

Taxatierapport

Adres
Woonplaats

Utrecht,2008

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

Inhoudsopgave Taxatierapport

A.	Opdrachtgever/opname	03
B.	Object	03
C.	Doel van de taxatie	03
D.	Waardering	04
E.	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	04
F.	Bijzondere aandachtspunten	05
G.	Privaatrechtelijke aspecten	06
H.	Omschrijving object en omgeving	08
I.	Onderhoudstoestand	10
J.	Verontreiniging	11
K.	Eigen bewoning	13
L.	Onderbouwing waardeoordeel	14
M.	Publiekrechtelijke aspecten	15
N.	Nieuwbouw, verbouwing, verbetering	16
O.	Nadere mededelingen	16

Bijlagen Taxatierapport

Foto's
Locatie
Kadastrale informatie
Normblad

Adres: te

Datum: 2008

Naam taxateur:

Handtekening:

Blad: 2

*Dit taxatierapport financiering woonruimte is conform het model:
model november 2002 vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO*

Algemeen

A. Opdracht/opname

Datum opdracht :

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Opdracht namens opdrachtgever
verstrekkt door :

Opdracht is verstrekt aan : **De Keizer makelaarsgroep**

Adres opdrachtnemer : Biltstraat 24, 3572 BB te Utrecht

De taxatie is uitgevoerd door : R.A.L. Nillesen

Als makelaar o.g./taxateur o.g. beëdigd : op 14 juni 1995 te Arnhem

Als taxateur ingeschreven in het register : Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer
Wonen/MKB nummer: RMT 06.609.1257

Lid van : NVM

Datum opname en inspectie :

B. Object

De middenwoning met inpandige berging, carport, ondergrond en verdere aanbehoren, staande en gelegen aan de te

C. Doel van de taxatie

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening bij nader te bepalen geldgever, alsmede het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie.

Adres: te

Datum: 2008

Naam taxateur:

Handtekening:

Blad: 3

D. Waardering

Het object is per opname datum getaxeerd op:

- **onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik** : €
- zegge: ---

- **executie waarde vrij van huur en gebruik** : €
- zegge: ---

- **herbouwwaarde** : €
- zegge: ---

E. Verantwoording en aansprakelijkheid

1. Voorwaarden
Op deze taxatie zijn van toepassing de voorwaarden van de NVM.

2. Aansprakelijkheid
De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) 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 verricht overeenkomstig het “Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002”, gedeponeed bij de KvK te Utrecht onder nummer GV-6442.

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 4

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

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

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 5

Nadere gegevens

G. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : **ja**
- kadastraal plan : **ja**
- kadastraal uittreksel : **ja**

2. Kadastrale omschrijving object

- a. Gemeente :
- Sectie :
- Nummer :
- Grootte :
- Bron : **Kadaster Utrecht via rechtstreekse datalijn**

- b. Het appartementsrecht op eigen grond/erfpacht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend : **niet van toepassing.**
(Gemeente Sectie Nummer Complexnummer)

- c. Het recht van erfpacht/vruchtgebruik/opstal gebruik en bewoning : **niet van toepassing.**

- d. Het lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging: **niet van toepassing.**

3. Bijzonderheden

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

- a. T.a.v. het perceel met opstallen (zie 2a):
 - Volle/blote/gedeelde eigendom : **volle eigendom.**
 - Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : **niet bekend.**
 - overige : **niet bekend.**

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 6

- b. T.a.v. het appartementsrecht (zie 2b)/
lidmaatschapsrecht c.v. (zie 2d):
- periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE/CV : **niet van toepassing.**
 - Vermogenspositie VvE/CV : **niet van toepassing.**
 - Gebruiksbeperkingen : **niet van toepassing.**
 - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : **niet van toepassing.**
 - overige : **niet van toepassing.**
- c. T.a.v. het recht van erfpacht/vruchtgebruik/
gebruik en bewoning/opstal/(zie 2c)
- Datum uitgifte/vestiging : **niet van toepassing.**
 - Einddatum van het recht : **niet van toepassing.**
 - Canon/vergoeding : **niet van toepassing.**
 - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of of overige bijzondere lasten en beperkingen : **niet van toepassing.**
 - overige : **niet van toepassing.**

4. Nader onderzoek

De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren: **nee**.

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 7

H. Omschrijving object en omgeving

1. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen: **het object is gelegen op een goede stand in een nette woonwijk met alle gangbare voorzieningen. Aan beide zijden aangebouwde, soortgelijke woningen. Aan de achterzijde gelegen aan een waterpartij.**
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving: **nee, de aard of kwaliteit wijkt niet aanmerkelijk 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 meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de direct omgeving.**
- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waarde-ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijk-ontwikkeling, planologische ontwikkelingen): **nee, er zijn door de taxateur geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waarde-ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.**

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 8

2 Object

- a. Bouwaard, materialen en constructie: **steeembouw. Gevels metselwerk met aluminium kozijnen.**

Soort dakbedekking: **de woning is voorzien van een bitumineuze dakbedekking.**

- b. Bouwjaar/ouderdom: **bouwjaar 1999.**

- c. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties/verbouwingen: **niet van toepassing.**

- d. Indeling:

begane grond: hal, inpandige berging, meterkast, net toilet met fontein, slaapkamer.

