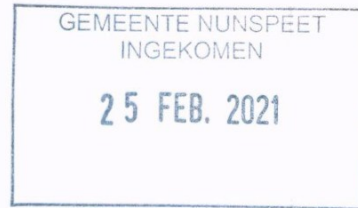


A2k-54886



VAN DEN HARDENBERG

— makelaars & taxateurs —



Gemeente Nunspeet

Postbus 79
8070 AB NUNSPEET



Datum :
25 februari 2021

Behandeld door :

Onderwerp :
Taxatierapport Belvederelaan

Beste

Bijgaand ontvangt u het taxatierapport inzake de Belvederelaan te Nunspeet.

Tevens ontvangt u de bijbehorende nota. Vriendelijk verzoeken wij u de nota binnen 14 dagen te voldoen, onder vermelding van het notanummer.

Wij danken u hartelijk voor de aan ons gegeven opdracht en het vertrouwen dat u daarmee in ons stelt.

Heeft u nog vragen, belt u ons dan gerust. U kunt bellen naar 0341-258272. U kunt ons ook bereiken per e-mail via nunspeet@vdhardenberg.nl.

Met vriendelijke groet,
Van den Hardenberg makelaars & taxateurs

Assistent Makelaar

TAXATIERAPPORT

Woonruimte



Object : Belvederelaan, 8072 DG Nunspeet
Inspectiedatum : 14-01-2021
Opdrachtgever : Gemeente Nunspeet

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	6
I. ONDERHOUDSTOESTAND	7
J. MILIEU / VERONTREINIGING	7
K. EIGEN BEWONING EN / OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	8
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	8
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	8
N. NADERE MEDEDELINGEN	9
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE	10
P. MODELMATIGE RAPPORTEN	13
Q. BIJLAGEN	14

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

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum : 2 februari 2021
Naam opdrachtgever(s) : Gemeente Nunspeet
Adres opdrachtgever : Markt 1
8071 GJ Nunspeet

Opdracht namens opdrachtgever
verstrek door : 
Opdracht is uitgevoerd door taxateur : 
Ingeschreven in het NRVT onder nummer : RT154329774
Lid van /aangesloten bij : NVM
Naam taxatiebedrijf : Van den Hardenberg makelaars & taxateurs
Adres taxatiebedrijf : Laan 26
8071 JA Nunspeet

KVK-nummer taxatiebedrijf : 08059009
Inspectiedatum : 14 januari 2021

B. OBJECT

Woningtype :
Bijzonder woningtype :
Bijgebouwen :
Adres : Belvederelaan
Postcode, plaats : 8072 DG Nunspeet
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het
vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde
object bedraagt : 0,90 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
a. het verkrijgen van (hypothecaire) financiering : **Nee**
b. anders : het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde vrij van
huur en gebruik ten behoeve van een
verkoopbeslissing.

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

: € 11.550,- zegge
ELFDUIZENDVIJFHONDERDVIJFTIG 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.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'slecht' (vraag I.2.a.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- a. eigendomsbewijs : Ja
- b. kadastrale kaart : Ja
- c. kadastraal uittreksel : Ja
- d. koopovereenkomst : Nee, geen koopovereenkomst aanwezig.
- e. overig : Bestemmingsplan. Zie bijlage.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

- Perceel / perceel met opstal(len),
kadastraal bekend als
- Gemeente : Nunspeet
 - Sectie : C
 - Nummer(s) : 1108 (gedeeltelijk)
 - Mandelig perceel : Nee
 - (Geschatte) Grootte : 720 m²

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 : Het object betreft een perceel van circa 720 m² (bos)grond.

Een gedeelte, groot 420 m² betreft bosgrond (vallend onder de Natura2000 regelgeving) en een gedeelte groot 300 m² met de bestemming 'sport' aanduiding 'manege'.

- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties : Niet van toepassing.

- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen : Nee

- d. Bouwjaar : Niet van toepassing.

- e. Indeling : Niet van toepassing.

- f. Gebruiksoppervlakten Volgens opgave van : Niet van toepassing.

is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:

- wonen :

- overige inpandige ruimte : :
- gebouwgebonden buitenruimte : :
- externe bergruimte : :
- g. Indicatie bruto inhoud : 0 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen : Het getaxeerde is nabij manege 'Belvedere' gelegen. De bereikbaarheid via de openbare weg is goed.
- Aard van de belendingen : Bos-/natuurgebied en manege 'Belvedere'.
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijk-ontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee

3. Funderingen

- a. Geraadpleegde informatie
- In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden : Nee
 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

- a. Het object beschikt over:
geen energielabel, omdat : niet van toepassing.

I. ONDERHOUDSTOESTAND

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

J. MILIEU / VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

- In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
- a. Kadaster : Ja
 - b. Gebruiker / eigenaar : Ja

- c. Bodemloket / gemeente : Ja
d. NVM-uitwisselingsstelsel : Geen bijzonderheden door taxateur waargenomen.

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 : Nee

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van : Ander, nl Gemeente Nunspeet

wordt het object

- a. thans volledig bewoond door de eigenaar : Nee, de getaxeerde onroerende zaak is bij [redacted] (eigenaar manege) in gebruik.
- 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 : Nee, niet van toepassing.

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 : Nee, omdat niet van toepassing in het kader van deze taxatie, rekening houdend met de aard der zaak.

2. Courantheid

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

3. Beschrijving woningmarkt

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

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 : Het gedeelte van circa 300 m2 bestemming sport met aanduiding manege
Het gedeelte van circa 420 m2 bestemming bos vallend onder Natura2000 regelgeving.
- Het gebruik als woonruimte is daarmee
- toegestaan conform bestemmingsplan : Nee, het perceel wordt niet als woonruimte gebruikt.
 - toegestaan op andere wijze : Nee
- 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

In het kader van de voorschriften van het NRVV is bij dit taxatierapport een plausibiliteitsverklaring van een tweede registertaxateur gevoegd, betreffende [REDACTED] van Drieklomp makelaars en rentmeesters.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE







P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten

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

Bron		
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 11.550,-	€ 11.550,-
Percentage afwijking t.o.v. de getaxeerde marktwaarde	0 %	0 %
Modelwaarde		
Betrouwbaarheidspercentage	0 %	0 %
Verkoopprijs getaxeerde object		
Verkoopdatum getaxeerde object		
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object		
Postcodemodel		
Straatmodel		
Kenmerkenmodel		

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceel opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecor. verkoopprijs
Getaxeerde object								
Belvederelaan 8072 DG NUNSPEET		720 m ²			Niet van toepassing.			

Q. BIJLAGEN

Verplichte bijlagen:

- Opdrachtvoorwaarden
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Akte van levering
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart
- Uniforme verbouwingsspecificatie (bij verbouwingen)
- Rapportage energiebesparingsverkenner (als energiebesparende voorzieningen worden getroffen)

Overige bijlagen (niet opgenomen als bijlage bij dit taxatierapport maar wel aanwezig in het dossier van taxateur):

- situatietekening belvederelaan
- Kadastrale kaart
- Kadastraal uittreksel
- Bodeminformatie
- Bestemmingsplankaart
- Bestemmingsplankaart

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getekend te Nunspeet, op 10 februari 2021



J

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, noch 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 kleurenpallet in de referentievergelijking worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de objectvergelijkingsmethode 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 in 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

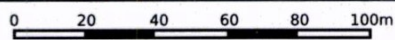
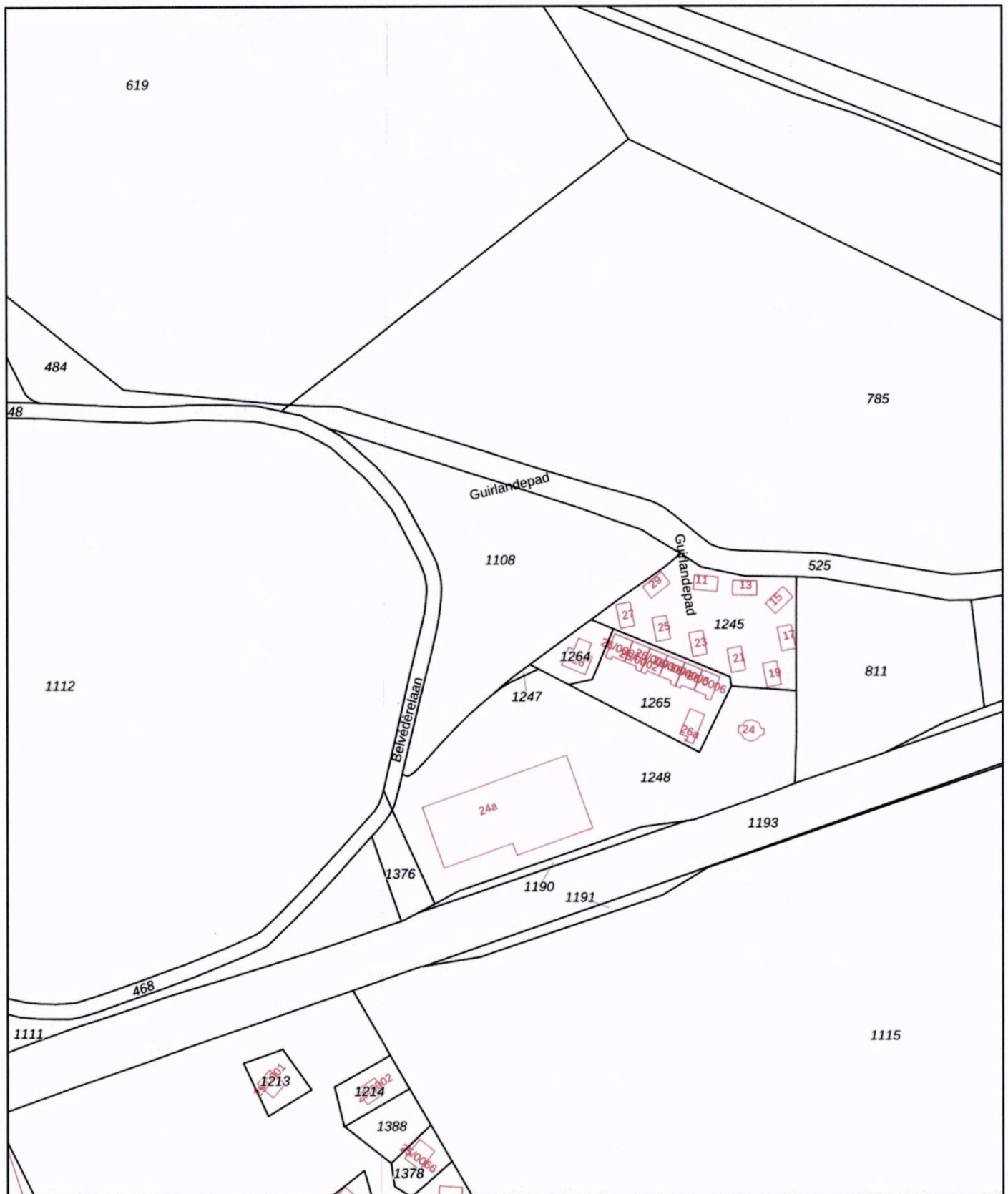
De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden 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.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Nunspeet</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1108</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet C 1108](#)

Kadastrale objectidentificatie : 084270110870000

Kadastrale grootte 6.260 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 183252 - 487623

Omschrijving Terrein (natuur)

Ontstaan uit [Nunspeet C 521](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (Zie tekening)

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit\)](#)

Vermeld in stukken [Hyp4 72869/00136](#) **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 65061/00152](#)

Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 59220/00014](#)

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 64543/49](#)

Ingeschreven op 01-07-2014 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 69186/46](#)

Ingeschreven op 11-10-2016 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 64543/49](#)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 NST01/20394 AHM

Naam gerechtigde [Gemeente Nunspeet](#)

Adres Markt 1

8071 GJ NUNSPEET

Postadres Postbus 79

8070 AB NUNSPEET

Statutaire zetel NUNSPEET

KvK-nummer [52584372](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Nunspeet C 1108

