

Onderwerp:

Taxatie tuin 69

Datum:

3 augustus 2023

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 69, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 29 juli 2023 door Daan van Velthoven, Ingrid Berger en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 3.454,00**

Voor specificatie verwijst ik naar de bijlages van deze brief.

Met betrekking tot de taxatie maken wij de volgende aantekeningen:

- a. In het tuindossier zijn geen nota's aangetroffen met betrekking tot renovatie.
- b. Opgeslagen steenachtige materialen zijn niet mee getaxeerd.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. De blokhut (Gadero, model 'Inglund') die dateert van 2015 is in goede staat. Er is geen interieur aangebracht, alleen een toilet.
- b. De regengoten zijn met afdekfolie "aangesloten" op de dakbedekking. Rechts vooraan functioneert deze aansluiting niet meer en lekt het. Ook lekken de goten licht op de aansluitstukken voor verlenging.
- c. De hoofdkraan van de waterleiding en de watermeter bevinden zich in een luik onder de vloer achter de voordeur.
- d. De kosten voor het vlonder zijn inbegrepen in de basisprijs van het tuinhuisje.

Met betrekking tot de kweekkas hebben we de volgende toelichting:

- a. De kweekkas is in 2000 geplaatst, samengesteld met (gebruikt) professioneel materiaal. Omdat bij plaatsing de hoogte met 40cm is verlaagd, is ook de noodzakelijke daksteun in het midden lager dan normaal. Deze mag i.v.m. de vereiste stevigheid niet worden verwijderd.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- a. De tuin is in slechte staat van onderhoud. Dit leidt tot een korting op de prijs voor overname (zie bijlage)
- b. Er zijn drie hoge bomen (geschat op 6m hoog). Volgens het Tuinreglement Artikel 12, Lid 1, zijn deze te hoog en moeten worden teruggesnoeid tot aanvaardbare hoogte. De boom in het midden van de tuin is in slechte staat.
- c. Het tuinpad ligt te laag en staat bij regen voor een groot deel onder water (in het midden van de tuin ong. 10cm diep).

Hans Kruit (49)
namens de Bouw- en Taxatiecommissie

Bijgevoegd:

Diverse bijlagen

69 Tuin nummer

Tuinhuysje (inclusief vlonder)

Bijlage pagina 1

Lengte ..3,50...
 Breedte ..3,55...
 Opp. m² ..12,4...
 Opp. dak ..21,8...

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 ..2015... Aantal jaren na plaatsing8.....

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

€ 3.866

Hoogste Index

117,2

delen door

Index Jaar (a) of (b)

96,5

Basisprijs

€ 4.695

Fundering apart gespecificeerd in

2015

voor het bedrag van

310

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

0,72

€ 3.380

Basisprijs na afschrijving

Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

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

540 Totaal
delen door 6

90...% x 90...% = 81...%

Factor huidige toestand

0,81

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

€ 2.738

Waarde

zie Artikel 8 Taxatiereglement

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

zie Artikel 9 Taxatiereglement

69

Tuin nummer

Kweekkas

Bijlage pagina

2

Lengte 3,95
 Breedte 2,95
 Opp. m² 11,7

Jaar van plaatsing 2000 Aantal jaren na plaatsing 23



Indexering

Startprijs

Hoogste Index Index bouwjaar

Basisprijs

Jaar CBS-CPI Index %

Incl. kosten fundering

€ 767 X 117,2 $\frac{\text{delen}}{\text{door}}$ 72,1 → € 1.247

2023	..	..
→ 2022	10,0	<u>117,2</u>
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	<u>75,3</u>
→ 2000	2,6	<u>72,1</u>
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

