

Eurostraat 201  
7777 AA WAARDESTAD



Naam taxateur:  
V. Bekwaam

Datum:  
20-9-2007

Paraaf taxateur:

# TAXATIERAPPORT

## financiering woonruimte

model november 2002 vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO

Bij dit taxatierapport behoort het  
Normblad Taxatierapport financiering  
woonruimte november 2002

### ALGEMEEN

#### A. OPDRACHT/OPNAME

Datum opdracht : 19-9-2007  
Naam opdrachtgever : De heer T. Taxeer  
Adres opdrachtgever : Eurostraat 201  
7777 AA WAARDESTAD  
Opdracht is verstrekt aan : Hamer Taxatieservices B.V.  
De taxatie is uitgevoerd door : De heer V. Bekwaam  
Adres : Snelstraat 1, 7777 BB WAARDESTAD  
Lid van : Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.,  
registratienummer 12.345  
Ingeschreven in het register : Stichting VastgoedCert te Rotterdam, Kamer  
Wonen/MKB, op 20-4-2007 onder Certificaatnummer  
RMT06.123.4.5678  
Datum opname en inspectie : 20-9-2007

#### B. OBJECT

Type object : Tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verder  
aan en toebehoren.  
Adres : Eurostraat 201  
Postcode, plaats : 7777 AA WAARDESTAD

#### C. DOEL VAN DE TAXATIE

1. De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van: : een beoordeling van een aanvraag voor een (hypothecaire) geldlening bij een door opdrachtgever nader te bepalen financiële instelling.

#### D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 245.000,--  
ZEGGE: TWEEHONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND EURO
- executiewaarde vrij van huur en gebruik € 220.000,--  
ZEGGE: TWEEHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO
- indicatie herbouwwaarde € 170.000,--  
ZEGGE: ÉÉNHONDERDZEVENTIGDUIZEND EURO

## E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

### 1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : **de Algemene Voorwaarden van de NVM.**

### 2. 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 (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

### 3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002", gedeponereerd bij de KvK te Utrecht onder nummer GV-6442.

## 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
a. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen (Vraag G.3)		X
b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (Vraag H.2b)		X
c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (Vraag H.2c)		X
d. De onderhouds- of bouwkundige staat is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht" (Vraag I.a)		X
e. De te verwachten kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (Vraag I.b)		X
f. Bij de taxatie is negatieve informatie over verontreiniging naar voren gekomen (Vraag J.2)		X
g. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (Vraag K.1b)		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.**
- Overige : **De eigenaar.**

### 2. Kadastrale omschrijving object

a. Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend (Gemeente; Sectie; Nummer; Grootte.)	: Gemeente	: <b>Waardestad</b>
	: Sectie	: <b>A</b>
	: Nummer	: <b>1740</b>
	: Grootte	: <b>3 are(n) en 85 centiare(n)</b>

- b. Het appartementsrecht op eigen grond/erfpacht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend (Gemeente; Sectie; Nummer; Complexaanduiding Index.) : Gemeente :  
Sectie :  
Nummer :  
Complexaanduiding :  
Index
- c. Het recht van erfpacht / vruchtgebruik / opstal / gebruik en bewoning : **Niet van toepassing.**
- d. Het lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging : **Niet van toepassing.**

### 3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. T.a.v. het perceel / perceel met opstallen (zie G2a)
- Volle/blote/gedeelde eigendom : **Volle eigendom.**
  - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : **Buiten de gebruikelijke erfdienstbaarheden en bepalingen om het gebied bruikbaar te maken en te houden zijn mij geen bijzondere erfdienstbaarheden en/of bepalingen gebleken welke de waarde beïnvloeden.**
  - Overig : **Niet van toepassing.**
- b. T.a.v. het appartementsrecht (zie G2b) / lidmaatschapsrecht c.v. (zie G2d)
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE/CV : **Niet van toepassing.**
  - Vermogenspositie VvE/CV : **Niet van toepassing.**
  - Gebruiksbeperkingen : **Niet van toepassing.**
  - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : **Niet van toepassing.**
  - Overige : **Niet van toepassing.**
- c. T.a.v. het recht van erfpacht / vruchtgebruik / gebruik en bewoning / opstal (zie G2c)
- Datum uitgifte / vestiging : **Niet van toepassing.**
  - Einddatum van het recht : **Niet van toepassing.**
  - Canon / vergoeding : **Niet van toepassing.**
  - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : **Niet van toepassing.**
  - Overige : **Niet van toepassing.**

### 4. Nader onderzoek

De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren : **Nee, er is geen aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren.**

## H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

### 1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object : **Het getaxeerde object betreft een geschakelde eengezinstussenwoning met grond en verdere toebehoren.**

- b. Bouwaard, materialen en constructie : Traditionele bouw met fundering op staal, betonnen vloeren en gemetselde buitengevels. Volledig geïsoleerd zadeldak gedekt met dakpannen; dakkapel aan de achterzijde en aanbouw met plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. De houten kozijnen zijn geheel voorzien van isolatieglas. De vloeren en de gevels zijn geïsoleerd.
- Verwarming en warm water door middel van een gasgestookte c.v.-combiketel (Nefit 2005)
- c. Bouwjaar : 2000
- d. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen : Nee.
- e. Indeling :
- Begane grond : hal; meterkast; trapopgang; toilet met fonteintje; woonkamer met plavuizen en vloerverwarming, schuifpui naar de tuin; open keuken.
- 1e verdieping : verloop; moderne badkamer voorzien van bad, douche en een 2e toilet; 3 slaapkamers.
- 2e verdieping : overloop met opstelling cv-ketel, 1 slaapkamer met velux dakraam, bergkamer.
- Tuin : de achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is o.a. voorzien van beplanting en bestrating.
- Bijgebouw : aanbouw (ca. 30m<sup>2</sup>) met elektra, wasmachineaansluiting en een raam aan de achterzijde.
- f. Indicatie woonoppervlakte : 120 m<sup>2</sup>
- Indicatie inhoud : 345 m<sup>3</sup>
- Indicatie herbouwwaarde: ca. € 170.000,-- Exclusief funderingskosten en inclusief BTW.**

## 2. Omgeving

- a. Wijk, stand en belendingen : Gelegen nabij het centrum van Waardestad op goede woonstand. In de directe omgeving zijn voldoende voorzieningen aanwezig.
- De belendingen bestaan uit gelijksoortige woonhuizen van ongeveer gelijke bouwaard en bouwjaar.
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (Vraag H.2b) : Nee.
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (Vraag H.2c) : Nee.
- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee.

## I. ONDERHOUDSTOESTAND

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

- Binnenonderhoud : **Goed.**
- Buitenonderhoud : **Goed.**
- Bouwkundige constructie : **Goed.**

b. De te verwachten kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (Vraag I.b) : **Nee.**

*onder dergelijke onderhoudskosten wordt verstaan de kosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan het object te voorkomen. Bij de inschatting voor de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).*

c. Volgens opgave van zijn er aanschrijvingen ex. art. 14 t/m 20 woningwet resp. een vooraanzegging daartoe : **De gemeente, het kadaster en de eigenaar.**  
: **Nee.**

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

## J. VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gemeente / provincie : **Waardestad**  
Afdeling : **Milieu**
- b. Gebruiker / eigenaar : **Ja**
- c. Gemeentelijke / provinciale inventarislijst : **Nee.**
- d. Overige : **Kadastrale registratie en leveringsakte**

### 2. Bijzonderheden

a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- historische gegevens : **Bij de gemeente Waardestad zijn geen gegevens bekend die zouden kunnen wijzen op het aanwezig zijn van bodemverontreiniging.**

- er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend : **Nee, er is mij geen negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend. Bij het vaststellen van de waarde(n) in dit rapport is geen rekening gehouden met eventuele ernstige verontreiniging.**

b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : **Nee.**

c. Ten aanzien van opslagtanks geldt:

- de taxateur heeft de aanwezigheid van een ondergrondse of bovengrondse opslagtank vastgesteld : **Nee.**

- de ondergrondse tank(s) is/zijn aangemeld bij de gemeente conform het BOOT-besluit : **Niet van toepassing.**

- de ondergrondse tank(s) is/zijn in gebruik, : **Niet van toepassing.**
- conform het BOOT-besluit jaarlijks gekeurd : **Niet van toepassing.**
- verzekerd tegen de gevolgen van bodemverontreiniging : **Niet van toepassing.**
- de ondergrondse tank(s) is/zijn gesaneerd (gecertificeerd) conform BOOT-besluit : **Niet van toepassing.**
- d. Er is een waardeverminderde hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen : **Nee.**
- e. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen : **Nee.**

## **K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (ANDEREN DAN DE EIGENAAR)**

### **1. Eigen gebruik**

Volgens opgave van : **De eigenaar.**

- a. wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar : **Ja.**
- b. wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : **Nee.**
- c. wordt het object onbewoond opgeleverd : **Niet van toepassing.**

### **2. Bijzonderheden**

Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning : **Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning.**

### **3. 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, en wel aldus: door middel van vergelijking van soortgelijke objecten in de directe omgeving waarvan de transactiegegevens en/of kenmerken bekend zijn.**

### **2. Courantheid**

Bij aanbidding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa : **3 tot 6 maanden**

### **3. Definitie toegepaste waardebegrippen.**

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor zover niet vermeld in het Normblad : **Herbouwwaarde: dit is het bedrag dat benodigd is voor de heropbouw van de opstal, onmiddellijk na het voorval, op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming, inclusief BTW, honoraria van deskundigen, kosten van toezicht en legesgelden en exclusief fundering en overige toeslagen.**

## M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : **Kadastrale registratie, kadastraal plan, leveringsakte en mondelinge mededeling van de eigenaar.**

### 2. Bijzonderheden

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

- a. Het object is bestemd voor gebruik als : **Woonruimte**
- b. Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen : **Buiten de gebruikelijke bepalingen zijn mij geen bijzondere vestigingseisen, gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen gebleken.**
- c. Toekomstige planologische ontwikkelingen : **Nee, er zijn in de nabije toekomst geen planologische ontwikkelingen te verwachten die de waarde negatief beïnvloeden.**

### 3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. art. 6) : **Nee.**

### 4. Monument

Volgens opgave van is er sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object: : **De gemeente, het kadaster en de eigenaar.**

- als beschermd monument (ex. artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet) : **Nee.**
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet) : **Nee.**
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument : **Nee.**

## N. NIEUWBOUW, VERBOUWING, VERBETERING

### 1. Er is sprake van

- a. een in aanbouw zijnd pand : **Nee.**
  - b. verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden dan wel concrete plannen daartoe : **Nee.**
- 2. De belangrijkste werkzaamheden : **Niet van toepassing.**
  - 3. De huidige stand van de werkzaamheden : **Niet van toepassing.**
  - 4. Het bedrag dat de betrokkenen (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden : **Niet van toepassing.**

## O. NADERE MEDEDELINGEN



## P. BIJLAGEN

- Exoneratieclausules.
- Normblad Taxatierapport financiering woonruimte d.d. november 2002.
- Foto's van het object.
- Uittreksel kadaster.
- Kadastrale kaart.
- Indexwaarde-berekening

Aldus opgemaakt te WAARDESTAD op 21-9-2007.

Handtekening taxateur

V. Bekwaam



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**

## Uitsluitingen

### **Bouwkundig**

Deze waardering is geenszins een bouwkundige opname, zodat ten aanzien van de onderhoudstoestand, alsmede de overige bouwkundige aspecten en installaties geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard. Indien nog niet verricht, wordt geadviseerd een bouwkundig onderzoek in te stellen.

### **Installaties**

Voor zover in dit rapport niet anders vermeld staat, is bij deze waardering er van uitgegaan dat de in het getaxeerde object aanwezige technische installaties in goede staat van onderhoud verkeren, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

### **Grondverontreiniging**

Voor zover in dit rapport niet anders vermeld staat, is bij deze waardering er van uitgegaan, dat de grond van het getaxeerde niet zodanig verontreinigd is, dat het bij het object behorend gebruik niet is toegestaan.

### **Aansprakelijkheid**

Voor de goede orde wordt vermeld, dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door mijn opdrachtgever en dat ten aanzien van de inhoud van dit rapport door mij geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard jegens anderen dan mijn opdrachtgever.

### **Maten**

De in dit rapport vermelde afmetingen van binnen- en buitenruimten, zijn ongeveer maten en uitsluitend ter indicatie van de ruimten opgenomen.

### **Waarde na verbouwing, indien vermeld**

Bij de waardering van het woonhuis in de staat waarin het zich bevindt na uitvoering van de werkzaamheden, is er van uitgegaan dat de werkzaamheden worden uitgevoerd naar de eis van goed en deugdelijk werk, met eventueel noodzakelijke toestemming van en in overeenstemming met voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

## **Inleiding**

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheidstelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudingslasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van debiteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

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.

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

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, 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 aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie.

## **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, kadastraal uittreksel 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 en lidmaatschapsrechten coöperatieve vereniging 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 op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

## **Omschrijving object en omgeving**

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

## **Onderhoudstoestand**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. 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. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de eisen van de gebruiker en de wijze van uitvoering.

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

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot) aanschrijvingen (ex artikel 14 tot en met 20 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke aanschrijvingen.

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

## **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.

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 de

(overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

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 asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

## **Onderbouwing waarde-oordeel**

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. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- |   |   |
|---|---|
| - Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik | De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.                    |
| - Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat        | De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. |
| - Executiewaarde vrij van huur en gebruik             | De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.   |
| - Executiewaarde in verhuurde staat                   | De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.                             |

## **Publiekrechtelijke aspecten**

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. -In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

## **Visuele object-presentatie**

Het taxatierapport bevat ten minste één afbeelding van het object, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht.

Foto's van het object



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ROTTERDAM

Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: Waardestad A 1740 2-1-2005  
Eigenaarstraat 2 7777 AA Waardestad 11:25:56

Uw referentie: bekwaameigenaarstr 2

Toestandsdatum: 30-12-2004

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding:

Waardestad A 1740

Grootte: 3 a 85 ca

Coördinaten: 96021-447034

Omschrijving kadastraal object:

HUIS TUIN ERF

Locatie: Eigenaarstraat 2

7777 AA Waardestad

Ontstaan op: 23-11-1924

---

**Gerechtigde  
1/2****EIGENDOM**

Mevrouw A. Huis

Eigenaarstraat 2

7777 AA Waardestad

Geboren op: 2-2-1954

Geboren te: THEDING

DE LAATST BEKENDE HUWELIJKSRELATIE IS  
VOLGENS BUITENLANDS HUWELIJKSRECHT

De heer R. Object

Geboren op: 16-11-1953

Geboren te: VILLERUPT

Recht ontleend aan: 4 9208/ 28

Eerst genoemde object in brondocument:

Waardestad AA 1740

---



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie

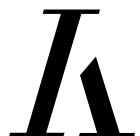
Fransamersfoort

### Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

### Uittreksel uit de kadastrale kaart

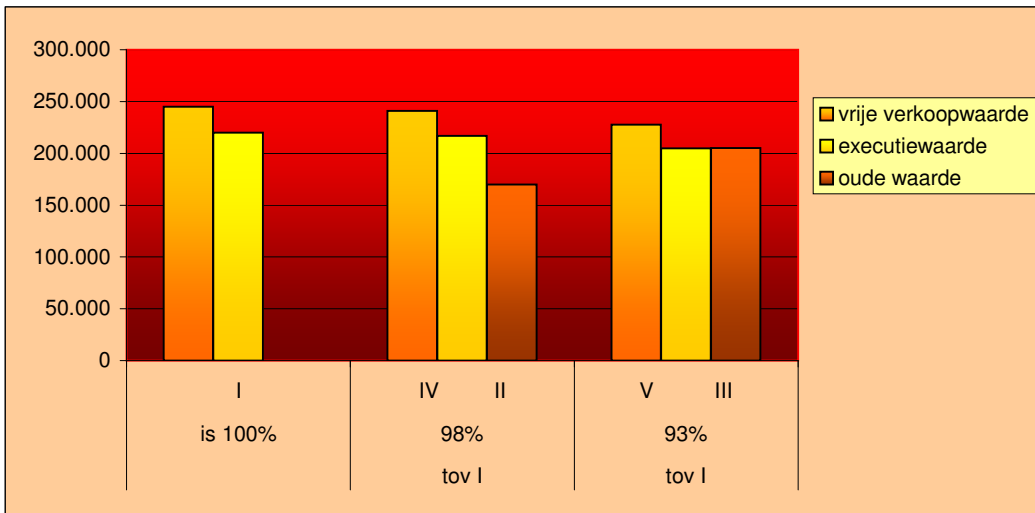
Kadastrale gemeente Waardestad  
 Sectie A  
 Perceel 1740  
 Schaal 1 : 500



## INDEXWAARDE-BEREKENING

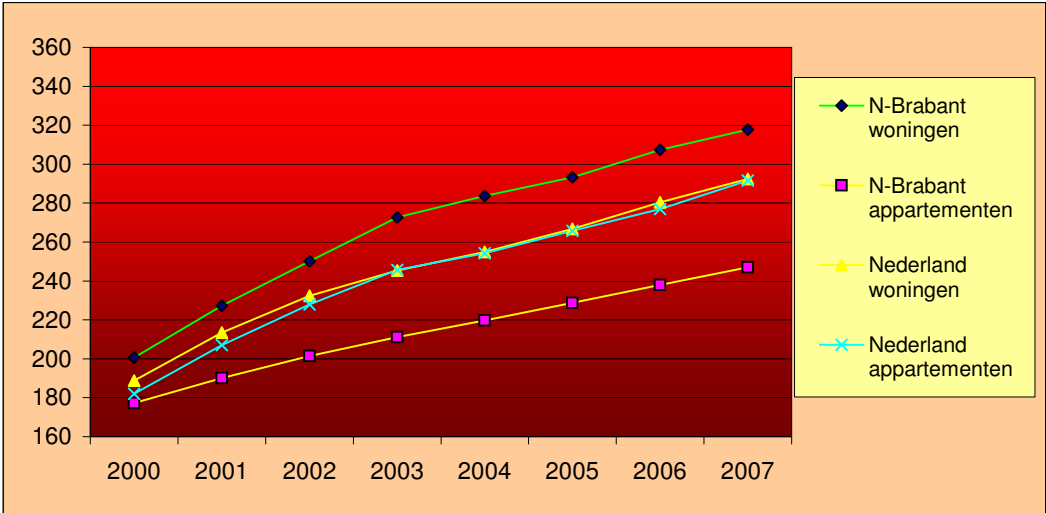
adres	Eurostraat 201	postcode	7777 AA
plaats	Waardestad	Provincie	N-Brabant
soort woning	woning		
I getaxeerde Vrije Verkoop- en Executie-	245.000	waarde	220.000
II datum laatst bekende transactie	14-2-2001	koopsom	170.000
III datum van de WOZ beschikking	1-1-2005	waarde	205.000
datum te berekenen index-moment	21-9-2007		
geïndexeerde Verkoop- en WOZ-	<b>IV</b> 241.042	<b>V</b> waarde	227.706

## Vergelijking getaxeerde waarde, laatste transactie en WOZ aanslag





Vergelijking ontwikkeling Nederland versus N-Brabant



Ontwikkeling laatste 18 maanden N-Brabant

