

TAXATIERAPPORT

Transactie woonruimte complex

Bij dit taxatierapport behoort
het Normblad Taxatierapport
Transactie woonruimte
complex, versie maart 2017

Versie: maart 2017

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

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

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

Bedrijfsnaam opdrachtgever :

Naam opdrachtgever :

Adres opdrachtgever :

Opdracht is uitgevoerd door taxateur :

Ingeschreven in de kamer Wonen :

van het NRVV / SCVM / VastgoedCert*
onder nummer :

Lid van /aangesloten bij :

Naam kantoor :

Adres kantoor :

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

B. COMPLEX

1. Korte complexomschrijving :

Adressen :

Postcode, Plaats :

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

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

C. DOEL VAN DE TAXATIE

1. Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
a. het bepalen van de prijs bij : verkoop / aankoop / terugkoop*
b.

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.’*

De waarde van de objecten is per waardepeildatum getaxeerd op:

| Grondgebonden woningen | | |
|-------------------------------|------------|--------------|
| Bouwnummer / adres | Woningtype | Marktwaaarde |
| | | € |
| | | € |
| | | € |

of

| Appartementen | | | | |
|----------------------|-------------|-------------------|------------|--------------|
| Bouwnummer / adres | indexnummer | Aandeel in geheel | Woningtype | Marktwaaarde |
| | | | | € |
| | | | | € |
| | | | | € |

Een nadere onderbouwing van het waardeoordeel is te vinden in hoofdstuk L.

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

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport Transactie woonruimte complex, versie maart 2017". : Ja / Ja, met uitzondering van

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing :

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs / de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g. / VBO Makelaar / VastgoedPRO / de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.*

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij 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, danwel het taxatiekantoor 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).

F. VERVALLEN

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

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

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

a. Perceel grond / grond met woningen

- 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 :
- canon/vergoeding :
- eerstkomende herzieningsdatum canon :
- eerstkomende indexering :
- De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing :
- 3. 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

- De appartementsrechten ondermeer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de appartementen
- kadastraal bekend als Gemeente :
- Sectie :
- Complexaanduiding :
- Appartementsindex :
- Het aandeel in het geheel van de VvE bedraagt : ... / ... ° aandeel

Bijzonderheden t.a.v. de appartementsrechten

- 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,
- 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 :
- canon/vergoeding :
- eerstkomende herzieningsdatum canon :
- eerstkomende indexering :
- De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing :
3. 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 :
- canon/vergoeding :
- eerstkomende herzieningsdatum canon :
- eerstkomende indexering :
- De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing :

- 3. 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 COMPLEX EN OMGEVING

1. Complex

- a. Nadere omschrijving van het complex :
.....
- b. Bouwaard en toegepaste constructie :
- c. Installaties (merk / type /bouwjaar) :
- d. Isolatie :
- e. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid :
- f. Bouwjaar :

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen :
- Aard van de belendingen :
- b. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee / Ja,
- c. In de directe omgeving van het complex is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend : Nee / Ja,

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW / BESTAANDE BOUW

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

1. Nieuwbouw

- a. De taxateur heeft de bestek- of (bouw)tekeningen ingezien : Ja
- b. De taxateur heeft het bestek / technische omschrijving of verkoopgegevens ingezien : Ja
- 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 complex aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud : goed / voldoende / matig / slecht*
 - buitenonderhoud : goed / voldoende / matig / slecht*
 - bouwkundige constructie : goed / voldoende / matig / slecht*
 - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het complex : Nee / Ja,
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee / Ja,
- c. De indruk die de taxateur heeft verkregen van één of meerdere objecten binnen het complex 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. :

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 heeft een waardeverminderend effect : Nee / Ja,

