

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

- ☐ U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering
- ☐ U wilt de woning verkopen
Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)
- ☐ U wilt de woning kopen
Bepalen van de prijs bij aankoop(beslissing)
- ☐ U wilt de woning terugkopen
Bepalen van de prijs bij terugkoop(beslissing)
- ☒ U moet de woning gedwongen verkopen
Een gedwongen (executoriale) verkoop
- ☐ Een andere reden, namelijk _____

E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 9 januari 2025.

Marktwaaarde € 635.000,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaarden hieronder gaan over een situatie die op 9 januari 2025 nog niet bestaat.

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning € 378.000,-

- ☐ leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt
en dat niemand een gebruiksrecht heeft.
- ☒ verhuurd is.

Ook is aan mij gevraagd om naast de marktwaarden een inschatting te doen, die opinie wordt genoemd, van de volgende waarden:

Opinies executieveiling:

**Bij executieveiling bedraagt de vermoedelijke
verkoopopbrengst van het object:** € 570.000,-

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat de verkoop plaats vindt via één van de (hybride) regioveilingen dan wel via de online veilingplatforms van Vastgoedveiling/Veilingnotaris of OpenbareVerkoop/Veilingbiljet met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten die voor rekening komen van de koper € 6.000,- incl. Btw zullen bedragen;
6. dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;
7. dat het object:
 - ☒ zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden.
 - ☐ slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden.