LIBERO AANKOOP

De waarde van jouw droomwoning

De waarde van jouw droomwoning

Je hebt je droomwoning gevonden, de bezichtiging zit er op en je weet zeker dat je de woning wilt kopen. En dan ineens vliegen allerlei vaktermen je om de oren, van hypotheekverstrekker tot bouwtechnische keuring en van financieringsvoorbehoud tot taxatie. In dit e-werkboek leggen we je alles uit over de taxatie, zodat jij straks precies op de hoogte bent van alle ins en outs.

Je leert:

- Wat een taxatie precies is
- Waarom je een taxatierapport nodig hebt
- Wat termen als NHG en NWWI betekenen

Maak van dit e-werkboek direct jouw persoonlijke werkboek, vul de gegevens van je droomwoning hieronder in:

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Plaatsnaam:

Verkopende makelaar:

Overeengekomen prijs:

Taxatiewaarde:

Inhoud e-werkboek

Wat is een taxatie?

Waarom een taxatie?

Het taxatierapport

NWWI en NHG

Erkende taxateurs

Over Libero Aankoop

1. WAT IS EEN TAXATIE?

Wat is een taxatie?

Door het uitvoeren van een taxatie wordt de waarde van de woning bepaald. Als de taxatie is afgerond weet je dus precies wat jouw nieuwe of toekomstige droomwoning waard is.

Marktwaarde van een woning

Een taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning, die waarde is belangrijk voor de geldverstrekker. De geldverstrekker gebruikt deze waarde namelijk om vast te stellen hoeveel geld jij maximaal kunt lenen.

Factoren die van invloed zijn

De waarde van de woning hangt af van verschillende factoren. De belangrijkste factor is de locatie en dan met name de stad waar de woning staat. Verder spelen de volgende factoren ook een rol:

- De buurt;
- Het bouwjaar;
- Voorzieningen in de buurt;
- Aanwezigheid van een tuin of balkon;
- De grootte van het huis;
- De constructie en gebruikte materialen, en de kwaliteit ervan;
- De staat van het onderhoud;
- De functionele indeling;
- Mate van isolatie en energiezuinigheid;
- Inhoud en oppervlakte;
- Verplichtingen en rechten (bijv. overpad en erfpacht).

Ook extra's zoals een luxe keuken, ligging en omgeving hebben invloed op de waarde van de woning. Denk bijvoorbeeld aan een prachtig uitzicht of de aanwezigheid van een drukke weg.

Wanneer een taxatie uit laten voeren?

Je kunt zowel vóór als ná het onderhandelen een taxatie uit laten voeren. Beide momenten hebben hun voor- en nadelen. Die staan hieronder voor je op een rijtje:

Vóór het onderhandelen

VOORDELEN:

- Je weet precies wat de woning waard is
- Je kunt de taxatie als argument gebruiken tijdens de onderhandelingen

NADELEN:

- Je geeft de verkopende partij al een seintje dat je de woning wel erg graag wilt kopen
- Je maakt al kosten vóórdat je überhaupt onderhandelingen hebt gevoerd
- Je onderhandelingsruimte wordt krapper, de verkoper heeft immers al door dat jij graag aan wilt kopen

Ná het onderhandelen

VOORDELEN:

- Je hebt nog geen externe kosten gemaakt voordat je weet waar de onderhandelingen op uit komen
- Je kunt ná de onderhandelingen de taxatie laten doen én eventueel dan nog de onderhandelingen weer openbreken met nieuwe argumenten

NADELEN:

- Je weet niet wat de taxatiewaarde van de woning is zodra je start met de onderhandelingen
- Je moet op korte termijn een taxateur regelen als er een overeenkomst is over de prijs, zodat de taxateur nog langskomt voordat je het koopcontract gaat tekenen. Dan weet je immers pas zeker of de waarde van de woning ook echt haalbaar is. In de meeste gevallen is dit zeker wel haalbaar.

De onderhandelde prijs voor mijn droomwoning:

De taxatiewaarde van mijn droomwoning:

Is de woning minder waard? Dan kun je altijd nog van de koop af zien (mits je een voorbehoud voor financiering hebt opgenomen tijdens de onderhandelingen), óf je besluit het koopcontract niet te tekenen. Je kunt zelfs nog proberen de onderhandelingen opnieuw open te breken om tot een nog lager aankoopbedrag te komen.

Ontbindende voorwaarden

Wil jij jezelf indekken voor het geval dat de taxatiewaarde lager uitvalt dan de overeengekomen prijs? Dan kun je een bod doen onder voorbehoud van financiering.
Dit voorbehoud moet je al benoemen op het moment dat je een openingsbod uitbrengt. De ontbindende voorwaarde voor de financiering heeft vaak een looptijd van 6 tot 8 weken. Dat betekent dat je binnen deze weken een hypotheek rond moet hebben. Wanneer dat niet lukt en jij dit kunt aantonen bij de verkopers, dan kun je zonder extra kosten of een boete afzien van de koop.
Zorg dat je het taxatierapport hebt voordat de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst verlopen. Als de taxatiewaarde veel lager is dan de koopsom van de woning, dan zou dat als gevolg kunnen hebben dat je niet genoeg hypotheek kunt krijgen, waardoor je de koopovereenkomst mag ontbinden als dit in de ontbindende voorwaarden is opgenomen.