UW REFERENTIE

hvdh

GELEVERD OP

04-02-2021 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11089073633

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-02-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-02-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Aantekening recht Raadpleeg brondocument

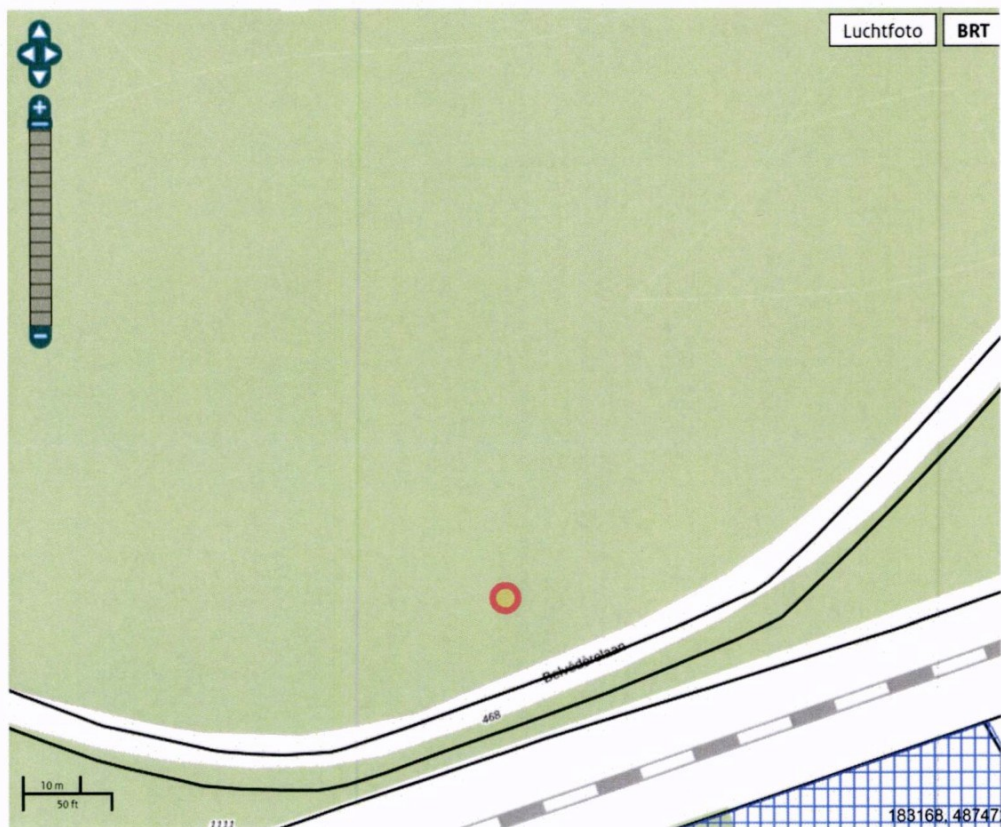
Afkomstig uit stuk [Hyp4 61723/15](#)

Ingeschreven op 06-07-2012 om 12:27



Rapport Bodemloket

Datum: 4-2-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Plannaam: Nunspeet Zuid-oost

Datum afdruk: 2021-02-04

Naam overheid:

IMRO-versie: IMRO2006

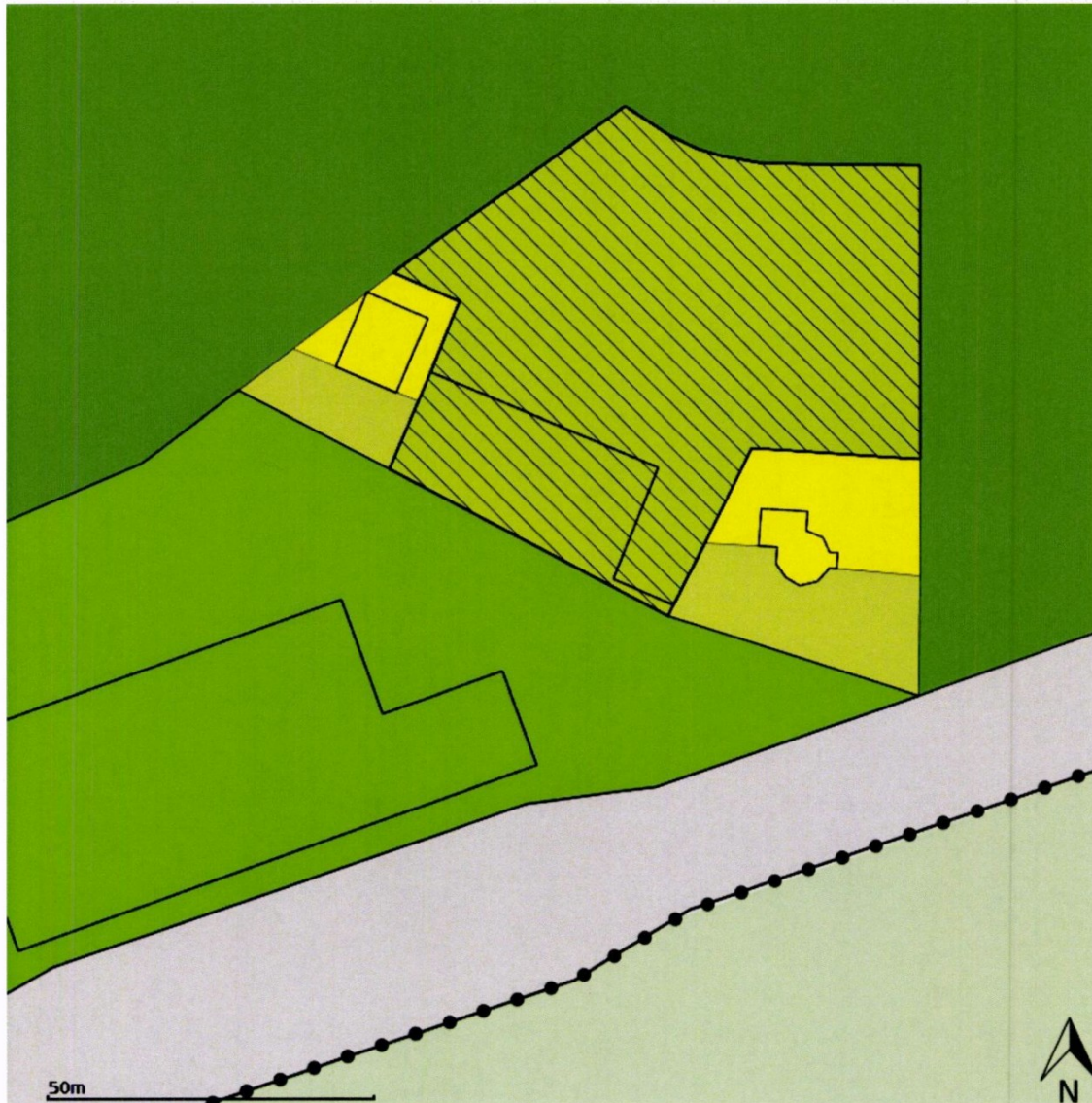
Type plan: gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

Plan datum: 2009-08-13

Planidn: NL.IMRO.03020000BP01017-

Planstatus: vigerend

Dossierstatus:



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering


Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak


Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied



DOOR DE GEMEENTE TE VERKOPEN AAN MANEGE BELVEDERE
 PERCEEL SECTIE C NR. --- GROOT ca.610m²
 heeft de bestemming Sport ca.210m²
 heeft de bestemming Bos ca.400m²



GEMEENTE NUNSPEET

Team

ROV

Getekend:

TvD

Datum:

10 februari 2021

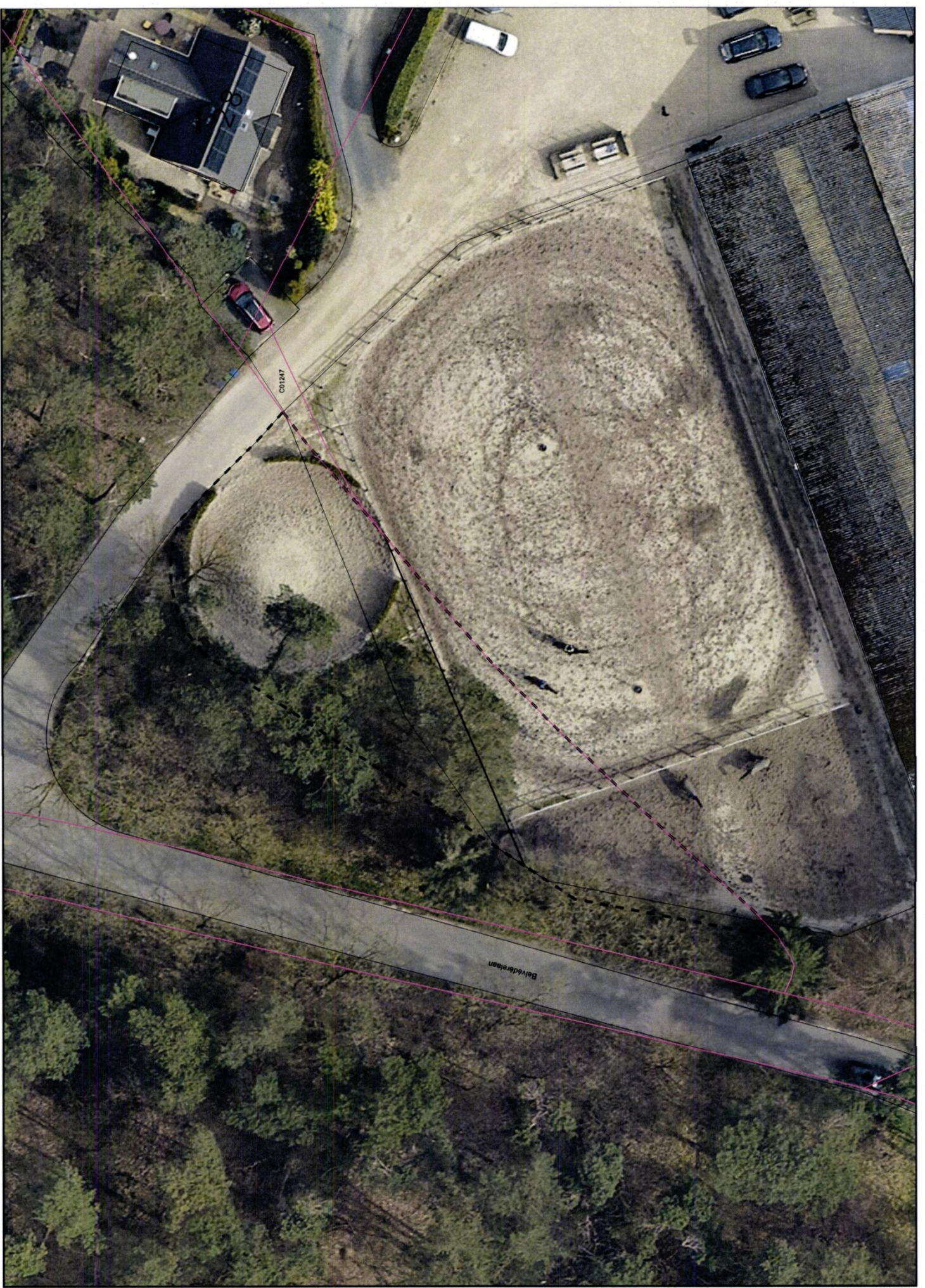
SITUATIE GRONDVERKOOP

Schaal: 1: 500

Formaat A4

tekening nr.

C-18-01



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Naam: [REDACTED] J

Adres: F.A. Molijnlaan 3

Woonplaats: 8071 AA NUNSPEET

Lid van/ingeschreven in het NRVV, onder vermelding van (registratie)nummer: RT926171253

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het perceel grond aan de Belvederelaan te Nunspeet, kadastraal bekend onder: Gemeente Nunspeet, Sectie C, nummer 1108 (gedeeltelijk), ca. 720 m² getaxeerd door [REDACTED] J beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 12-02-2021 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is .

Aldus door taxateur,

Plaats, datum

Nunspeet, 12 februari 2021

[REDACTED] J

[REDACTED] J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen