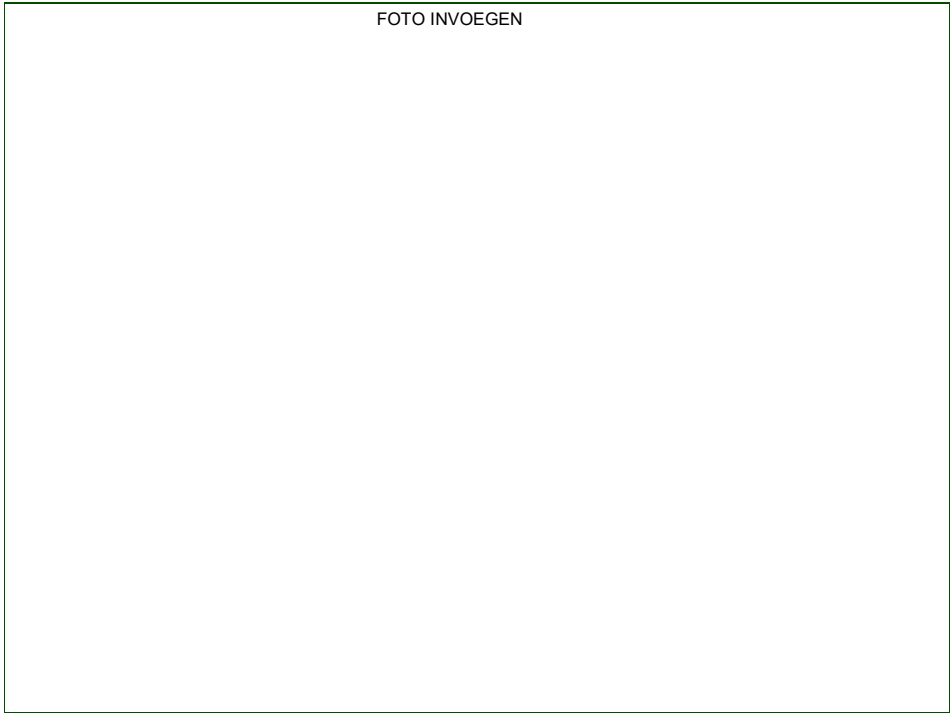


FORMAT Taxatierapport

FOTO INVOEGEN



Ter bepaling van de marktwaarde per 1 januari 2013 van:

Object: <straatnaam> <huisnummer>
 <postcode> te Moerdijk

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	3
1.1	OPDRACHTGEVER	3
1.2	OPDRACHTNEMER	3
1.3	OPDRACHTVERSTREKKING	3
1.4	DOEL VAN DE TAXATIE.....	3
1.5	VERKLARING ONAFHANKELIJKHEID.....	3
1.6	AANSPRAKELIJKHEID.....	3
2	UITGANGSPUNTEN	5
2.1	Peildatum.....	5
2.2	DATUM OPNAME	5
2.3	TAXATIEMETHODE	5
2.4	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	5
3	ONDERZOEK	5
3.1	TITELONDERZOEK.....	5
3.2	RECHTHEBBENDEN:	6
3.3	BESTEMMINGSPLANINFORMATIE	6
3.4	MILIEUASPECTEN.....	6
3.5	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	7
3.6	ZAKELIJKE RECHTEN	7
4	BESCHRIJVING OBJECT	8
5	WAARDERING.....	9
5.1	BEOORDELING COURANTHEID	9
5.2	REFERENTIEOBJECTEN	9
5.3	WAARDEBEPALING (BIJLAGE: SPECIFICATIE VAN DE BEREKENING).....	9
6	ONDERTEKENING.....	10
7	BIJLAGEN	11

1 OPDRACHT

1.1 OPDRACHTGEVER

De opdracht tot taxatie is verstrekt door de eigenaar en gemeente Moerdijk gezamenlijk van onderstaand pand op <datum>
en strekt tot de bepaling van de marktwaarde per peildatum 1 januari 2013 van het object aan de <straatnaam> <huisnummer>, te Moerdijk.

