

ten Hag
MAKELAARSGROEP

UITTREKSEL TAXATIE RAPPORT

(TER INFORMATIE)



E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, versie 2016.

2. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM Versie 2015.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs / de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g.

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 bedrijfsonderdelen).

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
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen	☐	☒
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b):	☒	☐
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a):	☐	☒

4. 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):	☐	☒
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest aanwezig is (vraag J.2/J.3):	☐	☒

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- a. eigendomsbewijs
- b. kadastraal plan
- c. kadastraal uittreksel
- d. overig

Ja.
Ja.
Ja.
Bestemmingsplan.

Perceel grond / grond met woning

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

Gemeente Oldenzaal
sectie D
nummer 1302 geheel,
grootte 3.024 m².

Er is sprake van:

- 1. Volle eigendom?

Ja.

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperken:

Niet van toepassing.

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Niet van toepassing.

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object

Leigedekte villa met aangebouwde serre, vrijstaande serre, vrijstaand gastenverblijf met garage en zwembad, ondergrond, erf tuin en parkeerterrein.

b. Toegepaste constructie, materialen en installaties	Traditioneel metselwerk met houten vloer. Leisteen en bitumen dakbedekking, stalen ramen met enkel glas.
c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid	Geen bijzonderheden.
e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen	Gastenverblijf en vrijstaande serre in 2000 en in 2004 de aanbouw serre.
f. Indeling	Begane grond: Entree, gang, kantoor, herenkamer, 2 woonkamers, dubbel toilet en kelders. Eerste verdieping: Overloop, toilet, slaapkamer met kleedkamer en grote badkamer, slaapkamer met douche en wastafel en slaapkamer. Tweede verdieping: Slaapkamer met bergruimte. Gastenverblijf: Entree, garage, zitkamer, slaapkamer met toilet en douche alsmede een slaapkamer op de verdieping.
g. Gebruiksoppervlakten:	De gebruiksoppervlakte is als volgt verdeeld: Wonen: circa 520 m². Gastenverblijf: circa 100 m². Vrijstaande serre: circa 45 m².
2. Omgeving	
a. Locatie van de voorzieningen	Nabij centrum en naast ziekenhuis, apotheek en tandarts gelegen.
Aard van de belendingen	Wonen en zorg.
b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving	Ja.
c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijvoorbeeld omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)	Nee.
d. In de direct omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend	Nee.

e. **Energie label**

Het object geschikt over:

a. geen energielabel, omdat

Het niet voorhanden is.

**I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING
(delen die niet van toepassing zijn vallen volledig weg)**

1. Nieuwbouw

- | | |
|---|----------------------|
| a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien | Niet van toepassing. |
| b. De taxateur heeft het bestek ingezien | Niet van toepassing. |
| c. De bouw is reeds aangevangen | Niet van toepassing. |

2. Bestaande bouw

- | | |
|---|---|
| a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven: | <p>Binnenonderhoud:
Voldoende.</p> <p>Buitenonderhoud:
Voldoende.</p> <p>Bouwkundige constructie:
Voldoende.</p> <p>Aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object:
Ja, er is o.a. sprake van enig achterstallig schilderwerk.</p> |
| 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 taxateur wordt het object | Normaal gebruikt. |
| f. Volgens taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd | Nee. |

J. MILIEU / VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| a. Kadaster | Ja. |
| b. Gebruiker/eigenaar | Ja. |
| c. Anders, namelijk: | Niet van toepassing. |

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 | Nee. |
| c. Op basis van plaatselijk bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten | Nee. |

3. Asbest (bij bestaande bouw)

- | | |
|---|------|
| a. De taxateur heeft asbest-verdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is | Nee. |
| b. Het aangetroffen asbest-verdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect | Nee. |

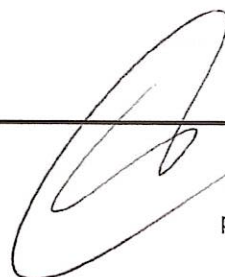
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN
(anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van
wordt het object:
- thans volledig bewoond door de
eigenaar

Eigenaar.

Ja.



3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden
- b. SWOT-analyse:
 - Sterkte
 - Zwakte
 - Kansen
 - Bedreigingen

De markt in het duurdere segment trekt weer iets aan.

Goede ligging en uitstraling.

Kleine markt voor woningen boven de € 750.000,- k.k.

Onherroepelijke bestemming naar zorg.

Grillige economische situatie.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen
- b. De bestemming van het getaxeerde is:
 - toegestaan conform bestemmingsplan
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Brochure zorgappartementen van de eigenaar en via Gemeente.

Voorheen wonen en/of kantoor, momenteel is de bestemmingswijziging voor zorg in procedure bij de Raad van State.

Ja, na positieve uitspraak Raad van State.

Nee.

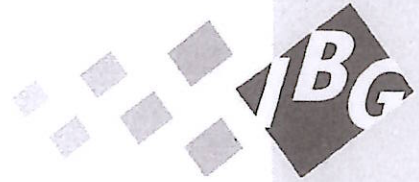
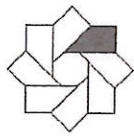
2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

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 adviesaanvraag voor, danwel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet):

Nee.

7.

N. NADERE MEDEDELINGEN

Geen.
