



Taxatierapport Moerdijkregeling

Taxatierapport

FOTO INVOEGEN

Ter bepaling van de marktwaarde per 1 januari 2013 van:

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

AKKOORD BURGEMEESTER:

DATUM:



Taxatierapport Moerdijkregeling

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.....	4
1.6	AANSPRAKELIJKHEID.....	4
2	UITGANGSPUNTEN	5
2.1	Peildatum.....	5
2.2	DATUM OPNAME	5
2.3	TAXATIEMETHODE	5
2.4	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	5
3	ONDERZOEK	6
3.1	TITELONDERZOEK.....	6
3.2	RECHTHEBBENDEN:.....	6
3.3	BESTEMMINGSPLANINFORMATIE	7
3.4	MILIEUASPECTEN.....	7
3.5	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	7
3.6	ZAKELIJKE RECHTEN	7
4	BESCHRIJVING OBJECT.....	9
5	WAARDERING.....	10
5.1	BEOORDELING COURANTHEID.....	10
5.2	REFERENTIEOBJECTEN	10
5.3	WAARDEBEPALING (BIJLAGE: SPECIFICATIE VAN DE BEREKENING).....	10
6	ONDERTEKENING.....	11
7	BIJLAGEN	12



Taxatierapport Moerdijkregeling

1 OPDRACHT

1.1 OPDRACHTGEVER

De opdracht tot taxatie is verstrekt door de eigenaar 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. De gemeente Moerdijk geldt als mede-opdrachtgever

1.2 OPDRACHTNEMER

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

1.3 OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtgever geeft de taxateur 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 als vangnetregeling wordt aangeboden aan huiseigenaren die hun woning in het kader van de Moerdijkregeling te koop aanbieden aan de gemeente Moerdijk.



Taxatierapport Moerdijkregeling

1.5 VERKLARING ONAFHANKELIJKHEID

Taxateur verklaart door ondertekening van dit rapport, dat hij of zij in geen enkel opzicht in de periode van vijf jaren voorafgaand aan deze opdracht 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 of de gemeente de waarde van het object heeft bepaald, gegeven de randvoorwaarden van de Moerdijkregeling.

1.6 AANSPRAKELIJKHEID

De taxateur is ten aanzien van deze taxatie slechts verantwoording schuldig aan de opdrachtgever en de gemeente Moerdijk. 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 van de opdrachtgevers. Er wordt geen verantwoordelijkheid door taxateur aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur.



Taxatierapport Moerdijkregeling

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 NVM regio 68) in de periode vanaf 1 januari 2011 tot 1 april 2013.

2.2 DATUM OPNAME

Het object is inwendig en uitwendig door taxateur opgenomen in aanwezigheid van de eigenaar van het pand op <datum>. Tijdens de opname zijn van het object minimaal 12 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 waarderingmethode. 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
-
-



Taxatierapport Moerdijkregeling

3 ONDERZOEK

3.1 TITELONDERZOEK

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

- 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:



Taxatierapport Moerdijkregeling

3.3 BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Moerdijk. Dit bestemmingsplan is op 22 januari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld, op 31 augustus 2004 door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd en inmiddels 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

Uit de raadpleging van de gegevens van de gemeente is gebleken dat de woningen binnen de kern Moerdijk buiten de veiligheidscontouren van de bedrijven op het bedrijventerrein Moerdijk zijn gelegen.

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. *

* deze zin vervangen indien er wel sprake is van een beperking.

3.6 ZAKELIJKE RECHTEN

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



Taxatierapport Moerdijkregeling

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.



Taxatierapport Moerdijkregeling

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. >



Taxatierapport Moerdijkregeling

5 WAARDERING

5.1 BEOORDELING COURANTHEID

In deze paragraaf wordt een beoordeling gegeven van de courantheid van het object.

5.2 REFERENTIEOBJECTEN

In deze paragraaf worden een aantal referentieobjecten (minimaal 3) weergegeven die relevant zijn geweest in de boordeling van het object.

Adres	Plaats	Woningtype	Datum transportakte	Prijs

5.3 WAARDEBEPALING

In deze paragraaf wordt de marktwaarde van het object weergegeven. De specificatie van de berekening wordt als bijlage weergegeven. (**bijlage: specificatie van de berekening**)

Rekening houdend met alle omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde overwegingen, vergelijkingen van verkochte objecten en bijbehorende berekeningen, wordt de marktwaarde van onderhavige onroerende zaak op basis van het prijspeil 1 januari 2013 getaxeerd op:

een totaalbedrag van € < >.000,=
(zegge: < **BEDRAG** > 00/100 euro)



Taxatierapport Moerdijkregeling

6 ONDERTEKENING

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

Voor een nadere toelichting op de hoogte van dit bedrag en de achtergrondinformatie die hiertoe heeft geleid, wordt verwezen 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 >



Taxatierapport Moerdijkregeling

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.



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 1: foto's

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN



Taxatierapport Moerdijkregeling

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN

FOTO INVOEGEN



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 2: kadastraal uittreksel



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 3: kadastrale schets



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 4: akte van levering



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 5: luchtfoto



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 6: uitsnede bestemmingsplankaart



Taxatierapport Moerdijkregeling

Bijlage 7: bepalingen bestemmingsplan



Taxatierapport Moerdijkregeling

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 bijgebouw	0 m ²		€
	inhoud	prijs/m ³	
inhoud woning	0 m ³	€	- €
korting achterstallig onderhoud			-/- €
totaal berekende waarde			€
afgerond op € 1.000,=			€