2. WAAROM EEN TAXATIE?

Waarom een taxatie?

Er zijn verschillende redenen waarom het slim kan zijn om een taxatie uit te laten voeren. Een taxatie kan van belang zijn bij het kopen van een woning, het verkopen van een woning, een hypotheek en nog bij overige zaken. Deze verschillende redenen bespreken we in dit hoofdstuk.

Woning kopen

Bij het kopen van een woning kan een taxatie van belang zijn voor een indicatie van de verkoopprijs, maar ook voor de hypotheekverstrekking, zoals we hiervoor al even noemden. Hypotheekverstrekkers kijken namelijk naar de waarde van de woning bij het bepalen van de maximale hypotheek. Zij willen immers zeker weten dat ze een goede investering doen. Een hypotheek mag daarom niet hoger zijn dan een bepaald percentage van de woningwaarde.

Ben je benieuwd naar de actuele regelgeving? Dan verwijzen we je graag naar de overheid.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een taxatie soms verplicht en ook voor de herbouwwaarde van een woning kan een taxatie erg handig zijn. De herbouwwaarde is de waarde van een soortgelijk object wanneer die nieuw gebouwd zou worden, volgens de nu geldende bouwnormen, -regels en -wetten. Met een taxatie weet je dan de juiste waarde van je woning, wat van belang is als je schade aan je woning hebt. Je bent namelijk nooit onderverzekerd als er een taxatie is uitgevoerd.
Twijfel je of je een taxatie nodig hebt? Informeer dan altijd bij je geldverstrekker naar de eisen.

Taxatie nodig?

JA

NEE

Woning verkopen

Als je zelf een woning gaat verkopen, kan een taxatie ook van toepassing zijn. Je weet dan immers wat de waarde is, daar kun je de verkoopprijs op baseren. Daarnaast heb je als verkoper dan ook altijd goede argumenten om een bod te accepteren of af te wijzen.
Dit kan handig zijn voor een indicatie van de verkoopprijs en ook om een idee van de woningwaarde te hebben wanneer je een bod ontvangt op de woning.

Andere zaken

Dan zijn er nog wat andere dingen waarbij een taxatie handig kan zijn, achterin dit e-werkboek worden de begrippen nog verder uitgelegd:

- **Erfbelasting (bij overlijden)**
- **Boedelscheiding (echtscheiding)**
- **Minnelijke waardering (taxatie met Belastingdienst)**
- **WOZ contrataxatieLekkage**
- **Splitsing van onroerend goed**
- **Transactie**

3. HET TAXATIERAPPORT

Het taxatierapport

Hoewel er vele taxateurs zijn die allemaal verschillende tarieven hanteren, moet ieder taxatierapport aan strenge eisen voldoen. Elk taxatierapport beschikt dan ook globaal over dezelfde onderdelen.

Onderdelen taxatierapport

Bij het opmaken van een taxatierapport kijkt de taxateur naar verschillende zaken. In het eerste hoofdstuk schreven we al kort over de factoren die van invloed zijn op de waarde van de woning. In een taxatierapport vind je de volgende onderdelen:

Een voorbeeld van een taxatierapport vind je aan het eind van dit e-werkboek.

- **Ligging van de woning (stad, dorp, wijk, buurt);**
- **Overlast van bijvoorbeeld nabijgelegen spoor- of snelwegen;**
- **Omgeving (bestemmingsplan, natuur, verbinding met snelwegen, winkelcentra, kindvriendelijkheid, andere faciliteiten);**
- **Grootte van de woning;**
- **Indeling van de woning;**
- **Aanwezigheid van een tuin, balkon, garage, parkeerplaats en kelder;**
- **Constructie, onderhoudsstaat en de kwaliteit van de gebruikte materialen;**
- **Vermelding van (beperkte) zakelijke rechten;**
- **Verontreiniging;**
- **Publiekrechtelijke aspecten;**
- **Energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld isolatie);**
- **Ontwikkelingen op de huizenmarkt;**
- **Verwachte toekomstontwikkelingen;**
- **Gegevens uit het Kadaster.**

Wat kost een taxatierapport?

De kosten van taxatierapporten liggen niet vast, iedere taxateur is vrij om zelf tarieven voor de taxatie te bepalen. Vaak hanteren taxateurs een tarief van 0,185% van de getaxeerde waarde. Maar ook steeds meer taxateurs hanteren een vast tarief voor een taxatierapport. Er zijn wel wat vaste richtlijnen die door veel taxateurs toegepast worden, namelijk: hoe hoger de getaxeerde waarde, hoe lager het promillage. Verder die je nog rekening te houden met btw, kadasterkosten en administratiekosten.
Omdat taxateurs hun eigen tarieven mogen bepalen is het verstandig om altijd de tarieven van taxateurs met elkaar te vergelijken. De taxatierapporten van erkende taxateurs voldoen allemaal aan strenge eisen, dus zorg dat je taxateurs met elkaar vergelijkt en bespaar behoorlijk op je kosten. Vergelijken doe je makkelijk en snel op www.taxatietarieven.com.

De goedkoopste taxateur in mijn regio:

Naam:

Kosten rapport:

Ingeschakelde taxateur

Naam:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Datum taxatie:

Taxatiewaarde:

4. NWWI EN NHG

NWWI en NHG

In dit e-werkboek heb je al eerder kunnen lezen dat geldverstrekkers steeds vaker een taxatierapport vereisen. Dit niet alleen: geldverstrekkers eisen ook steeds vaker een gevalideerd taxatierapport. Wat houdt dit in?

Gevalideerd taxatierapport

Wanneer een taxatierapport gevalideerd is, betekent dit dat het taxatierapport is gecontroleerd door een erkend instituut.

NWWI

Het instituut in Nederland dat de meeste taxatierapporten valideert, is het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich aansluiten bij het NWWI. De geldverstrekker kan je precies vertellen welke eisen aan het gevalideerde taxatierapport worden gesteld, dus laat je hier vooraf over informeren. De meeste taxateurs brengen extra kosten in rekening voor de validatie van het taxatierapport. Een gevalideerd taxatierapport is altijd verplicht wanneer je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wilt.

NHG

Nationale Hypotheek Garantie, wat is dat precies? NHG is, zoals de naam al doet vermoeden, een garantie op hypotheken. In geval van gedwongen verkoop word je restschuld kwijt gescholden en overgenomen door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting achter NHG). Dat kan gebeuren als je jouw hypotheek niet meer kunt betalen door bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid of overlijden van je partner. Met NHG kun je ook flinke korting krijgen op je hypotheekrente.

Wanneer kom je in aanmerking voor NHG?

NHG hanteert een kostengrens. Het hypotheekbedrag moet lager of gelijk zijn aan deze kostengrens. Wil je profiteren van de voordelen van NHG? Dan mag het aankoopbedrag dus niet hoger zijn dan de vastgestelde grens. Dit is inclusief bijkomende kosten zoals notariskosten, borgtochtprovisie en overdrachtsbelasting.

Verder moet je aan kunnen tonen dat je voldoende inkomen hebt om de hypotheek te kunnen financieren, je dient in het bezit te zijn van een geldig identiteitsbewijs (of een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd) en de onderhandse verkoopwaarde moet vrij van huur blijken uit het taxatierapport.

Kosten NHG

Wanneer je een hypotheek met NHG wilt (en kunt) afsluiten, betaal je een eenmalige premie die borgtochtprovisie wordt genoemd. Deze borgtochtprovisie is 1% van het totale hypotheekbedrag. Daar tegenover staat de rentekorting op je hypotheek, omdat banken erg blij zijn met een NHG-zekerheid.

5. ERKENDE TAXATEURS

Erkende taxateurs

Zorg er altijd voor dat je een taxatie uit laat voeren door een erkende taxateur. Je weet dan zeker dat deze taxateur aan alle gestelde eisen kan voldoen en jou dus voorziet van een geldig taxatierapport. Daarnaast moet een taxateur altijd binnen een bepaalde omgeving werkzaam zijn, de afstand tot het te taxeren object mag niet te groot zijn. Dus het is van belang dat je een taxatie aanvraagt bij een taxateur die ook daadwerkelijk jouw droomwoning mag taxeren.

Hoe herken je een erkende taxateur?

In Nederland zijn er twee certificerende instellingen die makelaars/taxateurs toetsen op hun vakbekwaamheid, dit zijn DNV en DEKRA. Met een certificaat van een van deze instellingen kunnen taxateurs zich inschrijven bij een erkend register, bijvoorbeeld VastgoedCert, SCVM of CRV. Daarnaast is het belangrijk dat een taxateur is aangesloten bij een branchevereniging zoals: NVM, VastgoedPro of VBO.

Controleer altijd bij het inschakelen van een taxateur of de taxateur is ingeschreven bij een erkend register en of deze is aangesloten bij een branchevereniging. Alleen dan kun je voldoen aan de strenge eisen die geldverstrekkers stellen.

Taxatie door eigen makelaar

Het lijkt natuurlijk ideaal: een taxatie laten uitvoeren door jouw eigen makelaar, iemand die jij al kent en waar je vertrouwd mee bent. Maar helaas is dat niet toegestaan. De taxatie moet namelijk gedaan worden door iemand die onafhankelijk is, dus iemand die niet betrokken is geweest bij de koop- of verkoop van de woning. Het is uiteraard wel mogelijk om jouw eigen makelaar te vragen of hij een goede taxateur wil regelen.

6. OVER LIBERO AANKOOP

Over Libero Aankoop

Libero Aankoop is dé makelaar voor de aankoop van een woning.

- 3,4x meer kans op een woning
- Supersnel handelen
- Aankoopgarantie: wij gaan door tot we je huis gekocht hebben

Hulp bij de grootste aankoop van je leven? Libero Aankoop biedt onbeperkte aankoopbegeleiding voor een eerlijk tarief. Wat jouw aankoopproces ook is, een aankoopmakelaar van Libero Aankoop helpt jou altijd!

