



Taxateurs Unie Toelichting

Model woonruimte
versie april 2018

TU_versie_1.1

Deze toelichting is bedoeld als handvat voor het invullen van het taxatierapport Model woonruimte versie april 2018. 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 bij afwijkende doelen van financiering mogelijk.
A.	Naam/Adres opdrachtgever(s)	De opdrachtgever (veelal de consument) geeft de opdracht tot de taxatie. Dit veld is automatisch gevuld. Aanpassen kan door op het 'potlood-icoontje' te klikken. Indien opdrachtgever in het buitenland woont kan deze hier vermeld worden.
A.	Opdracht is uitgevoerd door taxateur	De naam van de taxateur die de taxatie uitvoert. Selecteer de 'geaccordeerde taxateur' middels het drop-down menu.
A.	Ingeschreven in het NRVV 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 en KvK nummer kantoor	De naam, adresgegevens en het KvKnummer 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.	Inspectiedatum	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.	Woningtype	De omschrijving van het woningtype dient hier plaats te vinden d.m.v. een keuze uit de optielijst in het drop-down menu. Richtlijn hierin is de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen". (https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2017/11/Fotowijzer-versie-1.2-januari-2018.pdf).
B.	Bijzonder woningtype	De omschrijving van het woningtype dient hier plaats te vinden d.m.v. een keuze uit de optielijst in het drop-down menu. 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.	Bijgebouwen	Selecteer de aanwezige 'bijgebouwen' door de selectievakjes aan te vinken. Mogelijke keuzes: garage / collectieve parkeerplaats bij woning / parkeerplaats in gezamenlijke parkeergarage / parkeerplaats op een parkeerterrein / berging
B.	Adres, postcode en plaats	Locatie van het getaxeerde object. Bij de aanmelding van de taxatie is dit reeds ingegeven.
B.	De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt	De afstand vermeld met 1 decimale (xx,x km) Dit wordt automatisch vermeld.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
C. Doel van de taxatie		
C.a.	Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering	Deze vermelding is automatisch vermeld vanuit het gekozen doel bij de aanvraag.
C.b.	Anders	Bij een afwijkend doel kan het doel hier beschreven worden. Het is niet mogelijk om financiering te combineren met een ander doel. Er kan derhalve slechts 1 doel gekozen worden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
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'
D.	Marktwaarde	Zie boven beschreven waarderingsgrondslag voor de definitie. Marktwaarde invullen in hele euro's. De Marktwaarde dient conform de EVS de feitelijke situatie welke de taxateur bij de opname aantreft weer te geven.
	*Optioneel:	
D.	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt: - uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.	Indien I.3.a. en/of I.3.b. en/of I.3.c. (vernieuwingen/uitbeidingen/energiebesparende voorzieningen) van toepassing is, dient deze waarde te worden opgenomen. Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt invullen in hele euro's.
D.	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt: - uitgaande van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.1.	Indien I.1. (Nieuwbouw) van toepassing is, dient deze waarde te worden opgenomen. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt invullen in hele euro's.
D.	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande ...	Indien er een extra Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt vermeld dient te worden kan deze hier vermeld worden in hele euro's * Veel voorkomende bijzondere uitgangspunten zijn op de volgende pagina beschreven.
	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt: Vrij van huur en gebruik	Wanneer de woning op dit moment nog verhuurd wordt of in gebruik is door een derde, niet zijnde de eigenaar, maar er vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
D. Waardering		
	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt: in verhuurde staat	Wanneer de woning momenteel vrij van huur en gebruik (-srechten) is, maar na levering zal worden verhuurd.
	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt: inclusief door verkoper uit te voeren renovatie	Wanneer er door de verkopende partij/eigenaar nog renovatiewerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, maar wel beschreven zijn in de koopovereenkomst dient deze marktwaaarde met bijzondere uitgangspunt vermeld worden. De door de verkopende partij uit te voeren werkzaamheden zullen in sectie N. beschreven dienen te worden.
	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt: inclusief aan te kopen perceel	Wanneer de huidige eigenaar een perceel aankoopt zal deze marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt vermeld worden. De kadastrale gegevens en de (geschatte) perceelsgrootte wordt onder sectie N. beschreven. Indien door een kopende partij meerdere percelen van verschillende eigenaren wordt aangekocht dan is deze marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt niet van toepassing.
	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt: na verkrijging bloot eigendom	Wanneer de erfpachter het bloot eigendom verkrijgt van de erfverpachter dient deze marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt vermeld te worden. Door vermenging gaat feitelijk de erfpacht teniet en is hier feitelijk sprake van 'volle eigendom'
	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt: na bestemmingswijziging in 'Wonen'	Wanneer er sprake is van een bestemming welke het gebruik als 'woonruimte' (zonder beperking) niet toe laat, maar de gemeente heeft te kennen gegeven mee te willen werken aan een bestemmingswijziging 'wonen' dient deze marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt vermeld te worden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
E. Verantwoording en aansprakelijkheid		
E.1.	Toepasselijkheid van de European Valuation Standards	Verklaring dat taxateur werkt conform de eisen van de EVS. Selecteer: ja/ja met uitzondering van Motiveren indien er uitzonderingen zijn.
E.2.	Normblad Taxatierapportwoonruimte	Melding dat er gewerkt is volgens normblad. Selecteer: ja met uitzondering van Motiveren indien er uitzonderingen zijn.
