

Onderwerp:

Taxatie tuin 17

Datum:

25 januari 2023

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 17, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 7 januari 2023 door Daan van Velthoven, Ingrid Berger en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 1.698,00**

Voor specificatie verwijst ik naar de bijlages van deze brief.

Met betrekking tot de taxatie maken wij de volgende aantekeningen:

- a. Inventaris is niet mee getaxeerd.
- b. Opgeslagen materialen binnen en buiten zijn niet mee getaxeerd.
- c. Uit het tuindossier blijkt dat vooraf aan de laatste tuinovername in 2014, kosten zijn gemaakt voor renovatie(s) van het tuinhuisje, o.a. voor nieuwe dakbedekking. Bij de berekening van de huidige waarde zijn deze renovatiekosten onderdeel gemaakt van de startprijs. Na 2014 zijn geen renovaties geregistreerd.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. De wanden zijn na renovatie bekleed met een extra plankenlaag, waardoor de staat van de constructie niet zichtbaar is. Hetzelfde geldt voor de vloer die is afgedekt met vinyl. De constructie voelt wel stevig aan.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- a. De tuin lijkt in redelijke staat van onderhoud maar in het winterseizoen is dit lastig te beoordelen.
- b. Op de tuingrens met tuin 16 staat een coniferenhaag met ongeveer 20 coniferen die hoger zijn dan de toegestane 3,5 meter.

De commissie stelt voor om de nieuwe eigenaar te verplichten deze (in overleg met het tuinlid van tuin 16) op korte termijn te snoeien. Omdat de haag op de tuingrens staat maakt de waarde geen onderdeel uit van de taxatie en moet het onderhoud in overleg (gezamenlijk) worden uitgevoerd. (zie Tuinreglement)

c. De vrijstaande conifeer langs het pad moet worden gesnoeid.

d. De conifeer naast het toegangshek tot het complex is onderdeel geworden van de ligusterhaag van de vereniging en dient dus als zodanig te worden bijgehouden. (zie Tuinreglement)

e. Op de complex-grens aan de zijde van het fietspad groeien door het hek twee wild opgeschoten bomen.

De commissie stelt voor om de nieuwe eigenaar te verplichten deze op korte termijn te verwijderen zodat het hek door boomgroei niet beschadigd wordt.

f. Op de tuingrens langs het pad, staat op de hoek een verwaarloosde houten speelconstructie.

De commissie stelt voor om de nieuwe eigenaar te verplichten deze te verwijderen of aan te passen (bijv. tot pergola) waarbij de afstand van constructie-elementen tot de tuingrens met tuin 16 en die tot het pad, van minimaal 1 meter in acht moet worden genomen.

Compensatie voor de werkzaamheden b), e) en f) zijn opgenomen in de berekening van bijlagen 3 en 4.

Hans Kruit (49)

namens de Bouw- en Taxatiecommissie

Bijgevoegd:

Diverse bijlagen

17 Tuin nummer

Tuinhuisje

Bijlage pagina 1

Lengte ... 380 ...
 Breedte ... 380 ...
 Opp. m² ... 14,5 ...
 Opp. dak ... 22,4 ...

Geheel van vurenhout
 Vurenhout met hardhouten kozijnen



(a) Jaar van renovatie Aantal jaren na renovatie
 Indien gerenoveerd én getaxeerd na renovatie: Berekening indexering en afschrijving vanaf dit jaar

Wanden worden hart-op-hart gemeten

(b) Jaar van plaatsing ... 1994 ... Aantal jaren na plaatsing ... 29 ...

Indexering

Jaar	CBS-CPI %	Index %
2023	--	--
2022	10,0	117,2
2021	2,7	106,5
2020	1,3	103,7
2019	2,6	102,4
2018	1,7	99,8
2017	1,4	98,1
2016	0,3	96,8
2015	0,6	96,5
2014	1,0	95,9
2013	2,5	95,0
2012	2,5	92,7
2011	2,3	90,4
2010	1,3	88,4
2009	1,2	87,2
2008	2,5	86,2
2007	1,6	84,1
2006	1,1	82,8
2005	1,7	81,9
2004	1,2	80,5
2003	2,1	79,5
2002	3,4	77,9
2001	4,5	75,3
2000	2,6	72,1
1999	2,2	70,3
1998	2,0	68,8
1997	2,2	67,3
1996	2,1	65,8
1995	2,0	64,5
1994	2,7	63,2
1993	2,1	61,6
1992	3,7	57,3
1991	3,9	55,2
1990	2,5	53,2
1989	1,1	51,9
1988	0,7	51,3
1987	-0,5	51,0
1986	0,2	51,2
1985	2,3	51,1
1984	3,3	50,0
1983	2,8	48,4
1982	6,0	47,0
1981	6,7	44,4
1980	6,5	41,6
1979	4,2	39,1
1978	4,1	37,5
1977	6,7	36,0
1976	8,8	33,7
1975	10,2	31,0

Startprijs

Incl. kosten fundering

€ 3609 X 117,2 delen door 63,2 → € 6693

Fundering apart gespecificeerd in 2014 voor het bedrag van 131

Afschrijving

Jaar na plaatsing	Vuren	Vuren + H-hout
Bouw	100%	100%
1	96,5	97,3
2	93,0	94,6
3	89,5	91,9
4	86,0	89,2
5	82,5	86,5
6	79,0	83,8
7	75,5	81,1
8	72,0	78,4
9	68,5	75,7
10	65,0	73,0
11	61,5	70,3
12	58,0	67,6
13	54,5	64,9
14	51,0	62,2
15	47,5	59,5
16	44,0	56,8
17	40,5	54,1
18	37,0	51,4
19	33,5	48,7
20	30,0	46,0
21	26,5	43,3
22	25,0	40,6
23	25,0	37,9
24	25,0	35,2
25	25,0	32,5
26	25,0	29,8
27	25,0	27,1
28	25,0	25,0
29	25,0	25,0
30	25,0	25,0
31	25,0	25,0
32	25,0	25,0
33	25,0	25,0
34	25,0	25,0
35	25,0	25,0
36	25,0	25,0
37	25,0	25,0
38	25,0	25,0
39	25,0	25,0
40	25,0	25,0
41	25,0	25,0
42	25,0	25,0
43	25,0	25,0
44	25,0	25,0
45	25,0	25,0

