". : Ja / Ja, met uitzondering van

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing :

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de stichting Tuchtrechtspraak NRVV. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar wel/niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object (*en wel op de volgende wijze: Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatie onafhankelijk uit te kunnen voeren:*).

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, wel/niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

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

F. IN DIT TAXATIERAPPORT 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. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.): | 0 | 0 |
| 4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'slecht' (vraag I.2.a.): | 0 | 0 |
| 5. 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 |
| 6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.): | 0 | 0 |
| 7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.): | 0 | 0 |
| 8. Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (G.2.b.): | 0 | 0 |

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- a. eigendomsbewijs : Ja
- b. kadastrale kaart : Ja
- c. kadastraal uittreksel : Ja
- d. koopovereenkomst : Ja / Nee,
- e. overig :

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

a. Perceel grond / grond met woning

- Perceel / perceel met opstal(len),
kadastraal bekend als Gemeente :
Sectie :
Nummer(s) : (gedeeltelijk)
Mandelig perceel: : Nee / Ja, aandeel in geheel:
(Geschatte) Grootte :

Er is sprake van:

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

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

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

4. Recht van opstal : Nee / Ja

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

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 van de VvE bedraagt : ... / ... ° aandeel

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- Bestuurder/administrateur VvE :
- KvK-nummer van VvE :
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE :
- De meest recente balans :
- dateert van :
- is vastgesteld door de VvE : Ja / Nee,
- Volgens deze balans:
 - is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) : €
 - is het exploitatiesaldo : €
 - zijn er langlopende verplichtingen : Nee / Ja,
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld : Ja / Nee,
- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot :
- De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan : Ja / Nee,
- De VvE reserveert voor het onderhoud jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde : Ja / Niet bekend / Nee,
- Herbouwwaarde : €
- Bijzondere gebruiksbepalingen :

Er is sprake van:

1. Volle eigendom : Ja / Nee
2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,
- erfverpachter :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht : ...-...-... / eeuwigdurend / voortdurend / altijddurend
 - canon/vergoeding :
 - eerstkomende herzieningsdatum canon :
 - eerstkomende indexering :
 - De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing :
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee / Ja,
- ingebruikgever :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - vergoeding :
 - eerstkomende indexering :
 - eerstkomende aanpassingsdatum :
4. Recht van opstal : Nee / Ja
- eigenaar :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - vergoeding :
 - eerstkomende indexering :
 - eerstkomende aanpassingsdatum :

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,

Complex:

1. Het complex staat op eigen grond : Ja / Nee
2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,
- erfverpachter :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht : ...-...-... / eeuwigdurend / voortdurend / altijddurend
 - canon/vergoeding :
 - eerstkomende herzieningsdatum canon :
 - eerstkomende indexering :
 - De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing :
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee / Ja,
- ingebruikgever :
 - datum vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - vergoeding :
 - eerstkomende indexering :
 - eerstkomende aanpassingsdatum :

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

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,

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object :
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties :
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen : Nee / Ja,
- d. Bouwjaar :
- e. Indeling :
- f. Gebruiksoppervlakten
Volgens opgave van :
- is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
 - wonen : ... m²
 - overige in pandige ruimte : ... m²
 - gebouwgebonden buitenruimte : ... m²
 - externe bergruimte : ... m²
- g. Indicatie bruto inhoud : ... m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, 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 : Nee / Ja,
- (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)

3. Funderingen

a. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden : Ja
 2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig : Nee / Ja
(als 'Ja' dan volgt:
Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering geraadpleegd : Nee / Ja,
 3. F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar) : Nee / Ja,
 4. Eigenaar : Nee / Ja,
 5. Andere bronnen : Nee / Ja,
- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade : Nee / Ja,
- c. De oorzaak van de funderingsschade van het object is bekend : Nee / Ja,
- d. De termijn van het noodzakelijk funderingsherstel is : 0 t/m 4 jaar (rood)
5 t/m 24 jaar (oranje)
25 jaar of meer (groen)
- e. Er is voor het object een schadebedrag vastgesteld : Nee / Ja, €

4. Energielabel

a. Het object beschikt over:

1. een Energie-Index :
2. een voorlopig energielabel met de letter : ...
3. een definitief energielabel met de letter : ...
4. geen energielabel, omdat :

(let op: slechts één van de hierboven genoemde keuzes wordt ingevuld. De rest valt weg)

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 volgende 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
 - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : Nee / Ja,
- 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,
- e. Volgens de taxateur wordt het object : zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt.
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd : 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 : Nee / Ja,
- bedragen de geschatte kosten van : € (zegge:)
- de werkzaamheden
- Volgens de taxateur geeft deze opgave een : Ja / Nee,
- reëel beeld van de kosten

b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen

- Belangrijkste werkzaamheden :
- Huidige stand van de werkzaamheden :
- Volgens opgave van :
- worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd : Nee / Ja,
- bedragen de geschatte kosten van : € (zegge:)
- de werkzaamheden:
- Volgens de taxateur geeft deze opgave een : Ja / Nee,
- reëel beeld van de kosten

c. Energiebesparende voorzieningen

- Belangrijkste werkzaamheden :
- Huidige stand van de werkzaamheden :
- Volgens opgave van :
- worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd : Nee / Ja,
- bedragen de geschatte kosten van : € (zegge:)
- de werkzaamheden:
- Volgens de taxateur geeft deze opgave een : Ja / Nee,
- reëel beeld van de kosten
- De netto contante waarde van de energie- : € (zegge:)
- besparing van deze voorzieningen bedraagt:

Optioneel:

*De verandering van de marktwaarde ten opzichte van : ..,%
de onder I.3. genoemde geschatte kosten van de
werkzaamheden bedraagt*

J. MILIEU / VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster : Ja
- b. Gebruiker / eigenaar : Ja, / Nee,
- c. Bodemloket / gemeente : Ja
- 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,

3. Asbest (bij bestaande bouw)

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/ heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is : Nee / Ja,
- b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal dient in 2024 te zijn verwijderd : Nee / Ja,
- c. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect : Nee / Ja,

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

1. Eigen gebruik

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

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

2. 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 : 0 Nee, omdat
0 Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

| REFERENTIE-VERGELIJKER | | | |
|--|----------------------------|---|---|
| Adres getaxeerde object: | | <adresgegevens getaxeerde object> | Marktwaarde per waardepeildatum (<waardepeildatum>): C - |
| Objectkenmerken: | | | |
| Woningtype: | <woningtype> | | Foto voorzicht getaxeerde object |
| Bouwjaar: | <bouwjaar> | | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | <gebruiksopp_woning> | | |
| Bruto inhoud (m3): | <bruto inhoud> | | |
| Perceelsoppervlakte (m2): | <perceelsoppervlakte> | | |
| Energie label: | <energielabel> / <status> | optionele toelichting | |
| Bij-, op- en/of aanbouwen: | <bij-, op- of aanbouwen> | verplichte toelichting | |
| Ligging: | | verplichte toelichting | |
| Onderhoudssituatie: | <onderhoudssituatie> | optionele toelichting | |
| Mate van luxe en doelmatigheid: | | verplichte toelichting | |
| Kwaliteit/conditie: | | verplichte toelichting | |
| Toelichting taxateur: | | verplichte toelichting | |
| Referentieobject 1 <adresgegevens referentieobject 1> | | | |
| Transactiegegevens: | | | |
| Verkoopprijs: | <verkoopprijs> | | Foto voorzicht referentieobject |
| Verkoopdatum: | <verkoopdatum> | | |
| Gecorrigeerde verkoopprijs: | <gecor. verkoopprijs> | <percentage verschil gecorrigeerde verkoopprijs - verkoopprijs> | |
| Verkocht binnen: | <aantal> dagen of onbekend | | |
| Bron gegevens: | <bron gegevens> | | |
| Objectkenmerken: | | | |
| | | Vershil | Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven |
| Woningtype: | <woningtype> | | verplichte toelichting |
| Bouwjaar: | <bouwjaar> | | optionele toelichting |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | <gebruiksopp_woning> | | verplichte toelichting |
| Bruto inhoud (m3): | <bruto inhoud> | | optionele toelichting |
| Perceelsoppervlakte (m2): | <perceelsoppervlakte> | | verplichte toelichting |
| Energie label: | <energielabel> / <status> | | verplichte toelichting |
| Bij-, op- en/of aanbouwen: | <bij-, op- of aanbouwen> | | verplichte toelichting |
| Ligging: | | | verplichte toelichting |
| Onderhoudssituatie: | | | verplichte toelichting |
| Mate van luxe en doelmatigheid: | | | verplichte toelichting |
| Kwaliteit / conditie: | | | verplichte toelichting |
| | | | Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht: |
| | | | verplichte toelichting |
| Referentieobject 2 <adresgegevens referentieobject 2> | | | |
| Transactiegegevens: | | | |
| Verkoopprijs: | <verkoopprijs> | | Foto voorzicht referentieobject |
| Verkoopdatum: | <verkoopdatum> | | |
| Gecorrigeerde verkoopprijs: | <gecor. verkoopprijs> | <percentage verschil gecorrigeerde verkoopprijs - verkoopprijs> | |
| Verkocht binnen: | <aantal> dagen of onbekend | | |
| Bron gegevens: | <bron gegevens> | | |
| Objectkenmerken: | | | |
| | | Vershil | Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven |
| Woningtype: | <woningtype> | | verplichte toelichting |
| Bouwjaar: | <bouwjaar> | | optionele toelichting |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | <gebruiksopp_woning> | | verplichte toelichting |
| Bruto inhoud (m3): | <bruto inhoud> | | optionele toelichting |
| Perceelsoppervlakte (m2): | <perceelsoppervlakte> | | verplichte toelichting |
| Energie label: | <energielabel> / <status> | | verplichte toelichting |
| Bij-, op- en/of aanbouwen: | <bij-, op- of aanbouwen> | | verplichte toelichting |
| Ligging: | | | verplichte toelichting |
| Onderhoudssituatie: | | | verplichte toelichting |
| Mate van luxe en doelmatigheid: | | | verplichte toelichting |
| Kwaliteit / conditie: | | | verplichte toelichting |
| | | | Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht: |
| | | | verplichte toelichting |
| Referentieobject 3 <adresgegevens referentieobject 3> | | | |
| Transactiegegevens: | | | |
| Verkoopprijs: | <verkoopprijs> | | Foto voorzicht referentieobject |
| Verkoopdatum: | <verkoopdatum> | | |
| Gecorrigeerde verkoopprijs: | <gecor. verkoopprijs> | <percentage verschil gecorrigeerde verkoopprijs - verkoopprijs> | |
| Verkocht binnen: | <aantal> dagen of onbekend | | |
| Bron gegevens: | <bron gegevens> | | |
| Objectkenmerken: | | | |
| | | Vershil | Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven |
| Woningtype: | <woningtype> | | verplichte toelichting |
| Bouwjaar: | <bouwjaar> | | optionele toelichting |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | <gebruiksopp_woning> | | verplichte toelichting |
| Bruto inhoud (m3): | <bruto inhoud> | | optionele toelichting |
| Perceelsoppervlakte (m2): | <perceelsoppervlakte> | | verplichte toelichting |
| Energie label: | <energielabel> / <status> | | verplichte toelichting |
| Bij-, op- en/of aanbouwen: | <bij-, op- of aanbouwen> | | verplichte toelichting |
| Ligging: | | | verplichte toelichting |
| Onderhoudssituatie: | | | verplichte toelichting |
| Mate van luxe en doelmatigheid: | | | verplichte toelichting |
| Kwaliteit / conditie: | | | verplichte toelichting |
| | | | Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht: |
| | | | verplichte toelichting |

