

# TAXATIERAPPORT



**Baandervrouwenlaan 255  
5282 TP BOXTEL**

**Rapportnummer:**  
**Rapporttype:**  
**met referentie aanvrager:**  
**Uitgebracht op:**  
**Uitgebracht door:**

**W5282TP255\_1**  
**Model Woonruimte**  
**R. Roelands**  
**30-9-2020**  
**Nuyens Makelaardij B.V.**  
**Rechterstraat 49 b**  
**5281BT BOXTEL**  
**KVK nummer 17119173**  
**De heer J. Nuyens**

**Taxateur:**

## 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 .....	9
J.	MILIEU/VERONTREINIGING .....	9
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	10
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL .....	10
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN .....	19
N.	NADERE MEDEDELINGEN .....	19
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE .....	20
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN .....	28
Q.	VERPLICHTE BIJLAGEN.....	28
	Normblad .....	29

# 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](http://www.nwwi.nl) onder nummer: 30086354867120

met referentie aanvrager:

R. Roelands

## ALGEMEEN

### A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	23 september 2020
Naam opdrachtgever :	De heer R. Roelands
Adres opdrachtgever :	St.-Lambertusstraat 22 5266 AE CROMVOIRT
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer J. Nuyens
Ingeschreven in het NRVt onder nummer:	RT293234328
Naam taxatiebedrijf:	Nuyens Makelaardij B.V.
Adres taxatiebedrijf:	Rechterstraat 49 b 5281BT BOXTEL
KVK-nummer taxatiebedrijf:	17119173
Inspectiedatum:	23 september 2020

### B. OBJECT

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	- garage
Adres:	Baandervrouwenlaan 255
Postcode en plaats:	5282 TP BOXTEL
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt :	2.0 km

### C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- |  |  |
|--|--|
| a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: | Nee  |
| b. Andere reden, namelijk:                         | het verkrijgen van inzicht in de waarde voor een aankoopbeslissing |

## 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: € 650.000,-  
zegge: zeshonderdvijftigduizend 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: 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:      | Nee, Niet van toepassing, betreft geen recente verkoop. |

#### 2. Kenmerken

##### a. Perceel grond / grond met woning

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

- |                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| - Gemeente:         | Boxtel                           |
| - Sectie:           | A                                |
| - Nummer(s):        | 2129                             |
| - Mandelig perceel: | Nee                              |
| - Grootte :         | 0 hectare, 25 are en 36 centiare |

- |                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| - Gemeente:         | Boxtel                           |
| - Sectie:           | A                                |
| - Nummer(s):        | 2130                             |
| - Mandelig perceel: | Nee                              |
| - Grootte :         | 0 hectare, 36 are en 60 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:
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen:
- d. Bouwjaar:
- e. Indeling:

Uitgebouwde vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage en tuin gelegen op eigen grond. Traditionele bouwaard en fundering op staal, gevels bestaande uit metselwerk, houten/betonnen verdiepingsvloeren, met houten kozijnen, met grotendeels enkel glas en deels dubbel glas. Het getaxeerde heeft een zadeldak dat bedekt is met dakpannen. Verwarming middels heteluchtverwarming, de heteluchtverwarming betreft een Brink Allure. Meterkast met 14 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Nee

1974

Begane grond:

- Entree/hal voorzien van meterkast, tegelvloer, staand toilet en fonteintje, met vaste trap naar de eerste verdieping.
- Gedateerde eenvoudige toiletruimte voorzien van staand toilet en fonteintje.
- Woonkamer voorzien van open haard en tegelvloer, met toegang tot tuin middels dubbele deuren.
- Uitgebouwde (1978) eetkamer met lichtstraat, voorzien van tegelvloer, met toegang tot tuin middels schuifpui.
- Open gedateerde eenvoudige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. kookplaat (gas) en oven, voorzien van tegelvloer.
- Bijkeuken met opstelplaats voor heteluchtverwarming, voorzien van uitstortgootsteen.

1e verdieping:

- Overloop voorzien van vloerbedekking, met vlizotrap naar de zolderverdieping.
- Gedateerde eenvoudige toiletruimte voorzien van staand toilet en fonteintje.
- Berging voorzien van vloerbedekking.
- Slaapkamer 1 voorzien van dakkapel en wastafel.
- Slaapkamer 2 voorzien van vloerbedekking.
- Gedateerde eenvoudige badkamer voorzien van inloophdouche, ligbad en dubbele wastafel.
- Slaapkamer 3 voorzien van houten vloer.
- Slaapkamer 4 voorzien van vloerbedekking.

Zolderverdieping:

- Zolder.

Extern:

- Standaard aangelegde tuin (rondom) gelegen op het noordoosten.
- Vrijstaande stenen enkele garage met kap, niet geïsoleerd, voorzien van elektra.
- Parkeerplaats, gelegen op het hoofdperceel.

- f. Gebruiksoppervlakten:  
Volgens opgave van:  
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
  - wonen:
  - overige inpandige ruimte:
  - gebouwgebonden buitenruimte:
  - externe bergruimte:
- g. Indicatie bruto inhoud:

taxateur

182 m<sup>2</sup>

16 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

30 m<sup>2</sup>

625 m<sup>3</sup> (exclusief de externe bergruimte)

## 2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:

Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk van Boxtel op goede stand. Ligging aan drukke weg op korte afstand van voorzieningen. De bereikbaarheid is voldoende. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende. Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

Aard van de belendingen:

Soortgelijke belendingen in de directe omgeving.

- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:  
c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) :

Nee

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. F30/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 :

- b. een voorlopig energielabel met de letter :

D



## 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:  | voldoende  |
| - buitenonderhoud:  | slecht   |
| - bouwkundige constructie:  | voldoende  |
| - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : | Ja, Veel houtwerk verkeert in zeer matige staat van onderhoud. |
- 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:
- niet gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd :
- Nee

## J. MILIEU/VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

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

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Nee, De opname heeft niet in het bijzijn van de eigenaar plaatsgevonden
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

### 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 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: Ja, Dak carport en paardenstal mogelijk asbesthoudend.
- b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal dient in 2024 te zijn verwijderd: Ja, Dak carport en dak paardenstal.
- c. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect: Nee

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

### **1. Eigen gebruik**

- Volgens opgave van: De René Roelands (zoon)
- wordt het object
- a. thans volledig bewoond door de eigenaar: Nee, Het getaxeerde object staat momenteel leeg.
- 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:


## Marktwaaarde

<b>Adres getaxeerde object</b>	<b>Baandervrouwenlaan 255 5282 TP BOXTEL</b>	<b>Marktwaaarde per waardepeildatum (23 september 2020)</b>	<b>€ 650.000,-</b>	
<b>Objectkenmerken:</b>				
Woningtype:	vrijstaande woning			
Bouwjaar:	1974			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	182			
Bruto inhoud (m3):	625			
Perceeloppervlakte (m2):	6196			
Energielabel:	D (voorlopig)			
Bij-, op- of aanbouwen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbouw woonruimte</li> <li>- Dakkapel</li> <li>- Garage (enkel met kap)</li> </ul>		Het getaxeerde bezit een vrijstaande stenen garage met kap (niet geïsoleerd). De woning is uitgebouwd. Op de 1e verdieping heeft de slaapkamer een dakkapel.	
Ligging:			Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk van Boxtel op goede stand. Ligging aan drukke weg op korte afstand van voorzieningen. De bereikbaarheid is voldoende. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende. Parkeren op eigen terrein is mogelijk.	
Onderhoudssituatie:	Matige conditie		Binnenonderhoud muren/plafonds/vloeren: voldoende conditie Binnenonderhoud kozijnen: matige conditie Buitenonderhoud kozijnen: matige conditie Onderhoud dak(en): voldoende conditie Onderhoud gevel: voldoende conditie Onderhoud vrijstaande stenen garage: voldoende conditie	
Mate van luxe en doelmatigheid:			Begane grond: keuken is eenvoudig, toiletruimte is eenvoudig. 1e verdieping: badkamer is eenvoudig, toiletruimte is eenvoudig.	
Kwaliteit en conditie:			Begane grond: toiletruimte is van matige kwaliteit en in matige conditie, keuken is van matige kwaliteit en in matige conditie. 1e verdieping: toiletruimte is van matige kwaliteit en in matige conditie, badkamer is van matige kwaliteit en in matige conditie.	
Toelichting taxateur:			Uitgebouwde vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage en tuin gelegen op eigen grond. Intern in voldoende staat van onderhoud en extern in voldoende staat van onderhoud. Gelegen in een woonwijk van Boxtel op goede stand.	

