

TAXATIERAPPORT

financiering woonruimte

MODEL januari 2011 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum : - - 201..

Naam opdrachtgever(s) :

Adres opdrachtgever :

Opdracht namens opdrachtgever
verstrek door :

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

Lid van /aangesloten bij :

Naam kantoor :

Adres kantoor :

Datum opname en inspectie : - 201..

B. OBJECT

Woningtype(conform Fotowijzer Woningen):

Adres :

Postcode, Plaats :

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

b. verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG) : ja/nee

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde : zegge:

- Executiewaarde : zegge:

Optioneel:

- *Marktwaarde in verhuurde staat*
- *Executiewaarde in verhuurde staat*
- *waarden voor verbouwing*
- *waarden na verbouwing*

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing :

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht : Ja / Ja, met uitzondering van

overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering"

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

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

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	ja	nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2):	0	0
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2b). :	0	0
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a):	0	0
4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde.(vraag I.2.b.):	0	0
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is. (vraag J.2):	0	0
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1/K.3):	0	0
7. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10 % af van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur en gebruik vóór verbouwing.) (vraag L.3): (let op: Dit item blijft leeg als geen modelmatige vergelijking werd gehanteerd)	0	0

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : ja
- kadastraal plan : ja
- kadastraal uittreksel : ja
- overig :

2. Kenmerken (delen a, b of c die niet van toepassing zijn, vallen volledig weg)

a. Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

Gemeente :

Sectie :

Nummer :

Grootte :

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot genoemd perceel/percelen :

b. Het appartementsrecht ondermeer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als

Gemeente :

Sectie :

Nummer :

Index :

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- Wie is de bestuurder/administrateur :
- Plaats KvK + KvK-nummer van VvE :
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE :
- Vermogenspositie VvE/per datum : d.d.....
- Is er door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld : ja/nee,
- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot :/niet ingezien
- Saldo reservefonds VvE :
- Acht de taxateur het saldo van het reservefonds voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan : ja/nee ,
- Bijzondere gebruiksbeperkingen :
- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen :

- c. Het recht van erfpacht/vruchtgebruik/ gebruik en bewoning /opstal /anders :
- erfverpachter :
 - datum uitgifte/vestiging :
 - einddatum van het recht :
 - canon/vergoeding :
 - herzieningsdatum canon :
 - bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :
 - eerstkomende indexering :

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Definitie conform Fotowijzer Woningen :
- b. Nadere omschrijving van het object :
- c. Bouwaard, materialen en constructie :
- d. Bouwjaar : circa.....
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen :
- f. Indeling :
- g. Gebruiksoppervlakten
 - wonen :m2
 - overige in pandige ruimte :m2
 - gebouwgebonden buitenruimte :m2
 - externe bergruimte :m2
- h. Indicatie bruto inhoud :m3

2. Omgeving

- a. Wijk, stand, voorzieningen :
- Aard van de belendingen :
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : nee/ja,

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

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

1. Nieuwbouw

- a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien : ja/nee,
- b. De taxateur heeft het bestek ingezien : ja/nee,
- c. De bouw is reeds aangevangen : nee/ja, de bouw bevindt zich in de fase.....
- d. De huidige stand van de bouw komt overeen met het betalingsschema : ja/nee,

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
 - binnenonderhoud : goed / voldoende / slecht
 - buitenonderhoud : goed / voldoende / slecht
 - bouwkundige constructie : goed / voldoende / slecht
- b. De 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,
- c. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : nee/ja,
- d. De volgende van belang zijnde gebreken zijn door de taxateur waargenomen :

3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie

a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie

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

b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen

- Belangrijkste werkzaamheden :
- Huidige stand van de werkzaamheden :
- Volgens opgave van bedragen de geschatte kosten van de :

- werkzaamheden : € (zegge:)
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de geschatte kosten : ja/ nee,
 - worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd : nee/ja,
- c. Bedraagt de waardevermeerdering na verbouwing/ vernieuwing meer dan de gedane investering : nee/ja,.....

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Kadaster
- b. Gebruiker / eigenaar : ja/nee,
- c. :

2. Bijzonderheden

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

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

1. Eigen gebruik

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

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

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

- Volgens de taxateur wordt het object : zorgvuldig/normaal/slordig gebruikt.
- Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd : nee/ja,.....

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie : nee/ja,

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking : nee, omdat
 ja, met de volgende (minimaal 2) referentieobjecten
(eventueel uit modelmatige vergelijking)

2. Courantheid
Bij aanbidding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa : 0 tot 3 maanden / 3 tot 6 maanden / 6 tot 9 maanden / 9 tot 12 maanden / anders omdat,

3. Geraadpleegde modelmatige rapporten (optioneel)

Aantal geraadpleegde rapporten :
a. Bron :
Modelmatige waarde :
Overige gegevens uit modelmatig rapport :
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde :
Gebruikte referentiepanden :
Commentaar taxateur op modelmatig rapport :

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

(c. Bron, etc.)

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen :
b. Het gebruik van het object is conform het bestemmingsplan : ja/nee.....
c. Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe : nee/ja,

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Vestigingseisen :
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen :
c. Verkoopbelemmerende bepalingen :

3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten : nee/ja ,

4. Monument

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

- als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet) : nee / ja
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet) : nee / ja
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument : nee / ja

N. NADERE MEDEDELINGEN

O. BIJLAGEN

Verplichte bijlagen:

Kadastraal uittreksel

Kadastrale kaart

Visuele objectpresentatie

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

te op

Handtekening taxateur

Inleiding

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur

- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, mag van de taxateur een toelichting verwacht worden.

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, kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de peildatum) 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, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO, 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).

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 objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Voor zover er een executiewaarde is opgenomen in dit rapport, is er uitgegaan van een goedwerkend veulingsysteem. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
- Marktwaarde in verhuurde staat
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
- Executiewaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken en prudent zouden hebben gehandeld en koper niet onder dwang zou hebben gehandeld.
- Executiewaarde in verhuurde staat
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken en prudent zouden hebben gehandeld en koper niet onder dwang zou 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.