



# **TAXATIERAPPORT**

## **financiering woonruimte**

MODEL januari 2013

# TAXATIERAPPORT

## financiering woonruimte

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

---

### 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 .....

Toegewezen werkgebieden : .....

Lid van /aangesloten bij : .....

Naam kantoor : .....

Adres kantoor : .....

Datum opname en inspectie : .....-..... 201..

#### B. OBJECT

Woningtype : .....

Bijzonder woningtype : .....

Adres : .....

Postcode, Plaats : .....

Het object is gelegen in aan de  
taxateur toegewezen werkgebied : .....

#### 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: .....

*Optioneel:*

De volgende getaxeerde waarde(n) hebben betrekking  
op een (nog) niet bestaande situatie:

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

- Marktwaarde : ..... zegge: .....

uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst  
gerealiseerde woning, is het object per waardepeildatum  
getaxeerd op

- Marktwaarde : ..... zegge: .....

## 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 .....  
woonruimte januari 2013", gedeponeed 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

	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.2c.):	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 die niet van toepassing zijn, vallen volledig weg)

#### a. Grondgebonden

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

Sectie : .....  
Nummer(s) : .....  
Grootte : .....

1. Volle eigendom : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,.....  
– erfverpachter : .....  
– datum vestiging : .....  
– einddatum van het recht : .....  
– canon/vergoeding : €.....  
– herzieningsdatum canon : .....  
– eerstkomende indexering : .....  
– De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden : .....  
zijn van toepassing : .....

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en : Nee / Ja,.....  
bewoning /anders : .....  
– ingebruikgever : .....  
– datum vestiging : .....  
– einddatum van het recht : .....  
– vergoeding : €.....  
– eerstkomende indexering : .....

4. Recht van opstal : Nee / Ja  
– eigenaar : .....  
– datum vestiging : .....  
– einddatum van het recht : .....  
– vergoeding : €.....  
– eerstkomende indexering : .....

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere : Nee / Ja,.....  
kwalitatieve rechten en verplichtingen of : .....  
overige bijzondere lasten of beperkingen : .....  
De taxateur heeft voorwaarden of andere : Nee / Ja, .....  
bijzonderheden waargenomen die de : .....  
waardeontwikkeling substantieel kunnen : .....  
beïnvloeden : .....

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevende :  
op het uitsluitend gebruik van het appartement :  
kadastraal bekend als Gemeente : .....  
Sectie : .....  
Complexaanduiding : .....  
Appartementsindex : .....

Het aandeel in het geheel bedraagt : ... /.....

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- Bestuurder/administrateur : .....

- KvK-nummer van VvE : .....

- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE : .....

- De meest recente balans

dateert van : .....

is vastgesteld door de VvE : Ja / Nee, .....

- Uit de meest recente balans volgt

totaal van algemeen reservefonds en : € .....

bestemmingsfonds(en) : € .....

exploitatiealdo : € .....

langlopende verplichtingen : € .....

- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan : Ja / Nee, .....  
opgesteld : .....

- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot : .....

- De taxateur acht het saldo van het algemeen reserve fonds en het voor onderhoud bestemde fonds vol doende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan : Ja / Nee, .....  
- Bijzondere gebruiksbepalingen : .....

1. Volle eigendom : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,.....  
- erfverpachter : .....  
- datum vestiging : .....  
- einddatum van het recht : .....  
- canon/vergoeding : €.....  
- herzieningsdatum canon : .....  
- eerstkomende indexering : .....  
- De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing : .....

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning /anders : Nee / Ja,.....  
- ingebruikgever : .....  
- datum vestiging : .....  
- einddatum van het recht : .....  
- vergoeding : €.....  
- eerstkomende indexering : .....

4. Recht van opstal : Nee / Ja  
- eigenaar : .....  
- datum vestiging : .....  
- einddatum van het recht : .....  
- vergoeding : €.....  
- eerstkomende indexering : .....

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee / Ja,.....  
De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. : Nee / Ja, .....

Complex:

1. Het complex staat op eigen grond : Ja / Nee

2. Recht van (onder)erfpacht : Nee / Ja,.....  
- erfverpachter : .....  
- datum vestiging : .....  
- einddatum van het recht : .....  
- canon/vergoeding : €.....  
- herzieningsdatum canon : .....  
- eerstkomende indexering : .....  
- De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing : .....

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning /anders : Nee / Ja,.....  
- ingebruikgever : .....  
- datum vestiging : .....  
- einddatum van het recht : .....  
- vergoeding : €.....  
- eerstkomende indexering : .....

4. Recht van opstal : Nee / Ja

- eigenaar : .....
- datum vestiging : .....
- einddatum van het recht : .....
- vergoeding : €.....
- eerstkomende indexerings : .....

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee / Ja,.....  
 : .....  
 : .....  
 : Nee / Ja, .....  
 : .....  
 : .....

**H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

**1. Object**

- a. Nadere omschrijving van het object : .....
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties : .....
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid : .....
- d. Bouwjaar : .....
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen : .....
- f. Indeling : .....
- g. Gebruiksoppervlakten  
 Volgens opgave van : .....  
 is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:  
     wonen : .....m2  
     overige in pandige ruimte : .....m2  
     gebouwgebonden buitenruimte : .....m2  
     externe bergruimte : .....m2
- h. Indicatie bruto inhoud : .....m3 (exclusief bijgebouwen als garages e.d.)

**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 waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee / Ja, .....  
 : .....  
 : .....

**I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING**

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

**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 .....

**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 taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. : Nee / Ja, .....

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 / Ja, .....

d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : Nee / Ja, .....

**3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie**

a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie

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

b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen

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

c. De waardevermeerdering na de werkzaamheden bedraagt meer dan de gedane investering : Nee / Ja, .....

## J. MILIEU/VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Kadaster : Ja  
b. Gebruiker / eigenaar : Ja / Nee, .....  
c. .... : .....

### 2. Bijzonderheden

- a. Het Kadaster geeft een milieumelding : Nee / Ja, .....  
b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging : Nee / Ja, .....  
c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : Nee / Ja, .....  
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, .....

### 3. Energielabel

- a. Het object beschikt over een energielabel, EPA (afgegeven tussen 1-7-2002 en 1-1-2008) of EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar) : Ja / Nee, .....  
c. Energielabelklasse : A/B/C/D/E/F/G/niet bekend

## 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 : Nee / Ja, .....  
- onbewoond opgeleverd : Ja / Nee, .....  
- gebruikt of 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 : .....  
Modelwaarde : .....  
Overige gegevens uit modelmatig rapport : .....  
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) : .....  
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde : .....  
Gebruikte referentieobjecten : .....  
Commentaar taxateur op modelmatig rapport : .....

b. Bron : .....  
Modelwaarde : .....  
Overige gegevens uit modelmatig rapport : .....  
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) : .....  
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde : .....  
Gebruikte referentieobjecten : .....  
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 als woonruimte is  
- toegestaan conform bestemmingsplan : Ja / Nee,.....  
- toegestaan op andere wijze : Nee / Ja,.....

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



Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte" vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

---

## **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 waardepeildatum) 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 milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten 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. 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.