

MARKTWAARDE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

Instructies voor taxateurs

The screenshot displays the 'MIJN TAXATIES' (My Taxations) interface. At the top left is the taXapi logo. Below it is a search bar with the placeholder text 'Zoek in alle taxaties' and a magnifying glass icon. A progress indicator shows four stages: '1 Nieuw', '5 Lopend' (highlighted with a teal bar), 'Validatie', and '885 Afgerond'. A teal button with a refresh icon and the text 'OPHALEN BIJ TAXATIEWEB' is positioned above the list. The list contains two entries, each with a circular image of a house and a right-pointing arrow.

MARKTWAARDE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

De komst van de EVS en de introductie van de nieuwe taxatiemodellen hebben er in 2016 toe geleid dat er meer eenduidigheid is gebracht bij het gebruik van de begrippen "marktwaarde" en "marktwaarde met bijzondere uitgangspunten". Met de 2018 update van de modellen taxatierapporten was het ook noodzakelijk dit document te actualiseren. Wijzigingen hebben slechts betrekking op lay-out en tekstuele verbeteringen, ten aanzien van de te hanteren marktwaardes met bijzondere uitgangspunten hebben geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

De volgende situaties worden hierna beschreven:

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment.

Bij nieuwbouw:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in dit taxatie rapport is beschreven in hoofdstuk I.1

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, maar neemt als bijzonder uitgangspunt dat het object conform de specificatie zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst reeds is gerealiseerd.

Bij verbouwing:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, maar neemt als bijzonder uitgangspunt dat de verbouwing conform de specificatie reeds is gerealiseerd.

A. Model taxatierapport woonruimte

1. De huidige huurder koopt het object dat hij huurt en bewoont.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is beëindigd en het object door de koper bewoond blijft.

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat de zittende huurder het object koopt en het object blijft bewonen.

2. Een (corporatie)woning wordt leeg opgeleverd en de eigenaar heeft de volle eigendom. De koper koopt met 'Koopgarant', waarvoor bij notarieel transport een recht van erfpacht wordt gevestigd.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment (volle eigendom).

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht wordt gevestigd met daarbij de Erfpacht-en Koopgarant bepalingen.

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat de erfpacht- en koopgarant bepalingen zijn gevestigd. In hoofdstuk G.2. vermeldt de taxateur de feitelijke situatie (volle eigendom) en hij vermeldt eventuele bijzonderheden rondom de erfpacht- en koopgarant bepalingen (zoals zelf bewoningsplicht, aanbiedings- en terugkoop plicht etc.) onder N. en vermeldt dat deze bij notarieel transport worden gevestigd.

3. De zogenaamde 'kluswoning'. De door de verkoper te verrichten werkzaamheden zijn in de koopsom inbegrepen en dienen bij notarieel transport te worden afgerekend. De taxateur neemt het object op in de huidige staat en ontvangt stukken waaruit blijkt welke werkzaamheden de verkoper nog gaat verrichten en welke de koper nog gaat verrichten (of laat verrichten).

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Veelal een woning die men aan het renoveren is (naar een casco woning).

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een, vóór de levering, nog door de verkoper te realiseren verbouwing zoals in dit axatierapport beschreven onder N.

De marktwaarde die de taxateur nu taxeert op de waardepeildatum gaat uit van realisatie van de onder N. beschreven werkzaamheden.

N.B. De door de verkoper te verrichten werkzaamheden zijn in de koopsom inbegrepen en dienen bij notarieel transport te worden afgerekend. Deze worden niet in I.3. vermeld, enerzijds om onduidelijkheid te voorkomen met de door de koper te verrichten verbouwingen en anderzijds om aan te geven dat deze werkzaamheden voor rekening en risico van de verkoper plaatsvinden voor de levering.

Optioneel: In veel situaties zal de koper zelf, na de overdracht, nog werkzaamheden (laten) verrichten. Deze worden op de gebruikelijke manier onder I.3. door de taxateur vermeld.

Hiervoor geldt de standaard optie:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.

Deze wordt op de gebruikelijke wijze vastgesteld en verwerkt.

4. Een object is belast met een recht van vruchtgebruik dat eindigt bij het metterdaad verlaten van het object door de vruchtgebruiker. Daarvan is op dit moment nog geen sprake, maar gezien de gezondheid zal dit niet lang meer duren.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. De taxateur taxeert daarom de waarde van het object belast met het recht van vruchtgebruik. Hierbij houdt de taxateur rekening met de grotere kans dat het vruchtgebruik binnen afzienbare tijd komt te vervallen.

Onder G.2. vermeldt hij het recht van vruchtgebruik (feitelijke situatie).

Optioneel: Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik (srechten) geleverd wordt. Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het recht van vruchtgebruik is geëindigd en dat het object leeg wordt opgeleverd.

5. Op dit moment is er sprake van een gebruiksrecht, bij oplevering komt dit gebruiksrecht te vervallen waardoor de volle eigendom herleeft.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. De taxateur taxeert daarom de waarde van het object belast met het gebruiksrecht. Hierbij houdt de taxateur rekening met het feit dat het gebruiksrecht tenietgaat zodra de oplevering (transport) plaats vindt. Onder G.2. vermeldt hij het gebruiksrecht (feitelijke situatie).

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruiksrechten geleverd wordt.

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het gebruiksrecht is geëindigd en dat het object leeg wordt opgeleverd.

6. Een taxateur taxeert een boerderij waar nog een agrarische bestemming (agrarische bedrijfswoning) op rust. De gemeente heeft inmiddels een brief gestuurd naar de eigenaar met daarin haar medewerking tot het wijzigen van de bestemming naar burgerwoning'.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment (en waarbij de bestemming nog 'agrarische bedrijfswoning' is). Hij houdt tevens rekening met de brief van de gemeente.

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is aangepast naar 'Wonen'.

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum waarbij hij het object taxeert met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming 'Wonen' op dat moment al in het bestemmingsplan is opgenomen. Onder M.1.b. vermeldt hij de huidige bestemming (feitelijke situatie) en geeft tevens aan dat het gebruik als woonruimte toegestaan is 'op andere wijze' waarbij rekening moet worden gehouden dat op dit moment alleen personen het object mogen bewonen als zij dit doen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

MODEL TRANSACTIE WOONRUIMTE INDIVIDUEEL:

7. Een corporatiewoning die, in het kader van de wettelijke regeling leeg moet worden getaxeerd als deze individueel wordt verkocht aan de zittende huurder.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft.

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat het object door de zittende huurder (die het object koopt) bewoond blijft worden.

Optioneel: Indien de huurder een aantal verbeteringen (bevoegdlijk) heeft aangebracht en dezedenen apart te worden gewaardeerd, om te voorkomen dat deze verbeteringen nogmaals door de huurder moeten worden betaald, wordt aanvullend door de taxateur het volgende waardebegrip getaxeerd.

Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, het object door de koper bewoond blijft en exclusief de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is, waarbij de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen niet zijn inbegrepen.

8. Een corporatie woning die, in het kader van de wettelijke regeling leeg moet worden getaxeerd als deze individueel wordt verkocht, niet aan de zittende huurder, maar nu nog verhuurd is.

Marktwaaarde

De taxateur taxeert de marktwaaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik (srechten) geleverd wordt.

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat het object onbewoond wordt opgeleverd.

9. Een appartement is belast met het recht van erfpacht en de verkoper verkoopt zijn appartement aan de erfverpachter (corporatie) waardoor deze de volle eigendom weer verkrijgt.

Marktwaaarde

De taxateur taxeert de marktwaaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Onder G.2. wordt het recht van erfpacht (feitelijke situatie) beschreven.

Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd (en door de huidige erfverpachter de volle eigendom is verkregen)

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat de volle eigendom is verkregen. Deze situatie kan ook spelen bij een 'terugkoop taxatie' waarbij het model transactiewoonruimte individueel wordt gebruikt

10. Een woning is belast met een recht van ondererfpacht en de verkoper verkoopt zijn woning aan de corporatie die erfverpachter is van dit recht van ondererfpacht. De corporatie verkrijgt hierdoor (weer) het recht van erfpacht op het object.

Marktwaarde

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Onder G.2. wordt het recht van ondererfpacht (feitelijke situatie) beschreven.

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van ondererfpacht is beëindigd (en door de corporatie het recht van erfpacht is verkregen)

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is verkregen. Deze situatie kan ook spelen bij een 'terugkoop taxatie' waarbij het model transactiewoonruimte individueel wordt gebruikt.