

TAXATIERAPPORT



Rapportnummer:
met referentie aanvrager:
Uitgebracht op:
Uitgebracht door:

W2431XM15_1
Testrapport
29 januari 2014
De Plaatselijke Makelaar
Orteliuslaan 850
3528 BB UTRECHT
De heer M.C.A.H. van Berkel

Taxateur:

INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT.....	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE	3
D.	WAARDERING.....	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID	4
F.	IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR	4
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	5
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING	6
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING	7
J.	VERONTREINIGING	8
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)	8
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	9
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	11
N.	NADERE MEDEDELINGEN	11
O.	BIJLAGEN.....	11
P.	FOTO'S	12
	Normblad.....	14
	Bijlagen	
	Kadastrale kaart	16

Taxatierapport

financiering woonruimte

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

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport
financiering woonruimte januari
2013

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 43161115461741
met referentie aanvrager: Testrapport

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	1 januari 2014
Naam opdrachtgever:	De heer V.O.O.R. Beeld
Adres opdrachtgever:	Voorbeeldlaan 11 1111 VB VOORBEELDIA
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer M.C.A.H. van Berkel
Ingeschreven in het register:	VastgoedCert onder nummer RMT06.710.5.5305
Lid van/aangesloten bij:	NVM
Naam kantoor:	De Plaatselijke Makelaar
Adres kantoor:	Orteliuslaan 850 3528 BB UTRECHT
Datum opname en inspectie:	1 januari 2014

B. OBJECT

Woningtype (conform Fotowijzer Woningen):	tussenwoning
Adres:	Straatnaam 1
Postcode en plaats:	1234 AB WOONPLAATS
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	20.6 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- | | |
|--|----|
| a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: | Ja |
| b. Verrijking Nationale Hypotheek Garantie (NHG): | Ja |

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 200.000,- zegge: tweehonderdduizend euro

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

- Marktwaarde: € 210.000,- zegge: tweehonderdtienduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.

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

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

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

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.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
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.):		X
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is (vraag J.2.):		X
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.3.):		X
7. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10% af van de getaxeerde marktwaarde (vraag L.3.): (let op: Dit item blijft leeg als geen modelmatige vergelijking werd gehanteerd)		X
De afwijking tussen modelwaarde en marktwaarde is:		
Calcasa: -5,5%		
NBWO: -4,7%		

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- overige: Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

2. Kenmerken

a. Grondgebonden

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

- Gemeente: Nieuwkoop
- Sectie: A
- Sectienummer: 4342
- Mandelig perceel: Nee
- Perceelgrootte: 0 hectare, 1 are en 52 centiare

1. Volle eigendom: Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee
4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen: Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Tussenwoning met berging, ondergrond, voor- en achtertuin.
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: Traditionele bouwwijze: gevels opgetrokken in steen, holle bakstenen begane grond vloer, verdiepingsvloeren in hout, houten kozijnen en draaiende delen v.v. Isolerende beglazing, zadeldak constructie gedekt met dakpannen en v.v. een dakkapel, verwarming en warm water middels Remeha Hr combi ketel(2006).
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid: Volledig geïsoleerd.
- d. Bouwjaar: 1971
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/ uitbreidingen : Er hebben geen aanzienlijke wijzigingen dan wel uitbreidingen plaatsgevonden behoudens de gebruikelijke modernisering ten opzichte van het oorspronkelijke bouwjaar.
- f. Indeling: Begane grond: entree; hal met meterkast, trapopgang, trapkast en toilet; tuingerichte woonkamer met schuifpui; keuken met een aan twee zijde geplaatste opstelling v.v diverse inbouwapparatuur en met loopdeur naar de achterliggende tuin met achterom en berging. Eerste verdieping: overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, badkamer met toilet,hoekbad en wastafelmeubel; drie slaapkamers. Tweede verdieping: voorzolder met opstelplaats wasmachine en cv, bergruimte; slaap/zolderkamer. Taxateur
- g. Volgens opgave van:
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld
- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - wonen: | 110 m ² |
| - overige in pandige ruimte: | 0 m ² |
| - gebouwgebonden buitenruimte: | 0 m ² |
| - externe bergruimte: | 8 m ² |
- h. Indicatie bruto inhoud: 345 m³ (exclusief bijgebouwen als garages e.d.)

2. Omgeving

- a. Wijk, stand, voorzieningen: Op goede woonstand gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij winkels, basisschool en sportaccommodaties. Soortgelijke woningen als directe belendingen. Nee
- Aard van de belendingen:
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen): Nee

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven
- binnenonderhoud: goed
 - buitenonderhoud: goed
 - bouwkundige constructie: goed
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: Nee
- 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
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: Nee

3. Geplande nog te verrichten verbouwing/renovatie

- a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie:
- Belangrijkste werkzaamheden: Plaatsen van een nieuwe keukenopstelling.
 - Huidige stand van de werkzaamheden: Werkzaamheden dienen nog te worden uitgevoerd.
 - Volgens opgave van:
 - worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd: Nee
 - bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden: € 15.000,- zegge: vijftienduizend euro
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave een reeel beeld van de geschatte kosten: Ja
- c. De waardevermeerdering na de werkzaamheden bedraagt meer dan de gedane investering: Nee
- De stijging van de marktwaarde ten opzichte van de onder I.3. genoemde geschatte kosten van de werkzaamheden bedraagt: 66,7%

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Nee, Ten tijde van de opname in het kader van deze taxatie was de eigenaar niet aanwezig.
- c. Overige: Er zijn geen andere bronnen geraadpleegd.

2. Bijzonderheden

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

3. Energielabel

- a. Het object beschikt over een energielabel, EPA (afgegeven tussen 01-07-2002 en 01-01-2008) of een EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar): Nee, Er is geen energielabel, EPA of EPC berekening opgemaakt.

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van: Verkopend makelaar

wordt het object

- a. thans volledig bewoond door de eigenaar: Ja
- b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: Nee
- c. onbewoond opgeleverd: Ja
- d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering: Ja

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

- a. Volgens de taxateur wordt het object: normaal gebruikt
- b. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd: Nee

3. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking: Ja

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa: 3 - 6 maanden

3. Geraadpleegde modelmatige rapporten

Aantal geraadpleegde rapporten: 2

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.

Modelmatige Rapporten		
Overall Beeld	Calcasa	NBWO
Getaxeerde waarde	€ 200.000,-	€ 200.000,-
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-5,5%	-4,7%
Modelwaarde	€ 189.000,-	€ 190.591,-
Betrouwbaarheidspercentage	99,6%	98,0%

Verklarende modellen	Calcasa	NBWO
Verkoopprijs (laatst bekend)	-	€ 221.000,-
Verkoopdatum (laatst bekend)	-	22 april 2008
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	-	€ 181.270,-
Postcodemodel	-	€ 196.546,-
Straatmodel	-	€ 196.546,-
Kenmerkenmodel	-	€ 185.132,-

Referentieobjecten								
Object	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorrig. laatste verkoop prijs
Calcasa								
Straatnaam 17 1234 CD WOONPLAATS	tussenwoning	152 m ²	110 m ²	300 m ³	1971	€ 210.000,-	30-11-2012	€ 202.000,-
Anderestraat 8 1234 XK WOONPLAATS	tussenwoning	143 m ²	115 m ²	330 m ³	1965	€ 219.000,-	25-8-2011	€ 191.000,-
Overigestraat 45 1234 XA WOONPLAATS	tussenwoning	166 m ²	120 m ²	360 m ³	1971	€ 195.000,-	22-8-2011	€ 170.000,-
NBWO								
Anderestraat 58 1234 XL WOONPLAATS	tussenwoning	142 m ²	113 m ²	350 m ³	1970	€ 175.000,-	15-1-2013	€ 168.537,-
Overigestraat 16 1234 XE WOONPLAATS	tussenwoning	150 m ²	113 m ²	350 m ³	1971	€ 182.500,-	2-1-2012	€ 163.050,-
Overigestraat 6 1234 XE WOONPLAATS	tussenwoning	150 m ²	113 m ²	350 m ³	1971	€ 162.000,-	15-3-2013	€ 156.018,-
Kerngegevens getaxeerde object	tussenwoning	152 m ²	110 m ²	345 m ³	1971	Marktwaaarde		€ 200.000,-

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Calcasa

afwijking minder dan 10%, geen commentaar.

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van NBWO

afwijking minder dan 10%, geen commentaar.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- | | |
|---|----------------------|
| a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: | Kadaster en Gemeente |
| b. Het gebruik van het object als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan: | Ja |
| c. Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe: | Nee |

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: | De volgende vestigingseisen zijn gebleken na onderzoek door de taxateur: er is een huisvestingsvergunning nodig voor woningen met een koopprijs onder een bedrag van € 210.000,-. |
| b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: | Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen. |
| c. Verkoopbelemmerende bepalingen: | Er zijn geen bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen. |

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

4. Monument

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

- | | |
|---|-----|
| a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988): | Nee |
| b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet 1988): | Nee |
| c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument: | Nee |

N. NADERE MEDEDELINGEN

Taxateur is er bij de waardering vanuit gegaan dat de verbouwing op professionele wijze en conform opgave wordt uitgevoerd.

O. BIJLAGEN

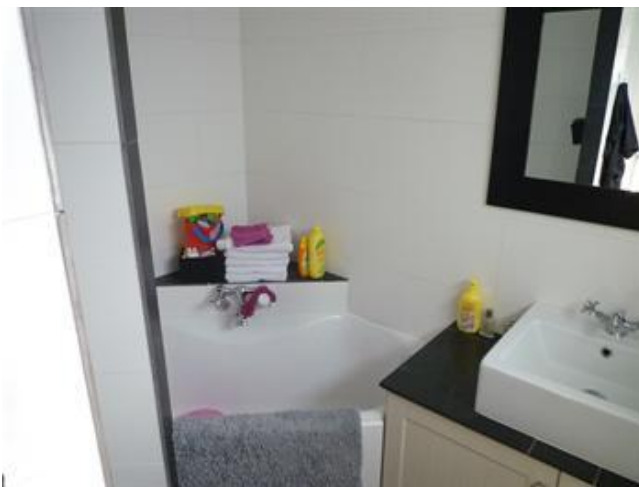
- [Kadastrale kaart](#)

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te UTRECHT op 29 januari 2014
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer M.C.A.H. van Berkel

P. FOTO'S



Achtergevel



Badkamer



Straatbeeld



Keuken



Woonkamer

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 waardepeldatum) 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 gebruiksoppervlakten 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.

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 lokatie 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 WAARDE-OORDEEL

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 objectvergelijkingmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd. Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing) dan licht de taxateur dit in het rapport toe en kan naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen worden die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. 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, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

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 ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. 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.



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 januari 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente NIEUWKOOP Sectie A Perceel 4342</p>	
---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.