

TAXATIERAPPORT



**Voorthuizenstraat 244
2573 AS 'S-GRAVENHAGE**

Rapportnummer:

Rapporttype:

Uitgebracht op:

Uitgebracht door:

Taxateur:

W2573AS244_1

Model Woonruimte

15-2-2019

De Taxateurs

Koninginnegracht 60

2514AE 'S-GRAVENHAGE

KVK nummer 72724455

De heer W.B.J. Stokman

INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT.....	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE	3
D.	WAARDERING.....	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID	4
F.	IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR	5
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	6
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING	7
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING	8
J.	MILIEU/VERONTREINIGING	9
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)	9
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	9
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	15
N.	NADERE MEDEDELINGEN	15
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE	16
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN.....	20
Q.	VERPLICHT BIJLAGEN	21
	Normblad.....	22



Taxatierapport

woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVt in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO
Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 21478729792793

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	5 februari 2019
Naam opdrachtgever:	P. Bijlsma
Adres opdrachtgever:	Voorthuizenstraat 244 2573 AS 'S-GRAVENHAGE
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer W.B.J. Stokman
Ingeschreven in het NRVt onder nummer:	RT977503488
Naam taxatiebedrijf:	De Taxateurs
Adres taxatiebedrijf:	Koninginnegracht 60 2514AE 'S-GRAVENHAGE
KVK-nummer taxatiebedrijf:	72724455
Inspectiedatum:	5 februari 2019

B. OBJECT

Woningtype:	benedenwoning
Bijzonder woningtype:	appartement
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Voorthuizenstraat 244
Postcode en plaats:	2573 AS 'S-GRAVENHAGE
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	3.5 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: Ja

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: *'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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 240.000,-
zegge: tweehonderdveertigduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken: Ja

2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018': Ja

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.

F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)		X
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X
8. Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (vraag G.2.b.)	X	

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- koopovereenkomst: Nee, Betreft oversluiten van de hypotheek
- overige: - Akte van Splitsing
- VvE stukken

2. Kenmerken

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als:

- Gemeente: 's-Gravenhage
 - Sectie: AL
 - Complexaanduiding: 5243
 - Appartementsindex: 12
- Het aandeel in het geheel van de VvE bedraagt: 1 / 12^e aandeel

Bijzonderheden ten aanzien van het appartementsrecht

- Bestuurder / Administrateur VvE: MVGM
- KVK-nummer VvE: 27377716
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE: € 70,00 per maand
- De meest recente balans:
- dateert van: 31 december 2017
 - is vastgesteld door de VvE: Ja
- Volgens deze balans:
- is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) : € 20.264,-
 - is het exploitatiesaldo: € 1.028,-
 - zijn er langlopende verplichtingen: Nee
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld : Nee, Er is (nog) geen meerjaren onderhoudsplan opgesteld door de VvE
- De VvE reserveert voor het onderhoud jaarlijks minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde: Niet bekend
- Bijzondere gebruiksbepalingen: Uit de (onder)splitsingsakte respectievelijk het huishoudelijk reglement zijn geen bijzonderheden gebleken die de waarde beïnvloeden of het gebruik beperken.
- Er is sprake van:
- 1. Volle eigendom: Ja
 - 2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
 - 3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders: Nee
 - 4. Recht van opstal: Nee
- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee
- De taxateur heeft voorwaarden of andere: Nee

bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :

c. Complex

- | | |
|--|-----|
| 1. Het complex staat op eigen grond: | Ja |
| 2. Recht van (onder)erfpacht: | Nee |
| 3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders: | Nee |
| 4. Recht van opstal: | Nee |

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- | | |
|--|---|
| a. Nadere omschrijving van het object: | Benedenwoning met achtertuin, schuur en verder toebehoren |
| b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: | Traditionele bouw met houten vloer, gemetselde gevels met houten kozijnen en dubbele beglazing, houten kapconstructie met platte dakbedekking en verwarming alsmede warm water voorziening middels CV-combi ketel. |
| c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen: | Nee |
| d. Bouwjaar: | 1935 |
| e. Indeling: | Het betreft hier een benedenwoning met een bijzondere en speelse indeling. Entree met vestibule en tochtdeur naar de hal met bergkasten en moderne badkamer. Moderne keuken met inbouwapparatuur. Achterslaapkamer. L- vormige wooneetkamer met openslaande deuren naar de royale achtertuin met veel privacy en blokhut. Voorslaapkamer. |
| f. Gebruiksoppervlakten:
Volgens opgave van:
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld: | taxateur |
| - wonen: | 92 m ² |
| - overige inpanidige ruimte: | 0 m ² |
| - gebouwgebonden buitenruimte: | 0 m ² |
| - externe bergruimte: | 6 m ² |
| g. Indicatie bruto inhoud: | 255 m ³ (exclusief de externe bergruimte) |

2. Omgeving

- | | |
|---|---|
| a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: | Benedenwoning met tuin, op goede stand gelegen nabij winkels en openbaar vervoer, op enige afstand van uitvalswegen |
| Aard van de belendingen: | Soortgelijke appartementen |
| b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: | Nee |
| c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, | Nee |

bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):

3. Funderingen

a. Geraadpleegde informatie:

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- | | |
|---|-----|
| 1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden: | Nee |
| 2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig: | Nee |
| 3. F3O/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar): | Nee |
| 4. Eigenaar: | Nee |
| 5. Andere bronnen: | Nee |

- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade :
- Nee

4. Energielabel

Het object beschikt over:

- b. een voorlopig energielabel met de letter: G

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

- | | |
|--|------|
| - binnenonderhoud: | goed |
| - buitenonderhoud: | goed |
| - bouwkundige constructie: | goed |
| - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object: | Nee |

- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:
- Nee

- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde:
- Nee

- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:
- Nee

- e. Volgens de taxateur wordt het object: zorgvuldig gebruikt

- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd:
- Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- | | |
|---------------------------|--|
| a. Kadaster: | Ja |
| b. Gebruiker/Eigenaar: | Ja, Dhr. Bijlsma |
| c. Bodemloket / gemeente: | Ja |
| d. Bodemloket: | Conform opgaaf bodeminformatie, kan verder onderzoek noodzakelijk zijn. Als uitgangspunt heeft taxateur aangehouden het feit dat dit geen nadelig effect heeft op de waarde van het getaxeerde |

2. Bijzonderheden

- | | |
|--|-----|
| a. Het kadaster geeft een milieumelding: | Nee |
| b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: | Nee |
| c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: | Nee |

3. Asbest

- | | |
|---|-----|
| a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: | Nee |
|---|-----|

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

- | | |
|--|--|
| Volgens opgave van: | Opdrachtgever |
| wordt het object | |
| a. thans volledig bewoond door de eigenaar: | Ja |
| b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: | Nee |
| c. onbewoond opgeleverd: | Nee, Opdrachtgever blijft het getaxeerde object bewonen. |
| d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering: | Ja |

2. Waarneming taxateur

- | | |
|---|-----|
| De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie: | Nee |
|---|-----|

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- | | |
|-----------------------|--|
| - objectvergelijking: | Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten: |
|-----------------------|--|



Marktwaaarde

Adres getaxeerde object	Voorthuizenstraat 244 2573 AS 'S- GRAVENHAGE	Marktwaaarde per waardepeildatum (5 februari 2019)	€ 240.000,-	
Objectkenmerken:				
Woningtype:	benedenwoning			
Bouwjaar:	1935			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	92			
Bruto inhoud (m3):	255			
Perceeloppervlakte (m2):	-			
Energie-label:	G (voorlopig)			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)		Voorzien van royale achtertuin met blokhut	
Ligging:			Goede ligging aan rustige doodlopende straat nabij winkels en openbaar vervoer. Uitvalswegen op enige afstand	
Onderhoudssituatie:	Goede conditie		Goed onderhouden	
Mate van luxe en doelmatigheid:			Keurige en moderne woning met normale luxe en doelmatigheid	
Kwaliteit en conditie:			De woning is voorzien van materialen van goede kwaliteit en deze bevinden zich in goede conditie	
Toelichting taxateur:			Goed onderhouden en groot type benedenwoning met speels indeling en grote achtertuin	



Referentieobject 1	Voorthuizenstraat 147 2573 AE 's-Gravenhage		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 245.000,-		
Verkoopdatum:	2 augustus 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 245.000,-	0,0%	
Verkocht binnen:	13 dagen		
Bron gegevens:	Archief NVM		
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven
Woningtype:	benedenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1929	-6	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	91	-1,1%	
Bruto inhoud (m3):	270	5,9%	
Perceeloppervlakte (m2):	---	---	
Energielabel:	G (voorlopig)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht: Goed bruikbare referentie gelegen in zelfde straat van vergelijkbaar woningtype met zelfde gebruiksoppervlak en inrichting waardoor er een gering verschil in marktwaarde is	



Referentieobject 2		Voorthuizenstraat 171 2573 AE 's-Gravenhage		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:		€ 180.000,-		
Verkoopdatum:		29 februari 2016		
Gecorrigeerde verkoopprijs:		€ 250.000,-	38,9%	
Verkocht binnen:		58 dagen		
Bron gegevens:		Archief NVM		
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:		benedenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:		1929	-6	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):		95	3,3%	
Bruto inhoud (m3):		280	9,8%	
Perceeloppervlakte (m2):		---	---	
Energielabel:		D (definitief)	beter	De woning heeft een beter energielabel dan het getaxeerde doch van deze laatste betreft het een voorlopig label
Bij-, op- of aanbouwen:		- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	
Ligging:			vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:			vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:			vergelijkbaar	
Kwaliteit en conditie:			vergelijkbaar	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:		
		Goed bruikbare referentie gelegen in zelfde straat van vergelijkbaar woningtype en inrichting echter met iets groter gebruiksoppervlak waardoor er een gering verschil in marktwaarde is		