Afschrijving vanaf jaar (a) of (b)

Percentage X 0,01 → 0,25

€ 1673

Basisprijs na afschrijving

Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

- ... 80 ... % Dakbeschoot
- ... 80 ... % Gordingen
- ... 80 ... % Dakbedekking
- ... 80 ... % Buitenwanden
- ... 80 ... % Houtwerk, deuren, glas
- ... 80 ... % Vloer

480 Totaal
 delen door 6

80 ... % x 80 ... % = 64 ... %

Factor huidige toestand

0,64

1. percentage Kwaliteit constructie
 2. gemiddeld percentage Staat van onderhoud
 Gemiddeld percentage Huidige toestand

€ 1071

Waarde

zie Artikel 8 Taxatiereglement

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

zie Artikel 9 Taxatiereglement

Voorzieningen tuinhuisje



Dagwaarde van toegevoegde voorzieningen

voor zover geen onderdeel van de bouw-, verbouw-, of overnameprijs in het tuindossier aanwezig

De referentieprijzen dienen alleen als voorbeeld. Taxatie kan hoger of lager zijn.

Watermeter € 65,00 / met aanwezig
Stand watermeter /

Riolering

Restant financiering 2001 7,-

Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	1	100,-
Tussenwand, lengte	€ 40,00 /m		
Duobloc compleet	€ 60,00	1	60,-
Keukenblok, lengte 1,70m		1	60,-
Bovenkastjes			
Wandtegels			20,-
Vloertegels			

deels niet gevoegd

Wandbekleding (op de buitenwand)

Gipsplaten	€ 2,25 /m ²		
Schroten kunststof	€ 7,00 /m ²		
Grenen wanddelen	€ 5,00 /m ²		
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²		
Andere afwerking			

Vloerbekleding (op de ondervloer)

Printplaat	€ 2,50 /m ²		
Laminaat	€ 5,00 /m ²		
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²		
Vloerdelen	€ 10,00 /m ²		
Andere afwerking		10 m ²	60,-

rood vuilt

Plafondbekleding (onder het dak)

Gipsplaat	€ 5,00 /m ²		
Schroten	€ 5,00 /m ²		
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²		
Andere afwerking			

Totaal

€ 307

Waarde

17

Tuin
nummerBijlage
pagina

3

Voorzieningen tuin



Tuinmeubilair, gereedschappen en speeltoestellen in de tuin worden niet getaxeerd

De referentieprijzen dienen alleen als voorbeeld. Taxatie kan hoger of lager zijn.

Bestrating	Referentie	Eenheid	Taxatie	
Betontegel 30x30	€ 0,20	220	44	
Betontegel 40x40	€ 0,60			
Betontegel 40x60	€ 0,80	18	14	
Betontegel 50x50	€ 0,80			
Grindtegel 50x50	€ 1,20	3	4	
Grindtegel 60x40	€ 0,90	100	90	
Pastegel 20x20	€ 0,20	8	2	
Trommelstenen 10x10x6	€ 0,15			
Trommelstenen 15x15x6	€ 0,13			
Opsluitband	€ 0,60 /m	20	12	
Div. Steensoorten				
Houtsnippers	€ 0,50 /m ²			Oppervlakte
Voorzieningen				
Toegangshek	€ 10,00			
Bergkast	€ 40,00			
Bergkist	€ 20,00			
Gaskist	€ 10,00	1	10	
Regenton	€ 10,00	2	20	
Compostton of -bak	€ 15,00			
Plantenbak: hout / alu+glas				Afmetingen
Brievenbus	€ 5,00			
Pergola + tuinhek	€ 80,00	1	80	
Tuinscherm hout 180x180	€ 25,00			
Tuinscherm hout 180x90	€ 20,00			
Windscherm overig				

Beoordeling van de huidige
toestand van de tuin

4 delen door 5
(0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 276

Basisprijs

0,8

Factor
huidige toestand X

€ 221

Waarde

Bepanting

De referentieprijzen dienen alleen als voorbeeld. Taxatie kan hoger of lager zijn.

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	.....	.....
Andere boom	€ 8,50	10	85
Stuiken			
Klein fruit	€ 3,30	.....	.....
Conifeerstruik	€ 8,50	10	85
Buxusstruik	€ 3,00	.....	.....
Bamboe pol	€ 15,00	.....	.....
Andere struik	€ 6,00	6	36
Planten			
Roos	€ 3,00	3	9
Vaste plant	€ 1,50	10	15
Klimplant	€ 4,00	.....	.....
Hagen (niet als tuingrens)			
Conifeerhaag	€ 20,00 /m	.....	.....
Buxushaag	€ 4,00 /m	.....	.....
Beukenhaag	€ 4,00 /m	.....	.....
Andere haag	.....	.....	.....
Grasveld			
Gazon (goede staat)	€ 1,10 /m ²	.....	.....
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m ²	34m ²	17
Diverse	.....	.....	.....

Beoordeling van de huidige
toestand van de tuin

2 $\frac{\text{delen}}{\text{door}}$ 5
(0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 247

Basisprijs

0,4

Factor
huidige toestand X

€ 99

Waarde