Taxatierapport perceel 189, gelegen aan de LIERE in tuinpark Tuinwijck

peildatum: augustus 2019

In te vullen door de huidige eigenaar:

Deze taxatie is uitgevoerd voor :	
adres :	postcode & woonplaats :

Één exemplaar van dit rapport moet binnen 14 dagen wel/niet voor akkoord getekend en geparafeerd weer bij het bestuur worden ingeleverd.

De huidige eigenaar verklaart zich …….. akkoord met het totaalbedrag van deze taxatie (hier a.u.b. invullen: 'wel' of 'niet').

(plaats en datum van ondertekening) (handtekening huidige eigenaar)

LET OP; bij niet (tijdige) inlevering van dit rapport wordt de huidige eigenaar geacht akkoord te zijn gegaan met deze taxatie !! - zie ook de overige aanwijzingen voor de verkoper op bladzijde 3 van deze rapportage.

Omschrijving van het getaxeerde

TUINHUISJE; bouwjaar | bouwtekening en/of technische omschrijving aanwezig | oppervlakte	1975	ja	28,0
SCHUUR; bouwjaar | bouwtekening en/of technische omschrijving aanwezig | oppervlakte	1989	ja	6,0
KWEEKKAS; bouwjaar | bouwtekening en/of technische omschrijving aanwezig | oppervlakte	2015	ja	4,9
PERCEEL; bebouwings-/verhardingspercentage | terreintekening aanwezig | oppervlakte	24%	nee	392

OPBOUW VAN DE GETAXEERDE WAARDE

Oppervlakte tuinhuisje :	28,0
Toepasselijk m²-bedrag :	373,10
Gewogen waarderingspercentage kasko :	59,1%
subtotaal kasko-huisje	**€6.176**
Sanitaire uitrusting (toilet/douche, keukenblok, tegelwerk en dergelijken) :	1.557
Diverse spijkervaste plafond-, wand- en vloerafwerkingen :	345
Toe-/afslag wegens dakbedekkingsmateriaal :	-
Toeslag funderingswijze :	135
Subtotaal tuinhuisje	**€8.213**
Oppervlakte schuurtje :	6,0
Toepasselijk m²-bedrag :	170,80
Gewogen waarderingspercentage kasko :	30,8%
subtotaal kasko-schuurtje	**€316**
Oppervlakte kweekkas :	4,9
Toepasselijk m²-bedrag :	92,80
Gewogen waarderingspercentage kasko :	80,0%
subtotaal kasko-kweekkas	**€364**
Toe-/afslag wegens dakbedekkingsmateriaal :	-
Toeslag funderingswijze :	53
Subtotaal bijgebouwtjes	**€733**
Nutsvoorzieningen (septictank, stapelput(ten), watermeterput) :	363
Diverse verhardingen (terassen, paden, kunstgras e.d.) :	620
Overige terreininrichtingen (pergola, hekwerk, windscherm, broeibak(ken) en kist(en) e.d.) :	249
Tuintaxatie (de beplanting) :	- zie bijlage -
Subtotaal perceelinrichting	**€1.232**
Diverse toeslagen volgens specifikatie	**480**
Diverse aftrekposten	**- n.v.t. -**
TOTAALBEDRAG BOUWKUNDIGE TAXATIE	**€10.658**

TOELICHTING & AANVULLINGEN OP DE GETAXEERDE WAARDE

De hier afgeprijsde onderdelen waren visueel niet (voldoende) te inspekteren » de gegeven waardering kàn dus onjuist zijn:

1.1 - De balklaag van de BG-vloer :	979
1.2 - De beschieting van de BG-vloer :	979
1.3 - De kapkonstruktrie / dakvloer :	823
Totale mogelijk-onjuiste bedrag bedraagt (circa 45% van de waarde-kasko)	**€ 2.782**

© Tuinwijck - versie 2019.2

Verder zijn de eventuele financiële effekten van de volgende zaken in de getaxeerde waarde verwerkt:

2.1	Op dit huisje is GEEN opkrikadvies van toepassing.
2.2	Datum op (oudste) gasslang binnen: 2016 » kan dit tuinseizoen nog worden gebruikt - daarna te vervangen !! (art 12.17)
2.3	Er zijn geen gebroken of loszittende ruiten aanwezig in het huisje
2.4	

Overige vaststellingen de taxatie betreffende (zonder financiële implikaties voor de getaxeerde waarde):

3.1	De aanwezige bebouwing valt binnen het maximaal toegestane.
3.2	Overige bouwsels vallen qua aantal en afmetingen binnen de voorschriften.
3.3	De hoeveelheid verharding valt binnen het maximaal toegestane.
3.4	Geen terreintekening aanwezig, ofwel is daarop het beloop van de terreinleidingen niet gedokumenteerd » niet bekend dus.
3.5	Aanwezigheid watermeterput, septictank en/of stapelput(ten) vastgesteld, goede werking niet bekend.
3.6	Het gebruik van alle opstallen/bouwsels is zoals dat in de reglementen is bepaald.
3.7	Het is NIET WAARSCHIJNLIJK dat er asbest is verwerkt in de aanwezige opstallen.

Voordat er tot verkoop kan worden overgegaan moeten i.e.g. eerst nog de volgende voorzieningen worden getroffen:

4.1	Afvoeren losse jerrycans (van stookolievoorraad?)
4.2	Boomhut moet worden verwijderd (verkoper), tenzij de koper deze wil overnemen
4.3	- n.v.t. -

Eventuele toelichtingen / konklusies / aanbevelingen vanuit de Bouw- en Taxatiekommissie:

5.1	Indien de koper de boomhut wil overnemen, moet er vergunning voor worden aangevraagd (koper).
5.2	- n.v.t. -
5.3	- n.v.t. -

Ondertekening leden Bouw- en Taxatiekommissie Tuinwijck :

Geïnventariseerd en opgemaakt te Amsterdam op: 25-8-2019 - gebruikmakend van door de Bond Van Volkstuinders vastgestelde eenheidsprijzen - waarbij alle posten steeds zijn afgerond op hele Euro's, in het voordeel van de verkoper. Bouwkostenindexcijfer: 106,8 (2010= 100).

Aanwijzingen voor de verkoper

De bouwkundige- en de tuintaxatie werden uitgevoerd op uw impliciete verzoek en dienen ter vaststelling van een reële prijs voor doorverkoop van de op uw perceel aanwezige opstallen, terreininrichting en beplanting - een en ander volgens de richtlijnen die de Bond Van Volkstuinders daaraan stelt.

Indien u akkoord bent met deze taxatie wordt u verzocht binnen 2 weken één exemplaar - op het schutblad 'voor akkoord' ondertekend èn alle bladzijden geparafeerd - aan het bestuur te retourneren, waarna de verkoopprocedure wordt gestart en deze taxatie zal worden gepubliceerd op de mededelingenborden en de website van Tuinwijck.

Indien u het oneens bent met (onderdelen van) de taxatie van de beplanting of (onderdelen van) de bouwkundige taxatie, of beiden, kunt u beroep instellen bij de Bond Van Volkstuinders. U dient dit te doen binnen 2 weken na ontvangst van dit rapport.

De kosten voor elke van deze hertaxaties bedragen €75,= (vooraf te voldoen), en de uitslag ervan is bindend voor alle partijen.

Indien u afziet van de verkoop wordt u verzocht dit kenbaar te maken door binnen 2 weken één exemplaar - op het schutblad 'voor niet-akkoord' ondertekend - aan het bestuur te retourneren, waarna de zaak verder als afgedaan zal worden beschouwd.

Indien u niet binnen 2 weken beroep heeft ingesteld bij de BVV en/of een ondertekend exemplaar van de taxatie aan het bestuur heeft geretourneerd, wordt dat beschouwd als instemming uwerzijds (Tuinreglement, art. 4.4) en start de verkoopprocedure.

Als de taxatie aangeeft dat één of meerdere bouwsels gesloopt moeten worden -respektievelijk dat de tuin dusdanig verwaarloosd is dat deze niet in zijn huidige staat kan worden overgedaan- dan zijn artikelen 4.12 en 6.12 van het Tuinreglement van toepassing.

NB - Bij opzeggen van uw lidmaatschap dient u te melden of er in uw opstallen asbest is verwerkt, laat u dat na dan loopt u het risiko dat achteraf de kosten van een eventuele schade op u worden verhaald.

INVENTARISATIE VAN HET GETAXEERDE

KONSTRUKTIEWIJZE TUINHUISJE		%	€/σ	€/m²
»	dubbelwandig (of massief met wanddikte minimaal 5½ cm)	100%	373	373,10
	enkelwandig (en alle andere varianten)	-	241	

opmerkingen :

	eventuele opmerkingen per onderdeel	%	Σ	gem.
BALKLAAG				
konstruktieve opbouw	staat mooi hoog	75,0	225	75%
overspanning	hard en vlak	75,0		
gaafheid v/h materiaal	??	75,0		
huisje opkrikken :	niet nodig			

opmerkingen bij rubriek : de beoordeling is gedaan op basis van overige waarnemingen - aangezien de balklaag niet (goed) visueel te inspekteren was is de gegeven waardering dus mogelijk diskutabel (zie onderaan blad 2).

VLOERBESCHIETING				
messing/groef-vloerdelen		-	75	75%
plexmateriaal		75,0		

opmerkingen bij rubriek : de beoordeling is gedaan op basis van overige waarnemingen - aangezien de beschieting niet (goed) visueel te inspekteren was is de gegeven waardering dus mogelijk diskutabel (zie onderaan blad 2).

BUITENWANDEN				
draagkonstruktie	recht vlak hard	72,5	130	65%
gaafheid gevelbekleding	div. Reparaties, enkle zacht plekje	57,5		
stenen borstwering		-		

opmerkingen bij rubriek : Wanden staan mooi recht. Her en der wat kleine herstelplekken en vooral: aantasting door roest van de spijkertjes.

DAKKONSTRUKTIE				
konstruktieve opbouw		65,0	188	63%
gaafheid v/h materiaal		62,5		
beschot		60,0		

opmerkingen bij rubriek : de beoordeling is gedaan op basis van overige waarnemingen - aangezien de dakkonstruktie niet (goed) visueel te inspekteren was is de gegeven waardering dus mogelijk diskutabel (zie onderaan blad

DAKAFWERKING				
uitvoering dakbedekking		55,0	178	36%
gaafheid dakbedekking		47,5		
goten	dak ligt bijna waterpas, lage opstanden	27,5		
afvoer(en)		30,0		
boeidelen		17,5		

opmerkingen bij rubriek : Dakbedekking is redelijk gelegd maar oud. Waterafvoercapaciteit onvoldoende » in alle dakhoeken is water in de constructie gekomen en rot opgetreden. Dient dringend aangepakt te worden.

KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN				
konstruktie		57,5	198	50%
onderhoud	veel reparaties/aanhelingen van oudere datum	52,5		
gaafheid		42,5		
bewegende delen		45,0		

opmerkingen bij rubriek : het leven is er overheen geweest

SCHILDERS- / GLASZETTERSWERK				
verfwerk buitenzijde		32,5	80	40%
beglazing & zetwerk	bijna alle ruiten zitten los, 1x glasbreuk	47,5		

opmerkingen bij rubriek : loszittende en/of gebroken ruiten geven verhoogde kans op inwatering, wat leidt tot aantasting van bewegende delen/kozijnen door houtrot - hetgeen visueel ook al waarneembaar is.

KONSTRUKTIEVE UITVOERING				
uitvoering		57,7	138	69%
ventilatie BG/dak-pakket		80,0		

opmerkingen bij rubriek :

gewogen gemiddelde bouwkundig kasko : 59,1%

© Tuinwijck - versie 2019.2

FUNDERINGSWIJZE TUINHUISJE			€/σ	∑	€
»	stoepbanden en/of tegels	[post]	135,00	x	135
	betonnen plaatjes met gestapelde tegels / gestorte poeren	[post]	370,00	-	-
	betonnen vorstrand	[post]	340,00	-	-
	betonnen plaat met vorstrand	[post]	470,00	-	-
	betonnen bak	[post]	1.939,00	-	-
				subtotaal :	135,00

DAKBEDEKKINGSMATERIAAL TUINHUISJE					
	toeslag (max € 400,= bij 28m²) wegens stalen dakpanplaten	[post]	14,29	-	-
	aftrek (max € 600,= bij 28m²) wegens bitumineuze golfplaten	[post]	(21,43)	-	-
				subtotaal :	0,00

SANITAIRE VOORZIENINGEN					
»	natte cel-kompleet	[post]	814,10	83%	672
»	keukenblok-kompleet	[post]	814,10	100%	815
»	rookgasdoorvoer gevel/dak	[st.]	35,00	2	70
	vloertegels	[m²]	39,50		-
	wandtegels	[m²]	23,00		-
				subtotaal :	1.557,00

DIVERSE AFWERKINGEN - BINNEN					
	plavuizen	[m²]	13,00		-
	laminaat vloer	[m²]	6,00		-
	schroten hout	[m²]	8,65		-
	schroten MDF / Heraklith- of dekorplaten	[m²]	10,00		-
	schroten PVC	[m²]	3,20		-
	tapijt; van de rol of -tegels	[m²]	8,00		-
	zeil / vinyl	[m²]	10,00		-
»	linoleum / geöliede grenen planken	[m²]	15,00	23	345
			-		-
				subtotaal :	345,00

DIVERSE(N &) OP-/AFSLAGEN					
»	huisje goed verzorgd	[post]	150,00	50%	75
»	toeslag apart slaapvertrek	[post]	150,00	x	150
»	elektra goed verzorgd	[post]	100,00	x	100
»	kozijnen, ramen & deuren uit hardhout	[post]	275,00	20%	55
	toeslag hardhouten gevelbekleding	[post]	350,00	-	-
	toeslag wegens (deels) dubbelglas	[post]	400,00	-	-
	aftrek wegens opkrikadvies	[post]	(750,00)	-	-
	opslag wegens bijzondere vaste inrichtingselementen	[post]	150,00	-	-
			-	-	-
				subtotaal :	380,00

SCHUURTJE	eventuele opmerkingen per onderdeel	%	€/m²	€
vloer en/of fundering		22,5	170,80	316
wanden (inkl borstwering)		35,0		
dak(bedekking) en HWA		35,0		

opmerkingen bij rubriek : schuurtje is aan het verzakken en staat scheef. Wanden rondom slecht. Heeft dringend aandacht nodig om definitief verval te stuiten.

KWEEKKAS				
fundatie en/of borstwering		80,0	92,80	364
draagkonstruktie opbouw		80,0		
ruiten: glas / kunststof		80,0		

opmerkingen bij rubriek :

TOE-/AFSLAGEN BIJGEBOUWTJES		€/m²	m²	€
»	schuurtje: voor de fundering € 4,82/m²	4,82	6,0	29
»	kweekkas: voor de fundering € 4,82/m²	4,82	4,9	24
			subtotaal :	733,00

TERREINLEIDINGEN EN DERGELIJKE

»	septictank		[post]	263,00	1	263
»	stapelput(ten), watermeterput		[st.]	49,50	1	50
»	buitenkraan, -wasbak, -douche		[st.]	25,00	2	50
				subtotaal :		363,00

DIVERSE VERHARDINGEN

»	gladde betontegels	- 30x30 cm	[st.]	0,60	150	90
		- 30x20 cm	[st.]	0,60	358	215
		- 40x40 cm	[st.]	-		-
		- 40x60 cm	[st.]	2,30		-
		- 50x50 cm	[st.]	2,20		-
	pastegels	- 20x20 cm	[st.]	1,25		-
		- 30x15 cm	[st.]	0,60		-
»	gewassen grindtegels	- 40x40 cm	[st.]	2,12	54	114
»		- 40x60 cm	[st.]	2,90	51	148
		- 50x50 cm	[st.]	2,90		-
	gewone straatklinkertjes	- geteld	[st.]	0,30		-
		- gemeten	[m²]	16,60		-
	sierbestrating / flagstones / e.d.		[m²]	13,50		-
	kunstgras-tegels (50x50 cm)		[st.]	3,50		-
	kinderhoofdjes		[st.]	0,65		-
»	betonnen opsluitbanden	- 5x15 cm	[st.]	1,75	30	53
		- 6x20 cm	[st.]	2,15		-
	stoepbanden	- 10x20 cm	[st.]	5,30		-
	gestort grind		[m²]	10,00		-
	spoorbielzen		[st.]	16,50		-
	houten vlonders	- (verduurzaamd) zachthout	[m²]	13,00		-
		- (tropisch) hardhout	[m²]	25,00		-
				subtotaal :		620,00

AFRASTERINGEN - OVERIGE TERREININRICHTING

	pergola / ingangspoortje		[st.]	50,00		-
	windscherm (max 5,5 m')	- (verduurzaamd) zachthout	[m']	13,50		-
		- (tropisch) hardhout	[m']	27,00		-
»	hekwerken	- afzetting met konijnengaas (< 1m hoog)	[m']	2,75	75	206
»		- pallisade-hekje / vlechtwerk (tot 2m hoog)	[m']	10,50	1,6	17
		- wilgentenenvlechtwerk (tot 2m hoog)	[m']	12,50		-
	gereedschapskist	(maximaal 4,0 x 0,6 x 0,8 m³ - indien geen schuur)	[st.]	25,00		-
	broeibak(ken)	(maximaal 6,0 m² - bij maximaal 1,6 x 0,8 x 0,6 m³/st.)	[m²]	25,00		-
»	accukist	(maximaal 1,0 x 0,6 x 0,45 m³)	[st.]	25,00	0,5	13
»	gaskist	(maximaal 4st. x 0,45 x 0,8. m³)	[st.]	25,00	0,5	13
				-		-
				subtotaal :		249,00

DIVERSE(N &) OP-/AFSLAGEN

»	bestrating/overige verhardingen goed verzorgd	[post]	100,00	1	100
	bijgebouwen goed verzorgd	[post]	150,00	-	-
	overige bouwsels goed verzorgd	[st.]	25,00		-
		[post]	150,00	-	-
			-		-
			subtotaal :		100,00

Eventuele toelichting bij dit hoofdstuk:

er is een oliekachel - tank buiten heeft een lekbak van voldoende afmeting.

Aanwijzingen voor de geïnteresseerde / de koper

Indien een volkstuin aan u gegund wordt zal de overdracht, binnen een redelijke termijn daarna, met u worden afgesproken. Deze overdracht kan niet anders geschieden dan onder gelijktijdige overname van de op het perceel aanwezige opstallen en inrichting, in de staat waarin deze zich op het moment van overname bevinden. En niet anders dan op basis van de op de website en/of de mededelingenborden van Tuinwijck gepubliceerde kondities, waarvan deze taxatie een onderdeel is.

NB - deze taxatie is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de BVV en uitsluitend bedoeld ter vaststelling van een reële prijs voor (onderlinge) doorverkoop van de op het betreffende perceel aanwezige opstallen, terreininrichting en
En hoewel dit o.a. gebeurt op basis van een bouwkundige inventarisatie van die opstallen is het uitdrukkelijk géén bouwkundige keuring en kunnen er in dit verband dan ook géén rechten aan worden ontleend !!

Om voor alle betrokkenen teleurstellingen te voorkomen is het dus heel belangrijk dat u zich van tevoren goed realiseert wat u precies overneemt, want nadat de overdracht heeft plaatsgevonden heeft u - afgezien van uw wettelijke recht om binnen 3 dagen de koop nog ongedaan te maken - geen mogelijkheid meer om erop terug te komen, en is een en ander dan definitief.

Realiseert u zich dat "alle waar is naar z'n geld" een tè eenvoudige methode is om de aangeboden tuinhuisjes door middel van hun verkoopprijzen met elkaar te vergelijken - er komen nog aanzienlijke kosten bovenop de getaxeerde waarde (zie bord/website).

Aan de andere kant is de totale getaxeerde waarde samengesteld uit diverse onderdelen (zie blad 2), zo bedraagt het aandeel voor het kasko van dit 44 jaar oude (!) huisje -waar eventuele klussen vaak het meest ingrijpend zullen zijn- in dit geval 58%, en deelt bijvoorbeeld de terreininrichting er voor 12% in mee (en dat is nog zonder de beplanting)…
Het kan dus verhelderend zijn de zaak op een wat ouderwetsere manier te bekijken; een nauwgezette lezer haalt uit dit rapport dan nog de volgende informatie die goed kan helpen bij het vergelijken van verschillende huisjes in dezelfde prijsklasse:

Bouwkundig rapportcijfer voor het tuinhuisje : 6

Bouwkundig rapportcijfer voor het schuurje : 3

Bouwkundig rapportcijfer voor de kweekkas : 8

TOELICHTING BIJ DE WAARDEBEPALINGEN IN DIT RAPPORT

» Bij de waardering van de aanwezige bouwsels wordt alleen gekeken naar de bouwkundige hoedanigheid en de staat van onderhoud, waarbij de toegekende percentages als volgt zijn te duiden:

- een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'GOED' als daaraan niets hoeft te gebeuren, we onderscheiden hierbij:
  rapportcijfer 9 (of 90%) - uitstekend,
  rapportcijfer 8 (of 80%) - goed,
  rapportcijfer 7 (of 70%) - ruim voldoende,
- een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'MATIG' als daaraan (op korte termijn) (enig) onderhoud nodig is, hierbij onderscheiden we:
  rapportcijfer 6 (of 60%) - voldoende,
  rapportcijfer 5 (of 50%) - niet overtuigend, maar het voordeel van de twijfel,
  rapportcijfer 4 (of 40%) - duidelijk onvoldoende,
- een onderdeel wordt gewaardeerd in de katagorie 'SLECHT' als ingrijpen (dringend) noodzakelijk is, hier onderscheiden we:
  rapportcijfer 3 (of 30%) - slecht,
  rapportcijfer 2 (of 20%) - zeer slecht,
  rapportcijfer 1 (of 10%) - alarmerend,

- beoordeling van een onderdeel gaat in twee stappen: eerst wordt bekeken welke kwalificatie het GEHELE ONDERDEEL zou moeten krijgen, vervolgens wordt dan bekeken of er reden is om van de middenwaarde van die katagorie af te wijken,

- een waardering van 100% wordt alleen gebruikt bij zo goed als nieuwe huisjes, en 'n waardering van 0% houdt een sloopadvies in (en andersom).

» De in dit rapport vermelde waarderingspercentages komen tot stand door middeling van de door de individuele leden van de kommissie gegeven percentages, waardoor er bijzondere waardes kunnen voorkomen.

» Indien aantal of oppervlakte van een bouwsel/de verharding boven het toegestane maximum uitkomt, is de getaxeerde waarde op basis van het betreffende maximaal toegestane.

» Losse inventaris en technische installaties worden niet meegetaxeerd, zoals: (gevel)kachels, warmwaterapparatuur, rookgas-afvoerpijpen, zonnepanelen, spanningsregelaars, accu's, en dergelijken.

» Indien de kapkonstruktie en/of vloerkonstruktie (inklusief balklaag, fundering en/of eventuele vorstrand) visueel niet goed was te inspekteren, is dat in de toegekende waarderingspercentages tot uitdrukking gebracht, tenzij anders is vermeld.

de 'staart' volgens het aktuele bondsformulier:

1 - balklaag	75,0%	
2 - vloer	75,0%	
3 - kozijnen, ramen, deuren	50,0%	
4 - dak	63,0%	
5 - wanden	65,0%	
6 - dakbedekking	36,0%	
7 - staat van onderhoud	40,0%	
8 - constructieve uitvoering	68,9%	
	472,9%	

Subtotaal (afgerond): 473 % : 8 = 59,1 % =		**€**	**6.176**
toilet, keukenblok, douche, tegelwerk, leidingen, fontein		€	1.557
verfraaiing diversen en/of diverse toeslagen		€	725
Toeslag stalen dakplaten		€	-
fundering (poeren, metselwerk, betonplaat en -rand)		€	135
kas, schuur en kist(en)		€	758
	Subtotaal	€	9.351
Bij:			
septictank, stapelput(ten) watermeter, watermeterput		€	363
pergola, hekwerk, tuintegels, beschoeiing, windscherm		€	944
tuintaxatie		€	-
	Subtotaal	€	10.658
Aftrek bitumen golfplaten		€	-
Aftrek wegens :		€	-
	Totaal	**€**	**10.658**