

# NTS taxatierapport eigen huis

# #1

NTS taxaties voldoen aan  
strengere kwaliteitseisen.

Ze worden alleen uitgevoerd  
door gecertificeerde en  
onafhankelijke taxateurs.

**TAXATIERAPPORT**  
**financiering woonruimte**

MODEL november 2002 vastgesteld door CHF,LMV, NVM, RVT, VBO

Bij dit taxatierapport behoort het  
Normblad Taxatierapport  
financiering woonruimte  
november 2002\*\*

Hypotheekreferentie aanvrager: onbekend  
Verificatie via [www.taxateursunie.nl/controle](http://www.taxateursunie.nl/controle)  
Dossiercode: TU\_MA\_99-99-9999\_999  
Postcode: 9999 XX Huisnr.: 1

Signalering modelmatige waarde Calcasa: Nvt.  
Signalering modelmatige waarde Nbwo: Rood  
Signalering modelmatige waarde Ortax: Rood

**ALGEMEEN**

**A. OPDRACHT/OPNAME**

Datum opdracht : 13 september 2010  
Opdrachtgever : Mevrouw X.X. Xxxxxx  
Voorbeeldstraat 1  
9999 XX ZZZZZZZZZZZ  
Opdracht is namens opdrachtgever verstrekt door : ZXQZXQZXQ  
Postbus 11111  
1111 AB AMSTERDAM  
Opdracht is verstrekt aan : QQQQQQQQQQQQ  
Q-plein 12  
1111 AA AMSTERDAM  
De taxatie is uitgevoerd door : De heer A.A. Taxateur  
Ingeschreven in het register SCVM  
te DEN HAAG op 01-01-2099  
Kamer: Wonen onder nummer  
00R0000SCVM.  
Lid van branchevereniging VBO  
lidnummer: 000000.  
Datum opname en inspectie : 13 september 2010



**B. OBJECT**

Type object : Portiekflat/appartement  
Adres : Adres Object 88  
9999 XZ AMSTERDAM

**C. DOEL VAN DE TAXATIE**

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:  
Aanvraag hypothecaire geldlening met nationale hypotheek garantie. (NHG)  
De financiële instelling betreft: ABN AMRO

**D. WAARDERING**

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik : € 156.000,00  
Zegge: honderdzesenvijftigduizend Euro.  
- executiewaarde vrij van huur en gebruik : € 138.000,00  
Zegge: honderdachtendertigduizend Euro.

## E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

### 1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : de Algemene Consumentenvoorwaarden van de VBO.

### 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) instellingen voorzover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot 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 : Ja  
verricht overeenkomstig het "Normblad  
Taxatierapport financiering woonruimte d.d. 1  
november 2002", gedeponeerd bij de KvK te  
Utrecht onder nummer GV/6442

## 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

- |   |       |
|---|-------|
| 1 Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen (vraag G.3)   | : Nee |
| 2 De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (vraag H.2b)  | : Nee |
| 3 De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2c)   | : Nee |
| 4 De onderhouds- of bouwkundige staat is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht" (vraag I.1)  | : Nee |
| 5 De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (vraag I.2) | : Nee |
| 6 Bij de taxatie is negatieve informatie over verontreiniging naar voren gekomen (vraag J.2)  | : Nee |
| 7 Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1)   | : Nee |

## NADERE GEGEVENS

## G. PRIVAATRECHELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Eigendomsbewijs	: Ja, akte vestiging erfpacht en levering d.d. 15 december 1995.
Kadastraal plan	: Ja, zie bijlage.
Kadastraal uittreksel	: Ja, zie bijlage.
Overig	: Splitsingsakte d.d. 1 november 2002. Koopakte d.d. 9 september 2010. Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

## 2. Kadastrale omschrijving object

- b. Het appartementsrecht op erfpacht grond, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement, kadastraal bekend (Gemeente Sectie Nummer Complexaanduiding index) : Gemeente: Amsterdam, Sectie X Nummer 9999-A Index 99, uitmakende het 54/6.187e onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementencomplex met toebehoren, ten tijde van splitsing kadastraal bekend: Gemeente: Amsterdam, Sectie X Nummer 9999.
- Berging.  
1/2e onverdeelde aandeel in:  
Sectie X Nummer 9999-A Index 99, uitmakende het 6/6.187e onverdeelde aandeel in de gemeenschap.
- c. Recht van erfpacht : Voortdurend recht van erfpacht, perceel is eigendom van de gemeente Amsterdam. Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

