

Onderwerp:

Taxatie tuin 46

Datum:

3 juni 2024

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 46, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 1 juni 2024 door Daan van Velthoven (6) en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 2.266,00**

Voor specificatie verwijs 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 steenachtige materialen zijn niet mee getaxeerd.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. Het tuinhuisje van het type 'Sparretjes' dateert van 1994. In 2015 zijn het dakbeschot en -bedekking vernieuwd. Toch is langs de dakrand bij de dakgoten verwerking door vocht en zelfs houtrot te zien.
- b. Aan de binnenkant is het dak afgedekt met gipsplaat (dat met te weinig ondersteuning geplaatst is en op termijn door vocht flink is gegolfd). Door deze afdekking is de binnenzijde van het beschot niet goed te inspecteren. Het gipsplaat heeft geen waarde en zou beter verwijderd kunnen worden.
- c. De buitenzijde is gerenoveerd door het grotendeels aanbrengen van een extra plankenlaag.
- d. Aan de twee zonzijden buitenwand (voor- en padzijde) is het schilderwerk enigszins achterstallig.
- e. De staat van de vloer is niet te inspecteren omdat deze is afgedekt met zeil. De vloer voelt stevig.
- f. De gas slang moet vernieuwd worden. Het t-stuk te verwijderen, de slang is nu open en onveilig.
- g. De vlotter van de stortbak in het toilet bleef soms hangen, de montage is mogelijk iets te strak.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- h. Op de hoek naast de ingang van tuin 45 staat in de ligusterhaag een wild opgeschoten boom.
De commissie stelt voor om de nieuwe eigenaar te verplichten deze boom te snoeien dan wel te verwijderen.

(zie Tuinreglement Artikel 9 lid 1, en Artikel 12). Uitvoering gereed uiterlijk 1 november 2024.

Compensatie voor deze werkzaamheden is opgenomen in de berekening van bijlage 4.

- i. De betegelde oppervlakte van de tuin is ong. 50 m² (exclusief het tuinhuisje). Dit is 10 m² meer dan is toegestaan. (zie Bouwreglement, Artikel 11)

Hans Kruit (49)

namens de Bouw- en Taxatiecommissie

Bijgevoegd:

Diverse bijlagen

46 Tuin nummer

Tuinhuisje

Bijlage pagina 1

Lengte ...5,45...
 Breedte ...3,00...
 Opp. m² ...16,35...
 Opp. dak ...23,6...

Geheel van vurenhout
 Vurenhout met hardhouten kozijnen



(a) Jaar van renovatie ...2015... Aantal jaren na renovatie ...9...
 Indien gerenoveerd én getaxeerd na renovatie: Berekening indexering vanaf dit jaar

(b) Jaar van plaatsing ...1994... Aantal jaren na plaatsing ...30...

Wanden worden hart-op-hart gemeten

Indexering

Jaar CBS-CPI Index %

2024	-	
→ 2023	3,8	121,6
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

zie Artikel 8
 Taxatiereglement

Startprijs

Incl. kosten fundering

€ 2392

Hoogste Index

121,6

delen door

Index Jaar (a) of (b)

96,5

Basisprijs

€ 3014

Fundering apart gespecificeerd in

2012

voor het bedrag van

146

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

zie Artikel 9 Taxatiereglement

Afschrijving vanaf jaar van plaatsing

Percentage X 0,01

0, 685...

X

€ 2065

Basisprijs na afschrijving

Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

- ...50...% Dakbeschot
- ...70...% Gordingen
- ...70...% Dakbedekking
- ...80...% Buitenwanden
- ...80...% Houtwerk, deuren, glas
- ...70...% Vloer

420 Totaal
 delen door 6

80...% x 70...% = 56...%

Factor huidige toestand

0, 56.....

X

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

€ 1156

Waarde

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

46

Tuin
nummerBijlage
pagina

2

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	.....	00089	.....
Riolering				
Restant financiering 2001	.....		4	
Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie	
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	.....	50	
Tussenwand, lengte	€ 40,00 /m	.....	.....
Duobloc compleet	€ 60,00	.....	60	
Keukenblok, lengte <i>aanzicht 1,95 m.</i>	.....	.....	150	- steen aanzichtblad - hoge kast
Bovenkastjes	.....	.....	.....
Wandtegels	.....	.....	.....
Vloertegels	.....	.....	.....
Wandbekleding (op de buitenwand)				
Gipsplaten	€ 2,25 /m ²	.....	50	
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	<i>zeil</i>	.....	20	
Plafondbekleding (onder het dak)				
Gipsplaat	€ 5,00 /m ²	.....	0	niet goed aangebracht
Schroten	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Andere afwerking	.....	.....	.....
			+	
Totaal			€ 399 ..	
			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	146	29	
Betontegel 40x40	€ 0,60			
Betontegel 40x60	€ 0,80			
Betontegel 50x50	€ 0,80			
Grindtegel 50x50	€ 1,20	84	101	
Grindtegel 60x40	€ 0,90	66	59	
Pastegel 20x20	€ 0,20			
Trommelstenen 10x10x6	€ 0,15			
Trommelstenen 15x15x6	€ 0,13			
Opsluitband	€ 0,60 /m			
Div. Steensoorten				
Houtsnippen	€ 0,50 /m ²			Oppervlakte
Voorzieningen				
Toegangshek	€ 10,00	1	10	
Bergkast	€ 40,00		300	Model „Drenthe“ (2022)
Bergkist	€ 20,00			
Gaskist	€ 10,00			
Regenton	€ 10,00	2	20	
Compostton of -bak	€ 15,00	1	20	
Plantenbak: hout / alu+glas				Afmetingen
Brievenbus	€ 5,00			
Pergola	€ 80,00		50	
Tuinscherm hout 180x180	€ 25,00			
Tuinscherm hout 180x90	€ 20,00			
Windscherm overig				

Beoordeling van de huidige
toestand van de tuin

.....
 (0 - 10)

$\frac{\text{delen}}{\text{door}} 5$

zie Artikel 16 Taxatiereglement



€ 589

Basisprijs

Factor
huidige toestand

X

€ 589

Waarde

Beplanting



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

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	4	38
Andere boom	€ 8,50	1	9
Stuiken			
Klein fruit	€ 3,30		
Conifeerstruik	€ 8,50		
Buxusstruik	€ 3,00		
Bamboe pol	€ 15,00		
Andere struik	€ 6,00	12	72
Planten			
Roos	€ 3,00		
Vaste plant	€ 1,50	9	14
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	70	70
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m ²		
Diverse			

redelijke staat

Beoordeling van de huidige toestand van de tuin

3 delen door 5 (0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 203

Basisprijs

0,6

Factor huidige toestand X

€ 122

Waarde