

34a

Taxatierapport

10.4 JUN 2002

Object : Seringenplantsoen 23

Plaats : Rijnsburg

De Kamer
van het Grootstads-
& Streeklings



Grontmij Taxaties Vastgoed
Odijk, 23 april 2002



RVT

VERENIGING VAN
REGISTER VASTGOED TAXATEURS

DE TAXATEUR MET EEN TITEL

14 JUN 2002

TAXATIERAPPORT

De...
van...
Gemeente...

A OPDRACHT/OPNAME

Datum opdracht : April 2002
Naam opdrachtgever : Gemeente Rijsburg
Adres opdrachtgever : Burgemeester Koomansplein 1, postbus 349, 2230 AH Rijsburg

Opdracht namens opdrachtgever : Gemeente Rijsburg
Verstrekt door : Mevr. R. Roorda
Opdracht is verstrekt aan : Grontmij Taxaties Vastgoed BV
Adres opdrachtnemer : Beughof 23, Postbus 9 3984 ZG Odijk
De taxatie is uitgevoerd door : ing. A.J. Verhoek
Als taxateur ingeschreven : NRVT
In het register ingeschreven onder nr: : 2001-584
Datum opname en inspectie : 17 april 2002

*Tijdens zitting door dhr. K.J. van Laar
(Grontmij) is Verhoek nooit ter plaatse geweest.*

B OBJECT

Type object : Eengezinswoning met ondergrond (tussenwoning)
Berging, voor- en achtertuin
Adres, plaats : Seringenplantsoen 23 te Rijsburg

C DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:

- 1. hypotheekaanvraag : Nee
- 2. aankoop : Nee
- 3. anders, namelijk : De waarde in het economische verkeer per 1 januari 1999 conform de Wet waardering onroerende zaken.

D WAARDERING

Het object is per waardepieldatum 1 januari 1999 naar de toestand per 1 januari 2001 getaxeerd op:
**- Onderhandse verkoopwaarde vrij : Fl. 327.000,-
van huur en gebruik uitgaande
van de ficties van de Wet WOZ**

Zegge: driehonderd zevenentwintig
duizend gulden.

E VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : De voorwaarden welke gesteld worden bij aanmelding van Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs.

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.

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart voor zover van : Niet van toepassing.
toepassing, de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte d.d. 1 juli 2000", gedeponerd 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 AANDACHTS PUNTEN VOOR

	Ja	Nee
a. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen (vraag G.3):	0	X
b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (vraag H.1b):	0	X
c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.1c):	0	X
d. De onderhoudstoestand of bouwkundige staat is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht" (vraag I.a):	0	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 of meer dan 35.000,- (vraag I.b):	0	X
f. Bij de taxatie is negatieve informatie over verontreiniging (vraag J.2):	0	X

*Huis van overname
Koopbaar
acht maanden
onderhoud.
ca. 30.000,-*

NADERE GEGEVENS

G PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : Nee.
- kadastraal plan : Ja.
- kadastraal uittreksel : Ja.
- overig :

2. Kadastrale omschrijving object

- a. Het getaxeerde object is kadastraal bekend als : *Gemeente: Rijnsburg*
Sectie:C,
Nummer:3533 (G)
Kadastrale opp.:3492 m2
Toegekend opp.: 138 m2

- b. Het appartementsrecht op eigen grond / : Niet van toepassing
 erfpacht, onder meer recht gevende op het
 uitsluitend gebruik van het appartement
 kadastraal bekend (Gemeente Sectie Nummer
 Complexnummer)

- c. Het recht van erfpacht / vruchtgebruik / opstal : Uitgangspunt bij de taxatie is het volle eigendom
 / gebruik en bewoning

- d. Het lidmaatschapsrecht coöperatieve : Niet van toepassing
 vereniging

3. Bijzonderheden

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

a. T.a.v. het perceel / perceel met opstallen (zie 2a):

- Volle / blote / gedeelde eigendom : Bij de taxatie wordt uitgegaan van het volle eigendom.
- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere : Niet bekend.
 kwalitatieve rechten en verplichtingen en
 overige bijzondere lasten en beperkingen
- overig : Niet van toepassing

b. T.a.v. het appartementsrecht (zie 2b)/lidmaatschapsrecht c.v. (zie 2d):

- Periodieke en eenmalige bijdragen aan : Niet van toepassing
 VvE/CV
- Vermogenspositie VvE/CV : Niet van toepassing
- Gebruiksbepalingen : Niet van toepassing
- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere : Niet van toepassing
 kwalitatieve rechten en verplichtingen en
 overige bijzondere lasten en beperkingen
- overig : Niet van toepassing

- c. T.a.v. het recht van erf-pacht/vruchtgebruik/gebruik en bewoning /opstal/ (zie 2c)
 - Datum uitgifte/vestiging : Niet van toepassing
 - Einddatum van het recht : Niet van toepassing
 - Canon/vergoeding : Niet van toepassing
 - Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : Niet van toepassing
 - overig : Niet van toepassing

4. **Nader onderzoek**
 De geraadpleegde bronnen of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren : Er is geen aanleiding voor een dergelijk advies.

H OMSCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN HET OBJECT

1. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen : Gelegen in aan een plantsoen in een woonwijk. Belendingen: woningen
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving : De aard en kwaliteit is gelijk aan de objecten in de directe omgeving en is inherent aan de bouwstijl en het bouwjaar.
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : Nee.
- d. Omgevingsfactoren die de taxateur heeft waargenomen en die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee

2. Object

- a. Bouwaard, materialen en constructie : Bouwaard: repeterende bouw; Kozijnen: hout; Buitenmuren: steen; Dakbedekking: dakpannen.
- b. Bouwjaar / ouderdom : Bouwjaar: circa 1971

c. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen : Tussen 1999 / 2001 is de voordeur vervangen en de goot. De woning is in 2001 geschilderd

Goot (handwritten) points to the word 'goot' in the text above.
Zoek + (handwritten) points to the word 'goot' in the text above.
hoort dus niet bij 2000 (handwritten) points to the year '2001' in the text above.
slecht (handwritten) points to the word 'goot' in the text above.
Hoe kan de gemeente dit weten samenspel met Spinoza. (handwritten) is a note at the bottom right.

d. Indeling : De woning bestaat uit driebouwlagen. De begane grond heeft 1 kamer. De eerste verdieping heeft 3 kamers. De twee verdieping heeft 1 kamer.
geen woonlaag
 De woning heeft een standaard keuken.
 Warmwatervoorziening: geiser
 Verwarming: centrale verwarming

e. Indicatie woonoppervlakte en inhoud : Woonoppervlakte circa 120 m2, inhoud circa 325 m3

I. ONDERHOUDSTOESTAND

a. Globaal kan de onderhoudstoestand en de bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
 - binnenonderhoud *niet binnen geweest* Redelijk
 - buitenonderhoud : Redelijk
 - bouwkundige constructie : Redelijk

b. Verwacht wordt dat de kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, of meer dan 35.000,-
 : Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.
Causes
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 van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

c. Volgens opgave zijn er aanschrijvingen ex. Art. 14 t/m 20 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe : Niet van toepassing

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

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Gemeente / provincie :
- b. Gebruiker / eigenaar :
- c. Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst : Nee

2. Bijzonderheden

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

- a. historische gegevens : Er is niets bekend omtrent een bodemonderzoek of aanwezigheid van brandstoftanks. Indien en voor zover sprake is van bodemverontreiniging, is er bij deze taxatie vanuit gegaan dat deze de streefwaarde niet te boven gaat
- b. er is negatieve informatie over het object of : Nee

over de directe omgeving bekend

- 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 BOOT-besluit : Niet van toepassing
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) in gebruik Conform het BOOT-besluit jaarlijks gekeurd : Niet van toepassing
 - Zo ja, voor het laatst op : Niet van toepassing
 - Verzekerd tegen de gevolgen van bodemvervuiling : Niet van toepassing
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) gesaneerd (gecertificeerd) conform BOOT-besluit : Niet van toepassing
- d. Er is een waardeverminderende 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 : Gemeente.

- a. wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar : Is niet van belang.
- b. wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : Is niet van belang.
- c. wordt het object onbewoond opgeleverd : Ja, volgens de ficties van de Wet WOZ dient daarvan te worden uitgegaan.

2. Bijzonderheden

Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning : Niet van toepassing

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde : Niet van toepassing

informatie

L ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking : Ja

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa

: Ca drie tot zes maanden

onverkoopbaar

3. Definitie toegepaste waardebegrippen

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor zover niet vermeld in het Normblad

: Zoals verwoord in de artikel 17, lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken.

M PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

: Gemeentelijk kadastraal systeem, informatie uit het kadaster van woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht en bestemmingsplan.

waarom niet Savingsplannen?

2. Bijzonderheden

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

a. Het object is bestemd voor gebruik als : Woning.

b. Bijzondere vestigingseisen en / of gebruiksbelemmerende en / of verkoop belemmerende bepalingen : Geen bijzonderheden.

c. Toekomstige planologische ontwikkelingen : Geen bijzonderheden.

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)

: Niet per 1 januari 1999.

4. Monument

Volgens opgave van is er sprake van een (adviesaanvraag voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan

: Gemeente
: Nee.

registerinschrijving van het object:

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

N NIEUWBOUW, VERBOUWING, VERBETERING

1. Er is sprake van

- a. een in aanbouw zijnd pand : Nee.
- b. Verbouwingswerkzaamheden, : Nee.
verbeteringswerkzaamheden en / of
onderhoudswerkzaamheden dan wel concrete
plannen daartoe

2. De belangrijkste werkzaamheden : Niet van toepassing

3. De huidige stand van de werkzaamheden : Niet van toepassing

4. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de : Niet bekend.
werkzaamheden denkt te besteden

O NADERE MEDEDELINGEN

Voor de vergelijking en de conclusie die uit de vergelijking wordt getrokken, wordt verwezen naar de desbetreffende bijlage.

Aldus opgemaakt te Odijk op dinsdag 23 april 2002

De taxateur,
ing. A.J. Verhoek RT