**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. |