



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 : 15 december 2003
 Naam opdrachtgever : KJEB, de heer H. Eggenkamp
 Adres opdrachtgever : Postbus 22057
 Plaats opdrachtgever : 1100 CB AMSTERDAM
 Opdracht namens opdrachtgever
 verstrekt door : De Aankooptaxateur, de heer P. Oude Lansink
 Opdracht is verstrekt aan : In 't Veld Makelaardij o.z.
 Adres opdrachtnemer : Zeeburgerkade 174
 Plaats opdrachtnemer : 1019 HJ Amsterdam
 De taxatie is uitgevoerd door : Mr M.C. in 't Veld.
 Als makelaar o.g. / taxateur o.g.
 beëdigd : Niet van toepassing.
 Als taxateur ingeschreven in het
 register : Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, nummer 2001-
 0499.
 Lid van : RVT, lidnummer 267
 Datum opname en inspectie : 6 januari 2004

B. OBJECT

Type object : toekomstig appartementsrecht, rechtgevend op een 4-kamer
 appartement in cluster KJEG.
 Adres : Grubbehoeve 176-298
 Plaats : 1103 GR AMSTERDAM

C. DOEL VAN DE TAXATIE

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

- Een beoordeling van een
aanvraag (hypothecaire)
geldlening bij : Een financiële instelling.
- Aankoopbeslissing

D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik : € 115000
zegge: EENHONDERVIJFTIENDDUIZEND EURO
- executiewaarde vrij van huur en gebruik : € 102500
zegge: EENHONDERDTWEEDEUIZEND VIJFHONDERD EURO

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID**1. Voorwaarden**

Op deze taxatie zijn van toepassing : **Algemene voorwaarden RVT.**

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 : **Ja.**

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

- | | |
|---|------------|
| 1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen (vraag G.3): | Nee |
| 2. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (vraag H.2b): | Nee |
| 3. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2c): | Nee |
| 4. De onderhouds- of bouwkundige staat is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht" (vraag I.1): | Nee |
| 5. 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.2): | Nee |
| 6. Bij de taxatie is negatieve informatie over verontreiniging naar voren gekomen (vraag J.2): | Nee |
| 7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1): | Nee |

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 : Informatie bewoner, informatie KJEB, plattegronden woning en Gemeente Amsterdam.

2. Kadastrale omschrijving object

Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 3008, groot 42 centiare.

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):

- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : Niet van toepassing.
- overig : Niet van toepassing.

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

- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE/CV : Splitsing in appartementsrechten is in voorbereiding, derhalve zijn er geen servicekosten bekend.
- Vermogenspositie VvE/CV : Splitsing in appartementsrechten is in voorbereiding, derhalve zijn er geen reserves.
- Gebruiksbeperkingen : Nee, er zijn, dan wel zullen geen waardeverminderende gebruiksbeperkingen van toepassing zijn.
- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : Nee, er zijn, dan wel er zullen geen waardeverminderende bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, etc. van toepassing zijn.
- overig : Splitsing in appartementsrechten is in voorbereiding.

c. T.a.v. het recht van erfpacht/vruchtgebruik/gebruik en bewoning /opstal/.....(zie 2c):

- Datum uitgifte/vestiging : 1 april 1968.
- Einddatum van het recht : 30 maart 2020.
- Canon/vergoeding : De canon bedraagt euro 124.516,83 per jaar voor Grubbehoeve 3 t/m 331. De canon dient nog te worden gesplitst.

- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen
- overig

: **Nee, er zijn geen waardeverminderende bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten etc. van toepassing.**
: **Onder de algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van 1998.**

4. Nader onderzoek

De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren

: **Nee, de geraadpleegde informatie geeft 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
- b. Bouwaard, materialen en constructie
- c. Bouwjaar / ouderdom
- d. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen

: **4-kamer appartement met balkon.**
: **Systeembouw, bitumineus gedekt.**
: **ca. 1970.**
: **Aan het gebouw zal groot onderhoud plaats vinden en het appartement zal van binnen worden verbeterd. Het appartement zal worden voorzien van extra warmte- en geluidsisolatie en nieuw verwarmings- en warmwatersysteem met individuele bemetering. Er zal een standaard keuken worden geplaatst en voorzover nodig zal sanitair worden vernieuwd/hersteld.**

- e. Indeling

: **Entree, hal, standaard keuken, ruime woonkamer met deur naar balkon, toilet, bergruimte met aansluiting wasmachine, badkamer en drie slaapkamers. Het balkon bevindt zich aan de achterzijde van de woning over de gehele breedte van de woning.**

- f. Indicatie woonoppervlakte en inhoud

: **ca. 100 m², en inhoud ca. 280 m³**

2. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving

: **Gelegen in woonwijk met vergelijkbare objecten in de directe omgeving en nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.**

: **Nee, de aard of kwaliteit wijkt niet aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving.**

: **Nee, de waarde wijkt niet meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving.**

- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijk-ontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : **Nee, de taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.**

I. ONDERHOUDSTOESTAND

1. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud : **Goed/redelijk.**
 - buitenonderhoud : **Goed.**
 - bouwkundige constructie : **Goed, voorzover visueel waarneembaar.**
2. Verwacht wordt dat de kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. : **Nee, er wordt niet verwacht dat de kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.**

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).

