



TAXATIERAPPORT

Badhuisstraat 7
2251 LT VOORSCHOTEN

Samenvatting

Taxatierapport Financiering Woonruimte

opdrachtnummer 201610201663001
datum 31 oktober 2016

Gegevens woning

Adres	Badhuisstraat 7	Type woning	benedenwoning
Postcode	2251 LT	Woonoppervlakte	73m ²
Plaats	VOORSCHOTEN	Inhoud	220m ³
Gemeente	VOORSCHOTEN	Perceeloppervlakte	0m ²
		Bouwjaar	Circa 1995

Indeling

Begane grond: gemeenschappelijke entree, lift, trappenhuis.

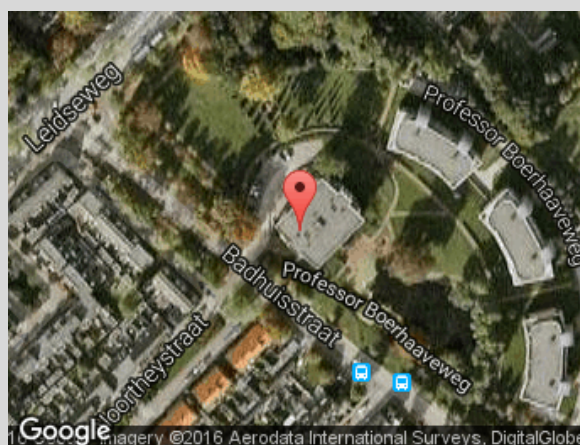
Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, badkamer, was-/cv-ruimte, woonkamer, open keuken, slaapkamer en balkon.

Omschrijving keuken, sanitair en verwarming

Keuken De moderne keuken is van goede kwaliteit en voorzien inbouwapparaten.

Sanitair Het moderne sanitair is van goede kwaliteit. Het betreft; toilet met fonteintje en een badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel.

Verwarming Verwarming via combiketel.



Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde € 180.000,-

Modelwaarde [nbwo] € 169.640,-

Aandachtspunten

Geen aandachtspunten aanwezig.

Verdere onderbouwing van de taxatie, kunt u lezen in het uitgebreide Taxatierapport Financiering Woonruimte



Bij dit rapport behoort het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016

ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Waardepeildatum : 31-10-2016
Datum opdracht : 20-10-2016
Naam opdrachtgever(s) : De heer J.L. Kapaan
Adres opdrachtgever : Badhuisstraat 7
2251 LT VOORSCHOTEN

Opdracht is uitgevoerd door taxateur : De heer T. Rademaker
Ingeschreven in de kamer wonen van het : NRVT
onder nummer RT113529655

Lid van / aangesloten bij : NVM onder nummer 25115

Naam kantoor : De Taxatheek Leiden
Achthovenerweg 17 E
2351 AX LEIDERDORP
Telefoon: 0641570545
E-mail: leiden@taxatheek.nl

Inspectiedatum : 31-10-2016

B. OBJECT

Woningtype (conform Fotowijzer Woningen) : benedenwoning
Bijzonder woningtype : appartement
Adres, plaats, postcode : Badhuisstraat 7
2251 LT VOORSCHOTEN

De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt: : 6,4 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- a. het verkrijgen van (hypothecaire) financiering : ING Bank
b. verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG) : Nee

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaaarde 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.'

1. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- **Marktwaaarde** : € 180.000,-
Zegge: HONDERDTACHTIGDUIZEND 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 : Ja

2. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, versie april 2016". : Ja

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : Algemene Consumentenvoorwaarden NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij in de afgelopen 2 jaar wel betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object (en wel op de volgende wijze: *Taxatie i.v.m. financiering aankoop en verbouwing.. Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatie onafhankelijk uit te kunnen voeren: Hertaxatie t.b.v. dezelfde geldverstrekker. Inzicht in de waarde van het onderpand i.v.m. bouwdepot.*)

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, danwel het taxatiekantoor 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 rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2b)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2a)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. 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.2c)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE GEGEVENS

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd :

- eigendomsbewijs : Ja
- kadastrale kaart : Ja
- kadastraal uittreksel : Ja
- overig : De splitsingsakte en beschikbare stukken VVE.

2. Kenmerken

- a. Perceel grond / grond met woning : Nee

b. Appartement

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

(Wonen (Appartement))

Gemeente	:	Voorschoten
Sectie	:	A
Complexaanduiding	:	5111
Appartementsindex	:	A8
Het aandeel in het geheel van de VvE bedraagt	:	82/2951* aandeel

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- Bestuurder/administrateur VvE	:	Vereniging van Eigenaars Parkgebouw 1, Beukenrode/Badhuisstraat Voorschoten.
- KvK-nummer van VvE	:	27333745
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE	:	€ 186,81 per maand.
- De meest recente balans	:	
- dateert van	:	31-12-2015
- is vastgesteld door de VvE	:	Ja
- Volgens deze balans	:	
- is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en)	:	162621
- is het exploitatiesaldo	:	4994
- zijn er langlopende verplichtingen	:	Nee, 0
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld	:	Ja
- Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot	:	2025
- De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan	:	Ja
- Bijzondere gebruiksbepalingen	:	Er zijn geen bijzondere gebruiksbepalingen bekend.

Er is sprake van:

1. Volle eigendom : Ja

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

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

c. Complex

1. Het complex staat op eigen grond : Ja

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

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

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object : Het getaxeerde betreft een benedenwoning met balkon en fietsenbox gelegen in de onderbouw.
- b. Bouwaard, materialen en constructie en installaties : Betonskeletbouw: spouwmuren, houten kozijnen, betonvloer, dak van het complex is een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. Voor installaties zie N.2.
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid : Geen bijzonderheden waargenomen met het oog op duurzaamheid.
- d. Bouwjaar : 1995
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen / uitbreidingen : Na aankoop is het gehele appartement gemoderniseerd met een nieuwe keuken, nieuw sanitair, nieuwe cv-ketel, gehele appartement v.z.v een plavuizen vloer, plavuizen op het balkon en schilderwerk.
- f. Indeling : Begane grond: gemeenschappelijke entree, lift, trappenhuis.

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, badkamer, was-/cv-ruimte, woonkamer, open keuken, slaapkamer en balkon.
- g. Gebruiksoppervlakten
Volgens opgave van : Taxateur.
Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld
- | | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| wonen | : | 73 m ² |
| overige in pandige ruimten | : | 0 m ² |
| gebouwgebonden buitenruimten | : | 10 m ² |
| externe bergruimte | : | 4 m ² |
- h. Indicatie bruto inhoud : 220 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen : De woning is op goede stand gelegen, in een woonwijk, (Krimwijk) binnen de bebouwde kom, nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en ontsluitingswegen. Vanuit de woonkamer met een fraai vrij zicht op het park,

Aard van belendingen : De belendingen van het appartement zijn soortgelijk.
- 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, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkeling) : Nee
- d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend : Nee

3. Energielabel

Het object beschikt over:

c. een definitief energielabel met de : C
letter

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 8 van 21



I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/ OF VERBETERING

1. Nieuwbouw

Niet van toepassing

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. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd : Nee
-

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

- a. Kadaster : Ja
- b. Gebruiker/ eigenaar : Ja

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 (bij bestaande bouw)

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/ heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is : Nee
- b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect : Nee
-

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN

Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 9 van 21



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

1. Eigen gebruik

- Volgens opgave van : Eigenaar.
wordt het object
- a. thans volledig bewoond : Ja
door de eigenaar
- b. thans geheel of gedeeltelijk : Nee
bewoond door derden
- c. onbewoond opgeleverd : Nee, Het betreft een hertaxatie. De eigenaar
blijft het appartement bewonen.
- d. wordt het object gebruikt of in eigen gebruik : Ja
genomen door de aanvrager van de financiering
- e. indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt, is er : Nee
een schriftelijke huurovereenkomst

2. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige methodiek is mede gebaseerd op :
- Objectvergelijking : Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte
referentieobjecten:

Adresgegevens referentieobject 1 : **Badhuisstraat 5, 2251 LT Voorschoten**
Woningtype : benedenwoning
Perceeloppervlakte : m2
Gebruiksoppervlakte : 73 m2
Inhoud woning : 220 m3
Bouwjaar : 1995
Verkoopprijs : € 165750,-
Gecorrigeerde verkoopprijs : € 175000,-
Verkoopdatum : 11-12-2015
Bron gegevens : NVM database
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat : Betreft een soortgelijke benedenwoning met een geheel nette mate van afwerking-/uitrusting.

Adresgegevens referentieobject 2 : **Badhuisstraat 13, 2251 LT Voorschoten**
Woningtype : portiekflat
Perceeloppervlakte : m2
Gebruiksoppervlakte : 95 m2
Inhoud woning : 285 m3
Bouwjaar : 1995
Verkoopprijs : € 265000,-
Gecorrigeerde verkoopprijs : € 295000,-
Verkoopdatum : 07-01-2015
Bron gegevens : NVM database
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat : Betreft: groter portiekkapartement een nette mate van afwerking-/uitrusting en inclusief een garagebox in de onderbouw.

Adresgegevens referentieobject 3 : **Badhuisstraat 47, 2251 LT Voorschoten**
Woningtype : portiekflat
Perceeloppervlakte : m2
Gebruiksoppervlakte : 85 m2
Inhoud woning : 255 m3
Bouwjaar : 1995
Verkoopprijs : € 217500,-
Gecorrigeerde verkoopprijs : € 235000,-
Verkoopdatum : 08-01-2015
Bron gegevens : NVM database
Dit referentieobject is gebruikt (om te komen tot de waardering), omdat : Betreft een in hetzelfde complex bovengelegen groter portiekkapartement met een eenvoudige mate van afwerking en inclusief een garagebox in de onderbouw.

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa : 0-3 maanden, 3-6 maanden, 6-9 maanden, 9-12 maanden anders omdat,

3. Beschrijving woningmarkt

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 11 van 21



- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden : Regio Leiden
 Deze regio omvat de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude en delen van Rijnwoude en Kaag en Braassem. In dit zeer goede kwartaal werden 457 panden verkocht en dat zijn er liefst 51% méér dan een jaar terug; een enorme 'boost'. Daarbij wisselde een woning gemiddeld voor €247.000 van eigenaar en dat is een bescheiden 3% meer dan vorig jaar. Kijken we naar m2 prijzen dan stijgen tussenwoningen 1% en dalen appartementen 1% in prijs. De verkoopperiode bedroeg gemiddeld 83 dagen, tussenwoningen gingen wat sneller in 54 dagen. Het aantal verkochte appartementen stijgt in dit kwartaal voor de 1e keer sinds einde recessie sneller dan dat van tussenwoningen, een inhaalrace is dus wellicht begonnen. Het aanbod nam met bijna 22% af en in de regio staat nog 'maar' 30% een jaar of langer te koop, veel minder dan de 45% dat landelijk geldt. Er staan nu 818 woningen te koop. De krapte-indicator is 5 (tussenwoning 4), dus de woningmarkt als geheel is al een lichte verkopersmarkt te noemen. Voor vrijstaand en twee-onder-een-kap geldt: kopersmarkt.
- b. SWOT-analyse
- Sterkte : Het appartement is onlangs geheel gemoderiseerd. Er is een zeer fraai vrij uitzicht. Tevens is het appartement redelijk energiezuinig met label C. De vraag naar energiezuinige woningen zal alsmaar toenemen. Er is een gezonde en actieve V.v.E.
 - Zwakte : Er is niet een directe zwakte van het object in relatie tot de markt.
 - Kansen : Het appartement heeft reeds een moderne afwerking en geen uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve zijn er geen directe kansen in relatie tot de markt.
 - Bedreigingen : Politieke maatregelen met betrekking tot het hypotheekbeleid zoals de Loan to Value en lage NHG-grens maakt het voor starters in de prijssegment steeds moeilijker een hypotheek te krijgen. Tevens kan de recente Brexit een negatieve invloed veroorzaken op de huizenmarkt.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1.) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig :

- a. Vestigingseisen : Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend.
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen : Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen bekend.
- c. Verkoop belemmerende bepalingen : Er zijn geen bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen bekend.

3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

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

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel inschrijving van het object

- a. als beschermd monument (ex Art. 3 : Nee
Monumentenwet 1988)
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van
 - een adviesaanvraag tot aanwijzing als : Nee
beschermd monument (ex artikel 3
Monumentenwet 1988)
 - (een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als : Nee
beschermd stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35
Monumentenwet 1988)
 - een besluit van de gemeente of de provincie tot : Nee
beschermd monument

N. NADERE MEDEDELINGEN

1. Herbouwwaarde

Niet van toepassing, het appartement dient via de Vereniging van Eigenaren te worden verzekerd.

2. Omschrijving keuken, sanitair, cv, warmwatervoorziening en elektrische installatie:

- Keuken : De moderne keuken is van goede kwaliteit en voorzien inbouwapparaten.
 - Sanitair : Het moderne sanitair is van goede kwaliteit. Het betreft; toilet met fonteintje en een badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel.
 - Verwarming : Verwarming via combiketel.
 - C.v. ketel : Remeha HR 2016
 - Warmwatervoorziening : Warm water via combiketel.
 - Elektrische installatie : Het betreft 6 groepen met 1 aardlekschakelaar en dag- en nachtstroommeter.
3. Isolatie opstellen : Het appartement is volledig geïsoleerd.

Algemene bijzonderheden

Er zijn geen nadere algemene bijzonderheden.

