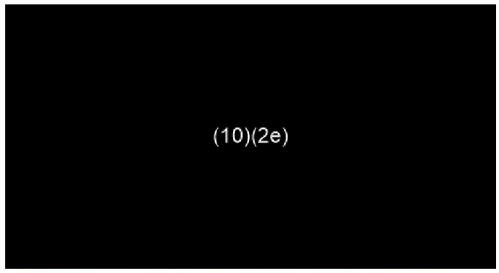
Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam	Stoombootweg
Huisnummer	(10)(2e)
Postcode	(10)(2e)
Woonplaats	Amsterdam
WOZ-objectnummer	036302814530



Dagtekening taxatieverslag 11-03-2015

Waardepeildatum 01-01-2014 **Toestandspeildatum** 01-01-2014

Vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2014)
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2013)
Verandering van de WOZ-waarde	-1.7%	

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Waardeontwikkeling | Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld. De waardeontwikkeling van de getaxeerde woning kan afwijken van de gemiddelde landelijke of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend percentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van de woning door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van de woning gewijzigd zijn;
- een marktgegeven van de woning zelf of van goed vergelijkbare woningen die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk of eventueel buurt;
- specifieke ontwikkelingen voor dit type woningen/marktsegment of voor woningen met bijvoorbeeld dit kwaliteits-/onderhoudsniveau.

Objectgegevens

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Kadoelen

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)
	1899	
Woning		182
Grond bij eengezinswoning		414
Berg/schuur		

Type woning | In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de *Fotowijzer Woningen* (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen | Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, kavel, parkeerplaats en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een parkeerplaats).

Bouwjaar | Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de *periode* waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Oppervlakte | Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen*). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (m^2)
Amsterdam	AP	(10)(2e)		0000	168
Amsterdam	AP			0000	246

Kadastrale percelen | Elke woning staat op één of meer kadastrale percelen. De oppervlakte van uw kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde verkochte woningen:

Verkochte woning 1

Straatnaam	Landsmeerderdijk	
Huisnummer	(10)(2e	
Postcode	(10)(2e)	
Woonplaats	Amsterdam	
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	(10)(2b)	
Verkoopprijs	(10)(2b)	
Vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2014)
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2013)

(10)(2e)

Objectkenmerken

Soort woning	Tussenwoning, repeterend
Buurt	Kadoelen

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)
	1899	
Grond		232

Garage		
Woning		180
.		
Berg/box		

Verkochte woning 2

Straatnaam	Stoombootweg	
Huisnummer	(10)(2e)	
Postcode	(10)(2e)	
Woonplaats	Amsterdam	
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	30-10-2014	
Verkoopprijs	(10)(2b)	
Vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2014)
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2013)

(10)(2e)

Objectkenmerken

Soort woning	Vrijstaande woning
Buurt	Kadoelen

Onderdelen	**Bouwjaar**	**Oppervlakte (m2)**
	1899	
Woning		110
Grond bij eengezinswoning		480
Grond		100
Inp. gar.		20

Verkochte woning 3

Straatnaam	Stuurmankade	
Huisnummer	(10)(2e)	
Postcode	(10)(2e)	
Woonplaats	Amsterdam	
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	18-12-2013	
Verkoopprijs	(10)(2b)	
Vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2014)
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	(10)(2b)	(waardepeildatum 01-01-2013)

(10)(2e)

Objectkenmerken

Soort woning	Tussenwoning, repeterend
Buurt	Borneo

Onderdelen	**Bouwjaar**	**Oppervlakte (m2)**
	1998	
Woning		136
Berg/box		
Grond bij eengezinswoning		64
Garage		

Toelichting bij taxatieverslag:

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde | Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS)

Modelmatige waardebepaling | Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebepaling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebepaling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebepaling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt | Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken | Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zoveel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de kenmerken van deze woning.

Verkochte woningen in taxatieverslag | Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al "doorgerekend" heeft.

Controles | De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert een taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenoemde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer | De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert.

Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties:

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.