TAXATIERAPPORT

Kennemerland 34
8245 ER LELYSTAD

Rapportnummer:	**W8245ER34_1**
Rapporttype:	**Model Woonruimte**
Uitgebracht op:	**20-4-2021**
Uitgebracht door:	**Wouters en Partners Middenweg 22 8232JT LELYSTAD KVK nummer 67172199**
Taxateur:	**De heer H. Wouters**

Het NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT/OPNAME 3
B. OBJECT 3
C. DOEL VAN DE TAXATIE 3
D. WAARDERING 4
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID 4
F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 5
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 6
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 7
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 8
J. MILIEU/VERONTREINIGING 9
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 9
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 9
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 19
N. NADERE MEDEDELINGEN 19
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 20
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 26
Q. VERPLICHTE BIJLAGEN 27
Normblad 28

Taxatierapport

woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 39638160441471

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	1 april 2021
Naam opdrachtgever :	I.M. Staniszewska
Adres opdrachtgever :	Kamp 14 34 8225 GD LELYSTAD
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer H. Wouters
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	RT933293702
Naam taxatiebedrijf:	Wouters en Partners
Adres taxatiebedrijf:	Middenweg 22 8232JT LELYSTAD
KVK-nummer taxatiebedrijf:	67172199
Inspectiedatum:	7 april 2021

B. OBJECT

Woningtype:	tussenwoning
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Kennemerland 34
Postcode en plaats:	8245 ER LELYSTAD
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt :	1.8 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: Ja

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:	€ 335.000,- zegge: driehonderdvijfendertigduizend euro

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

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

- Marktwaarde:	€ 342.500,- zegge: driehonderdtweeenveertigduizend vijfhonderd 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 woonruimte**

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018' :	Ja

3. **Voorwaarden**

Op deze taxatie zijn van toepassing:	De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.

4. **Van toepassing zijnde tuchtrecht**
Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

5. **Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object**
De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, 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, dan wel het taxatiebedrijf 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 bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.

F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

		Ja	Nee
1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3.	Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)		X
4.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
5.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):	X	
7.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		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
- koopovereenkomst:	Ja
- overige:	Er zijn geen andere privaatrechtelijke informatiebronnen onderzocht.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente:	Lelystad
- Sectie:	O
- Nummer(s):	5037
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte :	0 hectare, 2 are en 25 centiare

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 erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :	Nee
De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. **Object**

a. Nadere omschrijving van het object:	Eengezinsmiddenwoning met vrijstaande berging, ondergrond, erf en tuin.
b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Traditionele bouw, steen/hard de woning is aangesloten op stadsverwarming.
c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen:	Nee
d. Bouwjaar:	2001
e. Indeling:	beg.gr.: entree-hal, werkkast, toilet,m.k., woonkamer, open keuken. 1e verd.: overloop, badkamer, 2 slaapkamers. 2e verd.: overloop, 2 slaapkamers.
f. Gebruiksoppervlakten:	
Volgens opgave van:	meetrapport Huister
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
- wonen:	134 m²
- overige inpandige ruimte:	0 m²
- gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²
- externe bergruimte:	10 m²
g. Indicatie bruto inhoud:	480 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. **Omgeving**

a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Aard van de belendingen:	Aan beide zijden gelijkwaardige woningen
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

3. **Funderingen**

a. Geraadpleegde informatie:

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden:	Ja
2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig:	Nee
3. F3O/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar):	Nee
4. Eigenaar:	Nee
5. Andere bronnen:	Nee

b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade :	Nee

4. **Energielabel**

Het object beschikt over :

d. geen energielabel, omdat :	eigenaar heeft label aangevraagd maar nog niet ontvangen.

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

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

- binnenonderhoud:	goed
- buitenonderhoud:	goed
- bouwkundige constructie:	goed
- aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object :	Nee

b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee
c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde :	Nee
d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek :	Nee
e. Volgens de taxateur wordt het object:	normaal gebruikt
f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd :	Nee

3. Geplande nog te verrichten verbouwing/renovatie

c. Energiebesparende voorzieningen:

- Belangrijkste werkzaamheden:	- Zonnecellen: plaatsen 12 zonnepanelen
- Huidige stand van de werkzaamheden:	Werkzaamheden zijn nog niet gestart
- Volgens opgave van:	aanvrager
- worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd:	Nee
- bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:	€ 7.500,00
- Volgens de taxateur geeft deze opgave een reeel beeld van de geschatte kosten :	Ja

De netto contante waarde van de energiebesparing van deze voorzieningen bedraagt:	€ 12.463,- zegge: twaalfduizend vierhonderddrieenzestig euro
De verandering van de marktwaarde ten opzichte van de onder I.3. genoemde geschatte kosten van de werkzaamheden bedraagt:	100,0%

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

a. Kadaster:	Ja
b. Gebruiker/Eigenaar:	Ja, hr. Anakotta
c. Bodemloket / gemeente:	Ja
d. Provincie Flevoland/afd. bodemloket :	bodemloket toont geen verontreinigingen in de bufferzone, melding betreft verkennend onderzoek zonder verdere gevolgen; geen lopende procedures.

2. Bijzonderheden

a. Het kadaster geeft een milieumelding:	Nee
b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging:	Ja, bodemloket toont geen verontreinigingen in de bufferzone, melding betreft verkennend onderzoek zonder verdere gevolgen; geen lopende procedures.
c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:	Nee

3. Asbest

a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:	Nee

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:	eigenaar hr. Anakotta.
wordt het object	
a. thans volledig bewoond door de eigenaar:	Ja
b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:	Nee
c. onbewoond opgeleverd:	Ja
d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering :	Ja

2. 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, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Marktwaarde

Adres getaxeerde object	**Kennemerland 34 8245 ER LELYSTAD**	**Marktwaarde per waardepeildatum (1 april 2021)**	**€ 335.000,-**	
Objectkenmerken:				
Woningtype:	tussenwoning			
Bouwjaar:	2001			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134			
Bruto inhoud (m3):	480			
Perceeloppervlakte (m2):	225			
Energielabel:	anders, eigenaar heeft label aangevraagd maar nog niet ontvangen.			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)		geen	
Ligging:			goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.	
Onderhoudssituatie:	Goede conditie		goed	
Mate van luxe en doelmatigheid:			in evenwicht voor wat betreft verhouding tot woningtype, prijsklasse en doelgroep.	
Kwaliteit en conditie:			goed	
Toelichting taxateur:			courante woning in courante wijk	

Referentieobject 1	**Kennemerland 58 8245 ER Lelystad**	

Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:	€ 250.000,-	
Verkoopdatum:	15 april 2019	
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 335.200,-	34,1%
Verkocht binnen:	256 dagen	
Bron gegevens:	Archief taxateur	

Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134	0,0%	
Bruto inhoud (m3):	480	0,0%	
Perceeloppervlakte (m2):	225	0,0%	
Energielabel:	A (voorlopig)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	vergelijkbaar met getaxeerde woning
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand.		

Referentieobject 2	**Kennemerland 64 8245 ER Lelystad**	
Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:	€ 251.000,-	
Verkoopdatum:	2 januari 2019	
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 334.100,-	33,1%
Verkocht binnen:	42 dagen	
Bron gegevens:	Archief NVM	

Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134	0,0%	
Bruto inhoud (m3):	480	0,0%	
Perceeloppervlakte (m2):	226	0,4%	
Energielabel:	A (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	vergelijkbaar met getaxeerde woning
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand.		

Referentieobject 3	**Kennemerland 18 8245 ER Lelystad**		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 240.000,-		
Verkoopdatum:	27 juli 2017		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 382.300,-	59,3%	
Verkocht binnen:	59 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		

Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	155	15,7%	meer VO wonen door uitbouw 1e verdieping.
Bruto inhoud (m3):	540	12,5%	meer volume door uitbouw 1e verdieping.
Perceeloppervlakte (m2):	225	0,0%	
Energielabel:	A (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.) - Aanbouw woonruimte	beter	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	vergelijkbaar met getaxeerde woning
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand, hogere waarde door meer VO wonen en volume door uitbouw 1e verdieping.		

Marktwaarde na verbouwing

Adres getaxeerde object	**Kennemerland 34 8245 ER LELYSTAD**	**Marktwaarde per waardepeildatum (1 april 2021)**	**€ 342.500,-**	
Objectkenmerken:				
Woningtype:	tussenwoning			
Bouwjaar:	2001			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134			
Bruto inhoud (m3):	480			
Perceeloppervlakte (m2):	225			
Energielabel:	anders, eigenaar heeft label aangevraagd maar nog niet ontvangen.			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)		geen	
Ligging:			goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.	
Onderhoudssituatie:	Goede conditie		goed	
Mate van luxe en doelmatigheid:			in evenwicht voor wat betreft verhouding tot woningtype, prijsklasse en doelgroep, woning is voorzien van 12 zonnepanelen.	
Kwaliteit en conditie:			goed	
Toelichting taxateur:			courante woning in courante wijk	

Referentieobject 1	**Kennemerland 58 8245 ER Lelystad**		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 250.000,-		
Verkoopdatum:	15 april 2019		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 335.200,-	34,1%	
Verkocht binnen:	256 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134	0,0%	
Bruto inhoud (m3):	480	0,0%	
Perceeloppervlakte (m2):	225	0,0%	
Energielabel:	A (voorlopig)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	vergelijkbaar met getaxeerde woning maar geen zonnepanelen.
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand, lagere waarde door geen zonnepanelen.		

Referentieobject 2	**Kennemerland 64 8245 ER Lelystad**	
Transactiegegevens:		
Verkoopprijs:	€ 251.000,-	
Verkoopdatum:	2 januari 2019	
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 334.100,-	33,1%
Verkocht binnen:	42 dagen	
Bron gegevens:	Archief NVM	

Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	134	0,0%	
Bruto inhoud (m3):	480	0,0%	
Perceeloppervlakte (m2):	226	0,4%	
Energielabel:	A (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	vergelijkbaar met getaxeerde woning maar geen zonnepanelen.
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand lagere waarde door geen zonnepanelen.		

Referentieobject 3	**Kennemerland 18 8245 ER Lelystad**		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 240.000,-		
Verkoopdatum:	27 juli 2017		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 382.300,-	59,3%	
Verkocht binnen:	59 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		

Objectkenmerken:		**Verschil**	**Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven**
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	geen
Bouwjaar:	2001	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	155	15,7%	meer VO wonen door uitbouw 1e verdieping.
Bruto inhoud (m3):	540	12,5%	meer volume door uitbouw 1e verdieping.
Perceeloppervlakte (m2):	225	0,0%	
Energielabel:	A (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.) - Aanbouw woonruimte	beter	geen
Ligging:		vergelijkbaar	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goede conditie
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	vergelijkbaar met getaxeerde woning maar geen zonnepanelen.
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	goed
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning, goed referentiepand, ondanks geen zonnepanelen hogere waarde door meer VO wonen en volume door uitbouw 1e verdieping.		

2. Courantheid

a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is :	3 - 6 maanden
b. Het object is recent verkocht:	Ja
- De verkooptermijn bedroeg:	0 - 3 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden:	Markt in Lelystad in dit prijssegment is op dit moment goed te noemen. Marktopname is nog stijgend.
b. SWOT-analyse:	
- Sterkte:	Courante woning in courante wijk in bebouwde kom, scholen, openbaar vervoer.
- Zwakte:	Dit object kent geen zwakten
- Kansen:	aantrekkende vraag in dit marktsegment zal dit woningtype aantrekkelijker positioneren.
- Bedreigingen:	Opkomende nieuwbouw zou in de nabije toekomst het aanbod in dit segment nadelig kunnen beïnvloeden.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
   a. Kadaster: Ja
   b. Gemeente: Ja
   c. Provincie Flevoland/afd. bodemloket : geen

b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Woongebied
   Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja

c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

a. Vestigingseisen: Nee
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
   1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
   2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
   3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn geen nadere mededelingen.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Straatbeeld

Meterkast

Stadsverwarming

Toilet

Woonkamer

Woonkamer

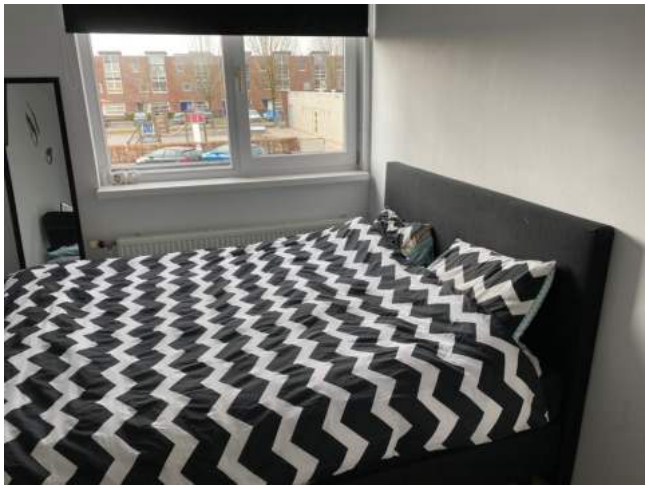
Keuken

Tuin

Berging

Achtergevel

Badkamer



Slaapkamer

Slaapkamer

Overloop met natte hoek

Slaapkamer

Slaapkamer

Hal

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten
Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten		
Bron	**Calcasa**	**Ortec Finance**
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 335.000,-	€ 335.000,-
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	3,3%	3,7%
Modelwaarde	€ 346.000,-	€ 347.325,-
Betrouwbaarheidspercentage	99,0%	99,0%
Verkoopprijs getaxeerde object	€ 186.050,-	€ 186.050,-
Verkoopdatum getaxeerde object	4 januari 2002	4 januari 2002
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	€ 311.000,-	€ 324.621,-
Postcodemodel	-	€ 349.686,-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	€ 347.252,-

Referentieobjecten								
Objectgegevens	**Woningtype**	**Perceels-opp.**	**GO Wonen**	**Inhoud**	**Bouw-jaar**	**Verkoop-prijs**	**Verkoop-datum**	**Gecorrig. verkoop-prijs**
Kerngegevens getaxeerde object	tussenwoning	225 m²	134 m²	480 m³	2001	**Marktwaarde**		€ 335.000,-
Calcasa								
Kennemerland 24 8245 ER Lelystad	tussenwoning	225 m²	140 m²	430 m³	2001	€ 245.000,-	14-4-2017	€ 349.000,-
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning, goed referentiepand, hogere waarde door hoger afwerkingsniveau.						
Kennemerland 58 8245 ER Lelystad	tussenwoning	225 m²	135 m²	400 m³	2001	€ 250.000,-	14-8-2019	€ 298.000,-
Toelichting taxateur		onjuiste transactiedatum, mz Q2-10 waardoor indexwaarde 335200 vergelijkbare woning, goed referentiepand						
Ortec Finance								
Drechterland 12 8245 EM Lelystad	geschakelde woning	351 m²	128 m²	450 m³	2000	€ 300.000,-	25-3-2019	€ 368.391,-
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning, goed referentiepand, hogere waarde door grotere kavel.						
Kennemerland 26 8245 ER Lelystad	tussenwoning	225 m²	157 m²	555 m³	2001	€ 325.000,-	26-5-2020	€ 353.893,-
Toelichting taxateur		vergelijkbare woning, goed referentiepand, hogere waarde door meer VO wonen.						

Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Uniforme verbouwingsspecificatie
- Energiebesparende voorzieningen

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te LELYSTAD op 20-4-2021
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer H. Wouters

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

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:
- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

OPDRACHTVOORWAARDEN
De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:
- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

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, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

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 taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

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, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) 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 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 vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. 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.

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

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

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

MILIEU/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. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport 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 het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

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

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het taxatierapport 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.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijker met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelijker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport

motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/ uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,--, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

BESCHRIJVING WONINGMARKT

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport 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. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.