## 3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- b. T.a.v. het appartementsrecht (zie 2b) / lidmaatschapsrecht c.v. (zie 2d)
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE/CV : De servicekosten bedragen ca. € 65,= per maand.
  - Vermogenspositie VvE/CV : Stand reservefonds per medio 2010 is circa € 137.400,= voor 73 leden.
  - Gebruikersbepalingen : Uit de (onder)splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement zijn geen bijzonderheden gebleken die de waarde beïnvloeden.
  - Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : Geen bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten, verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen bekend.
  - Overig : Sinds 1 januari 2008 is het voor Verenigingen van Eigenaren verplicht een reservefonds te hebben en sinds 1 januari 2010 om ingeschreven te staan in de Kamer van Koophandel. Niet ingeschreven zijn is een overtreding in het kader van de Wet Economische Delicten waar een boete aan is gekoppeld.
- c. T.a.v. het recht van erfpacht
- Datum van uitgifte / vestiging : 15-12-1995
  - Einddatum van het recht : voortdurend
  - Canon / vergoeding : De canon is vooruitbetaald tot 16 november 2038 en kan op dezelfde datum worden herzien.
  - Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen. : Geen bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten, verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen bekend.
  - Overig : Geen.

## 4. Nader onderzoek

- De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding een nader onderzoek, naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren : Nee

## H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

### 1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object : 3-kamer appartement / portiekflat op de 4e verdieping met een balkon en 1/2e aandeel in het gebruik van een berging in de onderbouw.
- b. Bouwjaar, materialen en constructie : Betonbouw met gemetseld buitenspouwblad. Kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking.
- Verwarming en warmwater d.m.v. combiketel "Intergas", bouwjaar 2002.  
Elektra: 3 groepen, aardlekschakelaar.  
Isolatie: alle moderne isolatie is toegepast.  
Installaties: mechanische ventilatie, intercom.
- c. Bouwjaar / ouderdom : Jaar 1986
- d. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen : Regelier onderhoud, voormalige huurwoning.
- e. indeling : begane grond: gezamenlijke entree met hal en trapopgang, berging;  
4e verdieping: entree met hal, woon- eetkamer, 2 slaapkamers, open keuken met eenvoudig keukenblok, balkon, badkamer met douche, vaste wastafel, toilet en wasmachineaansluiting, bergkast.
- f. Indicatie woonoppervlakte en inhoud : 49 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>3</sup>

### 2. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen : Gelegen in een rustige straat in stadsdeel ZZZZZZ, ".....buurt", met vrij uitzicht en soortgelijke belendingen. Alle voorzieningen in nabije omgeving aanwezig.
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving : Nee, de aard en kwaliteit wijken niet af van de objecten in de directe omgeving.
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : Nee, de waarde wijkt niet sterk af van vergelijkbare objecten in de directe omgeving.
- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waarde-ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee, geen bijzondere omgevingsfactoren waargenomen.

## I. ONDERHOUDSTOESTAND

1. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

(Mogelijke waarderingen zijn: goed, voldoende, matig en slecht.)

- binnenonderhoud : Goed-Voldoende
  - buitenonderhoud : Goed
  - bouwkundige constructie : Goed
2. Verwacht wordt dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. : Nee, de kosten van direct noodzakelijk herstel bedragen minder dan 10% van de getaxeerde waarde.

*Onder dergelijke onderhoudskosten wordt verstaan de kosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan het object te voorkomen. Bij de inschatting van de kosten voor het herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen)*

3. Volgens opgave van kadaster zijn er aanschrijvingen ex art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe. : Nee, er zijn geen aanschrijvingen ex. art. 13 t/m 16 Woningwet bekend.
4. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek. : Nee, er is geen aanleiding tot een nader bouwtechnisch onderzoek van het object.

## J. VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gemeente / provincie : Gemeente Amsterdam-Dienst milieu en bouwtoezicht en bodemloket
- b. Gebruiker / eigenaar : Nee
- c. :

### 2. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- 1. historische gegevens : Er zijn geen bodemonderzoeken ter plaatse uitgevoerd, alleen buurtonderzoeken. Er zijn verder geen historische gegevens bij ondergetekende bekend die aanleiding geven tot het adviseren van een inventariserend bodemonderzoek.
  - 2. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend : Nee, er is bij ondergetekende geen negatieve informatie omtrent bodemverontreiniging in of bij het object en/of de directe omgeving bekend.
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : Nee, geschikt voor het huidige gebruik.
- c. Ten aanzien van opslagtanks geldt : De taxateur heeft geen tank vastgesteld
- d. Er is een waardeverminderende hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen : Nee
- e. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen : Nee, doch, in alle woningen welke vóór 1 juli 1993 gebouwd zijn, is de mogelijkheid aanwezig dat asbesthoudende materialen in het object zijn verwerkt.

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

### **1. Eigen gebruik**

- Volgens opgave van : verkopend makelaar
- a. wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar : Nee, de woning stond ten tijde van de opname leeg.
- b. wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : Nee, niet bewoond door derden.
- c. wordt het object onbewoond opgeleverd : Ja, de woning wordt onbewoond opgeleverd.

### **2. Bijzonderheden**

Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning : Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning.

### **3. Waarneming taxateur**

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

## **L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

### **1. Toegepaste methodiek**

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:  
Objectvergelijking : Ja, en wel aldus De gemiddelde verkoopprijs van vergelijkbare woningen is berekend op basis van gecorrigeerde transactievergelijking.

Toegevoegde referenties:

Adres: Abracadabrastraat 99 9999 CH ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 65 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 7-8-2008 transactiesom: € 205.000,00
---	--	---

Vergelijkbare, maar grotere woning.

Adres: Abracadabrastraat 389 9999 RJ ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 50 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 18-12-2006 transactiesom: € 166.500,00
--	--	---

Vergelijkbare woning.

Adres: Abracadabrastraat 52 9999 CH ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 65 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 23-9-2008 transactiesom: € 217.500,00
---	--	--

Vergelijkbare, maar grotere woning.

Adres: Abracadabrastraat 44 9999 CH ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 65 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 13-11-2006 transactiesom: € 181.000,00
---	--	---

Vergelijkbare, maar grotere woning.

Adres: Abracadabrastraat 41 9999 CL ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 50 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 01-01-2009 transactiesom: € 163.750,00
---	--	---

Vergelijkbare woning.

Adres: Abracadabrastraat 151 9999 CC ZZZZZZZZZZ	Perceelopp.: Woonopp.: 50 m <sup>2</sup> Inhoud:	Laatste transactie: 01-10-2009 transactiesom: € 177.500,00
--	--	---

Vergelijkbare woning (netjes ingericht).

## 2. Courantheid

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

## 3. Definitie toegepaste waardebegrippen

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor : Er zijn geen waardebegrippen gebruikt die niet zover niet vermeld in het Normblad in het normblad vermeld zijn.

## M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : De gemeente, kadaster, akte vestiging erfpacht en levering d.d. 15 december 1995.

### 2. Bijzonderheden

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

- a. Het object is bestemd voor gebruik als : Woonruimte.
- b. Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen : Naast de geldende bestemmingsplanvoorschriften en de plaatselijke verordening zijn er geen bijzondere bepalingen of vestigingseisen van kracht.
- c. Toekomstige planologische ontwikkelingen : Geen toekomstige planologische ontwikkelingen bekend.

### 3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex art. 6) : Nee, het object is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de wet Voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe.

### 4. Monument

Volgens opgave van kadaster en gemeente. is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument (ex artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet) : Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet) : Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument : Nee

## N. NIEUWBOUW, VERBOUWING, VERBETERING

- 1. Er is sprake van
  - a. Een in aanbouw zijnd pand : Nee
  - b. Verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden dan wel concrete plannen daartoe : Nee
- 2. De belangrijkste werkzaamheden : Niet van toepassing.
- 3. De huidige stand van de werkzaamheden : Niet van toepassing.
- 4. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden : € 0,00

## O. NADERE MEDEDELINGEN

Bij de onderzoeksplicht is alle mogelijke zorgvuldigheid betracht door de taxateur. Aan onvolkomenheden of foutieve informatie in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend. Voor eventuele bodemverontreiniging of eventuele aanwezigheid van een ondergrondse olietank en vervuiling van de grond wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Deze zijn geheel voor risico van de opdrachtgever.

