**Format Taxatierapport t.b.v. de Eindtoets Taxeren Landelijk & Agrarisch Vastgoed**

(Gebaseerd op Bijlage 1 van Praktijkhandreiking LAV van NRVT versie 1-1-2022)

|  |
| --- |
| **Zwart veld = informatie wordt vooraf gegeven** |
| **Blauw veld = door de kandidaat in te vullen** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **A. OPDRACHT** |  |  |
| Naam opdrachtgever(s) – naam, adres, postcode en plaats |  |
| Naam taxateur | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Naam taxatiebedrijf |  |
| Adres taxatiebedrijf |  |
| Doel van de taxatie | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Type taxatie |  |
|  |  |  |
| Bevestiging taxatie conform welke standaarden |  |  |
| Welke internationale taxatiestandaarden zijn van toepassing? | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Welk tuchtrecht is van toepassing? | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **B. IDENTIFICATIE VAN HET TE TAXEREN OBJECT** |  |  |
| Objecttype (omschrijf de onroerende zaak dusdanig dat de opdrachtgever zich een beeld kan vormen van de aard en de omvang van het object + eventuele bijzonderheden) / Korte objectomschrijving | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Adres |  |
| Postcode, plaats |  |
| **C. TAXATIE** |  |  |
| Waardepeildatum  |  |
| Het object is per waardepeildatum getaxeerd op: **Marktwaarde** | Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| ***Optioneel:***  |  |  |
| Het object is per waardepeildatum getaxeerd op: **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt** | Bijzonder uitgangspunt: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Marktwaarde: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **D. GEBRUIKSSITUATIE** |  |  |
| **Gebruikssituatie** |  |  |
| Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij (naam gebruiker): | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Ten behoeve van de volgende activiteiten:  | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **E. JURIDISCH** |  |  |
| Kadastrale recherche |  |  |
| Gemeente | Sectie en nummer | (Geschatte) grootte | Zakelijk recht | Omschrijving |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Privaatrechtelijke aspecten |  |
| Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaringen als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd. | **Vul in: wel/geen, bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige bijzondere lasten en beperkingen, enz.** |
| Gebruiksbepalingen t.a.v. het recht van erfpacht/opstal: | **Soort recht:****Datum uitgifte/vestiging:****Einddatum van het recht:****Grond is in eigendom van:****Huidig tijdvak loopt van/tot:****Overig:** |
| Gebruiksbepalingen t.a.v. het recht van vruchtgebruik: | **Datum vestiging:****Bloot eigenaar:** **Vruchtgebruiker:** **Wijze van beëindiging:****Overig:** |
| Pacht: | **Pachtvorm:****Pachtduur:****Einddatum:****Vastgestelde pachtsom:****Datum goedkeuring:****Verplichtingen bij aanvang pacht:****Wijzigingen bij aanvang pacht:** |
| Leg uit waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde.  | Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| Milieu- en productierechten |  |
| In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen aanwezig: |  |
| Van toepassing zijnde productierechten: |  |
| Overige van toepassing zijnde rechten of beschikkingen: |  |
| Leg uit waarom deze aspecten met betrekking tot vergunningen en rechten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde. | Klik of tik om tekst in te voeren. |