Referentieobject 3		Bennekomstraat 4 2573 RE 's-Gravenhage		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:		€ 200.000,-		
Verkoopdatum:		14 augustus 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:		€ 200.000,-	0,0%	
Verkocht binnen:		81 dagen		
Bron gegevens:		Archief NVM		
Objectkenmerken:				
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:		benedenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:		1929	-6	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):		80	-13,0%	Kleiner gebruiksoppervlak
Bruto inhoud (m3):		270	5,9%	
Perceeloppervlakte (m2):		---	---	
Energie label:		D (definitief)	beter	De woning heeft een beter energielabel dan het getaxeerde doch van deze laatste betreft het een voorlopig label
Bij-, op- of aanbouwen:		- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	
Ligging:			vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:			vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:			minder	Moderne inrichting echter iets eenvoudiger van aard
Kwaliteit en conditie:			vergelijkbaar	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:		
		Goed bruikbare referentie gelegen in zelfde wijk van vergelijkbaar woningtype met kleiner gebruiksoppervlak waardoor er een verschil in marktwaarde is		



2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is: 0 - 3 maanden
- b. Het object is recent verkocht: Nee

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: De huidige markt omstandigheden zijn goed te noemen. Er is op dit moment een grote vraag naar dergelijke benedenwoningen waardoor de marktwaarde een stijgende beweging maakt.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: De woning is keurig gemoderniseerd
 - Zwakte: Meer isolatievoorziening treffen
 - Kansen: Een aanbouw aan de achterzijde is mogelijk
 - Bedreigingen: Geen noemenswaardige bedreigingen, gelegen in reeds bebouwde woonomgeving

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
- a. Kadaster: Ja
 - b. Gemeente: Ja
 - b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Wonen
Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja
 - c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen: Nee
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
 - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
 - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
 - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn geen nadere mededelingen.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



Straatbeeld



Tuin



C.V.-ketel



Achtergevel



Keuken



Slaapkamer



Badkamer



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Meterkast



Slaapkamer

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten

Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten		
Bron	Calcasa	Ortec Finance
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 240.000,-	€ 240.000,-
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-16,2%	-26,1%
Modelwaarde	€ 201.000,-	€ 177.386,-
Betrouwbaarheidspercentage	97,2%	98,3%
Verkoopprijs getaxeerde object	€ 77.143,-	€ 77.143,-
Verkoopdatum getaxeerde object	13 september 1999	13 september 1999
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	€ 209.000,-	-
Postcodemodel	-	€ 172.172,-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	€ 170.523,-



Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouw-jaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorrig. verkoop-prijs
Kerngegevens getaxeerde object	benedenwoning	-	92 m²	255 m³	1935	Marktwaarde		€ 240.000,-
Calcasa								
Voorthuizenstraat 236 2573 AS 'S- GRAVENHAGE	portiekflat	-	70 m²	200 m³	1935	€ 123.000,-	2-5-2018	€ 133.000,-
Toelichting taxateur		Geen bruikbare referentie omdat het hier een bovenwoning betreft zonder achtertuin						
Dierenselaan 178 2573 KM 'S- GRAVENHAGE	bovenwoning	-	95 m²	280 m³	1932	€ 160.000,-	1-12-2016	€ 209.000,-
Toelichting taxateur		Geen bruikbare referentie omdat het hier een bovenwoning betreft zonder achtertuin						
Ortec Finance								
Apeldoornsestraat 187 2573 LH S GRAVENHAGE	benedenwoning	-	91 m²	279 m³	1928	€ 183.500,-	21-12-2016	€ 249.695,-
Toelichting taxateur		Goed bruikbare referentie gelegen in zelfde wijk van vergelijkbaar woningtype met zelfde gebruiksoppervlak en inrichting waardoor er een gering verschil in marktwaarde is						
Doorwerthstraat 14 2573 AX S GRAVENHAGE	benedenwoning	-	89 m²	273 m³	1931	€ 163.000,-	9-9-2016	€ 231.300,-
Toelichting taxateur		Goed bruikbare referentie gelegen in zelfde wijk van vergelijkbaar woningtype met zelfde gebruiksoppervlak en inrichting waardoor er een gering verschil in marktwaarde is						

Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Uniforme meetstaat
- Energiebesparende voorzieningen
- Akte van levering
- Akte van (onder)splitsing
- Kadastraal uittreksel
- Balans van de vereniging van eigenaren
- Notulen van de vereniging van eigenaren
- Kadastrale kaart
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vereniging van eigenaren
- Bestemmingsplanvoorschriften
- Bestemmingsplankaart
- Bodeminformatie

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te 'S-GRAVENHAGE op 15-2-2019



en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer W.B.J. Stokman



INLEIDING

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het taxatierapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt en het Reglement Wonen NRVt.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

OPDRACHTVOORWAARDEN

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld

gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVt, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksooppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVt, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

MILIEU/VERONTREINIGING

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijking met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen



vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelyker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelykingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/ uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,--, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelyker.

DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

BESCHRIJVING WONINGMARKT

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek



de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.