Voor verwerkte dan wel gebruikte milieuschadelijke bouwmaterialen, zoals asbest, of van welke andere aard dan ook in het getaxeerde object met betrekking tot de huidige Milieuwetgeving en Milieu-eisen en voorschriften, wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

Aanvulling op het modelmatig rapport van Nbwo, welke als bijlage aan het taxatierapport is toegevoegd.

Waardering:

Waarde vvhg taxateur: € 156.000,00  
Modelwaarde: € 188.144,00

Overige gegevens:

Peildatum: 14-09-2010  
Betrouwbaarheid: \*\*

Signalering:

Perc. afwijking modelwaarde: 21  
signalering\*: Rood

Commentaar taxateur:

De modelwaarde komt veel hoger uit dan de getaxeerde waarde omdat de getaxeerde woning kleiner is dan de gemiddelde woning in deze buurt (49 t.o.v. 65 m2).

Aanvulling op het modelmatig rapport van Ortax, welke als bijlage aan het taxatierapport is toegevoegd.

Waardering:

Waarde vvhg taxateur: € 156.000,00  
Modelwaarde: € 209.365,00

Overige gegevens:

Peildatum: 14-09-2010  
Betrouwbaarheid: Zeer goed

Signalering:

Perc. afwijking modelwaarde: 34  
signalering\*: Rood

Commentaar taxateur:

De modelwaarde komt veel hoger uit dan de getaxeerde waarde omdat de getaxeerde woning kleiner is dan de gemiddelde woning in deze buurt (49 t.o.v. 65 m2).

- \*) Afwijking tot 10% = groen  
Afwijking 10% tot 20% = oranje  
Afwijking 20% of meer = rood

Aldus opgemaakt te AMSTERDAM op 14-09-2010

De taxatie is uitgevoerd door: de heer A.A. Taxateur

Handtekening:

---

## P. Bijlagen

Bijlage - Diverse  
Bijlage - Diverse  
Kadaster - Legger  
Kadaster - Legger  
Eigendom - Eigendomsbewijs  
Bodeminformatie - Bodeminformatie  
Modelwaarderapport - NbwoMwr  
Modelwaarderapport - OrtaxMwr  
Kadaster - Kaart

### FotoBlad

Aantal foto's: 6

Foto van de voorgevel

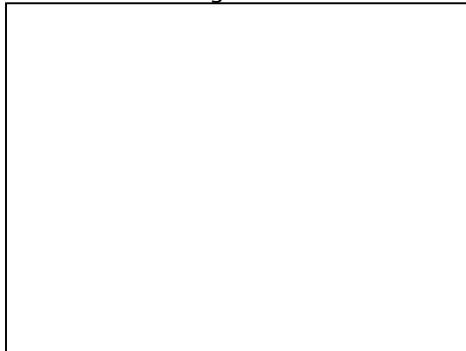


Foto van de achtergevel



Foto van de keuken



Foto van de woonkamer

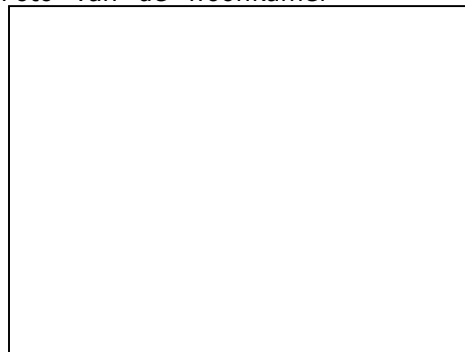


Foto van de badkamer



Foto van het straatbeeld



Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte" vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO

### **Inleiding**

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheidstelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudingslasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van debiteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

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.

Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, 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 aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

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.

### **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 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 en lidmaatschapsrechten coöperatieve vereniging 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 op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

### **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.

### **Onderhoudstoestand**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. 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. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot) aanschrijvingen (ex artikel 14 tot en met 20 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke aanschrijvingen.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

### **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.

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 de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van

het registreren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

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 asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

### **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. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- |   |   |
|---|---|
| - Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik | De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. |
| - Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat        | De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.       |
| - Executiewaarde vrij van huur en gebruik             | De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.  |
| - Executiewaarde in verhuurde staat                   | De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.          |

### **Publiekrechtelijke aspecten**

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 één afbeelding van het object, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht.