

**TAXATIERAPPORT**  
**Niet Woning**

Voorbeeldstraat 2  
1800 ZC Voorbeeldstad

---

## Inhoudsopgave

---

	blad
A. Opdracht / opname	1
B. Object	1
C. Doel en grondslag taxatie	1
D. Waardering	2
E. Verantwoording en aansprakelijkheid	2
F. Privaatrechterlijke gegevens	3
G. Huurovereenkomst	3
H. Omschrijving locatie en object	4
I. Verontreiniging	5
J. Publiekrechtelijke aspecten	5
K. Nadere mededelingen	6
L. Slotclausules	6
M. Bijlagen	7
- Fotoblad	
- Kadastraal uittreksel	
- Kadastraal plan	
- Normblad Taxatierapport Niet Woning	

---

## TAXATIERAPPORT

Niet Woning

Bij dit rapport behoort het Normblad Niet Woning van Taxatiebureau X

---

### ALGEMEEN

#### A. OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht : 00-00-0000  
Naam opdrachtgever :  
Adres opdrachtgever :  
  
Opdracht namens opdrachtgever  
verstrek door :  
Opdracht is verstrekt aan : Taxateur X  
Adres opdrachtnemer : Voorbeeldstraat 20 0000 XX Voorbeeldstad  
De taxatie is uitgevoerd door : Taxateur  
kantoorhoudende : Voorbeeldstraat 20 0000 XX Voorbeeldstad  
Als makelaar o.g. / taxateur o.g. beëdigd op 00-00-000 te Voorbeeldstad  
Als taxateur ingeschreven in het register : Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB op XXXX  
onder nummer: 00.00.000.0.0000  
  
Lid van : NVM Lidnummer: 00000  
Datum opname en inspectie :  
Datum afdruk : 00-00-0000

---

#### B. OBJECT

Type object :  
Adres, plaats :

---

#### C. DOEL EN GRONDSLAG VAN DE TAXATIE

##### 1. Doel

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:

- de verkoop van het onderhavige pand
- 

##### 2. Grondslag

De volgende taxatiewaarden worden bepaald:

- onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik
  - executiewaarde vrij van huur en gebruik
-

## D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- **onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik** : €  
Zegge:
- **executiewaarde vrij van huur en gebruik** : €  
Zegge:

In bovengenoemde waardering is de B.T.W. buiten beschouwing gelaten.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap op

Makelaar-taxateur o.g.

---

## E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

### 1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : de voorwaarden NVM

### 2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. De taxatie wordt niet aan derden ter beschikking gesteld, tenzij de opdrachtgever dit schriftelijk verzoekt. Een dergelijk verzoek doet niet af aan het feit dat aan deze derden geen aansprakelijkheid wordt aanvaard.

### 3. Normblad Taxatierapport Niet Woningen

De taxateur verklaart de taxatie te hebben : Ja  
verricht overeenkomstig het "Normblad  
Taxatierapport Niet Woningen van  
Taxatiebureau X"

## NADERE GEGEVENS

### F. PRIVAATRECHTERLIJKE GEGEVENS

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd

- eigendomsbewijs :
- kadastraal plan :
- kadastraal uittreksel :
- overig :

#### 2. Kadastrale omschrijving object

- a. Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend
- Gemeente :
  - Sectie :
  - Nummer :
  - Grootte :
- b. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen :
- c. Overig :

---

### G. HUURSITUATIE

#### 1. Gebruiker

Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij \_\_\_\_\_, als \_\_\_\_\_, op grond van \_\_\_\_\_.

#### 2. Huurovereenkomst

Bovengenoemde huurder[s] heeft/hebben het object in gebruik op grond van een huurovereenkomst met de volgende belangrijkste kenmerken:

- datum ingang :
- duur :
- huuropties/-verlenging :
- aanvangshuur :
- thans geldende huur :
- CBS geïndexeerd :
- huuraanpassing :
- onderhoudsplicht :
- servicekosten :
- garanties :
- bijzondere bepalingen :

De bovenstaande gegevens zijn verkregen van \_\_\_\_\_  
De taxateur heeft daarbij *wel/geen* inzage in de huurcontracten gehad.

De *eigenaar/verhuurder* heeft tegenover ondergetekende verklaard, dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn en er door de huurder[s] bij *eigenaar/verhuurder* geen verzoek[en] tot huuraanpassing is [zijn] ingediend.

## H. OMSCHRIJVING LOKATIE EN OBJECT

### 1. Lokatie

- a. Wijk, stand, belendingen :
- b. Lokatie en potentie in de markt :
- c. Herkenbaarheid en uitstraling :
- d. Positie van het object :
- e. Voorzieningen :
- f. Parkeergelegenheid :
- g. Bereikbaarheid per openbaar vervoer :
- h. Bereikbaarheid per auto :
- i. Voorschriften en bepalingen :

---

### 2. Object

- a. Omschrijving :
- b. Indeling :
- c. Bouwaard en constructie :
- d. Inhoud en/of oppervlakte :
- e. Maximale vloerbelasting :
- f. Installaties :
- g. Afwerking :
- h. Staat van onderhoud :
- i. Doelmatigheid :

## I. VERONTREINIGING

Ondergetekende heeft 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.

Hierna wordt de eventueel geraadpleegde informatie vermeld en eventuele bijzonderheden.

### 1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- |    |                                 |   |           |
|----|---------------------------------|---|-----------|
| a. | Gemeente                        | : | Afdeling: |
|    | Provincie                       | : | Afdeling: |
| b. | Gebruiker / eigenaar / makelaar | : |           |

### 2. Bijzonderheden

- a. De onder I.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- a. historische gegevens :
  - b. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving :
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid :  
ziet de taxateur bijzondere aanleiding [om een risico] van verontreiniging aanwezig te achten
- c. Er is een waardeverminderende hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen :
- d. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen :

---

## J. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : Huurovereenkomst, bestemmingsplan en kadaster, milieuvergunning.

### 2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Het object is bestemd voor gebruik als :
- b. Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen :
- c. Toekomstige planologische ontwikkelingen :
- d. Overige bijzonderheden :

### 3. Vestigingseisen

Vestigingsvergunning : ja  
Milieuvergunning : ja

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.

## K. NADERE MEDEDELINGEN

---

### L. SLOTCLAUSULES

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.

Ondergetekende verklaart dat hij/zij het afgelopen jaar *wel/niet* betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan deze taxatie.

Bij de taxatie wordt er van uitgegaan dat er geen rechten zijn van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder genoemd.

Tenzij anders vermeld in de paragraaf "I. Verontreiniging" wordt er in deze taxatie van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte materialen enzovoort op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden.

---

### M. BIJLAGEN

Fotoblad	4 pagina's
Kadastraal uittreksel	1 pagina
Kadastraal plan	1 pagina
Normblad Taxatierapport Niet Woning	3 pagina's

Aldus opgemaakt te Voorbeeldstad op 00-00-0000

Handtekening taxateur

Getaxeerde object Voorbeeldstraat 2 te Voorbeeldstad

### Foto's van het getaxeerde object



Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ALKMAAR

Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: ALKMAAR L 734

30-01-2003

Uw referentie: Voorbeeldstraat 2

09:15:57

Toestandsdatum: 31-01-2003

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding:

ALKMAAR L 734

Grootte: 3 a 75 ca

Omschrijving kadastraal object:

HUIS TUIN ERF

Locatie: Voorbeeldstraat 2

1872 BD ALKMAAR

Koopjaar: 2001

---

**Gerechtigde  
1/1****EIGENDOM**Mevrouw MARIA VAN RAAT

(In de naamgeving zijn diakritische tekens niet opgenomen)

Voorbeeldstraat 2

1872 BD ALKMAAR

Geboren op: 07-10-1952

Geboren te: AMSTERDAM

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: 4 10579/ 24

d.d. 23-07-2001

Eerst genoemde object in brondocument:

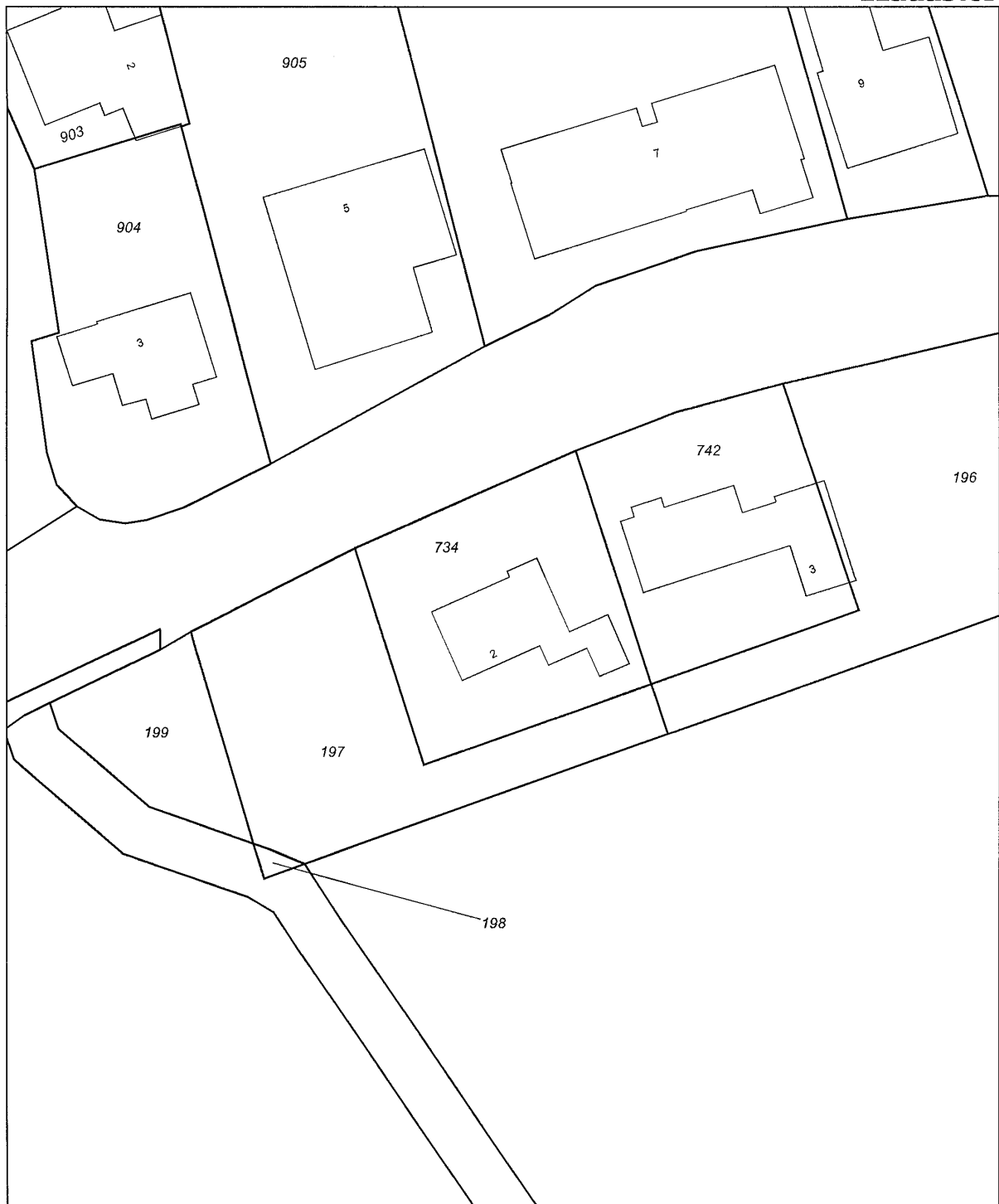
ALKMAAR L 734

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Deze kaart is noordgericht				0 m    5 m    25 m	
<b>Legenda</b>			<b>Uittreksel uit de kadastrale kaart</b>		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	ALKMAAR		
25	Huisnummer	Sectie	L		
—	Kadastrale grens	Perceel	734		
—	Bebouwing/topografie	Schaal	1 : 500		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, GRONINGEN, 4 februari 2003 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			<small>Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers</small>		