K. VERVALLEN

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het complex bestaat uit:

| Grondgebonden woningen | | |
|------------------------|------------|--------|
| Nr | Woningtype | Aantal |
| 1 | | |
| 2 | | |

| Kenmerken en waardering van de grondgebonden woningen | | | | | | | | |
|---|---------------|-------------|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|----------------|
| Woningtype 1: <Woningtype> | | | | | | | | |
| Bouwnummer / adres | Perceels-opp. | Tuinligging | Parkeren | GO Wonen in m ² | Inhoud in m ³ | prijs per m ² /GO | Marktwaarde | Bijzonderheden |
| | | | | | | | € | |
| | | | | | | | € | |
| | | | | | | | € | |
| Woningtype 2: <Woningtype> | | | | | | | | |
| | | | | | | | € | |
| | | | | | | | € | |
| | | | | | | | € | |

of

| Appartementen | | |
|---------------|------------|--------|
| Nr | Woningtype | Aantal |
| 1 | | |
| 2 | | |

| Kenmerken en waardering van de appartementen | | | | | | | | | |
|--|----------|--------------|-------------------------|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|----------------|
| Woningtype 1: <Woningtype> | | | | | | | | | |
| Bouwnummer / Adres | Woonlaag | Buitenruimte | Zonligging buitenruimte | Parkeren | GO Wonen in m ² | Inhoud in m ³ | prijs per m ² /GO | Marktwaarde | Bijzonderheden |
| | | | | | | | | € | |
| | | | | | | | | € | |
| | | | | | | | | € | |
| Woningtype 2: <Woningtype> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | € | |
| | | | | | | | | € | |
| | | | | | | | | € | |

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

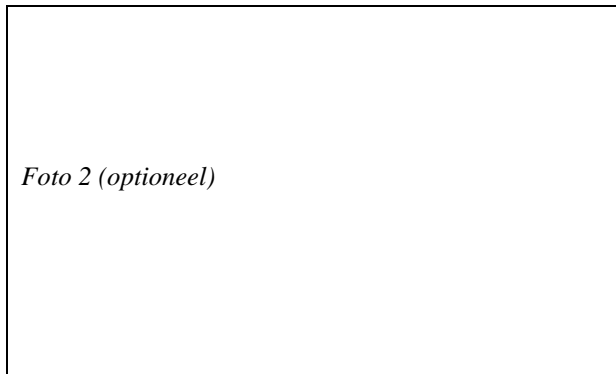
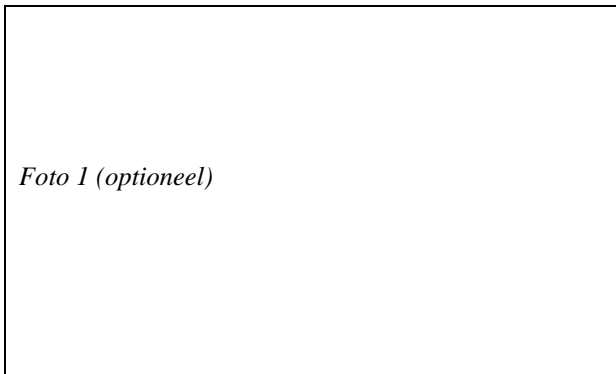
– objectvergelijking

: 0 Nee, omdat

0 Ja, per woningtype heeft de taxateur de volgende (minimaal 3) eigen referentieobjecten toegevoegd:

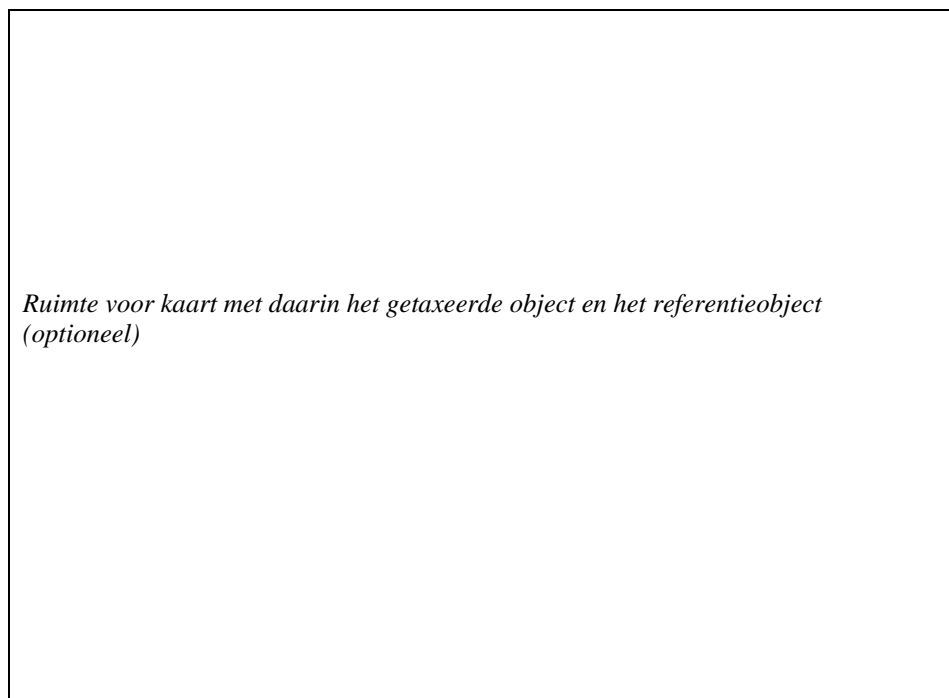
Woningtype = <woningtype>

Referentieobject 1:



<Onderschrift foto>

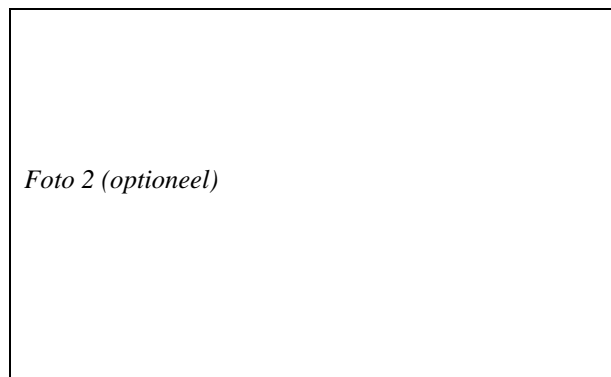
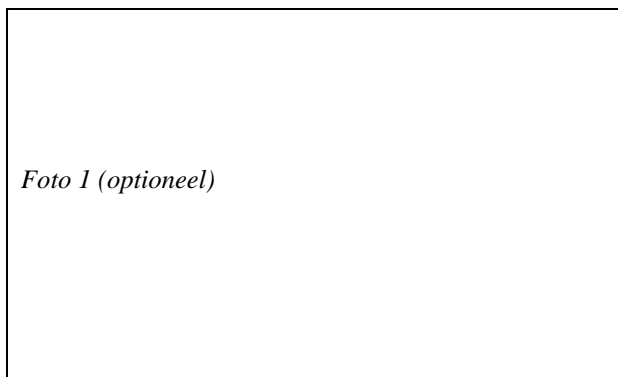
<Onderschrift foto>



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

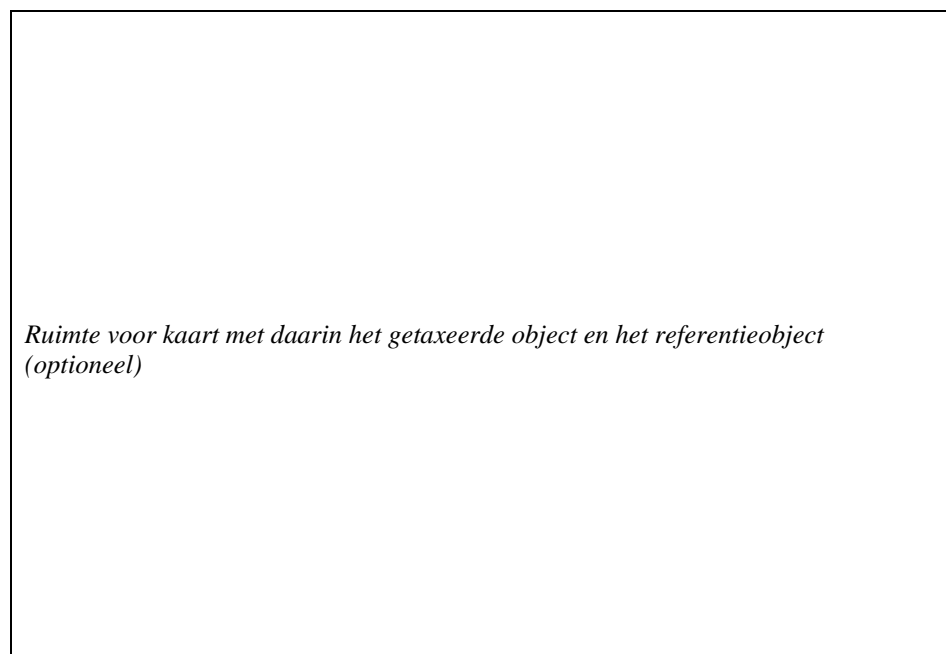
Kenmerken referentieobject 1:

| | |
|--|--|
| Adres: | |
| Woningtype: | |
| Perceelsoppervlakte: | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (GO): | |
| Inhoud woning: | |
| Bouwjaar: | |
| Verkoopprijs: | |
| Prijs / per m2 GO (optioneel): | |
| Verkoopdatum: | |
| Bron gegevens: | |
| Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat: | |

Referentieobject 2:

<Onderschrift foto>

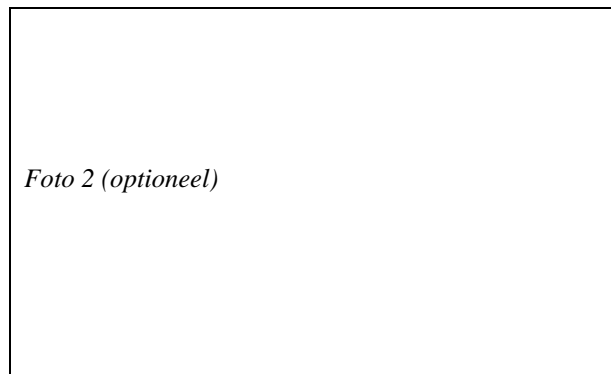
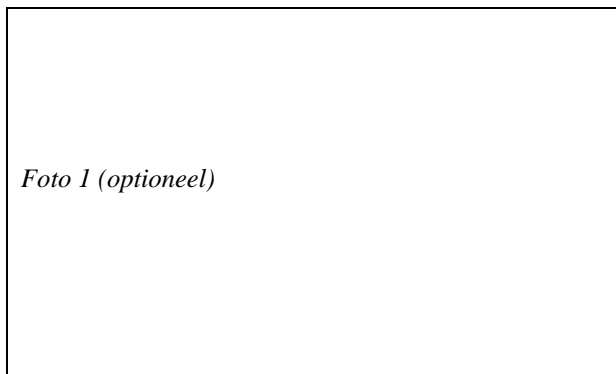
<Onderschrift foto>



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

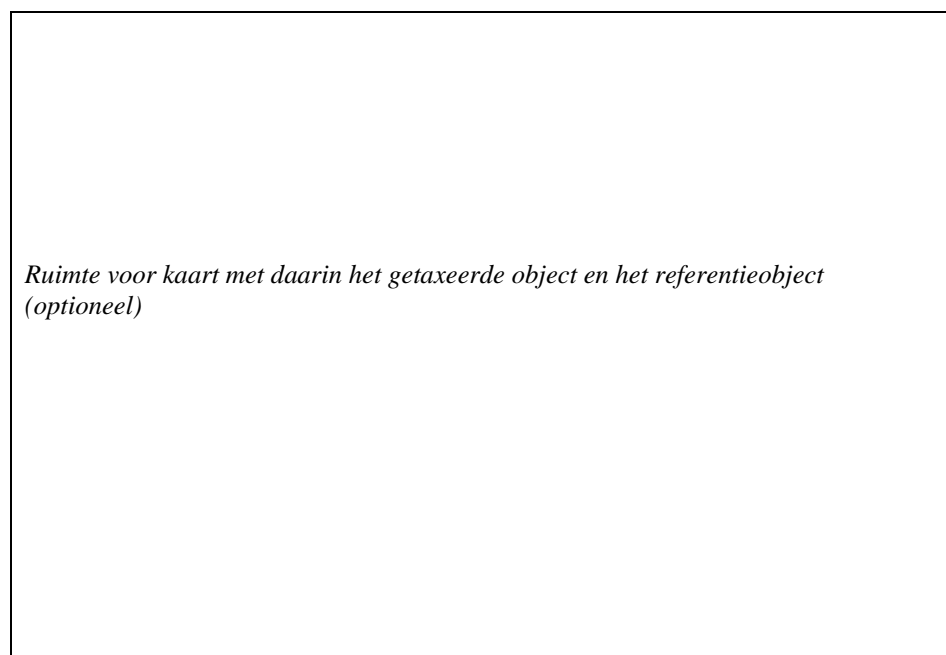
Kenmerken referentieobject 2:

| | |
|--|--|
| Adres: | |
| Woningtype: | |
| Perceelsoppervlakte: | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (GO): | |
| Inhoud woning: | |
| Bouwjaar: | |
| Verkoopprijs: | |
| Prijs / per m2 GO (optioneel): | |
| Verkoopdatum: | |
| Bron gegevens: | |
| Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat: | |