Dit is Libero Aankoop:

- Grootste aankoopmakelaar van Nederland
- Onbeperkte aankoopbegeleiding
- Supersnel handelen
- Eerlijk tarief

Libero Aankoop is de grootste aankoopmakelaar van Nederland. We zijn gespecialiseerd in woningaankoop. We doen niet aan woningverkoop, omdat we vinden dat je tegenstrijdige belangen krijgt als je zowel aan- als verkoop doet.

Je wordt pas ergens heel goed in als je er minimaal 10.000 uur in steekt. Libero Aankoop heeft heel veel tijd gestoken in de techniek en tactiek achter het kopen van huizen. We zijn een expert in het kopen van huizen.

Libero Aankoop is om verschillende redenen een online makelaar. Door online te werken, kunnen wij heel Nederland helpen. Online communicatie is de snelste manier van communiceren en dat is onmisbaar op de huidige woningmarkt.

De bezichtiging van een woning doet de klant zelf, omdat wij vinden dat alleen degene die er gaat wonen een goede mening kan vormen. Wij hebben daar als aankoopmakelaar niets aan toe te voegen, maar we staan altijd klaar voor vragen en advies. Libero Aankoop biedt complete aankoopbegeleiding met een eerlijk tarief.

1 op 1 gesprek met een aankoopexpert?

Wil je meer informatie of heb je zelfs al een woning gevonden? Neem geheel vrijblijvend contact met ons op door te bellen naar **088 430 30 22** of door te mailen naar **info@liberoaankoop.nl**.

Wij helpen je graag!

LIBERO AANKOOP

Begrippenlijst

Boedelscheiding

Kort gezegd: het verdelen van alle bezittingen bij een scheiding.

Erfbelasting

Erfbelasting, vroeger het recht van successie genoemd, is een belasting over alles wat je erft van iemand die is overleden. De hoogte van de erfbelasting is afhankelijk van de waarde van de ontvangen erfenis. Ook is de relatie met de overledene van belang. Je betaalt namelijk meer erfbelasting wanneer de erfenis niet van familieleden afkomstig is.

Marktwaarde

De waarde die de woning oplevert onder normale omstandigheden.

Minnelijke waardering

Een minnelijke waardering komt voort uit een minnelijke taxatie. Deze kan worden aangevraagd om een discussie over een te hoge of te lage waardering met de Belastingdienst te voorkomen. Bij een minnelijke waardering komen er twee taxateurs de woning taxeren. Een gekozen door jouzelf en een gekozen door de belastingdienst.

Ontbindende voorwaarden

Na de koopovereenkomst heb je nog drie dagen bedenktijd. In deze dagen kun je zonder reden nog van de koop afzien. Maar dit is natuurlijk niet lang genoeg om bijvoorbeeld de financiering rond te krijgen. Om daar voldoende tijd voor te krijgen kun je ontbindende voorwaarden opnemen in het koopcontract.