1.2 OPDRACHTNEMER

De opdracht is aanvaard en uitgevoerd door:
taxateur, verbonden aan <makelaardij / taxatiekantoor> te <plaatsnaam>

1.3 OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtgever geeft de taxateurs opdracht tot het bepalen van de marktwaarde van het object <straatnaam> <huisnummer> te Moerdijk te bepalen per peildatum 01-01-2013.

Marktwaarde

Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

1.4 DOEL VAN DE TAXATIE

Deze taxatie heeft tot doel om de marktwaarde van het object te bepalen op de peildatum. Deze waarde dient als uitgangspunt voor de bepaling van het garantiebedrag dat binnen de Moerdijkregeling wordt aangeboden aan huiseigenaren die hun woning in het kader van de Moerdijkregeling te koop aanbieden aan de gemeente Moerdijk.

1.5 VERKLARING ONAFHANKELIJKHEID

de taxateur verklaart door ondertekening van dit rapport, dat hij/zij in geen enkel opzicht eerder als taxateur of makelaar betrokken is geweest bij de taxatie, aan- of verkoop van dit object en dat hij/zij niet eerder als belangenbehartiger van opdrachtgever is opgetreden. Verder verklaart taxateur dat hij/zij volledig onafhankelijk en onbeïnvloed door de opdrachtgever de waarde van het object heeft bepaald.

1.6 AANSPRAKELIJKHEID

De taxateur is ten aanzien van deze taxatie slechts verantwoording schuldig aan de opdrachtgever. De opdracht strekt niet verder dan de bepaling van de marktwaarde van het object. Dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve

Taxatierapport Moerdijkregeling

van de opdrachtgever en gemeente Moerdijk. Er wordt geen verantwoordelijkheid door taxateurs aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateurs.

De moerdijkregeling behelst de mogelijkheid van het aanvragen van een second opinion. Verder zal een validatietoets plaatsvinden door de gemeente Moerdijk.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 PEILDATUM

De peildatum van deze taxatie is vastgesteld op 1 januari 2013.

Het gehanteerde referentiekader bij deze taxatie is opgebouwd uit transacties die hebben plaatsgevonden in het referentiegebied (zijnde alle kernen binnen de gemeente Moerdijk), binnen een periode van circa drie maanden vóór en drie maanden ná de peildatum.

2.2 DATUM OPNAME

Het object is inwendig en uitwendig door de taxateur opgenomen in aanwezigheid van de eigenaar van het pand op <datum>. Tijdens de opname zijn van het object een aantal foto's gemaakt, die als bijlage in dit rapport zijn opgenomen.

2.3 TAXATIEMETHODE

Voor de bepaling van de waarde van het object is gebruik gemaakt van de comparatieve waarderingsmethode. Dit houdt in dat de waarde van het object, rekening houdend met al haar specifieke kenmerken, is afgeleid van vergelijkbare objecten in het referentiegebied. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van een vrije en onbelaste levering, vrij van huur, pacht of andere gebruiksbeperkingen en in de staat zoals het object zich ten tijde van de taxatieopname bevindt.

2.4 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Voor deze taxatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadaster
- Akte van levering
- Bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Bodemloket (www.bodemloket.nl)
- Funda (NVM)
- Kaartmateriaal gemeente Moerdijk inzake hindercontouren
-
-

3 ONDERZOEK

3.1 TITELONDERZOEK

In het kader van deze taxatie hebben taxateurs het Kadaster geraadpleegd. De volgende gegevens zijn als bijlage in het rapport opgenomen:

Taxatierapport Moerdijkregeling

- Kadastraal uittreksel(s)
- Kadastrale schets(en)
- Akte van levering

Uit deze gegevens is de volgende oppervlakte als uitgangspunt voor deze taxatie genomen:

k a d a s t r a l e			
gemeente	sectie	nummer	oppervlakte
Moerdijk			0 m ²
Moerdijk			0 m ²
Moerdijk			0 m ²
TOTAAL			0 m ²

3.2 RECHTHEBBENDEN:

In het kadastrale uittreksel d.d.: <datum> is / zijn* de volgende rechthebbende(n) opgenomen.

<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>
<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>
<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>

De akte van levering laat geen / de volgende bijzonderheden zien:

3.3 BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Moerdijk. Dit bestemmingsplan is op <datum> door de gemeenteraad vastgesteld, op <datum> door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd en op <datum> onherroepelijk geworden.

Het object heeft de bestemming < bestemming invullen >. Een uitsnede van het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd. In de bijlagen zijn daarnaast de relevante bepalingen van deze specifieke bestemming opgenomen.

3.4 MILIEUASPECTEN

De taxateur heeft het bodemloket geraadpleegd, waaruit geen/een nadere beperking op het specifieke object is aangetroffen. *de beperking luidt:

Verder is aan de eigenaar specifiek gevraagd naar mogelijke verontreinigingen. Hieruit zijn geen nadere bijzonderheden gebleken.

Ondergetekende heeft verder geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er zijn geen negatieve milieuaspecten bij taxateur bekend die bij voortzetting van het huidige gebruik van invloed zijn op de waarde van het object.

3.5 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Het kadastraal bericht vermeldt dat er geen beperkingen bekend zijn in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. *

3.6 ZAKELIJKE RECHTEN

De verkrijgingsakte vermeldt het volgende over erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen:
bijzondere bepalingen invullen / of verwijderen.

Plaatselijk zijn geen bijzonderheden waargenomen waaruit blijkt dat sprake is of kan zijn van een recht van overpad, noch als heersend erf noch als dienend erf. Eigenaar heeft op navraag van de taxateur verklaard dat hem geen andere zakelijke rechten bekend zijn dan uit de openbare registers blijkt.

4 BESCHRIJVING OBJECT

< Bij de beschrijving van het object dient aan de verschillende waardebepalende aspecten van een woning aandacht te worden besteed. Hierbij dient in elk geval aandacht te worden besteed aan: perceeloppervlakte, inhoud van de woning, inhoud/oppervlakte bijgebouwen, belendingen, omgeving, bouwjaar, jaartallen ingrijpende verbouwingen, bouwaard, karakter van de woning, gebruikte materialen (evt. aanwezigheid asbest), staat van onderhoud, indeling van het pand, aantal kamers, staat van afwerking, staat van onderhoud, specifieke aandachtspunten, zoals beschrijving van keuken, sanitair, verwarming, warm water, etc. >

6 ONDERTEKENING

Taxateur verklaart bovenstaande waarde naar beste weten en kunnen hebben vastgesteld.

Voor een nadere toelichting op de hoogte van dit bedrag en de achtergrondinformatie die hiertoe heeft geleid, verwijzen wij naar de inhoud van dit rapport. Tot het verstrekken van een nadere toelichting is taxateur steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te,

< plaatsnaam >, < datum >

naam taxateur

7 BIJLAGEN

In dit rapport zijn de volgende bijlagen opgenomen:

1. Fotobijlage
2. Kadastraal uittreksel(s)
3. Kadastrale schets(en)
4. Akte van levering
5. Luchtfoto
6. Uitsnede bestemmingsplankaart
7. Bepalingen bestemmingsplan
8. Specificatie berekening
- 9.
- 10.

Bijlage 1: foto's

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

Taxatierapport Moerdijkregeling

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

Bijlage 3: kadastrale schets

Bijlage 4: akte van levering

Bijlage 5: luchtfoto

Bijlage 6: uitsnede bestemmingsplankaart

Bijlage 7: bepalingen bestemmingsplan

Bijlage 8: specificatie berekening

s p e c i f i c a t i e b e r e k e n i n g			
k a d a s t r a l e			
gemeente	sectie	nummer	oppervlakte
Moerdijk			0 m ²
Moerdijk			0 m ²
Moerdijk			0 m ²
TOTAAL			0 m ²
	oppervlakte	prijs/m ²	bedrag
oppervlakte kavel	0 m ²	€ -	€ -
oppervlakte kavel	0 m ²	€ -	€ -
oppervlakte bijgebouw	0 m ²	€ -	€ -
	inhoud	prijs/m ³	
inhoud woning	0 m ³	€ -	€ -
totaal berekende waarde			€ -
afgrond op € 1.000,=			€ -