



## **Taxateurs Unie Toelichting**

### **Model Bijzonder Beheer woonruimte Versie 1.1**

**TU\_versie\_1.0**

Deze toelichting is bedoeld als handvat voor het invullen van het taxatierapport Model Bijzonder Beheer woonruimte Versie 1.1 Binnen de Taxateurs Unie-applicatie is het mogelijk om (eenmalig) voorbeeldteksten te importeren. Deze teksten kunnen mogelijk aansluiten bij de situatie die van toepassing is voor de specifieke taxatie die u verricht. U blijft echter te allen tijde verantwoordelijk voor de wijze waarop u de feitelijke situatie omschrijft.

In het algemeen geldt dat bij elke keuzemogelijkheid, "ja" of "nee", de verplichting geldt op aanvullende motivatie voor de optie welke als tweede genoemd is; de optie die 'afwijkt', dan wel een 'benoemenswaardig' element met zich meebrengt.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>A. Opdracht / opname</b>		
<b>A.</b>	<b>Waardepeildatum</b>	Dit is de datum waarop de taxatiewaarden gebaseerd zijn. Deze datum (dd-mm-jjjj) is vrij invulbaar. Veelal zal de datum van opname en inspectie worden gehanteerd. Afwijken is echter (binnen bandbreedte) mogelijk.
<b>A.</b>	<b>Bedrijfsnaam opdrachtgever</b>	De opdrachtgever (veelal de geldverstrekker) geeft de opdracht tot/ aanmelding van de taxatie. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven. Dit veld wordt in deze fase automatisch gevuld. Aanpassen kan door op het 'potlood-icoontje' te klikken.
<b>A.</b>	<b>Naam opdrachtgever(s)</b>	De contactpersoon binnen de organisatie. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven. Dit veld wordt in deze fase automatisch gevuld. Aanpassen kan door op het 'potlood-icoontje' te klikken.
<b>A.</b>	<b>Adres opdrachtgever(s)</b>	Het adres van de opdrachtgever. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven. Dit veld wordt in deze fase automatisch gevuld. Aanpassen kan door op het 'potlood-icoontje' te klikken.
<b>A.</b>	<b>Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door</b>	De opdrachtverstrekker verstrekt de opdracht namens de opdrachtgever. Bij de aanmelding van de taxatie kan dit reeds zijn ingegeven. Dit veld wordt dan automatisch gevuld. Zo niet, dan kunt u het handmatig vermelden.
<b>A.</b>	<b>Opdracht is uitgevoerd door taxateur</b>	De naam van de taxateur die de taxatie uitvoert. Selecteren 'geaccordeerde taxateur' door op het 'potlood-icoontje' te klikken.
<b>A.</b>	<b>Ingeschreven in het register</b>	De vermelding in welk register de taxateur is ingeschreven. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
<b>A.</b>	<b>Onder nummer</b>	De vermelding van het nummer in het register waaronder de taxateur is ingeschreven. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
<b>A.</b>	<b>Lid van/aangesloten bij</b>	De taxateur is lid van en/of aangesloten bij een branche-/ beroepsorganisatie. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
<b>A.</b>	<b>Naam/Adres kantoor</b>	De naam en adresgegevens van het kantoor waar de taxateur werkzaam is. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds bekend. Dit veld wordt in deze fase automatisch gevuld en geverifieerd.
<b>A.</b>	<b>Datum opname en inspectie</b>	De datum waarop de hiervoor vermelde taxateur het object van binnen en van buiten geïnspecteerd heeft. Invullen datum volgens 'dd-mm-jjjj'.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>B. Object</b>		
<b>B.1.</b>	<b>Woningtype</b>	De omschrijving van het woningtype dient hier plaats te vinden d.m.v. een keuze uit de optielijst. Richtlijn hierin is de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen". ( <a href="http://www.waarderingskamer.nl/documents/fotowijzer_verisie%201.1%20met%20verwijzingen%202013%2001%2001.pdf">http://www.waarderingskamer.nl/documents/fotowijzer_verisie%201.1%20met%20verwijzingen%202013%2001%2001.pdf</a> ).
<b>B.1.</b>	<b>Bijzonder woningtype</b>	De omschrijving van het woningtype dient hier plaats te vinden d.m.v. een keuze uit de optielijst. Richtlijn hierin is de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen". Het invullen van dit veld is niet verplicht, maar kan een goede aanvulling zijn op het woningtype.
<b>B.1.</b>	<b>Adres, postcode en plaats</b>	Locatie van het getaxeerde object. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven.
<b>B.1.</b>	<b>De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt</b>	Dit wordt geautomatiseerd in het rapport vermeld.
<b>B.2.</b>	<b>Verkoop onder Voorwaarden is van toepassing</b>	Antwoorden met Nee/Ja. Bij 'Ja' aangeven welke variant er van toepassing is.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>C. Doel van de taxatie</b>		
<b>C.</b>	<b>Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:</b>	
<b>C.a.</b>	<b>een verkoop</b>	Dit staat standaard op Ja. (er is geen mogelijk om dit te wijzigen)
<b>C.b.</b>	...	Indien van toepassing is er de mogelijkheid om een aanvullend doel te vermelden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>D. Waardering</b>		
<b>D.1.</b>	<b>Marktwaaarde</b> <b>Bijzonder uitgangspunt:</b> <b>- uitgaande dat het object leeg en vrij van huur en gebruik (-srechten) geleverd wordt</b>	Zie normblad voor de officiële definitie. Waarde invullen in hele euro's.
<b>D.1.</b>	<b>Marktwaaarde</b> <b>Bijzondere uitgangspunt</b> <b>- uitgaande dat het object verhuurd is.</b>	Waarde invullen in hele euro's.
D.	Naar aanleiding van het verzoek van de opdrachtgever tot een aanvullende opinie ten behoeve van een inschatting door de hypotheekhouder omtrent nader te nemen acties verklaart de taxateur als volgt:	
<b>D.1.1.</b>	<b>Bij executieveiling bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object € ..,-</b>	Vermoedelijke verkoopopbrengst invullen in hele euro's.
<b>D.1.1.</b>	<b>Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:</b>	punt 5.: de veilingkosten (een indicatie) invullen. Standaard is hier € 8.000.- vermeld. Indien u hiervan afwijkt dit dit gemotiveerd te worden in sectie N. Punt 7.: een keuze maken tussen a. en b.
<b>D.1.2.</b>	<b>Bij executieveiling bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object € ..,-</b>	Vermoedelijke verkoopopbrengst invullen in hele euro's.
<b>D.1.2.</b>	<b>Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:</b>	punt 5.: de veilingkosten (een indicatie) invullen. Standaard is hier € 8.000.- vermeld. Indien u hiervan afwijkt dit dit gemotiveerd te worden in sectie N. Punt 7.: een keuze maken tussen a. en b.
<b>D.1.3.</b>	<b>Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object € ..,-</b>	Vermoedelijke verkoopopbrengst invullen in hele euro's.
<b>D.1.3.</b>	<b>Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:</b>	Punt 5.: een keuze maken tussen a. en b. Punt 6.: een keuze maken tussen a. en b.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>E. Verantwoording en aansprakelijkheid</b>		
<b>E.1.</b>	<b>Voorwaarden</b>	De voorwaarden, van de branchevereniging of de beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, zijn van toepassing.
<b>E.2.</b>	<b>Aansprakelijkheid</b>	Vaste tekst
<b>E.3.</b>	<b>Normblad Taxatierapport</b>	Melding dat er gewerkt is volgens normblad. Invullen wanneer er uitzonderingen van toepassing zijn.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>F. In dit rapport komen de volgende bijzondere aandachtspunten voor</b>		
<b>F.1.</b>	<b>Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.2.</b>	<b>De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.3.</b>	<b>De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'matig of slecht' (vraag I.2.a.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.4.</b>	<b>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.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.5.</b>	<b>Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is. (vraag J.2.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.6.</b>	<b>De taxateur heeft het object opgenomen door middel van een geveltaxatie (vraag K.1.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.7.</b>	<b>Het object is geheel of gedeeltelijk bewoond door derden (vraag K.1.b./K.3.)</b>	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
<b>F.8.</b>	<b>Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10% af van de getaxeerde marktwaarde (vraag L.3.)</b>	Wordt automatisch gevuld indien de afwijking van één van de aanwezige modelwaarderapporten groter is dan 10%. Indien er geen modelmatige vergelijking wordt gehanteerd staat deze op "nee".

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>G. Privaatrechtelijke aspecten</b>		
<b>G.1.</b>	<b>Geraadpleegde informatie</b>	
<b>G.1.</b>	<b>Eigendomsbewijs</b>	Het eigendomsbewijs moet geraadpleegd worden en als bijlage (PDF) toegevoegd worden.
<b>G.1.</b>	<b>Kadastraal plan</b>	Het kadastraal plan moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden (op waardepeildatum taxatie niet ouder dan 14 dagen). De taxateur dient te controleren of alle percelen volledig op de kaart staan.
<b>G.1.</b>	<b>Kadastraal uittreksel</b>	Het kadastrale uittreksel moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden (op waardepeildatum taxatie niet ouder dan 14 dagen).  De taxateur controleert of er naar aanleiding van de gegevens van het kadastrale plan meerdere percelen getaxeerd moeten worden.
<b>G.1.</b>	<b>Overig</b>	U kunt hier de overige bronnen vermelden welke u geraadpleegd heeft inzake Privaatrechtelijke aspecten.
<b>G.2.</b>	<b>Kenmerken</b>	Deel subsectie G.2. aanvinken om actief te maken.
<b>G.2.a.</b>	<b><u>Grondgebonden</u></b>	
<b>G.2.a.</b>	<b>Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als</b>	Gemeente, sectie, nummer en grootte invullen.
<b>G.2.a.1.</b>	<b>Volle eigendom</b>	Ja/Nee: Indien ja geselecteerd worden G.2.a.2./3. /4. Gedeselecteerd.
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Recht van (onder)erfpacht</b>	
<b>G.2.a.2.</b>	<b>erfverpachter</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden. Indien er sprake is van ondererfpacht aangeven wie de erfverpachter alsmede de ondererfverpachter is. (bijv. Erfpacht uitgegeven door gemeente X, in ondererfpacht uitgegeven door woningstichting Y)
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Canon/vergoeding</b>	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Herzieningsdatum canon</b>	Datum herziening aangeven.
<b>G.2.a.2.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.a.2.</b>	<b>De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing</b>	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)



<b>G.2.a.3.</b>	<b>Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders</b>	Hier aangeven wat er van toepassing is (anders Nee aangeven)
<b>G.2.a.3.</b>	<b>ingebruikgever/ datum vestiging / einddatum van het recht / vergoeding / eerstkomende indexering</b>	Hier de relevante informatie vermelden welke bij het betreffende recht van toepassing is.
<b>G.2.a.4.</b>	<b>Recht van opstal</b>	
<b>G.2.a.4.</b>	<b>Eigenaar</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
<b>G.2.a.4.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.a.4.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Einddatum van het recht invullen.
<b>G.2.a.4.</b>	<b>vergoeding</b>	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
<b>G.2.a.4.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.a.</b>	<b>Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.</b>	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
<b>G.2.a.</b>	<b>De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.</b>	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardebeontwikkeling sustantieel kunnen beïnvloeden.
<b>G.2.b.</b>	<b><u>Appartement</u></b>	
<b>G.2.b.</b>	<b>Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als</b>	Gemeente, sectie, nummer, grootte en index invullen.
<b>G.2.b.</b>	<b>Het aandeel in het geheel bedraagt</b>	Vermeld het eigendomsaandeel in het geheel (breukdeel)
<b>G.2.b.</b>	<b>bestuurder / administrateur</b>	Deze kunt u vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren ( <a href="http://www.kvk.nl">www.kvk.nl</a> )
<b>G.2.b.</b>	<b>KvK-nummer van VvE</b>	Deze kunt u vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren ( <a href="http://www.kvk.nl">www.kvk.nl</a> )
<b>G.2.b.</b>	<b>De meest recente balans dateert van is vastgesteld door de VvE</b>	Vermeld hier de datum zoals vermeld bij de balans. Is deze balans door de bestuurder/administrateur vastgesteld
<b>G.2.b.</b>	<b>Uit de meest recente balans volgt</b>	

<b>G.2.b.</b>	<b>totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfondsen</b>	De som van de op de balans vermelde algemene reserves en alle benoemde reserves/voorzieningen .
<b>G.2.b.</b>	<b>exploitatiesaldo langlopende verplichtingen</b>	Het op de balans vermelde exploitatieresultaat/saldo.
<b>G.2.b.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	De som van de langlopende verplichtingen zoals vermeld op de balans.
<b>G.2.b.</b>	<b>Is er door de Vereniging van Eigenaren een meerjaren onderhoudsplan opgesteld</b>	Keuze + invullen indien deze niet opgesteld is.
<b>G.2.b.</b>	<b>Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot</b>	Datum vermelden tot wanneer het meerjaren onderhoudsplan loopt of aangeven dat het niet is ingezien.
<b>G.2.b.</b>	<b>De taxateur acht het saldo van het algemeen reserve fonds en het onderhoud bestemde fonds voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan</b>	Aangeven of u het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfondsen voldoende acht in relatie tot het MJOP en eventueel waarschuwen voor de mogelijkheid van een eenmalige eigen bijdrage. Indien er geen MJOP is of deze is niet ingezien, dan dient u hier nee te vermelden en dit toe te lichten.
<b>G.2.b.</b>	<b>Bijzondere gebruiksbepalingen</b>	Vermeld de gebruiksbepalingen die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn.
<b>G.2.b.1.</b>	<b>Volle eigendom</b>	Ja/Nee: Indien ja geselecteerd worden G.2.a.2./3. /4. Gedeselecteerd.
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Recht van (onder)erfpacht</b>	
<b>G.2.b.2.</b>	<b>erfverpachter</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden. Indien er sprake is van ondererfpacht aangeven wie de erfverpachter alsmede de ondererfverpachter is. (bijv. Erfpacht uitgegeven door gemeente X, in ondererfpacht uitgegeven door woningstichting Y)
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Canon/vergoeding</b>	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Herzieningsdatum canon</b>	Datum herziening aangeven.
<b>G.2.b.2.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.b.2.</b>	<b>De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing</b>	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
<b>G.2.b.3.</b>	<b>Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders</b>	Hier aangeven wat er van toepassing is (anders Nee aangeven)

<b>G.2.b.3.</b>	<b>ingebruikgever/ datum vestiging / einddatum van het recht / vergoeding / eerstkomende indexering</b>	Hier de relevante informatie vermelden welke bij het betreffende recht van toepassing is.
<b>G.2.b.4.</b>	<b>Recht van opstal</b>	
<b>G.2.b.4.</b>	<b>Eigenaar</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
<b>G.2.b.4.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.b.4.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Einddatum van het recht invullen.
<b>G.2.b.4.</b>	<b>vergoeding</b>	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
<b>G.2.b.4.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.b.</b>	<b>Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.</b>	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
<b>G.2.b.</b>	<b>De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.</b>	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardebeontwikkeling sustantieel kunnen beïnvloeden.
<b>G.2.c.</b>	<b><u>Complex</u></b>	
<b>G.2.c.1.</b>	<b>Het complex staat op eigen grond</b>	Ja/Nee: Indien ja geselecteerd worden G.2.a.2./3. /4. Gedeselecteerd.
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Recht van (onder)erfpacht</b>	
<b>G.2.c.2.</b>	<b>erfverpachter</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden. Indien er sprake is van ondererfpacht aangeven wie de erfverpachter alsmede de ondererfverpachter is. (bijv. Erfpacht uitgegeven door gemeente X, in ondererfpacht uitgegeven door woningstichting Y)
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Canon/vergoeding</b>	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Herzieningsdatum canon</b>	Datum herziening aangeven.
<b>G.2.c.2.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.c.2.</b>	<b>De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing</b>	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)

<b>G.2.c.3.</b>	<b>Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders</b>	Hier aangeven wat er van toepassing is (anders Nee aangeven)
<b>G.2.c.3.</b>	<b>ingebruikgever/ datum vestiging / einddatum van het recht / vergoeding / eerstkomende indexering</b>	Hier de relevante informatie vermelden welke bij het betreffende recht van toepassing is.
<b>G.2.c.4.</b>	<b>Recht van opstal</b>	
<b>G.2.c.4.</b>	<b>Eigenaar</b>	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
<b>G.2.c.4.</b>	<b>Datum vestiging</b>	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
<b>G.2.c.4.</b>	<b>Einddatum van het recht</b>	Einddatum van het recht invullen.
<b>G.2.c.4.</b>	<b>vergoeding</b>	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
<b>G.2.c.4.</b>	<b>Eerstkomende indexering</b>	Datum eerstkomende indexering aangeven.
<b>G.2.c.</b>	<b>Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.</b>	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
<b>G.2.c.</b>	<b>De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.</b>	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardebeontwikkeling sustantieel kunnen beïnvloeden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>H. Omschrijving object en omgeving</b>		
<b>H.1.</b>	<b>Object</b>	
<b>H.1.a.</b>	<b>Nadere omschrijving van het object</b>	Hier een korte, feitelijke omschrijving van woning, perceel en eventueel bijgebouwen vermelden.
<b>H.1.b.</b>	<b>Toegepaste constructie, materialen en installaties</b>	Graag essentiële onderdelen beschrijven.
<b>H.1.c.</b>	<b>Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid</b>	Gelieve hier zaken te vermelden welke het energieverbruik positief beïnvloeden aub.
<b>H.1.d.</b>	<b>Bouwjaar:</b>	De vermelding van het bouwjaar (circa) van het object.
<b>H.1.e.</b>	<b>Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen</b>	Feitelijke omschrijving vermelden.
<b>H.1.f.</b>	<b>Indeling</b>	Feitelijke indelingsomschrijving van het object, bij voorkeur per woonlaag vermelden.
<b>H.1.g.</b>	<b>Gebruiksoppervlakten volgens opgave van</b>	Hier vermelden hoe u tot de volgende oppervlakten gekomen bent. Een verwijzing naar verkopend makelaar is hier niet voldoende. Dit kan door eigen meting of gebruik van een volgens de NEN2580 norm uitgevoerde meting
<b>H.1.g.</b>	<b>Gebruiksoppervlakten</b>	Per noemer de vierkante meters vermelden conform NEN 2580 ( <a href="http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=48">http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=48</a> ).
<b>H.1.h.</b>	<b>Indicatie bruto inhoud (exclusief bijgebouwen)</b>	Vermelden conform NEN 2580 ( <a href="http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=48">http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=48</a> ).
<b>H.2.</b>	<b>Omgeving</b>	
<b>H.2.a.</b>	<b>Wijk, stand, voorzieningen</b>	Hier melding maken van de wijk/ligging, stand en omgevingsvoorzieningen.
<b>H.2.a.</b>	<b>Aard van de belendingen</b>	Vermelding van de objecten in de directe omgeving (links, rechts, tegenover gelegen).
<b>H.2.b.</b>	<b>De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving</b>	Indien dit van toepassing is de oorzaken omschrijven.
<b>H.2.c.</b>	<b>De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)</b>	Indien dit van toepassing is een heldere feitelijke omschrijving opgeven en aangeven hoe deze positief of negatief kan uitpakken.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>I. Onderhoudstoestand/nieuwbouw</b>		
<b>I.1.</b>	<b>Nieuwbouw</b>	
<b>I.1.a.</b>	<b>De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien:</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing In de bijlage kan een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
<b>I.1.b.</b>	<b>De taxateur heeft het bestek ingezien</b>	Selecteer: ja/nee. In de bijlage kan een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
<b>I.1.c.</b>	<b>De bouw is reeds aangevangen?</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing
<b>I.2.</b>	<b>Bestaande bouw</b>	
<b>I.2.a.</b>	<b>In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven</b>	Selecteer (goed, voldoende, matig, slecht of niet waarneembaar) voor: -Binnenonderhoud -Buitenonderhoud -Bouwkundige constructie
<b>I.2.b.</b>	<b>De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden</b>	Selecteer nee/ja, indien ja een opgave van de feitelijke bevinding.
<b>I.2.c.</b>	<b>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</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing Het betreft hier de onderhoudskosten (uitgangspunt: uitvoering door professionals) welke gemaakt dienen te worden om verdere schade of vervolgschade aan het object te voorkomen.
<b>I.2.d.</b>	<b>De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>J. Milieu/Verontreiniging</b>		
<b>J.</b>	<b>Geraadpleegde informatie</b>	
<b>J.1.a.</b>	<b>Kadaster</b>	Geen invulveld. Raadpleging van het kadaster is verplicht, alsmede de bronnen waarnaar het kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.
<b>J.1.b.</b>	<b>Gebruiker/eigenaar</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.1.c.</b>	<b>Bevoegd gezag (zie normblad)</b>	Hier graag een het bevoegd gezag vermelden. Het kan zijn dat het bevoegde gezag doorverwijst naar het Bodemloket. Bijvoorbeeld: Gemeente Dongen, bevoegd gezag Provincie Noord-Brabant, waarbij provincie Noord-Brabant doorverwijst naar Bodemloket.
<b>J.1.d.</b>	.....	Hier graag een 'andere bron' vermelden. Landmark zou een alternatieve bron kunnen zijn.
<b>J.2.</b>	<b>Bijzonderheden</b>	
<b>J.2.a.</b>	<b>Het kadaster geeft een milieumelding</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.2.b.</b>	<b>Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/ kan zijn van bodemverontreiniging</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.2.c.</b>	<b>Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.2.d.</b>	<b>De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.2.e.</b>	<b>Het aangetroffen asbestverdacht materiaal heeft een waardeverminderd effect</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.3.</b>	<b>Energielabel</b>	
<b>J.3.a.</b>	<b>Het object beschikt over een energielabel of EPA of EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar)</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
<b>J.3.b.</b>	<b>Energielabelklasse</b>	A/B/C/D/E/F/G/niet bekend selecteren.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>K. Eigen bewoning en/of bewoning door derden (anderen dan de eigenaar)</b>		
<b>K.1.</b>	<b>Eigen gebruik</b>	
<b>K.1.</b>	<b>De taxateur heeft het object opgenomen door middel van een geveltaxatie</b>	<p>Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing. (Indien het object wel van binnen is geïnspecteerd dan kiest u 'Nee')</p> <p>Indien beantwoord met Ja, dan verschijnt het veld:</p>
<b>K.1.</b>	<b>Werkzaamheden die de taxateur heeft verricht om het object van binnen te kunnen betreden:</b>	Gelieve een opsomming te geven van de acties welke u heeft ondernemen om tot een inpendige inspectie te komen.
<b>K.1.</b>	<b>Volgens opgave van</b>	Vermelden welke bronnen geraadpleegd zijn.
<b>K.1.a.</b>	<b>thans volledig bewoond door de eigenaar</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
<b>K.1.b.</b>	<b>thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>K.1.c.</b>	<b>met medewerking van de eigenaar onbewoond opgeleverd</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
<b>K.1.</b>	<b>Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt: Er is een schriftelijke huurovereenkomst</b>	<p>Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.</p> <p>Indien ja is geselecteerd dient de huurovereenkomst te worden bijgevoegd.</p>
<b>K.2.</b>	<b>Bijzonderheden omtrent de bewoning</b>	
<b>K.2.</b>	<b>Volgens de taxateur wordt het object zorgvuldig / normaal / slordig gebruikt</b>	Selecteer een optie: - zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt
<b>K.2.</b>	<b>Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>K.3.</b>	<b>Waarneming taxateur</b>	
<b>K.3.</b>	<b>De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.



Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>L. Onderbouwing waarde oordeel</b>		
<b>L.</b>	<b>Toegepaste methodiek</b>	
<b>L.1.</b>	<b>De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: - objectvergelijking</b>	Selecteer: ja/nee, beide met aanvullende onderbouwing. Verwijzing naar eigen toegevoegde referentieobjecten via button "Eigen referentie toevoegen" of verwijzing naar de referentieobjecten in de modelwaarderapporten (L.3.). In totaal dienen 6 unieke referentieobjecten te worden weergegeven. Indien objectvergelijking niet mogelijk is, dan is een alternatieve berekeningsmethode (bijv. de kuberingsmethode) verplicht te vermelden onder nadere mededelingen.
<b>L.2.</b>	<b>Bij aanbieding aan de markt tegen getaxeerde marktwaarde zal deze marktwaarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:</b>	Selecteer welke courantheid van toepassing is en motiveer indien afwijkend.
<b>L.3.</b>	<b>Geraadpleegde modelmatige rapporten:</b>	Via de button "Modelwaarderapporten inzien/opvragen" kunt u de benodigde kenmerken verifiëren en, indien noodzakelijk, aanpassen. Vervolgens worden zowel de modelwaarderapporten als de referentieobjecten hier getoond.  Alle van belang zijnde elementen worden automatisch in het rapport getoond. Een inhoudelijke onderbouwing van de taxateur is verplicht wanneer de getaxeerde marktwaarde meer dan 10% afwijkt van de modelwaarde.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>M. Publiekrechtelijke aspecten</b>		
<b>M.1.</b>	<b>Geraadpleegde informatie</b>	
<b>M.1.a.</b>	<b>Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen</b>	Geef een opsomming van de geraadpleegde bronnen m.b.t. de publiekrechtelijke aspecten, minimaal verplichte bronnen zijn het (a.) kadaster en (b.) de gemeente.
<b>M.1.b.</b>	<b>Het gebruik als woonruimte is</b>	
<b>M.1.b.</b>	<b>- toegestaan conform bestemmingsplan</b>	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
<b>M.1.b.</b>	<b>- toegestaan op andere wijze</b>	Selecteer: nee/ja, beide met aanvullende onderbouwing.
<b>M.1.c.</b>	<b>Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>M.2.</b>	<b>Bijzonderheden</b>	
<b>M.2.a.</b>	<b>Vestigingseisen</b>	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
<b>M.2.b.</b>	<b>Gebruiksbelemmerende bepalingen</b>	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
<b>M.2.c.</b>	<b>Verkoopbelemmerende bepalingen</b>	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
<b>M.3.</b>	<b>Wet Voorkeursrecht Gemeenten</b>	
<b>M.3.</b>	<b>Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>M.4.</b>	<b>Monument</b>	
<b>M.4.</b>	<b>Blijkens de inschrijving in het kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:</b>	
<b>M.4.</b>	<b>- als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet)</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>M.4.</b>	<b>- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet)</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
<b>M.4.</b>	<b>- tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument</b>	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>N. Nadere mededelingen</b>		
<b>N.</b>	<b>Nadere medelingen</b>	<p>Wanneer één (of meerdere) modelwaarderapport(en) geen rapport kunnen leveren, zal taxateur dit toelichten onder Sectie N. Wanneer bepaalde controlemeldingen dit aangeven dient ook een extra onderbouwing in Sectie N vermeldt te worden.</p> <p>Vermelding van een exoneratiebeding dient zoveel mogelijk beperkt te worden en kan, wanneer deze in strijd is met het Normblad, tot afkeuring dan wel een verzoek tot aanvullende motivatie leiden.</p> <p>Indien er van de gevraagde ruimtes/zaken geen foto's gemaakt kunnen worden dient dit te worden toegelicht.</p>

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>O. Bijlagen</b>		
<b>O.</b>	<b>Foto's</b> (gif, jpg, png en jpeg)	<p>De volgende foto's (genomen bij de inspectie) zijn verplicht toe te voegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vooraanzicht</li> <li>2. achteraanzicht</li> <li>3. tuin</li> <li>4. badkamer</li> <li>5. keuken</li> <li>6. woonkamer</li> <li>7. straatbeeld</li> <li>8. alle slaapkamers</li> <li>9. Het toilet</li> <li>10. (berg)zolder</li> <li>11. garage/berging</li> <li>12. Technische ruimte</li> <li>13. Meterkast</li> </ol> <p>Let op: zorg dat de bestanden niet te groot zijn.</p> <p>Bij een geveltaxatie dienen enkel de foto's van de voorzijde, straatbeeld en indien mogelijk de achterzijde te worden bijgevoegd. Indien er foto's van de binnenzijde beschikbaar zijn vanuit een externe bron, dan mogen deze worden toegevoegd. In dit geval dient de herkomst van deze foto's toegelicht te worden in sectie N.</p>
<b>O.</b>	<b>Bijlagen</b> (pdf)	<p><b>VERPLICHT (ALGEMEEN)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kadastraal uittreksel</li> <li>- Kadastrale kaart</li> <li>- Akte van levering / bewijs van eigendom</li> <li>- Kadata Transactieoverzicht</li> <li>- Bouwtekeningen nieuwbouw (indien van toepassing)</li> <li>- Koop-/aannemingsovereenkomst nieuwbouw (indien van toepassing)</li> <li>- Algemene erfpachtvoorwaarden (indien van toepassing)</li> <li>- Akte van uitgifte in erfpacht / heruitgifte erfpacht (indien van toepassing)</li> </ul> <p><b>VERPLICHT BIJ APPARTEMENTSRECHT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akte van splitsing</li> <li>- Akte van overdracht lidmaatschapsrecht (indien van toepassing)</li> <li>- Meest recente jaarrekening</li> <li>- Meest recente notulen</li> <li>- Meest recente MJOP</li> </ul>
<b>O.</b>	<b>Vestigingsplaats taxateur</b>	Automatische vermelding van de vestigingsplaats is ingeregeld in het systeem van Taxateurs Unie
<b>O.</b>	<b>Datum ondertekening rapport</b>	Dit is de datum waarop het rapport wordt/ is ondertekend. Deze datum (dd-mm-jjjj) is, binnen bandbreedte, vrij invulbaar.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
<b>Q. Door de taxateur aangereikte referentieobjecten</b>		
<b>Q.1.</b>	<b>Verkochte objecten</b>	<p>Indien er geen 3 unieke en/of bruikbare referenties worden aangeleverd door de modelwaardeleveranciers dienen deze aangevuld en/of vervangen te worden door eigen referenties.</p> <p>Het toevoegen van eigen referenties kan door middel van het aanvinken van het vakje voor eigen referentie toevoegen in sectie L.1.</p>
<b>Q.1.</b>	<b>Verkochte objecten</b>	<p>Doormiddel van de keuzevakjes kunt u aangeven dat het een verkochte woning is.</p> <p>Gelieve per referentie de volgende informatie te vermelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adresgegevens</li> <li>- woningtype</li> <li>- perceelsoppervlakte</li> <li>- Gebruiksoppervlakte wonen</li> <li>- Inhoud woning</li> <li>- Bouwjaar</li> <li>- Verkoopprijs</li> <li>- Verkoopdatum</li> <li>- Bron gegevens</li> </ul> <p>Tevens aangeven in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning.</p> <p>De ingevoerde referentie kunt u opslaan met de button 'eigen referentie opslaan' welke onder de invulvelden staat.</p>
<b>Q.1.</b>	<b>Te koop staande woningen (optioneel)</b>	<p>Het toevoegen van eigen referenties kan door middel van het aanvinken van het vakje voor eigen referentie toevoegen in sectie L.1.</p>
<b>Q.1.</b>	<b>Te koop staande woningen</b>	<p>Doormiddel van de keuzevakjes kunt u aangeven dat het een te koop staande woning is.</p> <p>Gelieve per referentie de volgende informatie te vermelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adresgegevens</li> <li>- woningtype</li> <li>- perceelsoppervlakte</li> <li>- Gebruiksoppervlakte wonen</li> <li>- Bruto inhoud</li> <li>- Bouwjaar</li> <li>- Vraagprijs</li> <li>- Datum in verkoopname</li> <li>- Bron gegevens</li> </ul> <p>Tevens aangeven in hoeverre het referentieobject te vergelijken is met de getaxeerde woning.</p> <p>De ingevoerde referentie kunt u opslaan met de button 'eigen referentie opslaan' welke onder de invulvelden staat.</p>