E.3.	Voorwaarden	De voorwaarden, van de branchevereniging/de beroepsorganisatie of de eigen voorwaarden waarbij de taxateur is aangesloten, zijn van toepassing.
E.4.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	Vaste tekst
E.5.	Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object	<p>Verklaring van de taxateur dat deze de afgelopen 2 jaar wel of niet betrokken is geweest bij aankoop/verkoop of taxatie van dit object. Selecteer wel/niet. Indien er gekozen wordt voor wel, dan dient te taxateur te motiveren hoe de taxateur betrokken is geweest en op basis waarvan de onafhankelijkheid van de taxateur blijkt.</p> <p>Op de eerste vraag kan bijvoorbeeld als volgt geantwoord worden: Een taxatie t.b.v. het zelfde doel, voor dezelfde opdrachtgever. Een taxatie t.b.v. het zelfde doel, voor een andere opdrachtgever. Een taxatie t.b.v. een ander doel, zijnde, voor dezelfde opdrachtgever. Een taxatie t.b.v. een ander doel, zijnde, voor een andere opdrachtgever.</p> <p>De (vervolgvraag) onafhankelijkheid kan als volgt beschreven worden: <Korte fomulering van de situatie>. Op grond van de Toelichting op de regelgeving Wonen, Publicatie september 2017 voorbeeld <Nummer> is de onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit niet in het geding.</p>
E.6.	Verklaring financiële onafhankelijkheid	verklaring dat de taxateur (danwel zijn kantoor) minder dan 25% van zijn omzet van de opdrachtgever verkrijgt. Selecteer wel/niet.

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.	Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)	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 onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid '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.5.	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.6.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is. (vraag J.2./J.3.)	Selecteer: ja/nee Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.7.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1./K.2.)	Selecteer: ja/nee Bij een tegenstrijdigheid tussen dit punt en het betreffende 'rapport-item' krijgt u een melding in het controle scherm.
F.8.	Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (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.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.1.	Geraadpleegde informatie	
G.1.a.	Eigendomsbewijs	<p>De meest recente akte van levering moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden. Indien in de meest recente akte (zoals b.v. de verklaring van erfrecht of de akte van scheiding en deling geen bijzonderheden (zoals bijv. erfdiensbaarheden) zijn opgenomen betrekking hebbende op het te taxeren object, dan is tevens de voorliggende akte van levering verplicht bij te voegen.</p> <p>Uitgangspunt hierbij is het op het kadastraal uittreksel 'Eigendomsinformatie' genoemde brondocument (afkomstig uit stukken), vermeld bij: "Recht ontleend aan" "Brondocumenten mogelijk van belang" hoeven niet te worden bijgevoegd.</p>
G.1.b.	Kadastrale kaart	<p>De kadastrale kaart moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden (op waardepeildatum taxatie niet ouder dan 14 dagen). Bron: Kadaster (eventueel via https://mijn.kadaster.nl/security/login.jsp).</p> <p>De taxateur dient te controleren of alle percelen volledig op de kaart getoond worden, zichtbaar met perceelnummer. Bij een nog te splitsen perceel dient een extra kadastrale kaart toegevoegd worden waarop het getaxeerde gearceerd zichtbaar is.</p>
G.1.c.	Kadastraal bericht	<p>Het kadastrale uittreksel 'Eigendomsinformatie' moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden (op waardepeildatum taxatie niet ouder dan 14 dagen). Bron: Kadaster (eventueel via https://mijn.kadaster.nl/security/login.jsp).</p> <p>De taxateur controleert of er naar aanleiding van de gegevens van het kadastrale uittreksel 'Eigendomsinformatie' meerdere percelen getaxeerd moeten worden. (melding: Verkregen met meer onroerend goed) Van mandelige percelen hoeft het kadastraal bericht niet te worden bijgevoegd.</p>
G.1.d	Koopovereenkomst	<p>Selecteer: ja/nee, Indien de verkoper een woningcorporatie of institutionele belegger is, dan dient bij voorkeur een door beide partijen getekende koopovereenkomst te worden bijgevoegd. Indien niet beschikbaar volstaat een concept koopovereenkomst, waarin de kopers en de gegevens van het object vermeld zijn. Let op de privacywetgeving!</p>
G.1.e.	Overig	Hier kunnen de overige bronnen vermeldt worden welke u geraadpleegd heeft inzake Privaatrechtelijke aspecten.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.	Kenmerken	Deel subsectie G.2. aanvinken om actief te maken.
G.2.a.	<u>Perceel grond / grond met woning</u>	
G.2.a.	Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als	per perceel de Gemeente, sectie, nummer en grootte invullen. Bij een deelperceel dient de geschatte grootte vermeld te worden. Bij een mandelig perceel dient dit aangegeven te worden en het aandeel in het mandelig perceel vermeld te worden.
er is sprake van:		
G.2.a.1.	Volle eigendom	selecteer Ja/Nee Indien hier 'ja' is geselecteerd worden G.2.a.2./3./4. niet getoond. Indien hier 'nee' is geselecteerd worden G.2.a.2./3./4. getoond.
G.2.a.2.	Recht van (onder)erfpacht	selecteer Nee/ja. Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
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/voortdurend/altijddurend is.
G.2.a.2.	canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mm-jjjj)
G.2.a.2.	eerstkomende herzieningsdatum canon	Vermeld de eerstkomende herzieningsdatum.
G.2.a.2.	eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
G.2.a.2.	De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing	Hier dient aangegeven te worden of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.a.3.	Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders	selecteer Nee/ja Bij Ja vermelden wat er van toepassing is en onderstaande velden vullen als volgt:
G.2.a.3.	ingebruikgever	De naam van de ingebruikgever vermelden.
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	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend/voortdurend/altijdurend is.
G.2.a.3.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlijks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
G.2.a.3.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
G.2.a.3.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.
G.2.a.4.	Recht van opstal	selecteer Nee/ja Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
G.2.a.4.	eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
G.2.a.4.	datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.a.4.	einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.
G.2.a.4.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlijks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
G.2.a.4.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
G.2.a.4.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.
G.2.a.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeldt hier enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier ook 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 substantieel kunnen beïnvloeden.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.b.	Appartement	
G.2.b.	Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als	Gemeente, sectie, nummer, grootte en index invullen.
G.2.b.	Het aandeel in het geheel bedraagt	Vermeldt hier het eigendomsaandeel in het geheel (breukdeel)
Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht		
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.	Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE	Vermeld hier de periodieke bijdrage (per maand/jaar) en eventuele eenmalige bijdragen er zijn.
G.2.b.	De meest recente balans :	
G.2.b.	- dateert van	Vermeld hier de datum zoals vermeld bij de balans. Indien er geen balans is opgesteld kan dit hier worden toegelicht.
G.2.b.	- is vastgesteld door de VvE	Is de balans door de leden van den VvE vastgesteld tijdens een vergadering. Selecteer Ja/Nee
G.2.b.	Volgens deze balans:	
G.2.b.	- is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en)	De som van de op de balans vermelde algemene reserves en alle benoemde reserves en/of voorzieningen. Bij een negatief saldo dient dit aangegeven te worden d.m.v. het checkboxje aan te vinken.
G.2.b.	- exploitatiesaldo	Het op de balans vermelde exploitatieresultaat/saldo. Dit kan ook de som zijn van de verschillende exploitatiesaldi (zowel debet als credit). Bij een negatief saldo dient dit aangegeven te worden d.m.v. het checkboxje aan te vinken.
G.2.b.	- zijn er langlopende verplichtingen	De som van de langlopende verplichtingen (leningen) zoals vermeld op de balans. Selecteer Nee/Ja

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.b.	Is er door de Vereniging van Eigenaren een meerjaren onderhoudsplan opgesteld	Is er door de VvE een MJOP opgesteld (indien hier Ja aangegeven wordt dient deze als bijlage te worden bijgevoegd.) Selecteer Ja/Nee
G.2.b.	Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot	Hier dient de datum vermeldt te worden 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. Selecteer Ja/Nee
G.2.b.	De VvE reserveert voor het onderhoud jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde	Deze vraag wordt enkel getoond als er aangegeven is dat er geen MJOP is opgesteld. Selecteer Ja / Niet bekend / Nee. Bij 'Niet bekend' en 'Nee' dient er een aanvullende toelichting gegeven te worden.
G.2.b.	Herbouwwaarde	Deze vraag wordt enkel getoond als er aangegeven is dat er geen MJOP is opgesteld. Vermeld de herbouwwaarde van het complex in hele Euro's Als bijlage dient het polisblad toegevoegd te worden, waaruit de herbouwwaarde blijkt
G.2.b.	Bijzondere gebruiksbepalingen	Vermeld de gebruiksbepalingen die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn.
er is sprake van:		
G.2.b.1.	Volle eigendom	selecteer Ja/Nee Indien hier 'ja' is geselecteerd worden G.2.a.2./3./4. niet getoond. Indien hier 'nee' is geselecteerd worden G.2.a.2./3./4. getoond.
G.2.b.2.	Recht van (onder)erfpacht	selecteer Nee/ja. Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
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/voortdurend/altijdurend is.
G.2.b.2.	canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.b.2.	De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing	Hier dient aangegeven te worden of er standaard erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
G.2.b.3.	Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders	selecteer Nee/ja Bij Ja vermelden wat er van toepassing is en onderstaande velden vullen als volgt:
G.2.b.3.	ingebruikgever	De naam van de ingebruikgever vermelden.
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	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend/voortdurend/altijdurend is.
G.2.b.3.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlyks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
G.2.b.3.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
G.2.b.3.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.
G.2.b.4.	Recht van opstal	selecteer Nee/ja Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
G.2.b.4.	eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
G.2.b.4.	datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
G.2.b.4.	einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.
G.2.b.4.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlyks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
G.2.b.4.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
G.2.b.4.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.
G.2.b.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeldt hier enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier ook 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.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
G.2.	<u>Complex</u>	
1.	Het complex staat op eigen grond	Selecteer Ja/Nee Indien ja geselecteerd worden G.2.a.2./3. /4. automatisch gedeselecteerd.
2.	Recht van (onder)erfpacht	selecteer Nee/ja. Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
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)
2.	datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
2.	einddatum van het recht	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend/voortdurend/altijddurend is.
2.	canon/vergoeding	Vermeld de canon / vergoeding (jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot dd-mmjjjj)
2.	eerstkomende herzieningsdatum canon	Vermeld de eerstkomende herzieningsdatum.
2.	eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
2.	De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing	Hier dient aangegeven te worden of er standaard erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn. (Bijv. gemeentelijke standaardvoorwaarden, Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)
3.	Recht van vruchtgebruik/ gebruik en bewoning / anders	selecteer Nee/ja Bij Ja vermelden wat er van toepassing is en onderstaande velden vullen als volgt:
3.	ingebruikgever	De naam van de ingebruikgever vermelden.
3.	datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
3.	einddatum van het recht	Datum invullen of aangeven dat deze eeuwigdurend/voortdurend/altijddurend is.
3.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlijks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
3.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
3.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
G. Privaatrechtelijke aspecten		
4.	Recht van opstal	selecteer Nee/ja Bij Ja onderstaande velden vullen als volgt:
4.	eigenaar	De eigenaar van het blote eigendom dient hier vermeld te worden.
4.	datum vestiging	Datum invullen van uitgifte of aangeven wanneer deze gevestigd zal worden.
4.	einddatum van het recht	Einddatum van het recht invullen.
4.	vergoeding	Vermeld hier de vergoeding (maandelijks/jaarlijks), indien er geen sprake is van een vergoeding, kan hier n.v.t. worden aangegeven.
4.	Eerstkomende indexering	Vermeld de eerstkomende indexeringsdatum.
4.	Eerstkomende aanpassingsdatum	Vermeld de eerstkomende aanpassingsdatum.
	Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.	Vermeldt hier enkel de bijzonderheden die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn. Eventuele Opstalrechten Nutsvoorzieningen kunt u hier ook vermelden.
	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.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
H. Omschrijving object en omgeving		
H.1.	Object	
H.1.a.	Nadere omschrijving van het object	Een korte, feitelijke omschrijving van woning, perceel en eventueel bijgebouwen vermelden.
H.1.b.	Toegepaste constructie, materialen en installaties	Graag essentiële onderdelen beschrijven van zowel de bouwconstructie, materialen (denk aan vloeren, gevels, dakbedekking, kozijnen, beglazing) en installaties (denk aan elektra, CV, MV, WTW, zonnepanelen).
H.1.c.	Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen	Selecteer Nee/Ja, De aanwezige bijzonderheden vermelden of verwijzen naar de verplichte bijlage.
H.1.d.	Bouwjaar	De vermelding van het bouwjaar (circa) van het object.
H.1.e.	Indeling	Beschrijf hier de indeling van het object per woonlaag.
H.1.f.	Gebruiksoppervlakten volgens opgave van	Hier vermelden hoe u tot de volgende oppervlakten gekomen bent. Dit kan door eigen meting of door het gebruik van een volgens de Meetinstructie uitgevoerde meetrapportage. Een verwijzing naar verkopend makelaar is hier niet voldoende. De meetstaat of het meetcertificaat dient als bijlage te worden bijgevoegd. De te hanteren meetstaat is te downloaden in de uitwerkpagina bij sectie H.1.f. via de link "uniforme meetstaat" of op de site van het NRVt (https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/03/Meetstaat-gebruiksoppervlakte-woningen-2018-V1.pdf)
H.1.f.	Gebruiksoppervlakten	Per noemer de vierkante meters vermelden conform de meetinstructie. (https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2017/11/Meetinstructie-gebruiksoppervlakte-woningen-januari-2018.pdf).
H.1.g.	Indicatie bruto inhoud	Hier dient de inhoud vermeld te worden conform de meetinstructie. (https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2017/11/Meetinstructie-bruto-inhoud-woningen-januari-2018.pdf).
H.2.	Omgeving	
H.2.a.	Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen	Hier vermelding maken van de locatie, bereikbaarheid 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	Selecteer Nee/Ja, Indien dit van toepassing is de oorzaken omschrijven.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
H. Omschrijving object en omgeving		
H.2.c.	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Indien dit van toepassing is een heldere feitelijke omschrijving opgeven en aangeven hoe deze positief of negatief kan uitpakken.
H.3.	Funderingen	
H.3.a.	Geraadpleegde informatie	
H.3.a.	In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:	
H.3.a.1.	Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden.	Dit staat standaard op Ja. De taxateur dient deze bron te raadplegen: http://ez.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=9fd95bff837249a886209ca05fe01338 Deze bron geeft informatie over houten paalfundering i.c.m. bodemgesteldheid De kaart van de funderingsviewer is een verplichte bijlage.
H.3.a.2.	Gemeentelijke/provinciale risicokaart voor fundering aanwezig.	Selecteer Nee/Ja.
H.3.a.2.	Vervolg vraag: Gemeentelijke/provinciale risicokaart geraadpleegd	Deze vraag komt enkel naar voren bij beantwoording met 'Ja' op voorgaande vraag. Selecteer Nee/Ja. Indien geraadpleegd, graag de uitkomst hier vermelden.
H.3.a.3.	F30/KCAF funderingsrapportage	Selecteer Nee/Ja. Indien geraadpleegd, graag de uitkomst hier vermelden.
H.3.a.4.	Eigenaar	Selecteer Nee/Ja. Bij beide antwoorden graag de uitkomst hier vermelden.
H.3.a.5	Andere bronnen	Selecteer Nee/Ja. Indien met 'Ja' beantwoord, de bron benoemen en de uitkomst hier vermelden.
H.4.	Energielabel	
H.4.	Het object beschikt over	Keuze maken uit 1., 2., 3. of 4. Indien er op een energielabel een Index (cijferindicatie met 2 decimalen) dient er gekozen te worden voor 1. Energieindex De mogelijkheid is aanwezig om deze op te halen via de button 'Energielabel ophalen'.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
I. Onderhoudstoestand, nieuwbouw, verbouwing en/of verbetering		
I.1.	Nieuwbouw	
I.1.a.	De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien:	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing In de bijlage dient een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
I.1.b.	De taxateur heeft het bestek ingezien	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing In de bijlage dient een (laag resolutie) exemplaar worden toegevoegd.
