

TAXATIERAPPORT



**Appelstraat 76w
2012 HE Haarlem**

**Rapportnummer:
Rapporttype:
Uitgebracht op:
Uitgebracht door:**

**Model Financiering Woonruimte
20-12-2017**

Taxatierapport

financiering woonruimte

Versie: april 2016, vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Financiering woonruimte

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

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	7 december 2018
Naam opdrachtgever:	Mevrouw S Lachtmans
Adres opdrachtgever:	
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	
Ingeschreven in de kamer Wonen van het:	NRVT onder nummer
Lid van/aangesloten bij:	VBO
Naam kantoor:	
Adres kantoor:	
Inspectiedatum:	7 december 2017

B. OBJECT

Woningtype:	benedenwoning
Bijzonder woningtype:	appartement
Adres:	
Postcode en plaats:	
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	18.2 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- | | |
|--|-----|
| a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: | Ja |
| b. Verrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG): | Nee |

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: € 288.000,00
zegge: zeshonderdtweëntigduizend
vijfhonderd euro

De volgende getaxeerde waarde heeft per waardepeildatum betrekking op een (nog) niet bestaande situatie:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit rapport beschreven in hoofdstuk I.3.

- Marktwaarde: € 760.000,-
zegge: zevenhonderdzestigduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

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

Ja

2. Normblad Taxatierapport 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:

De Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaar.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van:

VBO en NRVT

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij 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, 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 bedrijfssonderdelen).

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: Splitsingsakte, Kamer van Koophandel

2. Kenmerken

b. Appartement

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

- Gemeente: Haarlem
- Sectie: I
- Complexaanduiding: 2022
- Appartementsindex: 1
- Het aandeel in het geheel van de VvE bedraagt: 3 / 4^e aandeel

- **Grootte:** 0 hectare, 2 are en 22 centiare

Bijzonderheden ten aanzien van het appartementsrecht

- Bestuurder / Administrateur VvE: VvE nog niet actief wordt actief gemaakt door toekomstige eigenaars
- KVK-nummer VvE: Geen. Er is sprake van een Vereniging van Eigenaren in oprichting.
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE: Geen. Er is sprake van een Vereniging van Eigenaren in oprichting.
- De meest recente balans
 - dateert van: er is geen balans door de Vereniging van Eigenaren opgesteld omdat deze nog in oprichting is.
 - is vastgesteld door de VvE: Nee, er is geen balans door de Vereniging van Eigenaren opgesteld omdat deze nog in oprichting is.
- Volgens deze balans
 - is totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) : € 0,-
 - is het exploitatiesaldo: € 0,-
 - zijn er langlopende verplichtingen: Nee
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld : Nee, er is geen meerjaren onderhoudsplan door de Vereniging van Eigenaren opgesteld omdat deze nog in oprichting is.
- Bijzondere gebruiksbepalingen: Uit de (onder)splitsingsakte zijn geen bijzonderheden gebleken die de waarde beïnvloeden of het gebruik beperken.

Er is sprake van:

1. Volle eigendom: Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders: Nee
4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve Nee

De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Nee

- een vergelijkbare bouwstijl
- 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
- d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend: Ja, het getaxeerde is gebouwd omstreeks 1910. In de gemeente Haarlem is in deze bouwperiode regelmatig gebruik gemaakt van grenen houten funderingspalen. Deze palen zijn gevoeliger voor bacteriële infecties waardoor er een kans is dat er houtrot in de funderingspalen ontstaat. Er is geen onderzoek gedaan naar de draagkracht van de fundering. Ondergetekende is bij de waardering uit gegaan van een fundering welke zich in een voldoende staat bevindt.

3. Energielabel

Het object beschikt over:

- c. een definitief energielabel met de letter: D

Adresgegevens referentieobject 1:

Woningtype:	benedenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	182 m ²
Inhoud woning:	629 m ³
Bouwjaar:	1905
Verkoopprijs:	€ 805.000,-
Verkoopdatum:	15 september 2017
Bron gegevens:	MIDas
Toelichting taxateur:	Redelijk goed vergelijkbaar qua ligging, minder woonoppervlak en inhoud dan het getaxeerde. Het referentieobject was echter intern luxe afgewerkt en beschikte over een courantere indeling waardoor de waarde, hoger ligt dan de waarde van het getaxeerde. Met genoemde verschillen is bij de waardering rekening gehouden en ondanks genoemde verschillen goed bruikbaar als referentie.

Adresgegevens referentieobject 2:

Woningtype:	benedenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	170 m ²
Inhoud woning:	660 m ³
Bouwjaar:	1865
Verkoopprijs:	€ 630.000,-
Verkoopdatum:	15 mei 2017
Bron gegevens:	Midas
Toelichting taxateur:	Redelijk goed vergelijkbaar qua ligging, minder woonoppervlak en inhoud wat de lagere waarde verklaart. Met genoemde verschillen is rekening gehouden bij de waardering en ondanks deze verschillen goed bruikbaar als referentie. Met genoemde verschillen is bij de waardering rekening gehouden en ondanks genoemde verschillen goed bruikbaar als referentie.

Adresgegevens referentieobject 3:

Woningtype:	benedenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	166 m ²
Inhoud woning:	657 m ³
Bouwjaar:	1892
Verkoopprijs:	€ 610.000,-
Verkoopdatum:	30 juni 2017
Bron gegevens:	MIDas
Toelichting taxateur:	Redelijk goed vergelijkbaar qua ligging, minder woonoppervlak en inhoud wat de lagere waarde verklaart. Met genoemde verschillen is rekening gehouden bij de waardering en ondanks deze verschillen goed bruikbaar als referentie.

Kerngegevens getaxeerde object:

Woningtype:	benedenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	203 m ²
Inhoud woning:	795 m ³
Bouwjaar:	1910
Marktwaarde:	€ 682.500,-
Marktwaarde na verbouwing:	€ 760.000,-

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze naar verwachting van de	3 - 6 maanden
--	---------------