---

# Normblad Taxatierapport Niet Woning

Behorende bij het model "Taxatierapport Niet Woning"  
vastgesteld door Taxatiebureau X

---

## **Inleiding**

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het model: Taxatierapport Niet Woning, zoals gehanteerd door Taxatiebureau X. Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan [weging]factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

## **Privaatrechtelijke aspecten**

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten en lidmaatschapsrechten coöperatieve vereniging doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente [financiële] bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

## **Omschrijving object en omgeving**

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object en haar omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

## **Onderhoudstoestand**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de eisen van de gebruiker en de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader [bouwkundig] onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

## **Verontreiniging**

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval de [overheids]instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie [gids/lijst] van [mogelijk] verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

### **Publiekrechtelijke aspecten**

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of [ver]bouw [waaronder vergunningen] worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of [haar] omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

### **Overige aspecten**

Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Niets uit deze taxaties mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

Bij de waardering wordt er van uitgegaan [tenzij anders vermeld], dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijk vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties en opslagtanks zonder investeringen kunnen worden verkregen, dan wel aanwezig zijn. De aanwezige apparatuur/installaties worden niet gecontroleerd op de werking daarvan.

De taxateur doet geen titelonderzoek waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.

### **Waardebegrippen**

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

<b>A. Vrije Markt</b>	
<b>1. Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik</b>	De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>2. Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat</b>	De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.
<b>3. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik</b>	De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>4. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat</b>	De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.
<b>5. Executiewaarde vrij van huur en gebruik</b>	De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>6. Executiewaarde bij eigen gebruik</b>	De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling een ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.
<b>7. Executiewaarde in verhuurde staat</b>	De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn

	besteed.
<b>8. Economische huurwaarde</b>	De prijs, die bij aanbidding ten verhuur, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>9. Waarde in verpachte staat</b>	De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>B. Wettelijke huurwaarde</b>	
<b>1. Wettelijke huurwaarde woonruimte</b>	De prijs die verhuur van woonruimte maximaal redelijk wordt geacht op grond van de Huurprijzenwet woonruimte.
<b>2. Wettelijke huurwaarde BW 7a: 1624-bedrijfsruimte</b>	De huurprijs voor een Burgerlijk Wetboek 7a:artikel 1624-bedrijfsruimte, exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, die berekend wordt, gelet op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die gedurende een referentieperiode van 5 jaar hebben gegolden en die herleid zijn volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil tot aan de laatste dag van de referentieperiode van 5 jaar.
<b>3. Pachtwaarde</b>	De prijs die bij verpachting van agrarisch onroerend goed maximaal redelijk wordt geacht op grond van het pachtnormenbesluit.
<b>C. Jaarrekeningen ondernemingen</b>	
<b>1. Opbrenstwaarde</b>	Het bedrag waartegen een onroerend goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.
<b>2. Bedrijfswaarde</b>	De waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een onroerend goed of samenstel van onroerende goederen toe te rekenen deel van de netto omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.
<b>3. Vervangingswaarde</b>	Het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een onroerend goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander onroerend goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.
<b>D. Inkomsten-, vermogens- en overdrachtbelasting en successierecht</b>	
<b>1. Waarde in het economisch verkeer</b>	De prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
<b>E. Wet WOZ</b>	
<b>1. Waarde in het economisch verkeer [Wet WOZ; art 17 lid 2]</b>	De waarde die aan het onroerend goed dient te worden toegekend, indien het volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
<b>2. Gecorrigeerde vervangingswaarde [Wet WOZ; art 17 lid 2]</b>	Het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met een afschrijving wegens technische en functionele veroudering – in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen -, en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.
<b>F. Verzekering</b>	
<b>1. Herbouwwaarde</b>	Het bedrag benodigd voor herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en dezelfde bestemming.