



## **NORMBLAD** behorende bij het model **NVM TAXATIERAPPORT NIEUWBOUW (ter financiering woonruimte)**



Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de NVM. Gebruik door anderen en vermenigvuldiging is niet toegestaan.

### **Inleiding**

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheidstelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudingslasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van debiteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

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 financieringstaxatie van nieuwbouw op basis van het landelijk model: NVM Taxatierapport Nieuwbouw (ter financiering woonruimte). Genoemd rapport is bedoeld voor nieuwbouwobjecten waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend. Tenzij anders vermeld, gaat de taxateur er van uit dat het object conform de bouwvergunning en de (koop-)aannemingsovereenkomst wordt gerealiseerd.

Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)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.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie.

### **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, het meest recente eigendomsbewijs, de (koop-)aannemingsovereenkomst, de Algemene verkoopvoorwaarden en de (ontwerp) leveringsakte. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij (te stichten) appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar de te verwachten belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zijn daarover geen tot slechts zeer globale gegevens beschikbaar. Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

### **Omschrijving object en omgeving**

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

## **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. Uitgangspunt is dat de gemeente door het verlenen van een bouwvergunning er voor instaat dat er geen verontreiniging bestaat die aan bouwer in de weg staat.

## **Onderbouwing waarde-oordeel**

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik</li></ul> | <p>De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding 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.</p>                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat</li></ul>        | <p>De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding 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.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Executiewaarde vrij van huur en gebruik</li></ul>             | <p>De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Executiewaarde in verhuurde staat</li></ul>                   | <p>De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.</p>                             |

## **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. Tenzij anders vermeld, gaat de taxateur er van uit dat een bouwvergunning is verleend. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

## **Visuele object-presentatie**

Het taxatierapport bevat ten minste één afbeelding van het object, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, dan wel een exemplaar van de verkoopbrochure.