fitrex
taxaties



Fitrex Taxaties B.V. • Klaprozenweg 75-H • 1033 NN Amsterdam
020-2623888 • info@fitrex.nl • www.fitrex.nl

TAXATIERAPPORT



Nicolaas Japiksestraat [redacted]
[redacted] (10)(2e) **AMSTERDAM**

Rapportnummer:	**W1065KE93_5**
Rapporttype:	**Model Woonruimte**
met referentie aanvrager:	
Uitgebracht op:	**9-11-2020**
Uitgebracht door:	**Atsma Makelaardijen Hypotheken** **Mr. Troelstralaan 31** **1181VB AMSTELVEEN** **KVK nummer 76867676**
Taxateur:	[redacted] (10)(2e)

NB: NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT/OPNAME 4
B. OBJECT .....
C. DOEL VAN DE TAXATIE 4
D. WAARDERING .....
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID 5
F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOORG.
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 7
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 8
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 9
J. MILIEU/VERONTREINIGING 9
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 10
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 10
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 10
N. NADERE MEDEDELINGEN 10
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 17
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 21
Q. VERPLICHTE BIJLAGEN 21
Normblad 2

Taxatierapport

woonruimte

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

Bijdit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport
Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op www.nrvt.nl onder nummer: 9536244997017 0
met referentie aanvrager:

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	2 november 2020
Naam opdrachtgever :	(10)(2e)
Adres opdrachtgever :	Nicolaas Japkasstraat 0)(2 (10)(2e) AMSTERDAM
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	
Naam taxatiebedrijf:	Atsma Makelaardij en Hypotheken
Adres taxatiebedrijf:	Mr. Troelstralaan 31 1181VD AMSTELVEEN
KVK-nummer taxatiebedrijf:	
Inspectiedatum:	2 november 2020

B. OBJECT

Woningtype:	tussenwoning
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Nicolaas Japkasstraat 1)(2e
Postcode en plaats:	(10)(2e) AMSTERDAM
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt :	6.5 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering:

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: € (10)(2e)
  zegge: (10)(2e)

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: n VBO
   Makelaar.

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 A
VOOR

		Ja
1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende [illegible] bijzond gekomen (vraag G.2.):	X
2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke [illegible] directe omg H.2.b.):	
3.	Er is in de directe omgeving van het object [illegible] het object zelf g funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)	X
4.	De onderhouds- of bouwkundige staat [illegible]	
5.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk [illegible] achterstalli de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.e.):	
6.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat [illegible] verontreiniging, dan wel een waardevermindering hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag I.2. / I.3.):	X
7.	Er is een indicatie dat een ander dan de [illegible] tot gaat wl K.2.):	

NADERE GEGEVENS

6. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

-	eigendomsbewijs:	Ja
-	kadastraal plan:	Ja
-	kadastraal uittreksel:	
-	koopovereenkomst:	
		koopovereenkomst beschikbaar
-	overige:	Geen overige bronnen geraadpleegd m.b.t. privaatrechtelijke aspecten

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente:	Sloten Noord-Holland
- Sectie:	B
- Nummer(s):	[redacted]
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte :	0 hectare, 0 are en 79 centiare

- Gemeente:	Sloten Noord-Holland
- Sectie:	B
- Nummer(s):	4101
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte :	0 hectare, 0 are en 79 centiare

Er is sprake van:

1.	Volle eigendom	:	Nee
2.	Recht van (onderlerfpacht:		
	- erfverpachter:		Gemeente Amsterdam
	- datum vestiging:		1 november 1989
	- einddatum van het recht:		
	- canon / vergoeding:		
	- eerstkomende herzieningsdatum canon:		
	- eerstkomende indexering:		
	- de volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing	:	Algemene bepalingen voortdurend erfpacht 1937
3.	Recht van vruchtgebruik / andere	:	Woongebruik en bewoning
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 bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden	:	Nee

II. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a. Nadere omschrijving van het object: 21 met tuin en verdere aanhorigheden

b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: Systeembouw, betonnen casco, betonnen verdiepingsvloeren, samengesteld dak gedekt met dakpannen, meterkast, verwarming d.m.v. cv-installatie,

c. Er zijn bijzonderheden met het oog op rituals uitgevoerde energiebesparende voorzieningen:

d. Bouwjaar: 1956

e. Indeling: Entree; hal, meterkast, toilet, woonkamer met aan voorzijde nette keuken, royale woonkamer met toegang tot kantoorruimte met aparte ingang en inpandige berging met wasmachine aansluiting, toilet, trap naar.
1e verdieping (links): overloop, slaapkamer aan achterzijde met toegang tot balkon, slaapkamer, badkamer, slaapkamer aan voorzijde.
1e verdieping (rechts): overloop, slaapkamer met toegang tot balkon, badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel, slaapkamer aan voorzijde.
2e verdieping: dakopbouw met twee royale slaapkamers en badkamer.

f. Gebruiksoppervlakten:
Volgens opgave van:
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- wonen: 218 m²
- overige inpandige ruimte:
- gebouwgebonden buitenruimte:
- externe bergruimte:

g. Indicatie bruto inhoud:

2. Omgeving

a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: ering, op goede stand t.o.v. scholen, winkels en openbaar vervoer. Diverse uitvalswegen in de nabije omgeving.