zie Artikel 8
Taxatiereglement

Afschrijving

Jaar na plaatsing Procent

Bouw	100%
1	97,3
2	94,6
3	91,9
4	89,2
5	86,5
6	83,8
7	81,1
8	78,4
9	75,7
10	73,0
11	70,3
12	67,6
13	64,9
14	62,2
15	59,5
16	56,8
17	54,1
18	51,4
19	48,7
20	46,0
21	43,3
22	<u>40,6</u>
→ 23	<u>37,9</u>
24	35,2
25	32,5
26	29,8
27	27,1
28	25,0
29	25,0
30	25,0
31	25,0
32	25,0
33	25,0
34	25,0
35	25,0
36	25,0
37	25,0
38	25,0
39	25,0
40	25,0
41	25,0
42	25,0
43	25,0
44	25,0
45	25,0

zie Artikel 9 Taxatiereglement

Afschrijvingspercentage X 0,01 →

0,379 X

€ 473

Basisprijs na afschrijving

Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

90% X 70% = 63%

Gemiddeld percentage Huidige toestand

Factor huidige toestand

0,63 X

€ 298

Taxatie kweekkas

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

Inventaris in huidige toestand

- € / Kweektafels
- € / Verwarming
- € / Besproeiing +
- € / Totaal

Inventaris

€ / +

zie Artikel 11, 12 Taxatiereglement

€ 298

Waarde

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 65
Stand watermeter 70

Riolering
Restant financiering 2001 34,67

Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	.....	.....
Tussenwand, lengte	€ 40,00 /m	.....	.....
Duobloc compleet	€ 60,00	..... 1 .....	..... 60
Keukenblok, lengte .....		.....	.....
Bovenkastjes		.....	.....
Wandtegels		.....	.....
Vloertegels		.....	.....
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		.....	.....
Plafondbekleding (onder het dak)			
Gipsplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Schroten	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Andere afwerking		.....	.....

Totaal

€ 160

Waarde

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	250	50	(alleen de zichtbare tegels)
Betontegel 40x40	€ 0,60			
Betontegel 40x60	€ 0,80	31	24,80	
Betontegel 50x50	€ 0,80			
Grindtegel 50x50	€ 1,20			
Grindtegel 60x40	€ 0,90			
Pastegel 20x20	€ 0,20			
Trommelstenen 10x10x6	€ 0,15			
Trommelstenen 15x15x6	€ 0,13			
Opsluitband	€ 0,60 /m	34	20,40	
Div. Steensoorten				
Houtsnippers	€ 0,50 /m ²			Oppervlakte
Voorzieningen				
Toegangshek	€ 10,00	1	10	
Bergkast	€ 40,00			
Bergkist	€ 20,00			
Gaskist	€ 10,00			
Regenton	€ 10,00	1	10	
Compostton of -bak	€ 15,00			
Plantenbak: hout / alu+glas		2	50	Afmetingen klein 180x110 € 20,- groot 480x120 € 30,-
Brievenbus	€ 5,00			
Pergola	€ 80,00			
Tuinscherm hout 180x180	€ 25,00			
Tuinscherm hout 180x90	€ 20,00			
Windscherm overig			30	+ buitengootsteen & kraan

Beoordeling van de huidige toestand van de tuin

3 delen door 5 (0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 195

Basisprijs

→

0,6

Factor huidige toestand X

€ 117

Waarde

Beplanting

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

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	3	28,50
Andere boom	€ 8,50	7	59,50
Stuiken			
Klein fruit	€ 3,30	3	9,30
Conifeerstruik	€ 8,50	1	8,50
Buxustruik	€ 3,00		
Bamboe pol	€ 15,00		
Andere struik	€ 6,00	10	60
Planten			
Roos	€ 3,00	3	9
Vaste plant	€ 1,50	25	37,50
Klimplant	€ 4,00		
Hagen (niet als tuingrens)			
Conifeerhaag	€ 20,00 /m		
Buxushaag	€ 4,00 /m		
Beukenhaag	€ 4,00 /m		
Andere haag	4,00/m	3	12
Grasveld			
Gazon (goede staat)	€ 1,10 /m ²		
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m ²	21	10,50
Diverse			

Beoordeling van de huidige
toestand van de tuin

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

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€

Basisprijs

Factor
huidige toestand X

€

Waarde