



Taxateurs Unie Toelichting

**Model Transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever)
Versie 1.1**

TU_versie_1.0

Deze toelichting is bedoeld als handvat voor het invullen van het taxatierapport Model Transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever) 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
A. Opdracht / opname		
A.	Waardepeildatum	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.
A.	Bedrijfsnaam opdrachtgever	De opdrachtgever (veelal de corporatie) 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.
A.	Naam opdrachtgever(s)	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.
A.	Adres opdrachtgever(s)	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.
A.	Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	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 het handmatig vermelden.
A.	Opdracht is uitgevoerd door taxateur	De naam van de taxateur die de taxatie uitvoert. Selecteren 'geaccordeerde taxateur' door op het 'potlood-icoontje' te klikken.
A.	Ingeschreven in het register	De vermelding in welk register de taxateur is ingeschreven. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
A.	Onder nummer	De vermelding van het nummer in het register waaronder de taxateur is ingeschreven. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
A.	Lid van/aangesloten bij	De taxateur is lid van en/of aangesloten bij een branche-/ beroepsorganisatie. Door het selecteren van een geaccordeerde taxateur wordt dit automatisch ingevuld.
A.	Naam/Adres kantoor	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.
A.	Datum opname en inspectie	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. Object		
B.1.	Woningtype	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". Klik hier voor de fotowijzer woningen
B.1.	Bijzonder woningtype	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.1.	Adres, postcode en plaats	Locatie van het getaxeerde object. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven.
B.2.	Verkoop onder Voorwaarden is van toepassing	Antwoorden met Nee/Ja. Bij 'Ja' aangeven welke variant er van toepassing is.
B.1.	De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt	Dit wordt geautomatiseerd in het rapport vermeld.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
C. Doel van de taxatie		
C.1.a.	Het bepalen van de prijs bij	aangeven wat er van toepassing is: verkoop / aankoop / terugkoop
C.1.b.	...	Indien de onder C.1.a. niet van toepassing is of indien er een 2e doel van toepassing is, hier vermelden wat het (aanvullende) doel van de taxatie is.
C.2.	Er is sprake van een arbitragetaxatie	Antwoorden met Nee/Ja. Bij 'Ja' aangeven met welke taxateur de arbitragetaxatie heeft plaatsgevonden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
D. Waardering		
D.	Marktwaaarde	Zie normblad voor de officiële definitie. Waarde invullen in hele euro's.
	*Optioneel:	
D.	Marktwaaarde Bijzondere uitgangspunten	Waarde invullen in hele euro's. Beschrijven van de bijzonder voorwaarden. (bv. Exclusief door eigenaar aangebrachte verbeteringen)

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

Sectie	Rapport-item	Toelichting
F. In dit rapport komen de volgende bijzondere aandachtspunten voor		
F.1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.)	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.)	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.3.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'matig of slecht' (vraag I.2.a.)	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.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.)	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.5.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is. (vraag J.2.)	Selecteer: ja/nee. Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.6.	Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10% af van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur en gebruik vóór verbouwing.) (vraag L.3.)	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
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.1.	Geraadpleegde informatie	
G.1.	Eigendomsbewijs	beantwoorden met Ja/Nee. Indien 'nee' gekozen is, kort motiveren. Indien eigendomsbewijs is geraadpleegd dient deze als bijlage (PDF) toegevoegd te zijn.
G.1.	Kadastraal plan	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.
G.1.	Kadastraal uittreksel	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.
G.1.	Overig	U kunt hier de overige bronnen vermelden welke u geraadpleegd heeft inzake Privaatrechtelijke aspecten.
G.2.	Kenmerken	Deel subsectie G.2. aanvinken om actief te maken.
G.2.a.	<u>Grondgebonden</u>	
G.2.a.	Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als	Gemeente, sectie, nummer en grootte invullen. Indien het een deelperceel is welke nog niet is uitgemeten dient de geschatte grootte vermeld te worden.
G.2.a.1.	Volle eigendom	Beantwoorden met Ja/Nee: Indien 'Ja' geselecteerd, worden G.2.a.2./3. gedeselecteerd.
G.2.a.2.	Recht van (onder)erfpacht	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.a.2.	erfverpachter	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)
G.2.a.2.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.a.2.	Einddatum van het recht	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
G.2.a.2.	Canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
G.2.a.2.	Herzieningsdatum canon	Datum herziening aangeven.
G.2.a.2.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.

G.2.a.2.	De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
G.2.a.3.	Recht van opstal	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.a.3.	Eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
G.2.a.3.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.a.3.	Einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.
G.2.a.3.	vergoeding	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
G.2.a.3.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.
G.2.a.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
G.2.a.	De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardebeontwikkeling sustantieel kunnen beïnvloeden.
G.2.b.	<u>Appartementen</u>	
G.2.b.	Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als	Gemeente, sectie, complexaanduiding en appartementsindex invullen.
G.2.b.	Het aandeel in het geheel bedraagt	Vermeld het eigendomsaandeel in het geheel (breukdeel)
G.2.b.	bestuurder / administrateur	Deze kunt u vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren (www.kvk.nl)
G.2.b.	KvK-nummer van VvE	Deze kunt u vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren (www.kvk.nl)
G.2.b.	De meest recente balans: dateert van is vastgesteld door de VvE	Vermeld hier de datum zoals vermeld bij de balans. Beantwoorden met Ja/nee, en indien nee motiveren.
G.2.b.	Uit de meest recente balans volgt	
G.2.b.	totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfondsen	De som van de op de balans vermelde algemene reserves en alle benoemde reserves/voorzieningen .

G.2.b.	exploitatiesaldo langlopende verplichtingen	Het op de balans vermelde exploitatieresultaat/saldo.
G.2.b.	Langlopende verplichtingen	De som van de langlopende verplichtingen zoals vermeld op de balans.
G.2.b.	Is er door de Vereniging van Eigenaren een meerjaren onderhoudsplan opgesteld	Beantwoorden met Ja/nee, en indien nee motiveren.
G.2.b.	Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot	Datum vermelden tot wanneer het meerjaren onderhoudsplan loopt of aangeven dat het niet is ingezien.
G.2.b.	De taxateur acht het saldo van het algemeen reserve fonds en het onderhoud bestemde fonds voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan	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.
G.2.b.	Bijzondere gebruiksbepalingen	Vermeld de gebruiksbepalingen die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn.
G.2.b.1.	Volle eigendom	Beantwoorden met Ja/Nee: Indien 'Ja' geselecteerd, worden G.2.b.2./3. gedeselecteerd.
G.2.b.2.	Recht van (onder)erfpacht	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.b.2.	erfverpachter	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)
G.2.b.2.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.b.2.	Einddatum van het recht	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
G.2.b.2.	Canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
G.2.b.2.	Herzieningsdatum canon	Datum herziening aangeven.
G.2.b.2.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.
G.2.b.2.	De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
G.2.b.3.	Recht van opstal	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.b.3.	Eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
G.2.b.3.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.b.3.	Einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.

G.2.b.3.	vergoeding	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
G.2.b.3.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.
G.2.b.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
G.2.b.	De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardebeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.
G.2.c.	<u>Complex</u>	
G.2.c.1.	Het complex staat op eigen grond	Beantwoorden met Ja/Nee: Indien 'Ja' geselecteerd, worden G.2.c.2./3. gedeselecteerd.
G.2.c.2.	Recht van (onder)erfpacht	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.c.2.	erfverpachter	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)
G.2.c.2.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.c.2.	Einddatum van het recht	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend is.
G.2.c.2.	Canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
G.2.c.2.	Herzieningsdatum canon	Datum herziening aangeven.
G.2.c.2.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.
G.2.c.2.	De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing	Aangeven of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
G.2.c.3.	Recht van opstal	Beantwoorden met Nee/Ja
G.2.c.3.	Eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
G.2.c.3.	Datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.c.3.	Einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.
G.2.c.3.	vergoeding	Vermeld de vergoeding (jaarlijks/maandelijks)
G.2.c.3.	Eerstkomende indexering	Datum eerstkomende indexering aangeven.

G.2.c.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeld enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier vermelden.
G.2.c.	De Taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
H. Omschrijving object en omgeving		
H.1.	Object	
H.1.a.	Nadere omschrijving van het object	Hier een korte, feitelijke omschrijving van woning, perceel en eventueel bijgebouwen vermelden.
H.1.b.	Bouwaard en toegepaste constructie	Hier de essentiële onderdelen beschrijven.
H.1.c.	Installaties (merk / type / bouwjaar)	Hier het merk, type, en het bouwjaar van de verschillende installaties vermelden.
H.1.d.	Aantal groepen meterkast	Hier het aantal groepen vermelden.
H.1.e.	volgens opgave van	vermelden van wie u de informatie heeft ontvangen, of vermelden: eigen bevindingen
H.1.e.	heeft het object de volgende vormen van isolatie Dak / Muur / Vloer / Glas / Anders	Selecteer per punt 'Nee'/'ja', met optioneel aanvullende onderbouwing
H.1.f.	Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid	hier zaken te vermelden welke het energieverbruik positief beïnvloeden aub.
H.1.g.	Bouwjaar:	De vermelding van het bouwjaar (circa) van het object.
H.1.h.	Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen	Feitelijke omschrijving vermelden.
H.1.i.	Indeling	Feitelijke indelingsomschrijving van het object, bij voorkeur per woonlaag vermelden.
H.1.j.	Gebruiksoppervlakten	Per noemer de vierkante meters vermelden conform NEN 2580
H.1.k.	Indicatie bruto inhoud	Vermelden conform NEN 2580 (exclusief bijgebouwen)
H.2.	Omgeving	
H.2.a.	Wijk, stand, voorzieningen	Hier melding maken van de wijk/ligging, stand en omgevingsvoorzieningen.
H.2.a.	Aard van de belendingen	Vermelding van de objecten in de directe omgeving (links, rechts, tegenover gelegen).
H.2.b.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving	Indien dit van toepassing is de oorzaken omschrijven.
H.2.c.	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)	Indien dit van toepassing is een heldere feitelijke omschrijving opgeven en aangeven hoe deze positief of negatief kan uitpakken.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
I. Onderhoudstoestand/nieuwbouw		
I.1.	Nieuwbouw	
I.1.a.	De taxateur heeft de bestek- of (bouw)tekeningen ingezien:	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing In de bijlage kan een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
I.1.b.	De taxateur heeft het bestek / technische omschrijving of verkoopgegevens ingezien	Selecteer: ja/nee. In de bijlage kan een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
I.1.c.	De bouw is reeds aangevangen?	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing
I.2.	Bestaande bouw	
I.2.a.	In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	Selecteer (goed, voldoende, matig of slecht) voor: -Binnenonderhoud -Buitenonderhoud -Bouwkundige constructie
I.2.b.	De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden	Selecteer nee/ja, indien ja een opgaaft van de feitelijke bevinding.
I.2.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	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.
I.2.d.	De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing

Sectie	Rapport-item	Toelichting
J. Milieu/Verontreiniging		
J.	Geraadpleegde informatie	
J.1.a.	Kadaster	Geen invulveld. Raadpleging van het kadaster is verplicht, alsmede de bronnen waarnaar het kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.
J.1.b.	Gebruiker/eigenaar	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
J.1.c.	Hier graag een 'andere bron' 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. Ook Landmark zou een alternatieve bron kunnen zijn.
J.2.	Bijzonderheden	
J.2.a.	Geeft het Kadaster een milieumelding	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
J.2.b.	Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/ kan zijn van bodemverontreiniging	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
J.2.c.	Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
J.2.d.	De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
J.2.e.	Het aangetroffen asbestverdacht materiaal heeft een waardeverminderd effect	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
J.3.	Energielabel	
J.3.a.	Het object beschikt over een energielabel, EPA (afgegeven tussen 1-7-2002 en 1-1-2008) of EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar)	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
J.3.b.	Energielabelklasse	A/B/C/D/E/F/G/niet bekend selecteren.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
K. Bewoning		
K.1.	Eigen gebruik	
K.1.	Volgens opgave van	Vermelden welke bronnen geraadpleegd zijn.
K.1.a.	thans volledig bewoond door de eigenaar	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
K.1.b.	thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
K.1.c.	onbewoond opgeleverd	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
K.2.	Bijzonderheden omtrent bewoning	
K.2.	Volgens de taxateur wordt het object zorgvuldig / normaal / slordig gebruikt	Selecteer een optie: - zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt
K.2.	Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
K.3.	Waarneming taxateur	
K.3.	De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
L. Onderbouwing waarde oordeel		
L.	Toegepaste methodiek	
L.1.	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: - objectvergelijking	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 3 unieke referentieobjecten te worden weergegeven. Indien objectvergelijking niet mogelijk is, dan is een alternatieve berekeningsmethode (bijv. de kuberingsmethode) verplicht te vermelden onder nadere mededelingen.
L.2.	Bij aanbieding aan de markt tegen getaxeerde marktwaarde zal deze marktwaarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:	Selecteer welke courantheid van toepassing is en motiveer indien afwijkend.
L.3.	Geraadpleegde modelmatige rapporten:	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
M. Publiekrechtelijke aspecten		
M.1.	Geraadpleegde informatie	
M.1.a.	Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen	Geef een opsomming van de geraadpleegde bronnen m.b.t. de publiekrechtelijke aspecten, minimaal verplichte bronnen zijn het (a.) kadaster en (b.) de gemeente.
M.1.b.	Het gebruik als woonruimte is	
M.1.b.	- toegestaan conform bestemmingsplan	Selecteer: ja/nee, met aanvullende onderbouwing.
M.1.b.	- toegestaan op andere wijze	Selecteer: nee/ja, beide met aanvullende onderbouwing.
M.1.c.	Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
M.2.	Bijzonderheden	
M.2.a.	Vestigingseisen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
M.2.b.	Gebruiksbelemmerende bepalingen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
M.2.c.	Verkoopbelemmerende bepalingen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object.
M.3.	Wet Voorkeursrecht Gemeenten	
M.3.	Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.	Monument	
M.4.	Blijkens de inschrijving in het kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:	
M.4.	- als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet)	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.	- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet)	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.	- tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
N. Nadere mededelingen		
N.	Nadere medelingen	<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
O. Bijlagen		
O.	Foto's (gif, jpg, png en jpeg)	De volgende foto's (genomen bij de inspectie) zijn verplicht toe te voegen: 1. vooraanzicht 2. achteraanzicht 3. tuin 4. badkamer 5. keuken 6. woonkamer 7. straatbeeld 8. alle slaapkamers 9. Het toilet 10. (berg)zolder 11. garage/berging 12. Technische ruimte 13. Meterkast Let op: zorg dat de bestanden niet te groot zijn.
O.	Bijlagen (pdf)	VERPLICHT (ALGEMEEN) - Kadastraal uittreksel - Kadastrale kaart - Akte van levering / bewijs van eigendom - Bouwtekeningen nieuwbouw (indien van toepassing) - Koop-/aannemingsovereenkomst nieuwbouw (indien van toepassing) - Algemene erfpachtvoorwaarden (indien van toepassing) - Akte van uitgifte in erfpacht / heruitgifte erfpacht (indien van toepassing) VERPLICHT BIJ APPARTEMENTSRECHT - Akte van splitsing - Akte van overdracht lidmaatschapsrecht (indien van toepassing) - Meest recente jaarrekening - Meest recente notulen - Meest recente MJOP
O.	Vestigingsplaats taxateur	Automatische vermelding van de vestigingsplaats is ingeregeld in het systeem van Taxateurs Unie
O.	Datum ondertekening rapport	Dit is de datum waarop het rapport wordt/ is ondertekend. Deze datum (dd-mm-jjjj) is, binnen bandbreedte, vrij invulbaar.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
Q. Door de taxateur aangereikte referentieobjecten		
Q.	Door de taxateur aangereikte referentieobjecten	<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> <p>Gelieve per referentie de volgende informatie te vermelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adresgegevens - woningtype - perceelsoppervlakte - Gebruiksoppervlakte wonen - Inhoud woning - Bouwjaar - Verkoopprijs - Verkoopdatum - Bron gegevens <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>