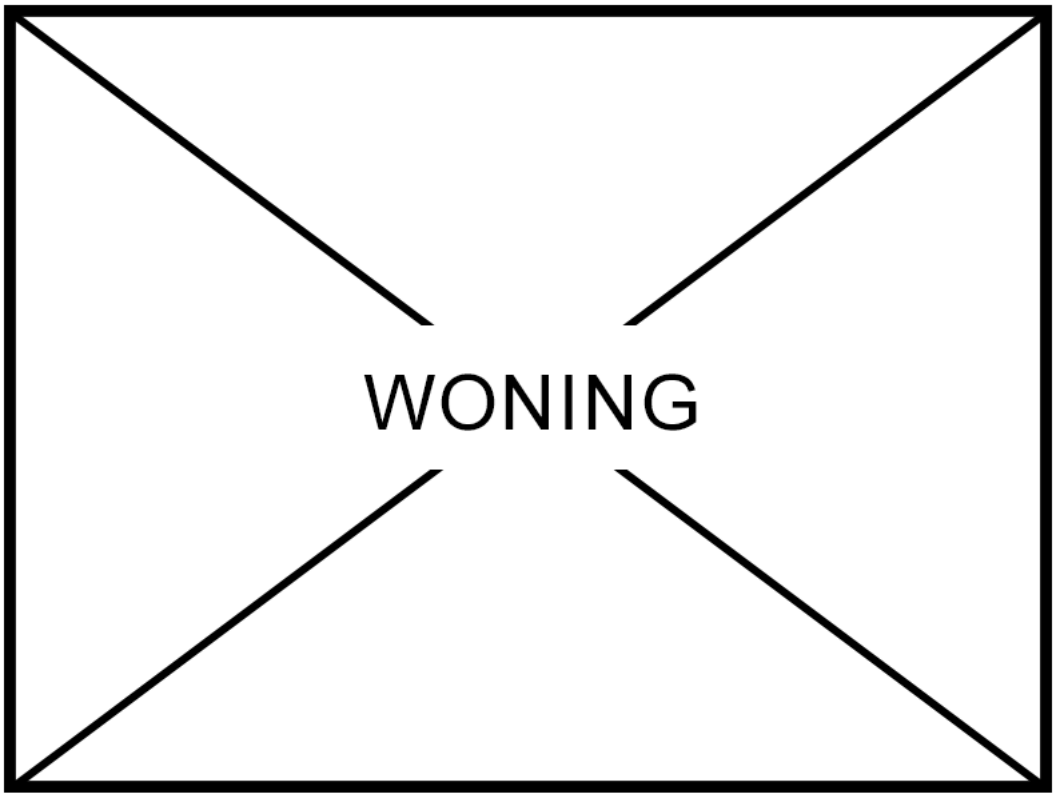
Splitsing van onroerend goed

Door een splitsing van onroerend goed kun je een van de nieuwe gedeelten die is ontstaan afzonderlijk van de anderen verkopen. Dit gebeurd wel eens bij grote boerderijen.

WOZ contra taxatie

Wanneer je een taxatierapport nodig hebt met als doel om de hoogte van de WOZ-waarde te bepalen, zodat je dit als tegenargument kunt gebruiken, dan wordt het ook wel een WOZ contra taxatie genoemd.

TAXATIERAPPORT



Adres van de woning

Rapportnummer:
Rapporttype:
met referentie aanvrager:
Uitgebracht op:
Uitgebracht door:

Taxateur:

Het NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT/OPNAME 3
B. OBJECT 3
C. DOEL VAN DE TAXATIE 3
D. WAARDERING 4
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID 4
F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 5
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 6
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 6
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 8
J. MILIEU/VERONTREINIGING 8
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 9
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 9
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 11
N. NADERE MEDEDELINGEN 11
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 12
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 15
Q. BIJLAGEN 16
Normblad 17

Taxatierapport

financiering woonruimte

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

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer:
met referentie aanvrager: -

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:
Naam opdrachtgever:
Adres opdrachtgever:

Opdracht is uitgevoerd door taxateur:
Ingeschreven in de kamer Wonen van het:

Lid van/aangesloten bij:
Naam kantoor:
Adres kantoor:

Inspectiedatum:

B. OBJECT

Woningtype:
Adres:
Postcode en plaats:

De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:

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):

D. WAARDERING

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.'

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde:	€ 215.000,- zegge: tweehonderdvijftienduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1.	**Toepasselijkheid van de European Valuation Standards** De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform 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:	Ja
2.	**Normblad Taxatierapport financiering woonruimte** De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016':	Ja
3.	**Voorwaarden** Op deze taxatie zijn van toepassing:	De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.
4.	**Van toepassing zijnde tuchtrecht** Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van:	NVM en NRVT
5.	**Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object** De taxateur verklaart dat hij in de afgelopen 2 jaar:	niet 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 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.):		X
2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
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.):		X
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.):		X
6.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. **Geraadpleegde informatie**

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs:	Ja
- kadastraal plan:	Ja
- kadastraal uittreksel:	Ja
- overige:	Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:	
- Gemeente:	
- Sectie:	S
- Nummer(s):	2897
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte:	0 hectare, 1 are en 37 centiare

Er is sprake van:

1. Volle eigendom:	Ja
2. Recht van (onder)erfpacht:	Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders:	Nee
4. Recht van opstal:	Nee
Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :	Nee
De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. **Object**

a. Nadere omschrijving van het object:	Hoekwoning met ondergrond, erf, tuin en berging gelegen in een blokje met 6 woningen.
b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Systeembouw met gevels uitgevoerd in metselwerk met spouw en voorzetwand, houten kozijnen en tweemaal een aluminium schuifpui met isolerende beglazing, betonnen vloeren, binnenwanden van steenachtige materialen en een samengesteld dak bestaand uit een plat betondak met bitumineuze dakbedekking en een schuin houten dak bedekt met pannen. De woning is voorzien van een CV installatie en mechanische ventilatie.
c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:	Geen.
d. Bouwjaar:	2001
e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/ uitbreidingen :	2014: veranda gemaakt; 2015: cv toestel vervangen.
f. Indeling:	Begane grond: entree/hal, meterkast, toilet, eetkeuken met trapopgang, woonkamer; Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers

	waarvan 1 met een vlizotrap naar een bergzolder en een Frans balkon, badkamer, was/cv kast.
g. Gebruiksoppervlakten:	
Volgens opgave van:	eigen metingen.
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
- wonen:	92 m²
- overige inpandige ruimte:	0 m²
- gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²
- externe bergruimte:	7 m²
h. Indicatie bruto inhoud:	285 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. **Omgeving**

a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	het getaxeerde object is gelegen in de woonwijk Stadshagen. Deze wijk is sinds het einde van de vorige eeuw in ontwikkeling. Het is een moderne wijk met verschillende bouwstijlen en veel aandacht voor langzaam verkeer en groen. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer zijn op korte afstand te vinden. De getaxeerde woning is goed bereikbaar en parkeren kan gratis in de directe omgeving.
Aard van de belendingen:	De woning is gelegen in een woonwijk zodat belendingen bestaan uit soortgelijke woningen in de koop- en huursector.
b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:	Nee
c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) 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:

b. een voorlopig energielabel met de letter:	B

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 gebruiksschade geconstateerd: Nee

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, de heer Belt.

c. Bodeminformatie provincie Overijssel.: Volgens informatie van de provincie Overijssel is er geen sprake van bodemverontreiniging in de directe omgeving van het getaxeerde object.