Referentieobject 1		Dianabos 19 5282 ST Boxtel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:		€ 750.000,-		
Verkoopdatum:		26 september 2019		
Gecorrigeerde verkoopprijs:		€ 775.000,-	3,3%	
Verkocht binnen:		36 dagen		
Bron gegevens:		Anders, nl. Archief Provadie		
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:		vrijstaande woning	vergelijkbaar	Vergelijkbaar woningtype
Bouwjaar:		1961	-13	Referentiewoning is 13 jaar ouder.
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):		165	-9,3%	Referentiewoning heeft 17 m2 minder woonoppervlak.
Bruto inhoud (m3):		690	10,4%	Referentiewoning heeft 65 m3 meer bruto inhoud.
Perceeloppervlakte (m2):		2408	-61,1%	Referentiewoning heeft 3788 m2 minder perceeloppervlakte. Echter is een groot gedeelte van het perceel van het getaxeerde weiland/bos.
Energielabel:		F (voorlopig)	minder	Vergelijkbare energiebesparende voorzieningen.
Bij-, op- of aanbouwen:		- Balkon - Berging / schuur (vrijst.) - Dakkapel - Zwembad - Garage (enkel)	beter	Vrijstaande houten berging, balkon en garage/parkeerplaats.
Ligging:			vergelijkbaar	Gelegen in dezelfde wijk als getaxeerde.
Onderhoudssituatie:			beter	In voldoende staat van onderhoud.
Mate van luxe en doelmatigheid:			beter	Woning is zeer standaard qua afwerking.
Kwaliteit en conditie:			beter	Standaard kwaliteit in goede conditie.
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
		Vergelijkbaar, betreft tevens een vrijstaande woning en is 13 jaar ouder dan getaxeerde. Deze woning heeft 17 m2 minder woonoppervlak dan getaxeerde en heeft 3788 m2 kleiner perceeloppervlak. Deze woning heeft een balkon, een berging/schuur, een dakkapel, een zwembad en een garage. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare ligging, maar een betere staat van		

	onderhoud en is qua afwerking luxer. Voorzien van minder energiebesparende voorzieningen dan getaxeerde.
--	--

Referentieobject 2		Halderheiweg 12 5282 SN Boxtel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 650.200,-			
Verkoopdatum:	23 januari 2018			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 725.000,-	11,5%		
Verkocht binnen:	550 dagen			
Bron gegevens:	Anders, nl. Archief Provadie			
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar	Vergelijkbaar woningtype	
Bouwjaar:	1969	-5	Referentiewoning is 5 jaar ouder.	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	235	29,1%	Referentiewoning heeft 53 m2 meer woonoppervlak.	
Bruto inhoud (m3):	985	57,6%	Referentiewoning heeft 360 m3 meer bruto inhoud.	
Perceeloppervlakte (m2):	3800	-38,7%	Referentiewoning heeft 2396 m2 minder perceeloppervlakte. Echter is een groot gedeelte van het perceel van het getaxeerde weiland/bos.	
Energielabel:	D (voorlopig)	vergelijkbaar	Vergelijkbare energiebesparende voorzieningen.	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.) - Garage (enkel)	vergelijkbaar	Vrijstaande houten berging en aangebouwde stenen garage.	
Ligging:		vergelijkbaar	Gelegen in dezelfde wijk als getaxeerde.	
Onderhoudssituatie:		beter	In voldoende staat van onderhoud.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	Woning is zeer standaard qua afwerking.	
Kwaliteit en conditie:		beter	Standaard kwaliteit in voldoende conditie.	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
		Vergelijkbaar, betreft tevens een vrijstaande woning en is 5 jaar ouder dan getaxeerde. Deze woning heeft 53 m2 meer woonoppervlak dan getaxeerde, maar heeft 2396 m2 kleiner perceeloppervlak. Deze woning heeft een berging/schuur en een garage. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare ligging, maar een betere staat van onderhoud en is qua afwerking luxer. Voorzien van vergelijkbare energiebesparende voorzieningen.		