Tevens is er onder de woning een car-port en een overdekt terras (serre).

1^e verdieping: overloop, luxe open keuken voorzien van een kook- en spoeliland en diverse inbouwapparatuur zoals: 5-pits kookplaat, afzuigkap (schouw), koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-magnetron, ruime woonkamer.

2^e verdieping: overloop met schuifpui naar een dakterras, 3 slaapkamers en een c.v.-wasruimte.

De woning is nagenoeg geheel voorzien van een natuurstenen vloer.

- e. Indicatie inhoud en woonoppervlakte:

inhoud : 450 m³

woonoppervlakte : 150 m²

I. Onderhoudstoestand

- a. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud : **goed**
 - buitenonderhoud : **goed**
 - bouwkundige constructie : **goed**

- b. Verwacht wordt dat de kosten voorherstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik: **niet van toepassing.**

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 herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

- c. Aanschrijvingen ex. art. 14 t/m 20 van de woningwet resp. een vooraanzegging daartoe: **nee, er is geen bericht aan belanghebbende en er zijn geen aanschrijvingen ex. art. 14 t/m 20 van de woningwet van toepassing.**
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: **nee, er is geen aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek.**

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 10

J. Verontreiniging

1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Gebruiker/eigenaar : **geen verontreiniging bekend bij gebruiker/eigenaar.**
- b. Gemeentelijke/provinciale inventarisatielijst : **programma bodemsanering provincie Utrecht.**

2. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
 - a. historische gegevens : **geen verontreiniging te verwachten.**
 - b. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend : **er is geen negatieve informatie over het object 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, er is geen bijzondere aanleiding om verontreiniging van bodem en/of grondwater te verwachten.**
- c. Ten aanzien van opslagtanks geldt:
 - de taxateur heeft de aanwezigheid van een ondergrondse of bovengrondse opslagtank vastgesteld : **nee, er is geen opslagtank aanwezig.**
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) aangemeld bij de gemeente conform BOOT-besluit : **niet van toepassing.**
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) in gebruik : **niet van toepassing.**
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) conform het BOOT-besluit jaarlijkse gekeurd : **niet van toepassing.**
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) verzekerd tegen de gevolgen van bodemvervuiling : **niet van toepassing.**
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) gesaneerd (gecertificeerd) conform BOOT-besluit : **niet van toepassing.**
- d. Er is een waarde-verminderende hoeveelheid mogelijk asbest houdend materiaal waargenomen: **er is geen waarde-verminderende hoeveelheid asbest houdend materiaal waargenomen.**

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 11

- e. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waarde-verminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen: **nee, er is geen aanleiding om de aanwezigheid van een waarde-verminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen.**

VOORBEELD

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 12

K. Eigen bewoning en/of bewoning door derden (anderen dan eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van : opdrachtgever.

- a. wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar : ja.
- b. wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : nee.
- c. wordt het object onbewoond opgeleverd : ja.

2. Bijzonderheden

Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning: **het getaxeerde is in gebruik als woonhuis.**

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie: **nee, er zijn geen signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie.**

L. Onderbouwing waardeoordeel

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is gebaseerd op objectvergelijking.

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 **1 tot 4 maanden**.

3. Definitie toegepaste waardebegrippen

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor zover niet vermeld in het Normblad:

- herbouwwaarde: het bedrag benodigd voor herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en bestemming, incl. B.T.W. , honoraria van deskundigen, kosten van toezicht en legesgelden, excl. fundering en overige toeslagen.

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 14

M. Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: **bestemmingsplan gemeente**

2. Bijzonderheden

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

- a. Het object is bestemd voor gebruik als: **woonhuis.**
- b. Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: **er zijn geen bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen.**
- c. Toekomstige planologische ontwikkelingen: **er zijn geen toekomstige planologische ontwikkelingen.**

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.**

4. Monument

Er 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 danwel 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: **niet van toepassing.**

O. Nadere mededelingen

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

P. Bijlagen

- foto's van het getaxeerde object
- locatie
- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- normblad

Aldus opgemaakt te Utrecht op 2008

Handtekening taxateur

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 16

Bijlagen

Adres
Woonplaats

VOORBEELD

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 17

Foto's van het getaxeerde object

VOORBEELD

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 18

Locatie

VOORBEELD

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 19

Kadastrale informatie

VOORBEELD

Adres: te

Naam taxateur:

Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 20

Normblad

VOORBEELD

Adres: te
Naam taxateur:
Handtekening:

Datum: 2008

Blad: 21