



Atlas Taxaties
Mevrouw N.J. Gerssen-van Veen
Junohof 14
1829 DB Oudorp

Taxatierapport



Junohof 14
1829 DB Oudorp

Taxatierapport

financiering woonruimte

Versie: april 2016 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport financiering
woonruimte, versie april 2016

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum : 01-05-2016
Naam opdrachtgever(s) : Dhr en mevr. voorbeeld
Adres opdrachtgever : voorbeeldstraat 1
: Voorbeeld
Opdracht is uitgevoerd door taxateur : Mevrouw N.J. Gerssen-van Veen
Ingeschreven in de kamer Wonen van het : NRVT Werkkamer Wonen
: onder nummer RT854150621
Lid van/aangesloten bij : VastgoedPRO Lidnummer 15493
Naam kantoor : Atlas Taxaties
Adres kantoor : Junohof 14
: 1829 DB Oudorp
Inspectiedatum : 01-05-2016

B. OBJECT

Adres : Junohof 14
Postcode, Plaats : 1829 DB Oudorp
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het : 0.0 km
vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde object
bedraagt

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van : Hypothecaire financiering zonder NHG

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op		
- Marktwaarde	:	€ 200.000,00
	:	Zegge: tweehonderdduizend euro

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.'

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform : Ja
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.

2. Normblad Taxatierapport

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht : Ja
overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering
woonruimte, versie april 2016", vastgesteld door CHF,
NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar.

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : Algemene consumenten voorwaarden VastgoedPro.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van het : VastgoedPro en NRVT.
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 niet : Ja
betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie
van het getaxeerde object

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, danwel het taxatiekantoor : Ja
waaraan hij is verbonden, 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 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). :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b). :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a). :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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). :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1/K.2). :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Eigendomsbewijs : Ja
Kadastraal kaart : Ja
Kadastraal uittreksel : Ja
Overig : Geen overige instanties geraadpleegd.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

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

Gemeente: Oudorp

Sectie: A

Nummer: 1111

Grootte: 250 m²

Mandelig perceel : Nee

Er is sprake van: Volle eigendom : Ja

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten of beperkingen : Geen bijzonderheden.

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

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object. : Repeterende tussenwoning voor permanente bewoning, code 1131 met berging, voor- en achtertuin.
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties : Traditioneel gebouwde woning, betonnen vloeren, dakplaten onderschoten, pannen gedekt. Geheel voorzien van dubbel glas. Verwarming/warm water middels CV, Nefit bjr. 2010. Elektra: 6 groepen, aardlekschakelaar. Gebruikte materialen en constructie voldoen, gezien het bouwjaar en type woning, aan de normen.
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid. : Zonnepanelen.
- d. Bouwjaar. : 1980
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen. : In de loop der jaren volledig gerenoveerd en uitgebouwd.
- f. Indeling
- : Begane grond:
Entree via de voortuin, gang met meterkast, toilet en trap.
Woonkamer met deur naar de tuin. Open keuken met hoekopgestelde inbouwkeuken. Uitgevoerd met kunststof werkblad en betegelde achterwand. Voorzien van apparatuur.
- 1e Verdieping:
Overloop met vaste trap. 3 Slaapkamers. Badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en vrijdragend toilet.
- 2e Verdieping:
Voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en opstelling CV-ketel. 4e Slaapkamer.
- Bijgebouwen:
Berging.
- Tuinen:
Voor- en achtertuin. Achtertuin gelegen op het zuidwesten. Achterom bereikbaar.
- g. Gebruiksoppervlakten
Volgens opgave van : Taxateur
- Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- Wonen : 110 m²
- Overige inpandige ruimte : 0 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte : 0 m²

- Externe bergruimte : 8 m2
- h. Indicatie bruto inhoud. : 370 m3 (exclusief bijgebouwen als garages e.d.)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen. : Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk met alle voorzieningen op korte afstand. Bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer is goed. Parkeren op de openbare weg. Omgeving en stand zijn goed.
- Aard van de belendingen : Belendingen bestaan uit soortgelijke percelen.
- b. De waardewijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving. : Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen). : Nee
- d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend. : Nee

3. Energielabel

- Het object beschikt over : c. een definitief energielabel met de letter:
: C.

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
- Aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : Nee
- 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
- e. Volgens de taxateur wordt het object. : Zorgvuldig gebruikt
- f. Volgens de taxateur is er ernstige gebruikschade geconstateerd. : Nee

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur de volgende instanties en/ of personen geraadpleegd.

- : Kadaster
- : Gebruiker/eigenaar
- : Gemeente/Provincie

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

3. Asbest (bij bestaande bouw)

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is. : Nee
- b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect. : Nee

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:

: Eigenaar

Wordt het object

thans volledig bewoond door de eigenaar : Ja

thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : Nee

onbewoond opgeleverd : Ja

gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering : Ja

Wordt het object (gedeeltelijk) verhuurd : Niet van toepassing

2. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de objectvergelijking:

eigen referentiepanden: ja

Referentie object 1:

Kenmerken Referentieobject 1:

Adres:	: Voorbeeldstraat 2
	: 1829DB Voorbeeld
Woningtype:	: Tussenwoning
Perceeloppervlakte (m2):	: 190
Gebruiksoppervlakte wonen(GO/m2):	: 90
Inhoud woning(m3)	: 340
Bouwjaar:	: 1980
Verkoopprijs(€):	: 145000
Verkoopdatum:	: 20-02-2015
Bron gegevens:	: VastgoedPro VIP
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat:	: Goed vergelijkbaar, iets kleiner type woning.

Referentie object 2:

Kenmerken Referentieobject 2:

Adres:	: Voorbeeldstraat 18
	: 1829DB Voorbeeld
Woningtype:	: Tussenwoning
Perceeloppervlakte (m2):	: 250
Gebruiksoppervlakte wonen(GO/m2):	: 130
Inhoud woning(m3)	: 410
Bouwjaar:	: 1979
Verkoopprijs(€):	: 210000
Verkoopdatum:	: 03-04-2016
Bron gegevens:	: VastgoedPro VIP
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat:	: Goed vergelijkbaar. Groter type woning.

Referentie object 3:

Kenmerken Referentieobject 3:

Adres:	: Voorbeeldstraat 92
	: 1829DB Voorbeeld
Woningtype:	: Tussenwoning
Perceeloppervlakte (m2):	: 190
Gebruiksoppervlakte wonen(GO/m2):	: 100
Inhoud woning(m3)	: 375
Bouwjaar:	: 1980
Verkoopprijs(€):	: 205000
Verkoopdatum:	: 19-04-2016
Bron gegevens:	: VastgoedPro VIP
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat:	: Goed vergelijkbaar. Iets meer luxe.

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde : 0 tot 3 maanden
zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen
worden gerealiseerd binnen een termijn van circa

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden. : De huidige marktomstandigheden zijn goed.
- b. SWOT-analyse
- | | |
|--------------|------------------------------------|
| Sterkte | : Goed verzorgde, courante woning. |
| Zwakte | : Geen bijzonderheden. |
| Kansen | : Uitbreidingsmogelijkheden. |
| Bedreigingen | : Geen. |

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: : Kadaster
: Gemeente
- b. De bestemming van het getaxeerde is. : Wonen
- Het gebruik als woonruimte is daarmee
- | | |
|--|-------|
| Toegestaan conform het bestemmingsplan | : Ja |
| Toegestaan op andere wijze | : Nee |

- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven : Nee
in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke
beperkingen onroerende zaken.

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. : Geen bijzonderheden.
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen. : Geen bijzonderheden.
c. Verkoopbelemmerende bepalingen. : Geen bijzonderheden.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

4. Monument

- a. als beschermd monument (ex artikel 3 monumentenwet : Nee
1988).

Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:

- b. een adviesaanvraag tot aanwijzing als beschermd : Nee
monument.
(een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als beschermd : Nee
stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35 monumentenwet)
een besluit van de gemeente of de provincie tot : Nee
beschermd monument

N. NADERE MEDEDELINGEN

O. Visuele objectpresentatie

Voorzijde.



Gemaakt op 2016:04:29 13:47:24

P. Geraadpleegde modelmatige rapporten

Er konden geen voldoende betrouwbare modelmatige rapporten geleverd worden.

Q. Bijlagen

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getekend op 11-05-2016 te Oudorp

Handtekening taxateur

Mevrouw N.J. Gerssen-van Veen

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 object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en alle schijn van belangenverstrengeling te hebben vermeden;
- dat hij noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkel wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft 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 en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

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 landelijke 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.

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 rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

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

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in de 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 opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarnemingen 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 NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer. De gebruiksooppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk 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 wezenlijk 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 een mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

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

Indien 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 de 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 de 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, 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 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 rapport toe en wordt naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur, indien er sprake is van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

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

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;

Energieneutrale woning (ook bekend als 'Nul op de meter woning')

Een woning door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zal zijn aan of lager zijn dan nul, en sprake is van 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 indien het een appartement betreft.

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.

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 zes afbeeldingen 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. 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 (1.3.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.