I.1.c.	Is de bouw reeds aangevangen?	Selecteer: Nee/Ja, de bouw bevindt zich in de volgende fase: 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 of slecht) voor: -Binnenonderhoud -Buitenonderhoud -Bouwkundige constructie
I.2.a.	In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	- aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object: Selecteer Nee/Ja. Indien van toepassing kan hier een aanvullende toelichting gegeven worden. (denk hierbij als iets tussen goed - voldoende, voldoende - slecht invalt of als het zeer goed/zeer slecht is.)
I.2.b.	De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden	Selecteer Nee/ja Indien 'ja' een opgaaf 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 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.
I.2.e.	Volgens de taxateur wordt het object:	zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt*. * een keuze maken
I.2.f.	volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing

Sectie	Rapport-item	Toelichting
I. Onderhoudstoestand, nieuwbouw, verbouwing en/of verbetering		
I.3.	Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie	
I.3.a.	Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie	
I.3.a.	Belangrijkste werkzaamheden	De feitelijke omschrijving weergeven van de werkzaamheden. Van de te vernieuwen/verbeteren onderdelen dienen foto's van de huidige situatie worden toegevoegd. Deze werkzaamheden dienen overeen te komen met de werkzaamheden op de uniforme verbouwingsspecificatie (model 2018 v1.0). Enkel verwijzen naar de verbouwingsspecificatie is niet voldoende.
I.3.a.	Huidige stand v.d. werkzaamheden:	Feitelijke omschrijving weergeven van de actuele stand van zaken
I.3.a.	Volgens opgave van:	Geraadpleegde bron weergeven.
I.3.a.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd?	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
I.3.a.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:	Bedrag invullen in hele euro's.
I.3.a.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld v.d. kosten:	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing.
I.3.b.	Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen	
I.3.a.	Belangrijkste werkzaamheden	De feitelijke omschrijving weergeven van de werkzaamheden. Van de te vernieuwen/verbeteren onderdelen dienen foto's van de huidige situatie worden toegevoegd. Deze werkzaamheden dienen overeen te komen met de werkzaamheden op de uniforme verbouwingsspecificatie (model 2018 v1.0). Enkel verwijzen naar de verbouwingsspecificatie is niet voldoende.
I.3.b.	Huidige stand v.d. werkzaamheden:	Feitelijke omschrijving weergeven van de actuele stand van zaken
I.3.b.	Volgens opgave van:	Geraadpleegde bron weergeven.
I.3.b.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd?	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
I.3.b.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:	Bedrag invullen in hele euro's.
I.3.b.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld v.d. kosten:	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
I. Onderhoudstoestand, nieuwbouw, verbouwing en/of verbetering		
I.3.c.	Energiesparende voorzieningen	
I.3.c.	Belangrijkste werkzaamheden	De feitelijke omschrijving weergeven van de werkzaamheden. Van de te vernieuwen/verbeteren onderdelen dienen foto's van de huidige situatie worden toegevoegd. Deze werkzaamheden dienen overeen te komen met de werkzaamheden op de uniforme verbouwingsspecificatie (model 2018 v1.0). Enkel verwijzen naar de verbouwingsspecificatie is niet voldoende.
I.3.c.	Huidige stand v.d. werkzaamheden:	Feitelijke omschrijving weergeven van de actuele stand van zaken
I.3.c.	Volgens opgave van:	Geraadpleegde bron weergeven.
I.3.c.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd?	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
I.3.c.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:	Bedrag invullen in hele euro's.
I.3.c.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de kosten:	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing.
I.3.c.	De netto contante waarde van de energiebesparing van deze voorzieningen bedraagt.	Vermeld hier de netto contante waarde in hele euro's Op de bijlage energiebesparingsverkenner, (De PDF welke gegenereerd na afronding van de stappen) welke via de site https://energiebesparingsverkenner.rvo.nl/Verken/Verkenning gemaakt wordt geeft de contante waarde aangegeven. Deze dient overeen te komen. De bijlage energiebesparingsverkenner is bij opname van I.3.c. in het rapport een verplichte bijlage.
I.3.	De verandering van de marktwaarde ten opzichte van de onder I.3. genoemde geschatte kosten van de werkzaamheden bedraagt.	Dit wordt geautomatiseerd in het rapport vermeld.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
J. Milieu/Verontreiniging		
J.	Geraadpleegde informatie	
	In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:	
J.1.a.	Kadaster	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, Bij 'Ja', vermelding van de naam van de eigenaar. Bij 'Nee' dient er gemotiveerd te worden waarom de eigenaar niet is geraadpleegd.
J.1.c.	Bodemloket / gemeente	Raadpleging van het bevoegd gezag via bodemloket en of de gemeente is verplicht
J.1.c.	In het eerste veld dient de bron vermeld te worden. In het tweede veld dient een aanvullende toelichting gegeven te worden.
J.2.	Bijzonderheden	
J.2.a.	Het Kadaster geeft 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.3.	Asbest (bij bestaande bouw)	
J.3.a.	De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
J.3.b.	Het aangetroffen asbestverdacht materiaal dient in 2024 verwijderd te zijn.	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing. Indien er een gedeelte verwijderd dient te worden, dient dit vermeld te worden.