|  |  |
| --- | --- |
| Publiekrechtelijke aspecten |  |
| De volgende aspecten met betrekking tot bestemming en gebruiksmogelijkheden zijn op het object van toepassing. |  |
| Leg uit welke van bovengenoemde aspecten met betrekking tot bestemming en gebruiksmogelijkheden wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde en waarom. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **F. MILIEU-ASPECTEN** |  |  |
| Omschrijving van (een risico van) milieuverontreiniging in de bodem, water of verwerkte materialen (o.a. asbest). |  |
| Leg uit waarom dit wel of niet relevant is voor of van invloed is op de taxatie. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **G. SPECIFICATIES FYSIEKE AARD OBJECT** |  |  |
| Bedrijfswoning | Omschrijving | **Bouwjaar:****Bouwaard:****Energielabel:****Gebruiksoppervlakte wonen****Inrichting, indeling en gebruik:****Onderhouds- en bouwkundige staat:** |
| Bedrijfsgebouw 1 | Omschrijving | **Bouwjaar:****Afmetingen:** |
| Inrichting, indeling en gebruik: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een globale beschrijving van de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, inclusief bouwkundige gebreken, de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud en of er aanleiding is tot nader (bouwkundig) onderzoek. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een overzicht van aanwezige voorzieningen en installaties. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Bedrijfsgebouw 2 | Omschrijving | **Bouwjaar:****Afmetingen:** |
| Inrichting, indeling en gebruik: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een globale beschrijving van de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, inclusief bouwkundige gebreken, de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud en of er aanleiding is tot nader (bouwkundig) onderzoek. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een overzicht van aanwezige voorzieningen en installaties. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Bedrijfsgebouw 3 | Omschrijving | **Bouwjaar:****Afmetingen:** |
| Inrichting, indeling en gebruik: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een globale beschrijving van de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, inclusief bouwkundige gebreken, de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud en of er aanleiding is tot nader (bouwkundig) onderzoek. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een overzicht van aanwezige voorzieningen en installaties. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Overige aanwezige voorzieningen en installaties | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Cultuurgrond: | Omschrijving: |  |
| Ontsluiting: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Kavelvorm: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Schaduwwerking: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Waterhuishouding / drainage: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Droogtegevoelig: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geschiktheid: | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Licht toe welke van bovengenoemde kenmerken van het object met name relevant zijn voor de taxatie en hoe dit in de waardering zou moeten worden meegenomen. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **H. LOCATIE** |  |  |
| Specifieke kenmerken van de locatie van het object. Waaronder: - wijk, stand en aard van belendingen- bereikbaarheid (per personenauto en vrachtauto)- voorzieningen - eventuele overige relevante omgevingsfactoren |  |
| Welke kenmerken van de locatie van het object zijn met name relevant voor of van invloed op de waarde? Licht uw antwoord toe. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **I. BEOORDELING EN ONDERBOUWING** |  |  |
| Courantheid |  |  |
| Beschrijf de courantheid van het object op de volgende gebieden:- Locatiebeoordeling- Objectbeoordeling- Mate van verkoopbaarheid (beschrijving) | **Locatiebeoordeling**Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **Objectbeoordeling**Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **Verkoopbaarheid**Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| Risico-analyse |  |  |
| Stel een SWOT-analyse op waarin de bijzonderheden vermeld worden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen. | **Sterkte**Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **Zwakte**Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **Kansen**Klik of tik om tekst in te voeren. |
| **Bedreigingen**Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| Markt |  |  |
| Beschrijf op basis van de beschikbare referentiegegevens de marktomstandigheden voor het betreffende pand zo volledig mogelijk. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| Taxatieonzekerheid  |  |  |
| Licht toe of en welke bovenmatige schattingsonzekerheden er zijn. Zo ja, licht toe waardoor dit wordt veroorzaakt.*Nb. Vul dit onderdeel in vanuit de aanname dat u alle relevante marktinformatie hebt ontvangen, kortom, zoals u dat in een reguliere taxatie zou doen. Beroep u dus niet op het gegeven dat de marktinformatie in deze examencontext per definitie beperkt is.* | Klik of tik om tekst in te voeren. |

|  |  |
| --- | --- |
| Toelichting op de waardering |  |
| Voer de vergelijkingsmethode en de gecorrigeerde-vervangingswaarde-methode uit op het examenobject: geef bij de gecorrigeerde vervangingswaarde de berekeningen weer in het rekenmodel in Excel en licht de genomen uitgangspunten toe.**Vergelijkingsmethode**Vul onderstaande tabel in. Geef aan: 1 = Goed vergelijkbaar; 2 = Redelijk vergelijkbaar; 3 = Matig vergelijkbaar; 4 = Slecht vergelijkbaar |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Adres** | **Grondsoort** | **Huiskavel/veldkavel** | **Bedrijfsgebouwen** | **Bedrijfswoning** | **Staat van onderhoud** |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. | Kies een waarde. |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Motiveer per referentieobject kort in hoeverre u dit een geschikt / passend referentieobject acht, en welke wezenlijke verschillen daarbij van belang acht. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Onderbouw voor deze referentieobjecten per referentieobject in woord en getal hoe u van de verkoopprijs van de referentieobjecten naar de marktwaarde van het taxatieobject rekent.  | Klik of tik om tekst in te voeren. |

**Gecorrigeerde vervangingswaarde**

|  |  |
| --- | --- |
| Geef een onderbouwing van de gekozen vervangingswaarden. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Geef een onderbouwing van de toegepaste correcties. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Licht overige relevante uitgangspunten van de berekening toe.  | Klik of tik om tekst in te voeren. |
|  |  |  |
| **Licht de uiteindelijke marktwaarde toe.** |  |  |
| Geef aan welke hoofdmethode(n) is/zijn gebruikt om de onderhavige waarde op te baseren en (eventueel) welke methode(n) als schaduwmethode(n) is/zijn gebruikt. Licht toe waarom hier voor de betreffende methodiek(en) wordt gekozen. | Klik of tik om tekst in te voeren. |
| Leg uit hoe vanuit bovenstaande tot de marktwaarde is gekomen.Licht daarbij minimaal toe: * met welke aspecten rekening is gehouden om tot de marktwaarde te komen.
* hoe de referenties zijn meegenomen in de waardering om tot de marktwaarde te komen.
 | Klik of tik om tekst in te voeren. |