Referentieobject 3		Esschebaan 4 A 5282 JL Boxtel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 635.000,-			
Verkoopdatum:	11 augustus 2017			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 685.000,-	7,9%		
Verkocht binnen:	139 dagen			
Bron gegevens:	Anders, nl. Archief Provadie			
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar	Vergelijkbaar woningtype	
Bouwjaar:	1979	5	Referentiewoning is 5 jaar jonger.	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	293	61,0%	Referentiewoning heeft 111 m2 meer woonoppervlak.	
Bruto inhoud (m3):	945	51,2%	Referentiewoning heeft 320 m3 meer bruto inhoud.	
Perceeloppervlakte (m2):	2630	-57,6%	Referentiewoning heeft 3566 m2 minder perceeloppervlakte. Echter is een groot gedeelte van het perceel van het getaxeerde weiland/bos.	
Energielabel:	C (voorlopig)	beter	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Balkon - Berging / schuur (vrijst.) - Zwembad - Garage (enkel)	beter	Vrijstaande stenen berging, balkon en garage/parkeerplaats.	
Ligging:		vergelijkbaar	Gelegen net buiten de bebouwde kom.	
Onderhoudssituatie:		beter	In voldoende staat van onderhoud.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	Woning is zeer standaard qua afwerking.	
Kwaliteit en conditie:		beter	Standaard kwaliteit in goede conditie.	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
		Vergelijkbaar, betreft tevens een vrijstaande woning en is 5 jaar jonger dan getaxeerde. Deze woning heeft 111 m2 meer woonoppervlak dan getaxeerde, maar heeft 3566 m2 kleiner perceeloppervlak. Deze woning heeft een balkon, een berging/schuur, een zwembad en een garage. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare ligging, maar een betere staat van onderhoud en is qua afwerking luxer. Voorzien van betere energiebesparende voorzieningen dan		



	getaxeerde.
--	-------------

## 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: Nee

## 3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: De huidige markt is goed. Er is nog steeds een krapte op de woningmarkt en dat merken wij vooral in het starters en midden segment. Voor vrijstaande woningen is het wat rustiger.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: Woning is uitgebouwd.
  - Zwakte: De woning is gedateerd. Intern in matige staat van onderhoud.
  - Kansen: De krapte op de woningmarkt.
  - Bedreigingen: De mogelijke gevolgen van de corona crisis.

## M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| a. Kadaster:  | Ja                          |
| b. Gemeente:  | Ja                          |
| b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: | - Bos<br>- Groen<br>- Wonen |

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



Zijgevel



Tuin



Tuin





Weiland 2



Weiland



Tuin



Garage

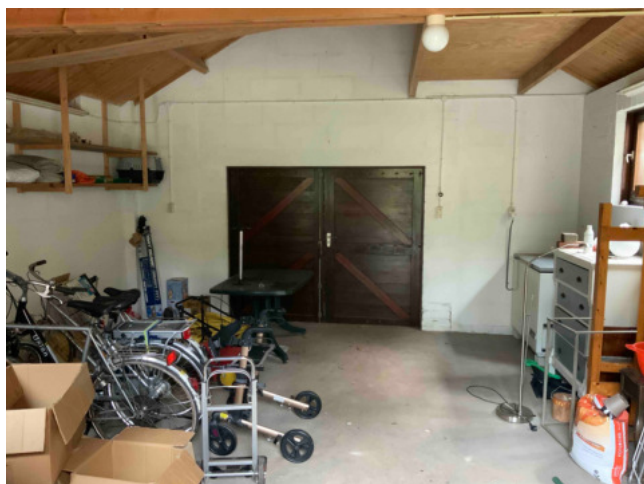


Tuin

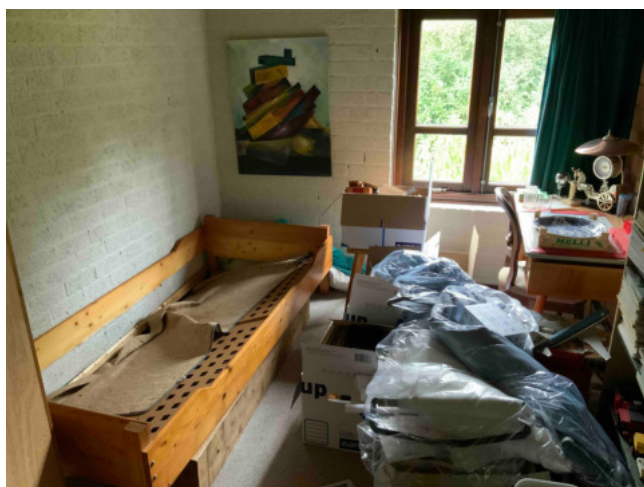


Achtergevel

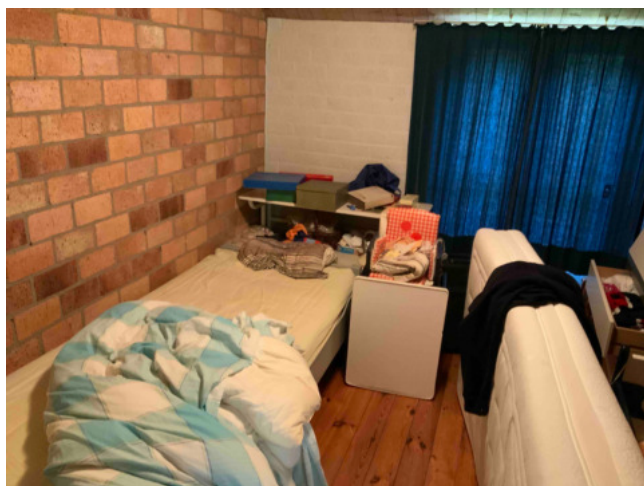




Extern



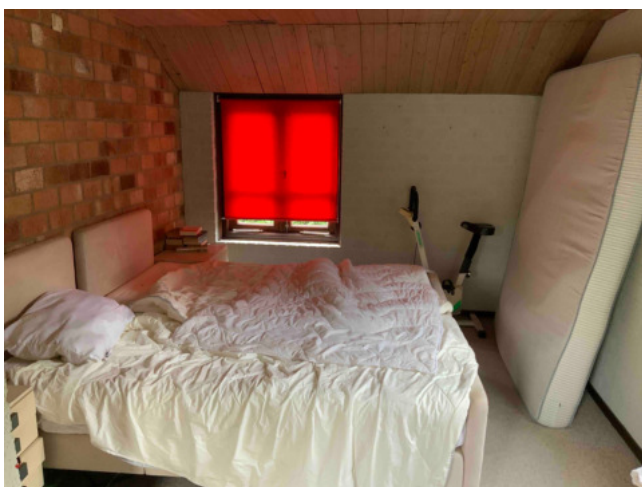
Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer

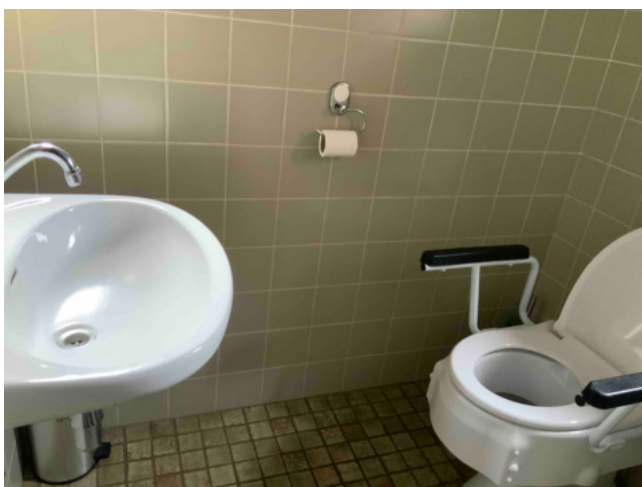


Slaapkamer





Berging



Toilettruimte



Heteluchtverwarming



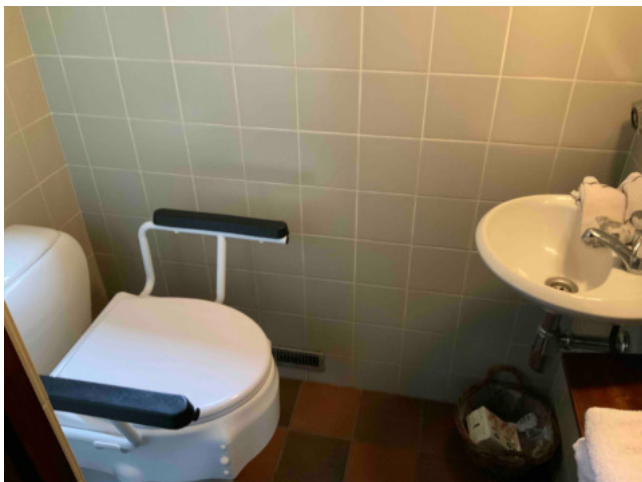
Keuken



Eetkamer



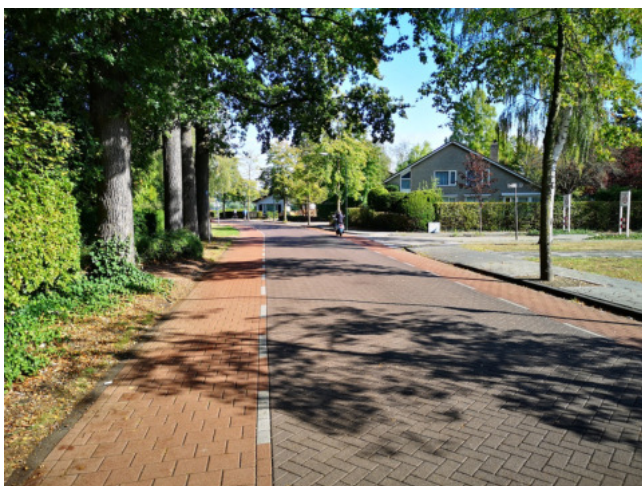
Woonkamer



Toiletruimte



Meterkast



Straatbeeld

## 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
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 650.000,-
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-11,5%
Modelwaarde	€ 575.000,-
Betrouwbaarheidspercentage	93,4%
Verkoopprijs getaxeerde object	-
Verkoopdatum getaxeerde object	-
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	-
Postcodemodel	-
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	-

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorrig. verkoop-prijs
<b>Kerngegevens getaxeerde object</b>	vrijstaande woning	6196 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	625 m <sup>3</sup>	1974	<b>Marktwaarde</b>		€ 650.000,-
<b>Calcasa</b>								
Baandervrouwenlaan 261 5282 TP Boxtel	vrijstaande woning	5.868 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	1070 m <sup>3</sup>	1974	€ 800.000,-	16-3-2016	€ 1.058.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>		Deze woning is veel groter en beter onderhouden. Afwerking is vergelijkbaar met het getaxeerde. Perceel opp. is kleiner.						
Baandervrouwenlaan 86 5282 TS Boxtel	vrijstaande woning	733 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	650 m <sup>3</sup>	1969	€ 602.500,-	15-5-2018	€ 707.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>		Deze woning is veel beter onderhouden en aanmerkelijk moderner afgewerkt. Groter, echter aanmerkelijk minder perceel opp.						
Elisabethstraat 11 5282 XE Boxtel	vrijstaande woning	551 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	690 m <sup>3</sup>	1971	€ 417.500,-	14-1-2020	€ 441.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>		Iets groter dan het getaxeerde. Echter een relatief klein perceel. Afwerking en locatie vergelijkbaar.						

## Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Uniforme meetstaat
- Energiebesparende voorzieningen

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te BOXTEL op 30-9-2020  
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer J. Nuyens



## 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 milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten 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 referentievergelijking 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 kleuren pallet in de referentievergelijking worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkmethode 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.