J.3.b.	Het aangetroffen asbestverdacht materiaal heeft een waardeverminderd effect	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
K. Eigen bewoning en/of bewoning door derden (anderen dan de eigenaar)		
K.1.	Eigen gebruik	
K.1.	Volgens opgave van	Vermelden welke bronnen geraadpleegd zijn. Eigenaar/ verkopend makelaar /
K.1.	wordt het object:	
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.1.d.	gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing.
K.1.	Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt:	
K.1.e.	Er is een schriftelijke huurovereenkomst	Selecteer: Ja/Nee, met aanvullende onderbouwing. (indien Ja: huurovereenkomst bijvoegen)
K.2.	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.1.	Toegepaste methodiek	
L.1.	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: - objectvergelijking	<p>Selecteer: Nee/Ja, beide met aanvullende onderbouwing. Verwijzing naar eigen toegevoegde referentieobjecten via button "Eigen referentie toevoegen" met de aanvullende verwijzing naar de referentieobjecten in de modelwaarderapporten (L.3.).</p> <p>Indien objectvergelijking niet mogelijk is, dan is een door de markt geaccepteerde berekeningsmethode (In de basis de kuberingsmethode bij eengezinswoningen en de oppervlakte methode bij appartementen) verplicht te vermelden onder nadere mededelingen.</p>
L.1.	Referentievergelijker	
L.1.	Gegevens getaxeerd object	Alvorens referenties worden ingevoerd dient er aangegeven of er sprake is van enkel een marktwaarde of dat er ook sprake is van een marktwaarde met bijzonder uitgangspunt
L.1.	Gegevens getaxeerd object Objectkenmerken	<p>Het woningtype, bouwjaar, gebruiksoppervlakte wonen, bruto inhoud, het perceelsoppervlakte en het energielabel zijn vanuit de betreffende secties automatisch gevuld.</p> <ul style="list-style-type: none"> * selecteer welke Bij-,op- en/of aangebouwen er aanwezig zijn en geef een aanvullende toelichting. * ligging : geef een aanvullende toelichting. * kwalificeer de onderhoudssituatie en geef een aanvullende toelichting. * mate van luxe en doelmatigheid: geef een aanvullende toelichting. * kwaliteit/conditie: geef een aanvullende toelichting. * aanvullende toelichting taxateur:geef een aanvullende toelichting.
L.1.	Gegevens getaxeerd object Objectkenmerken Bijzonder uitgangspunt	<p>Het woningtype, bouwjaar, gebruiksoppervlakte wonen, bruto inhoud, het perceelsoppervlakte en het energielabel zijn vanuit de betreffende secties automatisch gevuld.</p> <p>Daar waar van toepassing kunnen de kerngegevens gewijzigd worden. Dit zodat de kenmerken overeenkomen met de situatie van het bijzondere uitgangspunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> * selecteer welke Bij-,op- en/of aangebouwen er aanwezig zijn en geef een aanvullende toelichting. * ligging : geef een aanvullende toelichting. * kwalificeer de onderhoudssituatie en geef een aanvullende toelichting. * mate van luxe en doelmatigheid: geef een aanvullende toelichting. * kwaliteit/conditie: geef een aanvullende toelichting. * aanvullende toelichting taxateur:geef een aanvullende toelichting.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
L. Onderbouwing waarde oordeel		
L.1.	eigen referenties	<p>Hoeveel referenties dienen er aanwezig te zijn?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien er sprake is van enkel de marktwaarde dienen er 3 referenties toegevoegd te worden ter onderbouwing van de marktwaarde. - Indien er sprake is van een marktwaarde en een marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de afwijking is <4% en minder dan € 10.000,- dan dienen er 3 referenties toegevoegd te worden ter onderbouwing van de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt. - Indien er sprake is van een marktwaarde en een marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de afwijking is >4% en meer dan € 10.000,- dan dienen er 3 referenties toegevoegd te worden ter onderbouwing van de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en 3 referenties ter onderbouwing van de marktwaarde.
L.1.	eigen referenties	<p>Voer de postcode, huisnummer en de eventuele huisnummertoevoeging in en druk op 'toevoegen'. Vul de transactiegegevens in: de verkoopprijs, de verkoopdatum, (bij referenties ouder dan 1 jaar de geïndexeerde verkoopprijs), de tijd waarbinnen de referentie verkocht is en de bron waar u de referentie vandaan heeft.</p> <p>Selecteer of de referentie van toepassing is op de marktwaarde of de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Selecteer het woningtype, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting * vermeld het bouwjaar * vermeld het gebruiksoppervlakte wonen en geef een aanvullende toelichting * vermeld de bruto inhoud en geef een aanvullende toelichting * vermeld het perceelsoppervlakte en geef een aanvullende toelichting * voer het energielabel in, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting * selecteer welke Bij-,op- en/of aangebouwen er aanwezig zijn, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * ligging : kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * kwalificeer de onderhoudssituatie en geef een aanvullende toelichting. * mate van luxe en doelmatigheid: kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * kwaliteit/conditie: kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * aanvullende toelichting taxateur:geef een aanvullende toelichting ter verdere onderbouwing van het getaxeerde. <p>Herhaal bovenstaande stappen bij de overige referenties.</p>

Sectie	Rapport-item	Toelichting
L. Onderbouwing waarde oordeel		
L.1.	eigen referenties via Mijn referentie-archief	<p>Klik op de knop 'Mijn referentie-archief'</p> <p>Selecteer de referentie welke u wilt toevoegen. Na selectie verschijnen de gegevens van deze referentie bovenin. Geef een aanvullende toelichting in het veld "Commentaar/toelichting op geselecteerd referentieobject" en klik op de button "+toevoegen aan rapport" en herhaal deze stappen voor de volgende referenties".</p> <p>Klik vervolgens op terug naar het taxatierapport"</p> <p>Selecteer of de referentie van toepassing is op de marktwaarde of de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> * vermeld aanvullend de verkooptermijn en de Bron van uw referentie. * Selecteer het woningtype, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting * vermeld het bouwjaar * vermeld het gebruiksoppervlakte wonen en geef een aanvullende toelichting * vermeld de bruto inhoud en geef een aanvullende toelichting * vermeld het perceelsoppervlakte en geef een aanvullende toelichting * voer het energielabel in, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting * selecteer welke Bij-,op- en/of aangebouwen er aanwezig zijn, kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * ligging : kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * kwalificeer de onderhoudssituatie en geef een aanvullende toelichting. * mate van luxe en doelmatigheid: kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * kwaliteit/conditie: kwalificeer deze en geef een aanvullende toelichting. * aanvullende toelichting taxateur:geef een aanvullende toelichting ter verdere onderbouwing van het getaxeerde.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
L. Onderbouwing waarde oordeel		
L.2.	Courantheid	
L.2.a.	De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is	Selecteer welke courantheid van toepassing is en motiveer indien afwijkend.