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

a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:	bewoner / eigenaar en eigen waarnemingen.
wordt het object	
a. thans volledig bewoond door de eigenaar:	Ja
b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:	Nee
c. onbewoond opgeleverd:	Ja
d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering:	Ja

2. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	
- objectvergelijking:	Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Adresgegevens referentieobject 1:

Woningtype:	hoekwoning
Perceelsoppervlakte:	207 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	110 m²
Inhoud woning:	360 m³
Bouwjaar:	2001
Verkoopprijs:	€ 229.500,-
Verkoopdatum:	13 juli 2016
Bron gegevens:	Eigen archief
Toelichting taxateur:	betreft een nette en actuele woning staand op een grotere kavel als de getaxeerde woning en met meer woonoppervlakte en inhoud. Deze woning beschikt niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft.

Adresgegevens referentieobject 2:

Woningtype:	hoekwoning
Perceelsoppervlakte:	206 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	107 m²
Inhoud woning:	330 m³
Bouwjaar:	2000
Verkoopprijs:	€ 226.000,-
Verkoopdatum:	1 augustus 2016
Bron gegevens:	Eigen archief
Toelichting taxateur:	betreft een nette en actuele woning met een zolderverdieping staand op een grotere kavel als de getaxeerde woning en met meer woonoppervlakte en inhoud. Deze woning beschikt niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft.

Adresgegevens referentieobject 3:

Woningtype:	hoekwoning
Perceelsoppervlakte:	167 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	105 m²
Inhoud woning:	310 m³
Bouwjaar:	2000
Verkoopprijs:	€ 220.000,-
Verkoopdatum:	7 april 2016
Bron gegevens:	NVM
Toelichting taxateur:	betreft een nette en actuele hoekwoning staand op een grotere kavel als de getaxeerde woning en met meer woonoppervlakte en inhoud. Deze woning beschikt niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft.

Kerngegevens getaxeerde object:

Woningtype:	hoekwoning
Perceelsoppervlakte:	137 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	92 m²
Inhoud woning:	285 m³
Bouwjaar:	2001
Marktwaarde:	€ 215.000,-

2. Courantheid

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

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: De woningmarkt in Zwolle is goed en dynamisch, er zijn veel kopers op de markt en dat geldt dan met name voor starterswoningen en woningen in het segment tot ca. € 350.000,00. De gemiddelde verkooptijd neemt snel af, de prijzen stijgen.

b. SWOT-analyse:

- Sterkte: Het betreft een relatief jonge woning dus goed geïsoleerd en energiezuinig. De woning is rustig gelegen dichtbij diverse voorzieningen.
- Zwakte: De woning beschikt over beperkte bergruimte.
- Kansen: Deze woning biedt volop kansen op de woningmarkt.
- Bedreigingen: Echte bedreiging zijn er voor deze woning niet te noemen.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:	Kadaster en Gemeente
b. De bestemming van het getaxeerde is:	woonbestemming.
Het gebruik van het object als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan:	Ja
c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Nee

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:	Er zijn geen bijzondere vestigingseisen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
c. Verkoopbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

4. Monument

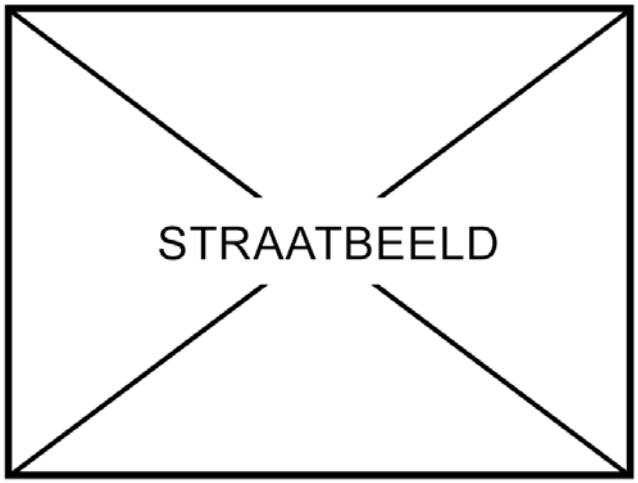
Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:	
- een adviesaanvraag tot aanwijzing als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
- (een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35 Monumentenwet 1988):	Nee
- een besluit van de gemeente of de provincie tot beschermd monument:	Nee