Referentieobject 3:

<Onderschrift foto>

<Onderschrift foto>



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

Kenmerken referentieobject 3:

| | |
|--|--|
| Adres: | |
| Woningtype: | |
| Perceelsoppervlakte: | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (GO): | |
| Inhoud woning: | |
| Bouwjaar: | |
| Verkoopprijs: | |
| <i>Prijs / per m2 GO (optioneel):</i> | |
| Verkoopdatum: | |
| Bron gegevens: | |
| Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), 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. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige lokale 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 :
- Het gebruik als woonruimte is daarmee
- toegestaan conform bestemmingsplan : Ja / Nee,
 - toegestaan op andere wijze : Nee / Ja,
- c. Er zijn met betrekking tot één of meerdere objecten binnen het complex besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken : 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

Eén of meerdere objecten binnen het complex 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, danwel registerinschrijving van één of meerdere objecten binnen het complex:

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

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

Geraadpleegde modelmatige rapporten voor woningtype: <woningtype>

Referentiegegevens voor modelmatig rapport: <adres getaxeerde object>

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 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 | 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 referentieobject t.o.v. getaxeerde object (optioneel)

Q. BIJLAGEN

Verplichte bijlagen:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Bestek / technische omschrijving (bij nieuwbouw)
- Bestek- / (bouw)tekeningen (bij nieuwbouw)
- Opdrachtvoorwaarden

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 rapport 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 actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtvoorwaarden

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het rapport 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 rapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het rapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde complex verklaart de taxateur

- Volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en alle schijn van belangenverstremgeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie;
- 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 complex 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 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 transactie woonruimte complex. 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 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 complex 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, indien mogelijk, het meest recente eigendomsbewijs. De opdrachtgever dient er voor zorg te dragen dat informatie over bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen aan de taxateur ter hand worden gesteld. Bij gebrek aan deze informatie wordt als uitgangspunt door de taxateur genomen dat er geen bijzonderheden zijn. 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. De geraadpleegde stukken van de vereniging van eigenaren worden als bijlage bij het rapport gevoegd. Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Complex

Een complex is een verzameling van meerdere woongelegenheden die een eenheid vormen door bouwwijze, locatie en marktpositie; een complex kan meerdere woningtypen bevatten, maar bevat enkel appartementsrechten of grondgebonden objecten.

Omschrijving complex en omgeving

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

Bij een nieuwbouwcomplex wordt bij de beschrijving van de indeling van de objecten in het complex gebruik gemaakt van het bestek / technische omschrijving en de bestek- of (bouw)tekeningen welke door de opdrachtgever zijn aangereikt en welke onderdeel (zullen) vormen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De omschrijving van de afzonderlijke objecten 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.

Bij een nieuwbouwcomplex zijn de gebruiksoppervlakten berekend vanaf de bestek- of (bouw)tekeningen. Bij een bestaand complex zijn de gebruiksoppervlakten per woningtype gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering van een bestaand complex vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het complex als geheel alsmede de bezochte objecten binnen het complex. 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 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 complex 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 complexen 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 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.

Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerde woning.

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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

De getaxeerde waarden bij een nieuwbouwcomplex hebben betrekking op conform de (koop-)/aannemingsovereenkomsten te realiseren of reeds gerealiseerde objecten.

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 één of meerdere objecten binnen het complex of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Visuele objectpresentatie

Indien het complex 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 complex.

Indien het een bestaand complex betreft bevat het taxatierapport per bezocht woningtype afbeeldingen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de badkamer, de keuken, de woonkamer. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Daarnaast worden er van het complex minimaal de navolgende foto's toegevoegd: gemeenschappelijke ruimten met de technische ruimten en overzichtfoto's van het complex.