L.2.b	Het object is recent verkocht	Selecteer Nee / Ja. Deze vraag is ter aanvulling van de courantheid De vraagstelling heeft enkel betrekking op een object welke wordt aangekocht (aankoopfinanciering). In dit geval is het antwoord 'Ja'. Bij overige doelen dient het antwoord 'Nee' te zijn.
L.2.b	De verkooptermijn bedroeg	Selecteer welke termijn er volgens uw bron van toepassing is.
L.3.	Beschrijving woningmarkt	
L.3.a.	Beschrijving van de huidige marktomstandigheden	Hier dient een omschrijving te worden gegeven van de huidige marktomstandigheden. Denk hierbij aan doorlooptijd, prijsontwikkeling en aanbod van soortgelijke woningen als het getaxeerde.
L.3.b.	SWOT- analyse - Sterke - Zwakte - Kansen - Bedreigingen	Per punt een omschrijving geven van te benoemen punten van het object. (sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen.) Het betreft niet een algemene (traditionele) SWOT analyse, maar is een object analyse welke volledig toegespitst op het taxatieobject (in relatie tot soortgelijke objecten). Algemene marktfactoren welke op de gehele woningmarkt van toepassing zijn dienen hier buiten beschouwing gelaten te worden. (denk aan rente ontwikkelingen, LTV-/LTI-normen)

Sectie	Rapport-item	Toelichting
M. Publiekrechtelijke aspecten		
M.1.	Geraadpleegde informatie	
M.1.a.	Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen	
M.1.a.	a. Kadaster	Dit is een verplicht te gebruiken bron. Deze staat altijd op Ja.
M.1.a.	b. Gemeente	Dit is een verplicht te gebruiken bron. Deze staat altijd op Ja.
M.1.a.	c.	Vermeld hier uw andere bronnen, met een aanvullende toelichting. Beperk u hier tot de bronnen welke betrekking hebben op publiekrechtelijke aspecten.
M.1.b.	De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan	Vermeld hier de 'letterlijke' bestemming welke blijkt uit het vigerende bestemmingsplan. De basisbron hierbij is www.ruimtelijkeplannen.nl Bij het taxatierapport dient een bestemmingsplan kaartje (met legenda) bijgevoegd te worden waaruit de bestemming blijkt. Indien de bestemming afwijkend is aan wonen of woongebied dan dienen tevens de bestemmingsregels als bijlage te worden bijgevoegd. Het kadastraal bericht of de BAG geeft geen bestemmingsinformatie. Deze benaming worden derhalve niet gezien als bestemming.
M.1.b.	Het gebruik als woonruimte is daarmee	
M.1.b.	- toegestaan conform bestemmingsplan	Selecteer: Ja/Nee Vermeld enkel 'Ja' als woonruimte zonder beperking is toegestaan.
M.1.b.	- toegestaan op andere wijze	Indien bovenstaande vraag met Ja beantwoord wordt, dan wordt deze vraag niet getoond. Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing. Hier kan vermeld worden op welke wijze woonruimte wel is toegestaan. (Denk hierbij aan bv. een bestemmingswijziging, afgegeven omgevingsvergunning of een gedoogbeschikking) Nb. De vraagstelling is hier niet of het object op een andere wijze gebruikt mag worden buiten het gebruik als woonruimte.
M.1.c.	Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Selecteer: nee/ja, met aanvullende onderbouwing. Dit zijn de op het kadastraal bericht genoemde publiekrechtelijke beperkingen.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
M. Publiekrechtelijke aspecten		
M.2.	Bijzonderheden	
M.2.a.	Vestigingseisen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object. Enkel verwijzen naar een bijlage is niet voldoende.
M.2.b.	Gebruiksbelemmerende bepalingen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object. Enkel verwijzen naar een bijlage is niet voldoende.
M.2.c.	Verkoopbelemmerende bepalingen	Vermelden welke factoren ten aanzien van dit punt invloed hebben op de waarde van het object. Enkel verwijzen naar een bijlage is niet voldoende.
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 ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:	
M.4.a.	als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.)	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.b.	Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van	
M.4.b.1	een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.)	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.b.2	(een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet)	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.
M.4.b.3	een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument	Selecteer: Nee/Ja, met aanvullende onderbouwing.

Sectie	Rapport-item	Toelichting
N. Nadere mededelingen		
N.	Nadere medelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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. 3. Indien er sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken onder nadere medelingen. 4. Indien het getaxeerde onderdeel is van meerdere VvE's dan wordt onder sectie G.2.b. de cijfers van de VvE waartoe de woning behoort gehanteerd en worden in sectie N. de cijfers van de overige VvE('s) vermeld. 5. Bij nieuwbouw wordt hier een opsomming gemaakt van de totale stichtingskosten, welke gespecificeerd worden (grond, aannemingsovereenkomst en meerwerk). Bij nieuwbouw in eigen beheer wordt een opsomming gemaakt van de totale stichtingskosten (grond en totaal investering.) 6. Bij recreatiewoningen wordt voor zover van toepassing hier de bijzonderheden uit het parkreglement en de eventuele parkkosten vermeld. Tevens dient er vermeld te worden dat er geen sprake is van een verhuurverplichting via de parkbeheerder of een commerciële verhuurorganisatie. (indien deze verplichting wel is opgenomen, dan valt dit buiten de grenzen van validatie.)

Sectie	Rapport-item	Toelichting
O. Visuele objectpresentatie		
O.	Foto's (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"> 1. vooraanzicht 2. achteraanzicht 3. woonkamer 4. keuken 5. badkamer 6. straatbeeld <p>Let op: zorg dat de bestanden niet te groot zijn.</p> <p>Indien het niet mogelijk is om een foto te maken van de achterzijde van het object, dan dient er ter vervanging een foto van het balkon / uitzicht te worden toegevoegd.</p> <p>Indien er sprake is van een verbouwing dienen er foto's te worden toegevoegd van huidige situatie van de werkzaamheden welke zijn genoemd in sectie I.3.a.</p> <p>Bij nieuwbouw dienen er foto's van de bouwlocatie, de kavel en het straatbeeld worden bijgevoegd.</p>

Sectie	Rapport-item	Toelichting
P. Modelmatige rapporten		
P.	Geraadpleegde modelmatige rapporten:	<p>Nadat de taxateur de eigen referenties kunnen de modelwaarderapporten opgevraagd worden.</p> <p>Zodra de modelwaarderapporten zijn opgevraagd worden de Marktwaaarde in sectie D. en de eigen referenties gefixeerd, waardoor er geen wijzigingen meer kunnen worden aangebracht.</p> <p>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.</p> <p>Alle van belang zijnde elementen worden automatisch in het rapport getoond.</p> <p>Er dienen bij 2 geleverde modelwaarderapporten 4 referenties voorzien te van commentaar welke een duidelijke onderbouwing van de het getaxeerde geeft.</p> <p>Indien een van de referenties reeds door de taxateur gebruikt is kan er volstaan worden met de melding dat deze reeds door de taxateur is gebruikt.</p> <p>Indien er slechts 1 modelwaarderapport geleverd wordt dienen er 3 referenties te worden voorzien van commentaar.</p> <p>Indien er een marktwaarde met bijzonder uitgangspunt aanwezig is (zie selectie bij L.1.) dan heeft de modelwaarde betrekking op de Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt.</p>

Sectie	Rapport-item	Toelichting
Q. Bijlagen		
Q.	Bijlagen (pdf)	
Q.	Verplicht (algemeen)	<p>onderstaande bijlagen dienen te worden bijgevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- opdrachtvoorwaarden- Kadastraal uittreksel- Kadastrale kaart- Akte van levering / bewijs van eigendom- Uniforme meetstaat (https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/03/Meetstaat-gebruiksoppervlakte-woningen-2018-V1.pdf)- Bestemmingsplankaart (incl. regels indien het geen wonen betreft)- Bijlage energiebesparende voorzieningen- Kaart funderingsviewer
	Verplicht bij een appartementsrecht	<p>onderstaande bijlagen dienen te worden bijgevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- Akte van (onder)splitsing- Meest recente jaarrekening- Meest recente notulen- Meest recente MJOP- Uittreksel Kamer van Koophandel
	Verplicht bij nieuwbouw	<p>onderstaande bijlagen dienen te worden bijgevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- Koopovereenkomst van de grond, danwel een reserveringsovereenkomst- Aannemingsovereenkomst (bij bouw in eigen beheer zonder aannemer dient een uitgebreide kostenspecificatie te worden bijgevoegd.)- Bouwtekeningen en eventueel beschikbare artist impressions- Bestek
	Indien van toepassing	<p>onderstaande bijlagen dienen te worden bijgevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- Koopovereenkomst bij verkoop door een rechtspersoon- Huurovereenkomst (indien er een schriftelijke huurovereenkomst aanwezig is)- Akte van uitgifte in erfpacht (indien er sprake is van erfpacht)- Algemene erfpachtvoorwaarden (indien beschikbaar, denk aan standaard erfpachtvoorwaarden van de gemeente, Koopgarant-/erfpachtvoorwaarden)- Parkreglement (bij recreatieobjecten)- Polisblad VvE (indien er geen MJOP is, ter onderbouwing van de herbouwwaarde)- Energiebesparingsverkenner (bij verbouwing met energiebesparende voorzieningen, I.3.c.)