3. Volgens opgave van Zijn er aanschrijvingen ex. art. 14 t/m 20 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe : **Gemeente.**
: **Nee, er zijn geen concrete omstandigheden die duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke aanschrijvingen.**
4. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : **Het object geeft geen aanleiding tot een nader (bouwkundig) onderzoek, om meer duidelijkheid te verkrijgen over de bouwkundige staat van de woning is het echter altijd verstandig een separaat bouwkundig onderzoek te laten verrichten.**

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Gemeente / provincie : **n.v.t.** afdeling: **n.v.t.**
- b. Gebruiker / eigenaar : **Bewoner en KJEB**
- c. Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst : **Niet van toepassing.**
- d. Overige : **Volgens opgave van bewoner en KJEB mag worden uitgegaan van geen (eventuele) bodemverontreiniging.**

5. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- a. historische gegevens : **Er zijn op grond van historische gegevens geen aanwijzingen voor het bestaan van (eventuele) bodemverontreiniging. Voorzover er sprake mocht zijn van eventuele verontreiniging is er bij de waardebeoordeling vanuit gegaan, dat deze de streefwaarde niet te boven gaat.**
 - b. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend : **Nee, er is geen negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend.**
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : **Nee, op basis van mededelingen van de bewoner en KJEG mag worden uitgegaan van geen (eventuele) verontreiniging.**
- c. Ten aanzien van opslagtanks geldt:
- a. 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, : **Niet van toepassing.**
 - conform het BOOT-besluit jaarlijks gekeurd : **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, er is geen waardeverminderende hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen.**
- e. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen : **In relatie tot het bouwjaar van het getaxeerde object mag de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet geheel worden uitgesloten.**

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

1. Eigen gebruik

- Volgens opgave van : **Eigenaar.**
- a. Wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar : **Nee het object wordt niet geheel of gedeeltelijk bewoond door de eigenaar.**
 - b. Wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : **Nee, het object wordt niet geheel bewoond door derden.**

c. Wordt het object onbewoond opgeleverd : **Ja, het object wordt onbewoond opgeleverd.**

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 informatie : **Nee, de taxateur heeft geen signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie.**

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
- Objectvergelijking : **Ja, d.m.v. objectvergelijking.**

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 : **6 tot 9 maanden**

3. Definitie toegepaste waardebegrippen

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor zover niet vermeld in het Normblad : **Voor de definities van de gebruikte waardebegrippen wordt verwezen naar het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte d.d. november 2002. (zie bijlagen).**

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen : **Kadastrale recherche, bewoners, KJEG en plaatselijke bekendheid.**

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 : **Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen van toepassing.**

c. Toekomstige planologische ontwikkelingen : **Nee.**

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) : **Het object is niet opgenomen in een aanwijzing ex. art. 2 of 8, noch in een voorstel ex. art. 6 WVG.**

4. Monument

Volgens opgave van : **Gemeente Amsterdam**
is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:
- 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

- a. Er is sprake van
- een in aanbouw zijnd pand : **Nee**
 - verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden dan wel concrete plannen : **Nee**
- b. De belangrijkste werkzaamheden : **Niet van toepassing.**
- c. De huidige stand van de werkzaamheden : **Niet van toepassing.**
- d. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden : **Niet van toepassing.**

O. NADERE MEDEDELINGEN

Om een appartement te kunnen kopen in de cluster KJEG is het noodzakelijk om lid te worden van de vereniging KJEB. De kosten voor dit lidmaatschap bedragen per jaar euro 27,23. KJEB is ontwikkelaar en zal ook gaan functioneren als vereniging van eigenaren. De ontwikkelingskosten voor de renovatie zullen worden voorgeschoten door de huidige eigenaar Patrimonium en worden later verrekend in de koopsom. De woning zal als een appartementsrecht worden geleverd. De renovatie werkzaamheden betreffen groot onderhoud aan het gebouw en het appartement zal van binnen worden gerenoveerd volgens een basispakket.

P. BIJLAGEN

- Normblad taxatierapport
- Kadastraal plan
- Kadastraal uittreksel

Aldus opgemaakt te Amsterdam,

op 29-01-2004

Handtekening taxateur:

Mr. M.C. in 't Veld.