

SINDS 1932

KOCKEN

MAKELAARS

Taxatierapport
Pierebaan
1141 Monnickendam



TAXATIERAPPORT

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

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum	: 25 januari 2018
Naam opdrachtgever(s)	: Gemeente Waterland
Adres opdrachtgever	: Pierebaan 3 1141 GV Monnickendam
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	: E. Schiedon
Opdracht is uitgevoerd door taxateur	: C. Klinkhamer RMT
Ingeschreven in	: NRVt onder nummer RT156321883
Lid van /aangesloten bij	: NVM
Naam kantoor	: Kocken Makelaars
Adres kantoor	: Plantsoengracht 1 1441 DE Purmerend
Inspectiedatum	: 10 januari 2018

B. OBJECT

Woningtype	: Perceel grond
Bijzonder woningtype	: Niet bouwrijp
Adres	: Pierebaan
Postcode, Plaats	: 1141 Monnickendam
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt	: 6,78 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering	: Nee
b. Verrijking Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	: Nee
c. Anders namelijk	: Inzicht in de residuele grondwaarde.

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:

1. Marktwaarde	: € 920.000,- ZEGGE NEGENHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO
----------------	--

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards : Ja
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.

2. **Normblad Taxatierapport financiering woonruimte** : Ja, met uitzondering van het doel van de taxatie. In het normblad dient in plaats van 'financier' gelezen te worden: 'opdrachtgever'.
De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, versie april 2016".
3. **Voorwaarden**
Op deze taxatie zijn van toepassing : Algemene voorwaarden NVM
4. **Van toepassing zijnde tuchtrecht**
Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
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.)	☒	☐
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.)	☒	☐
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.)	☐	☒
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.)	☐	☒
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.)	☐	☒
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.)	☐	☒

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | |
|--------------------------|---|
| a. eigendomsbewijs | : Nee |
| b. kadastrale kaart | : Ja |
| c. kadastraal uittreksel | : Ja |
| d. overig | de heer E. Schiedon van de gemeente Waterland |

2. Kenmerken

- | | |
|--|---------------------------------|
| a. <u>Perceel grond / grond met woning</u> | |
| Perceel / perceel met opstal(len), | |
| kadastraal bekend als | Gemeente : Monnickendam |
| | Sectie : E |
| | Nummer(s) : 3006 (gedeeltelijk) |
| | Mandelig perceel : Nee |
| (Geschatte)Grootte | : 5507 m ² |

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 | : Een perceel grond door taxateur getaxeerd als zijnde een nog niet bouwrijp gemaakt perceel met de bestemming Wonen waarop een appartementencomplex met 21 sociale koopwoningen, 20 sociale huurwoningen en 22 vrije sector huurwoningen met voorzieningen als groen en 103 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. |
| b. Toegepaste constructie, materialen en installaties | : N.v.t. |
| c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid | : N.v.t. |
| d. Bouwjaar | : N.v.t. |
| e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen | : N.v.t. |
| f. Indeling | : N.v.t. |
| g. Gebruiksoppervlakten | |
| Volgens opgave van | : N.v.t. |
| - is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld | |
| - Wonen | : N.v.t. |
| - Overige in pandige ruimte | : N.v.t. |
| - Gebouwgebonden buitenruimte | : N.v.t. |
| - Externe bergruimte | : N.v.t. |

h. Indicatie bruto inhoud : N.v.t.

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen : Het perceel is centraal in Monnickendam gelegen, goed te bereiken en met alle voorzieningen nabij.
Aard van de belendingen : Woningen, scholen alsmede een groen- en waterpartij.
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : Ja voor de koopwoningen, dit komt mede door het sociale aspect
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijk-ontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee
- d. In de directe omgeving van het object is de taxateur : Nee
aan het gebied gerelateerde
funderingsproblematiek bekend

3. Energielabel

Het object beschikt over: N.v.t.

I. NIEUWBOUW

1. Nieuwbouw

- a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien : Nee, n.v.t.
- b. De taxateur heeft het bestek ingezien : Nee, n.v.t.
- c. De bouw is reeds aangevangen : Nee, n.v.t.

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 : Nee, wel de heer E. Schiedon van de Gemeente Waterland.
- c. Bodemloket

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

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van : N.v.t.
wordt het object

- a. thans volledig bewoond door de eigenaar : N.v.t.
- b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : N.v.t.
- c. onbewoond opgeleverd : N.v.t.
- d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering : N.v.t.

2. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- Objectvergelijking : Nee, Residuele waardemethode.

Indicatie opbrengsten: (factor 17) € 10.900.000,-

Indicatie bouwkosten en bouwrijpmaken: € 9.980.000,-

Waarde perceel: € 920.000,-

2. Courantheid

Bij aanbidding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa

: 0 tot 3 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden : N.v.t.
- b. SWOT-analyse
 - Sterkte : N.v.t.
 - Zwakte : N.v.t.
 - Kansen : N.v.t.
 - Bedreigingen : N.v.t.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : Gemeente, kadaster en ruimtelijkeplannen.nl
- b. De bestemming van het getaxeerde is : maatschappelijk, echter taxateur heeft opdracht gekregen het perceel te waarderen als zijnde bestemming Wonen.

Het gebruik als woonruimte is daarmee

- Toegestaan conform bestemmingsplan : Nee, maar na bestemmingswijziging wel.
- Toegestaan op andere wijze : Nee
- 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 : N.v.t.
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen : N.v.t.
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen : N.v.t.

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 : Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

Het te taxeren perceel maakt onderdeel uit van het in G.2.a genoemde perceel. De nog exact te vast te stellen oppervlakte volgens opgave opdrachtgever is circa 5507 m2 groot.

Taxateur heeft opdracht gekregen het perceel te taxeren als zijnde nog niet bouwrijp gemaakte grond met de bestemming Wonen, de genoemde waarde is hierop gebaseerd.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het betreffende perceel.



Straatbeeld.



P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten

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

Aantal geraadpleegde rapporten		
Bron		
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)		
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde	%	%
Modelwaarde		
Betrouwbaarheidspercentage		
Verkoopprijs getaxeerde object		
Verkoopdatum getaxeerde object		
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object		
Postcodemodel		
Straatmodel		
Kenmerkenmodel		

Q. BIJLAGEN

- Bodemloket
- NVM GeoWeb

Verplichte bijlagen:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Opdrachtvoorwaarden

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getekend te Purmerend op 25-01-2018

Handtekening taxateur
C. Klinkhamer RMT

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 waardepelldatum) 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 milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Onderbouwing 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 (l.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.