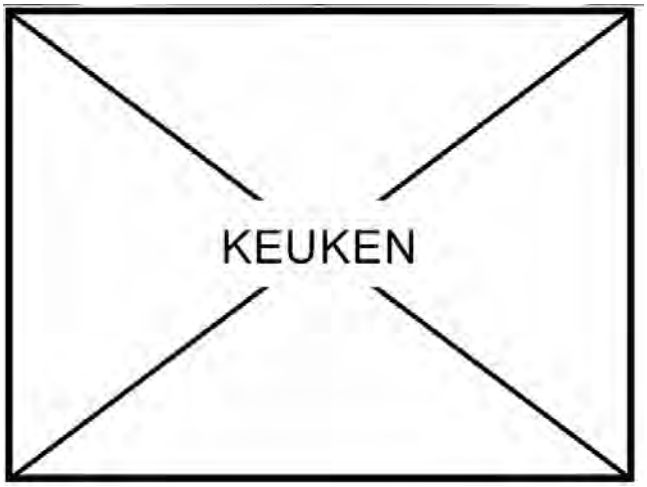
N. NADERE MEDEDELINGEN

Sanitair: het toilet is voorzien van een fonteintje en nette wand- en vloerbetegeling. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, vaste wastafel met wastafelmeubel, een toilet en nette wand- en vloerbetegeling.
Verwarming en warm water middels een gasgestookte Remeha Avanta HR combi CV toestel (bouwjaar 2015) met plaatradiatoren. Opstelplaats CV toestel en wasapparatuur in de cv kast op de verdieping.
Keuken: in een rechte opstelling voorzien van een 5-pits gaskookplaat, combi-oven, RVS afzuigkap, koelkast en een vaatwasser.
Isolatie: de woning is geheel geïsoleerd door toepassing van isolerende beglazing, alsmede muur- vloer- en dakisolatie.
Overige: in de tuin met achterom staat een berging met betonvloer, wanden van keramiekdelen en een dak van golfplaten, de gehele woning is voorzien van een epoxy siergrindvloer.

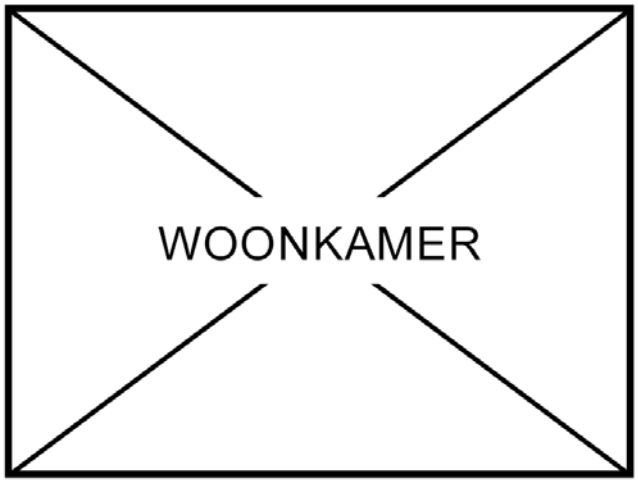
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