2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : 0 tot 3 maanden / 3 tot 6 maanden / 6 tot 9 maanden / 9 tot 12 maanden / anders omdat,
- b. Het object is recent verkocht : Nee / Ja
– De verkooptermijn bedroeg : 0 tot 3 maanden / 3 tot 6 maanden / 6 tot 9 maanden / 9 tot 12 maanden / langer dan 12 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden :
- b. SWOT-analyse
– Sterkte :
– Zwakte :
– Kansen :
– Bedreigingen :

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. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan :
Het gebruik als woonruimte is daarmee
– toegestaan conform bestemmingsplan : Ja / Nee,
– toegestaan op andere wijze : Nee / Ja,
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken : Nee / Ja,

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen : Nee / Ja,
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen : Nee / Ja,
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen : Nee / Ja,

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 ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.) : Nee / Ja,.....
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van
1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.) : Nee / Ja,
 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet) : Nee / Ja,
 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument : Nee / Ja,

N. NADERE MEDEDELINGEN

.....

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

P. MODELMATIGE RAPPORTEN (optioneel bij niet gevalideerde taxatie rapporten)

Geraadpleegde modelmatige rapporten

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

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Bron | <naam modelwaardeleverancier> | <naam modelwaardeleverancier> |
| Getaxeerde marktwaarde (zie D.) | € | € |
| Percentage afwijking t.o.v. de getaxeerde marktwaarde | % | % |
| Modelwaarde | € | € |
| Betrouwbaarheidspercentage | % | % |
| Verkoopprijs getaxeerde object | € | € |
| Verkoopdatum getaxeerde object | .. - .. - | .. - .. - |
| Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object | € | € |
| Postcodemodel | € | € |
| Straatmodel | € | € |
| Kenmerkenmodel | € | € |

| Referentieobjecten | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|-------------------|----------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| Objectgegevens | Woningtype | Perceels- oppervlakte | GO Wonen | Inhoud | Bouwjaar | Verkoopprijs | Verkoopdatum | Gecorrigeerde laatste verkoopprijs |
| Getaxeerde object: | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | Marktwaarde: | | € |
| <naam modelwaardeleverancier> | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |
| <naam modelwaardeleverancier> | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |
| | | .. m ² | .. m ² | .. m ³ | | € | ...-20.. | € |
| Toelichting taxateur: | | | | | | | | |

Ruimte voor kaart met daarin het getaxeerde object en de referentieobjecten (optioneel)

Ligging referentieobjecten t.o.v. getaxeerde object (optioneel)

Q. BIJLAGEN

Verplichte bijlagen:

- Opdrachtvoorwaarden
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Akte van levering
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart
- Uniforme verbouwingsspecificatie (bij verbouwingen)
- Rapportage energiebesparingsverkenner (als energiebesparende voorzieningen worden getroffen)

| Overige bijlagen (niet opgenomen als bijlage bij dit taxatierapport maar wel aanwezig in het dossier van taxateur): | Ja | Nee |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Akte van (onder)splitsing | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Balans van de vereniging van eigenaren | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Verlies- en winstrekening van de vereniging van eigenaren | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Meerjaren onderhoudsplanning van de vereniging van eigenaren | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Uittreksel van de KvK van de vereniging van eigenaren | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Herbouwwaarde (opstalverzekering van de vereniging van eigenaren) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Huurovereenkomst | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Kaart funderingsviewer | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Koop-/aannemingsovereenkomst | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Bestek | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - (Bouw)tekeningen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Koopovereenkomst | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Bodeminformatie | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - Bouwkundig rapport | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| - | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

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

te op .. - .. - 201..

Handtekening taxateur

Inleiding

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

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

Opdrachtvoorwaarden

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- 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.

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, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

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 taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport 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.

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 taxatierapport 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, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur.

Bij deze taxatie is de taxateur er van uit 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 taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door 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 NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksooppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

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.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

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 taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport 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 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 waardeoordeel

Het taxatierapport 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.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijker met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelijker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingsspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

Definitie energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

Definitie energieneutrale woning (ook bekend als ‘Nul op de meter woning’)

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh in het een appartement betreft.

Beschrijving woningmarkt

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport 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 ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en/of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.