Rapport gevalideerd door Taxateurs Unie op d.d. 03-11-2016

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 13 van 21



O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Getaxeerde object: Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN

Foto's van het getaxeerde object



Foto van het straatbeeld



Foto van de voorgevel: complex



Foto van het toilet



Foto van de badkamer



Foto van de badkamer



Foto van de slaapkamer



Foto van de keuken



Foto van de woonkamer



Foto van de CV-ketel



Foto van de bijkeuken



Foto van het balkon



Foto divers: uitzicht



Foto van de meterkast

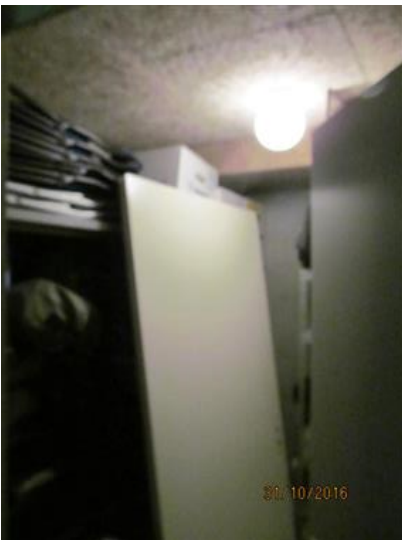


Foto van de berging



Foto van de achtergevel



Foto van het straatbeeld

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Er is maar één betrouwbaar modelmatig rapport beschikbaar.

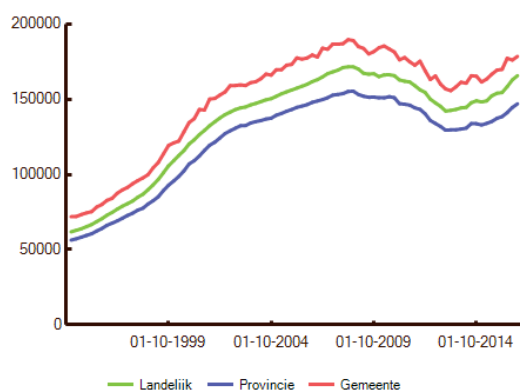
Geraadpleegde modelmatige rapporten

Bron	NBWO	
Getaxeerde marktwaarde	€ 180.000,-	
Percentage afwijking t.o.v. getaxeerde waarde	-5,76%	
Modelwaarde	€ 169.640,-	
Betrouwbaarheidspercentage	99%	
Verkoopprijs getaxeerd object	€ 150.000,-	
Verkoopdatum getaxeerd object	22-4-2016	
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerd object	€ 150.244,-	
Postcodemodel	€ 181.065,-	
Straatmodel	€ 230.210,-	
Kenmerkenmodel	€ 169.141,-	

Kerngegevens getaxeerde object	benedenwoning	0 m2	73 m2	220 m3	1995	Marktwaarde	€ 180.000,-
---------------------------------------	---------------	------	-------	--------	------	--------------------	-------------

Referentieobjecten NBWO

Object	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. laatste verkoopprijs
Badhuisstraat 5 2251 LT VOORSCHOTEN Commentaar	appartement	0 m2	70 m2	182 m3	1995	€ 165.750,-	21-01-2016	€ 173.028,00,-
Reeds toegelicht bij eigen referentieobjecten.								
Vlietzicht 62 2251 VX VOORSCHOTEN Commentaar	appartement	0 m2	77 m2	230 m3	1995	€ 165.000,-	04-07-2016	€ 167.010,00,-
Bruikbaar; betreft echter een intern geheel gedateerd appartement.								
Vlietzicht 96 2251 VX VOORSCHOTEN Commentaar	appartement	0 m2	79 m2	229 m3	1995	€ 170.000,-	02-05-2016	€ 169.627,00,-
Bruikbaar; betreft echter een intern geheel eenvoudig appartement.								



Grafiek NBWO

Q. BIJLAGEN

Betreeft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 17 van 21



- Bijlage divers: VVE begroting
 - Eigendomsbewijs
 - Financieel Jaarverslag VvE
 - Kadastraal bericht
 - Kadastrale kaart
 - MJOP
 - Modelwaarderapport
 - Notulen VvE
 - Splitsingsakte
 - Taxatie opdrachtvoorwaarden
-

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap
te LEIDERDORP op 3-11-2016
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer T. Rademaker

Handtekening taxateur

Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte, versie april 2016" vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Inleiding

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport 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 actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtvoorwaarden

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het rapport 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 rapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het rapport 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 alle schijn van belangenverstremgeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkel wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft 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 en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

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 financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering 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 rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit 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 rapport (onder N, nadere mededelingen).

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN

Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 19 van 21



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 NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksovervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

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 uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

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 rapport vermelde bronnen.

In het rapport 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 milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten 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 rapport 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.

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

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

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 rapport toe en wordt naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur, indien er sprake is van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerd object.

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;

Betreft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN

Rapport validatie door

Naam taxateur De heer T. Rademaker

Datum 3-11-2016

Paraaf

Blad 20 van 21



Energieneutrale woning (ook bekend als 'Nul op de meter woning')

Een woning waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul, en sprake is van 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 in het een appartement betreft.

Marktwaarde

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.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen. De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport 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 afbeeldingen 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. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. 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.

Betreeft Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Naam taxateur De heer T. Rademaker
Paraaf

Rapport validatie door

Datum 3-11-2016
Blad 21 van 21