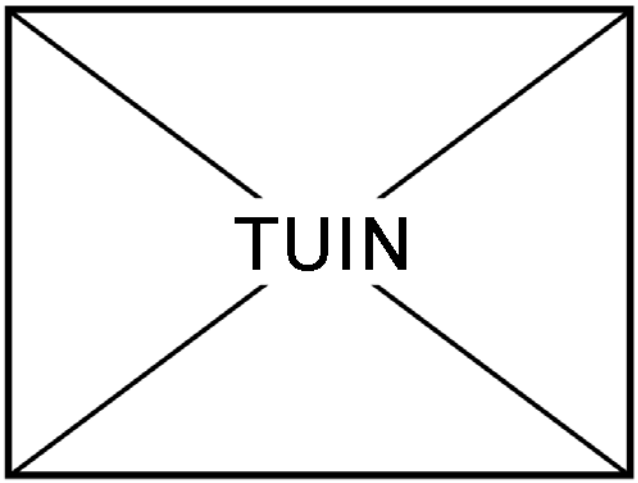
Straatbeeld



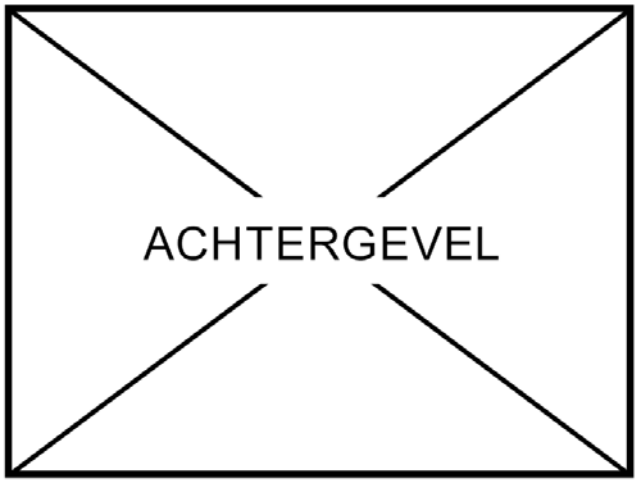
Keuken



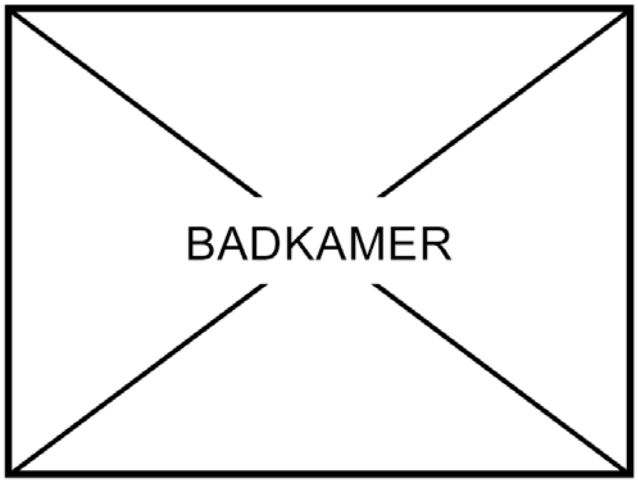
Woonkamer



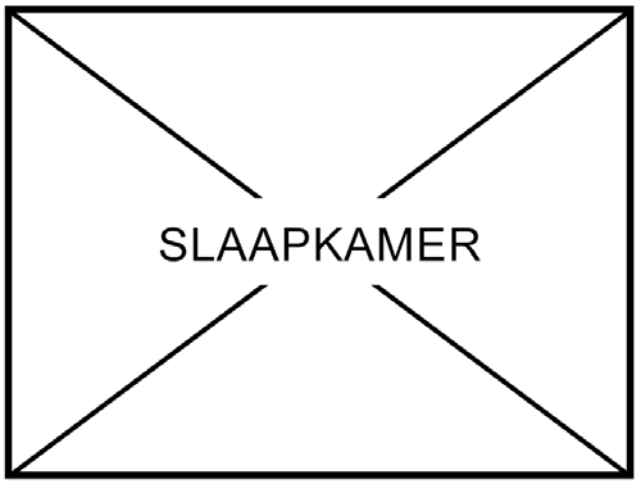
Tuin



Achtergevel



Badkamer



Slaapkamer

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Modelmatige rapporten
Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten		
Overall Beeld	**Calcasa**	**Midas**
Getaxeerde waarde	€ 215.000,-	€ 215.000,-
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-4,2%	-10,7%
Modelwaarde	€ 206.000,-	€ 192.000,-
Betrouwbaarheidspercentage	99,3%	98,1%

Verklarende modellen	**Calcasa**	**Midas**
Verkoopprijs (laatst bekend)	€ 165.402,-	€ 165.402,-
Verkoopdatum (laatst bekend)	2 augustus 2002	6 mei 2002
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	€ 197.000,-	€ 214.647,-
Postcodemodel	-	-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	-

Referentieobjecten								
Object	**Woningtype**	**Perceels-opp.**	**GO Wonen**	**Inhoud**	**Bouw-jaar**	**Verkoop-prijs**	**Verkoop-datum**	**Gecorrig. laatste verkoop prijs**
Kerngegevens getaxeerde object	hoekwoning	137 m²	92 m²	285 m³	2001	**Marktwaarde**		€ 215.000,-
Calcasa								
	hoekwoning	126 m²	95 m²	320 m³	2005	€ 200.000,-	14-4-2016	€ 203.000,-
Toelichting taxateur		betreft een goed vergelijkbare nette en actuele woning staand op een iets kleinere kavel als de getaxeerde woning en met een vergelijkbare woonoppervlakte en meer inhoud. Deze woning beschikt o.a. niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft. De juiste gecorrigeerde waarde bedraagt € 225.000,00. Is een goede en bruikbare referentie.						
	hoekwoning	167 m²	105 m²	310 m³	2000	€ 220.000,-	20-6-2016	€ 224.000,-
Toelichting taxateur		zie de eigen referenties.						
Midas								
	hoekwoning	126 m²	97 m²	320 m³	> 2001	€ 212.000,-	19-2-2016	€ 225.116,-
Toelichting taxateur		betreft een goed vergelijkbare nette en actuele woning staand op een iets kleinere kavel als de getaxeerde woning en met een vergelijkbare woonoppervlakte en meer inhoud. Deze woning beschikt o.a. niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft. Is een goede en bruikbare referentie.betreft een goed vergelijkbare nette en actuele woning staand op een iets kleinere kavel als de getaxeerde woning en met een vergelijkbare woonoppervlakte en meer inhoud. Deze woning beschikt o.a. niet over een veranda zoals de getaxeerde woning die wel heeft. Dee juiste gecorrigeerde waarde bedraagt € 225.000,00. Is een goede en bruikbare referentie.						
	hoekwoning	144 m²	100 m²	300 m³	> 2001	€ 185.000,-	18-12-2014	€ 200.022,-
Toelichting taxateur		betreft een nette en actuele woning met een kleine zolderverdieping staand op een kavel van vergelijkbare grootte als de getaxeerde woning en met iets meer woonoppervlakte en inhoud. Deze woning is minder actueel als de getaxeerde woning en beschikt niet over een veranda. Dit is een goede en bruikbare referentie.						

Q. BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Akte van levering
- Bodeminformatie

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

en vervolgens (digitaal) ondertekend door:

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 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.

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 opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming 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 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 locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect 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 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 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 waarvoor 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 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 in 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 (I.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.