Aard van de belendingen:

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 ontwikkelingen) : Nee

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 funderingaanwezig: Nee
3. F30/NGAF funderingsrapportage (< 5 jaar): Nee
4. Eigenaar: Nee
5. Andere bronnen:

b. Op basis van de in II.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 :

4. Energielabel

Het object beschikt over :
c. een definitief energielabel met de letter :

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF RENOVATIE

2. Bestaande bouw

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object als volgt worden omschreven:
- binnenonderhoud:
- buitenonderhoud:
- bouwkundige constructie:
- aanvullende toelichting op de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van het object :

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

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 :

e. Volgens de taxateur wordt het object:

f. De taxateur heeft ernstige gebruiksbeperkingen geconstateerd :

J. MILIEUVERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

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

a. Kadaster: Ja
b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, De heer/mevrouw (10)(2e)
c. Bodemloket / gemeente:

2. Bijzonderheden

a. Het kadaster geeft een milieumelding:
b. On basis van de onder 1.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
c. On basis van plaatselijke bekendheid / zet 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, Niet visueel waargenomen door taxateur, echter gezien de bouwperiode acht taxateur de kans aanwezig dat er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt zijn.

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van: Eigenaren

wordt het object

a. thans volledig bewoond door de eigenaar:

b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door de derden:

c. onbewoond opgeleverd: object wonen

d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering :

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:

Marktwaarde

Adres getaxeerde object	Nicolaas Lapissestraat (10)(2e) AMSTERDAM	Marktwaarde per waardepeildatum (7 november 2020)	€ (10)(2e)	
Objectkenmerken:				
Woningtype:			tussenwoning	
Bouwjaar:				
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	218			
Bruto inhoud (m3):		675		
Perceeloppervlakte (m2):	158			
Energielabel:			B (definitief)	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Balkon			
Ligging:			rustige ligging	
Onderhoudssituatie:		Goede conditie		
Mate van luxe en doelmatigheid:			nette afwerking	
Kwaliteit en conditie:			voldoende conditie	
Toelichting taxateur:			samengevoegde tussenwoning (91/93) met tuin en verdere aanhorigheden.	

Referentieobject 1	(10)(2e)sterdam	
Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:		
Verkoopdatum:		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ (10)(2e)1.5%	
Verkocht binnen:		
Bron gegevens:		

Objectkenmerken:		**Verschil**	
			de gesconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven
Woningtype:			
Bouwjaar:			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	142		
Bruto inhoud (m3):			
Perceeloppervlakte (m2):			95
Energielabel:			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	- Balkon
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 vergelijkbare woning, zelfde type en bouwperiode, wel minder woonoppervlakte, inhoud en perceel inpandig vergelijkbaar, het getaxeerde betreft een aan elkaar gebouwde woning, met veel woonoppervlakte, qua courantheid echter minder te noemen.		

Referentieobject 2	(10)(2e) **Amsterdam**	
Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:		
Verkoopdatum:		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	C (10)(2e) 8.0%	
Verkocht binnen:		
Bron gegevens:		

Objectkenmerken:		**Verschil**	**de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:			
Bouwjaar:			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	149		
Bruto inhoud (m3):			
Perceeloppervlakte (m2):			126
Energielabel:			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.)	vergelijkbaar	- Balkon
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning gelegen in dezelfde straat, zelfde type en bouwperiode, wel minder woonoppervlakte, inhoud en perceeloppervlakte, inpandig modernere en luxere afwerking, het getaxeerde betreft een samengevoegde woning, met veel woonoppervlakte, qua courantheid echter minder te noemen.		

Referentieobject 3	(10)(2f) Amsterdam	
Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:		
Verkoopdatum:		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ (10)(2e) 0,4%	
Verkocht binnen:		
Bron gegevens:		

Objectkenmerken:		**Verschil**	**de gesconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:			
Bouwjaar:			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	150		
Bruto inhoud (m3):			
Perceeloppervlakte (m2):			240
Energielabel:			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Balkon - Berging / schuur (aangebouwd)	**vergelijkbaar**	- Aanbouw
Ligging:		**vergelijkbaar**	
Onderhoudssituatie:		**vergelijkbaar**	
Mate van luxe en doelmatigheid:		**beter**	
Kwaliteit en conditie:		**vergelijkbaar**	
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gekozen en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:		
	goed vergelijkbare woning gelegen in dezelfde buurt, iets meer perceel, wel minder woonoppervlakte en inhoud, inpandig iets moderner, het getaxeerde betreft een samengevoegde woning, met veel woonoppervlakte, qua courantheid echter minder te noemen.		

2. Courantheid

a. De gemiddelde verkoopterm ijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : 3 - 6 maanden

b. Het object is recent verkocht:

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: krapte in de Amsterdamse woningmarkt, de prijzen stijgen, het aanbod neemt af en de vraag neemt aanzienlijk toe.

b. SWOT-analyse:

- Sterkte: Zeer royaal qua oppervlakte, rustige ligging
- Zwakte: niet bekend bij taxateur
- Kansen: Goede verkoopmogelijkheden in de huidige markt, er is een enorme vraag naar dit type woningen
- Bedreigingen: Gouid-19; Gezien deze grote omvang van dit virus leidt dit veelal tot een plotselinge vraaguitval naar woningen, dit kan als gevolg hebben dat er weinig tot geen transacties meer plaats vinden indien dit zich nog langer voordoet, dit heeft dan een negatief effect op de verkoopprijs. Voorlopig laten de verkoopcijfers nog geen noemenswaardige fluctuaties zien.

III. 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: Ja

Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja

c. Er zijn met betrekking tot het object bestuurlijk ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:

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:

c. Verkoopbelemmerende bepalingen:

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.):

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

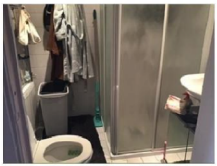
2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee

3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

IV. NADERE MEDEDELINGEN

Na verkrijging is het object samengevoegd met nr. 91. Betreft nu een dubbele tussenwoning, gemoderniseerd, met 3 badkamers, dakopbouw.

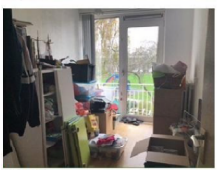
0. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



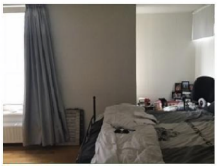
Badkamer



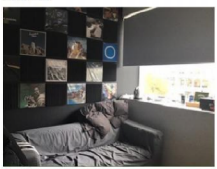
Slaapkamer



Slaapkamer



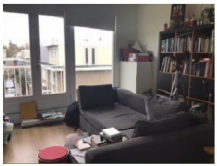
Slaapkamer



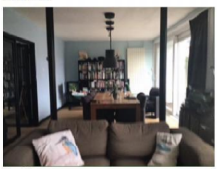
Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer



Woonkamer



Keuken



Tuin



Achtergevel



Straatbeeld

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	**Ortec Finance**
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ (10)(2e)
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	
Modelwaarde	€ (10)(2e)
Betrouwbaarheidspercentage	90.5%
Verkoopprijs getaxeerde object	€ (10)(2e)
Verkoopdatum getaxeerde object	13 februari 2020
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	€ (10)(2e)
Postcodemodel	€ (10)(2e)
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	€ (10)(2e)

Referentieobjecten								
Objectgegevens		**opp.**	**GO Wonen**	**Inhoud**	**Jaar**	**Verkoopprijs**	**Verkoopdatum**	**Gecorrig. Woning verkoopprijs**
Kenmerkgegevens getaxeerde object	tussenwoning		138 m²			**Marktwaarde**	21	m² (10)(2e)
Ortec Finance								
Cornelis van Alkemadestraat 33 1065 AA AMSTERDAM	tussenwoning		126 m²				144	m²
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning qua ligging en locatie, wel fors minder perceeloppervlakte en woonoppervlakte, inpandig moderner.						
Nicolaas Ingelsestraat 63 1065 KE AMSTERDAM	tussenwoning		128 m²				145	m²
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning gelegen in dezelfde straat, zelfde type en bouwperiode, wel minder woonoppervlakte en minder perceel, inpandig in iets mindere staat						
Willem Nolletstraat 7 1065 AH AMSTERDAM	tussenwoning		96 m²					142 m²
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning qua ligging en locatie, wel fors minder perceeloppervlakte en woonoppervlakte, inpandig moderner.						

Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Uniforme meetstaat
- Energiebesparende voorzieningen

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te
AMSTELVEEN op 9-11-2020
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer R. Harmsen

Normblad Taxatierapport woonruimte, behorende bij het model "Taxatierapport woonruimte, versie april 2018" vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

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 [illegible] (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en [illegible] 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 [illegible] te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waar [illegible] 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 [illegible] of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht [illegible] vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin [illegible] 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 gebruiksoppervlakten 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 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 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 referentievergelijker 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 referentievergelijker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport

motiveren en aangeven welke, door de [redacted] 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 [redacted],--, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

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 warmtetcrugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL [redacted] 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[redacted]treft;
2. 2.700 kWh indien het een [redacted] 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) [redacted] 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 (l.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.