

TAXATIERAPPORT

DIOPTER 124, 1025 MS AMSTERDAM



TWM Makelaardij B.V.
De heer T. Wormsbecher

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	3
C.	Gegevens woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering	5
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	6
G.	Juridische kenmerken van de woning	8
H.	Omschrijving van de woning en zijn omgeving	10
I.	Duurzaamheid van de woning	12
J.	Het onderhoud van de woning	14
K.	Verontreiniging in en om de woning	15
L.	Bewoning	16
M.	Onderbouwing van de waarde van de woning	17
N.	De woningmarkt	27
O.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	28
P.	Nadere mededelingen	28
Q.	Foto's van de woning	29
R.	Overzicht van bijlagen	37
	Modelwaarderapporten	38
	Samenvatting Taxatierapport	40

TAXATIERAPPORT DIOPTER 124, 1025 MS AMSTERDAM

Beste opdrachtgevers,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Diopter 124, 1025 MS Amsterdam**. Ik ben **T. Wormsbecher** van **TWM Makelaardij B.V.** uit **AMSTERDAM**. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op **15 mei 2024** (*waardepeildatum*) en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: De heer F. Barbosa de Sa Pinto
Adres: Diopter 124
Postcode en plaats: 1025 MS Amsterdam

2^e Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: Mevrouw F. Odete Monteiro Teixeira
Adres: Diopter 124
Postcode en plaats: 1025 MS Amsterdam

De opdrachtgevers noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: TWM Makelaardij B.V.
Adres: Ridderspoorweg 46
Postcode en plaats: 1032LL AMSTERDAM
KvK-nummer: 73576778
Naam taxateur: De heer T. Wormsbecher
Inschrijfnummer NRV: RT499133168
Lid van of aangesloten bij: NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van **Diopter 124, 1025 MS Amsterdam** en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum: 15 mei 2024
Volledige inspectie: Ja
Anderen aanwezig bij inspectie: Niemand
Bijzonderheden: Nee

C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer woningen](#) gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	tussenwoning
Bijgebouwen:	Parkeerplaats op een parkeerterrein
Adres:	Diopter 124
Postcode en plaats:	1025 MS Amsterdam
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning: <i>Hemelsbreed</i>	2.24 kilometer

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

U wilt een lening krijgen of aanpassen

Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:

'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, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 15 mei 2024.

Marktwaarde: € 627.000,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaarden hieronder gaan over een situatie die op 15 mei 2024 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat € 720.000,-

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt

Ik ben ervan uitgegaan dat Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt

Hoe kom ik aan deze waarden?

Op basis van objectvergelijking zijn de marktwaarden vastgesteld. Dit wordt gedaan aan de referentiepanelen uit de database van de NVM, ligt het verkoopmoment in het verleden? Dan wordt ingeschat wat de marktwaarde zou zijn per heden. In de vergelijking van uw woning met andere woningen wordt rekening gehouden met een groot aantal aspecten zoals de ligging, het luxeniveau, de oppervlakte van uw woning, aanwezigheid van bijgebouwen zoals bijvoorbeeld een berging, garage of parkeerplaats. Vanzelfsprekend wordt ook de bestemming, de juridische bijzonderheden als bijvoorbeeld erfdienstbaarheden en erfpacht in deze vergelijking meegenomen Eventuele overeenkomsten en verschillen worden in de referentievergelijking van het rapport toegelicht.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Reglementen en praktijkhandleidingen NRVT](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels](#) en Kamers en de [Praktijkhandleiding Wonen](#) van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Wij gebruiken daarnaast onze eigen voorwaarden: **Geen aanvullende voorwaarden van toepassing.**

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVT](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde.

En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

Indien ik ben aangesloten bij NVM, Vastgoedpro of VBO, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.

Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.

Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

- Ik en **TWM Makelaardij B.V.** waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
- Minder dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van **TWM Makelaardij B.V.** uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
- Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloedt heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en **TWM Makelaardij B.V.** hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn [bloedverwanten](#) of [aanverwanten](#) heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHC geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: **uitsluitend met de beoogde geldverstrekker en adviseur betrokken bij deze aanvraag.**

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want het betreft geen koopsituatie.
Andere bronnen	ja, Gemeente, kadaster, eigenaar, erfpachtvoorwaarden.

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Amsterdam
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	AL
Welk perceelnummer heeft de grond?	3233
Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i>	nee
Hoe groot is het perceel?	111 m ²
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i>	111 m ²

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom
Staat de woning op eigen grond? **nee**
Volle eigendom
2. Het recht van erfpacht
Sommige woningen staan op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente, of van Staatsbosbeheer. U moet betalen om de grond te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. De woning en de grond zijn niet echt uw eigendom. U heeft alleen het recht die te gebruiken, het 'recht van erfpacht'. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden en de '*akte van uitgifte in erfpacht*' gezien. Ik heb het recht van erfpacht getaxeerd.
Bestaat er een recht van erfpacht? **ja**
Door wie is dit recht uitgegeven? **Gemeente Amsterdam**
Erfverpachter
Vanaf wanneer geldt dit recht? **1 april 1997**
Vestigingsdatum recht van erfpacht
Tot wanneer geldt dit recht? **Er is geen einddatum.**
Einddatum recht van erfpacht
Moet er geld betaald worden voor dit recht? **nee, tot 31 maart 2047 kost het niets.**
Erfpachtcanon
Kan dit bedrag hoger worden? **nee**
Herziening
Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen? **ja, op 1 april 2047 gebeurt dat voor het eerst. Dit gebeurt op de volgende manier: Vanaf 01-04-2047 is de erfpachtcanon eeuwigdurend vastgeklit met een jaarlijkse canon van € 1.008,72 welke jaarlijks wordt geïndexeerd.**
Indexatie

Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?

Algemene erfpachtbepalingen

ja, versie Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van de gemeente Amsterdam

Bijzondere erfpachtvoorwaarden

ja, Zoals opgenomen in de akte van splitsing en geciteerd in de akte van levering en overstapakte.

3. Het recht van ondererfpacht
Bestaat er een recht van ondererfpacht? nee
4. Het recht van opstal
Bestaat er een recht van opstal? nee
5. Het recht van gebruik en bewoning
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? nee
6. Het recht van vruchtgebruik
Bestaat er een recht van vruchtgebruik? nee
7. Ander recht
Bestaat er een ander recht? nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? nee
Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee

H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Tussenwoning met balkon en een dakterras op de eerste verdieping, aangebouwde berging en carport.

Wat is het bouwjaar?

1998

Hoe is de indeling?

Begane grond: voortuin, carport, entreehal, inpandige berging, meterkast, toilet met fontein, trapkast, slaapkamer met douche en wastafel, woonkeuken met glazenwasserbalkon. Eerste etage, woonkamer met balkon Tweede etage, overloop, twee slaapkamers, badkamer met douche, bad, wastafel en toilet.

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?

nee

Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede [Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Taxateur

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

- Wonen

130 m²

- Andere binnenruimte
Overige inpandige ruimte

0 m²

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort
Gebouwgebonden buitenruimte

17 m²

- Bergruimte buiten het gebouw
Externe bergruimte

0 m²

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

De woning is gelegen in Elzenhagen in Amsterdam Noord. De omgeving van de woning is in een stadse omgeving. In de omgeving kan men goed betaald parkeren.

Gebouwen rondom

De gebouwen in de omgeving bestaan uit woningen van vergelijkbare bouwaard.

Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)

De woning is zowel met eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. De woning is met eigen vervoer goed te bereiken, openbaar vervoer bevindt zich op ca. 4 minuten fietsen De woning ligt in de nabijheid van uitvalswegen A10/A7/A8. In de omgeving is korte afstand openbaar vervoer beschikbaar in de vorm van bussen en metrostation Noord.

Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)

De woning ligt in een stadse omgeving, in de omgeving zijn winkels beschikbaar zoals winkelcentrum BovenIJ, zowel basis- middelbaar als beroepsonderwijs zijn binnen ca. 15 minuten fietsen toegankelijk en medische voorzieningen als huisartsen, fysiotherapie en ziekenhuis BovenIJ zijn nabij gelegen.

Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?

nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u een volledige zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van FunderMaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een funderingsonderzoeksrapport laten opmaken dat is

opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	nee
Andere bronnen of rapportages	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee
---	-----

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de 'Energetische opnamestaat'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energielabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energielabels. Deze energielabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energielabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energielabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energielabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO₂-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energielabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd. De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	ja
Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	A
Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?	122.01 kWh/m ² per jaar
Hoe hoog is de warmtebehoefte?	92.0 kWh/m ² per jaar
Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)	23.3 %
Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:	laag
Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?	basisopname
Wat is de datum van registratie van het energielabel?	14 mei 2024
Tot wanneer is het energielabel geldig?	15 mei 2034
Is het energielabel als document aan mij verstrekt?	nee

Het energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m ² per jaar
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00

A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren? **nee**

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een [energieprestatieadviseur](#) of [energiecoach](#). De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?

Overgang op het warmtenet wordt als maatregel genoemd in deze buurt, de cv installatie wordt dan vervangen voor stadswarmte, dit heeft enige invloed want buizen moeten naar- en door de woningen worden aangesloten.

Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?

ja

Welke keuzes staan in het wijkuitvoeringsplan die betrekking (kunnen) hebben op de woning?

Overgang op het warmtenet wordt als maatregel genoemd in deze buurt, de cv installatie wordt dan vervangen voor stadswarmte, dit heeft enige invloed want buizen moeten naar- en door de woningen worden aangesloten.

Wat zijn de gevolgen van het wijkuitvoeringsplan voor de woning?

Overgang op het warmtenet wordt als maatregel genoemd in deze buurt, de cv installatie wordt dan vervangen voor stadswarmte, dit heeft enige invloed want buizen moeten naar- en door de woningen worden aangesloten.

J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning? Bestaande woning

1. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? nee

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? nee, niet nodig

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	goed
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	goed
Gevens, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen en perceel	goed
Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning nee

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster ja
- Bij de eigenaar of de bewoner nee, niet geraadpleegd
- Bij de gemeente of provincie Bevoegd gezag ja
- Andere bronnen ja, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? nee
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? nee

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? nee
- Heb ik asbest gezien? nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - Bij de eigenaar of de bewoner | ja, de heer Barbosa de Sa Pinto |
| - Bij de verkopende makelaar | nee |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de situatie van de woning? | De woning is als geheel verhuurd. |
| - Woont de aanvrager van de lening al in de woning? | nee, de woning is geheel verhuurd |
| - Gaat de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen? | nee, de woning is geheel verhuurd |
| - Is er een schriftelijke huurovereenkomst? | ja |
| - Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? | nee |

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

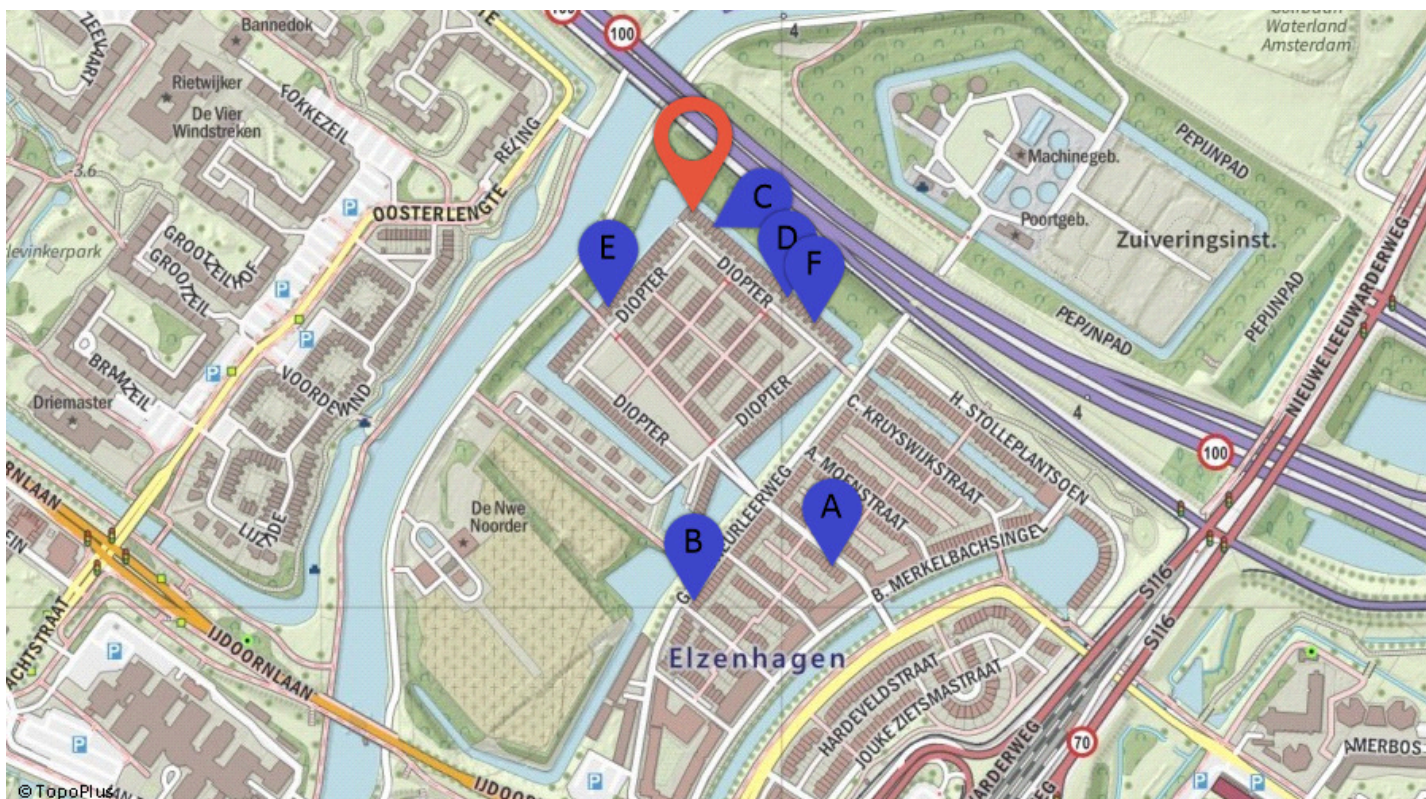
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.



- A Eeuwige Jeugdlaan 28, 1022KG Amsterdam
- B G.J. Scheurleerweg 70, 1022KL Amsterdam
- C Diopter 116, 1025MS Amsterdam
- D Diopter 78, 1025MS Amsterdam
- E Diopter 168, 1025MT Amsterdam
- F Diopter 64, 1025MS Amsterdam

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt per 15 mei 2024

Referentieobject 1 *Diopter 78, 1025 MS Amsterdam*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 680.000,-	
	Verkoopdatum:	11 juli 2023	
	Transportdatum:	16 augustus 2023	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 734.784,-	€ 720.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		


Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<i>20240515_112025_resized.jpg</i>		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	zelfde bouwjaar	1998
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-4.62%	124
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	111	-9.91%	100
Toelichting*	-		
Energie label	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	A, geldig tot: 31-12-2030
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	beter	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras
Toelichting*	de referentie heeft aan het water een ruim terras.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	

Toelichting*	-		
Mate van luxe		minder	
Toelichting*	geen tweede badkamer		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keuken en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning vergelijkbare mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keuken en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning vergelijkbare mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt per 15 mei 2024

Referentieobject 2 *Diopter 168, 1025 MT Amsterdam*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ 699.000,-	
	Verkoop datum:	8 maart 2022	
	Transport datum:	22 april 2022	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ 711.523,-	€ 720.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verskil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	20240515_112025_resized.jpg		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	zelfde bouwjaar	1998
Toelichting*	-		

Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-3.85%	125
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	111	8.11%	120
Toelichting*	-		
Energie label	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	A, geldig tot: 18-02-2032
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	beter	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras
Toelichting*	terras aan het water		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		minder	
Toelichting*	Minder luxe afgewerkt, geen tweede badkamer		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Andere wezenlijke verschillen

Ja, Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keuken en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning mindere mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde.


Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keukens en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning mindere mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde.

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt per 15 mei 2024

Referentieobject 3 *Diopter 64, 1025 MS Amsterdam*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ 570.000,-	
	Verkoop datum:	18 maart 2021	
	Transport datum:	26 april 2021	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 704.711,-	€ 720.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	20240515_112025_resized.jpg		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	zelfde bouwjaar	1998
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-4.62%	124
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	111	0.00%	111
Toelichting*	-		
Energielabel	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	B, geldig tot: 17-12-2030
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	beter	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras
Toelichting*	terras aan het water		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	luxere keuken		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft een iets kleiner woonoppervlak en indeling. Afwerking van de keuken is luxer en ligging van het terras achter is gunstiger. Verder heeft woning vergelijkbare mate van afwerking en luxe. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot 31-03-2047, vergelijkbaar met getaxeerde.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft een iets kleiner woonoppervlak en indeling. Afwerking van de keuken is luxer en ligging van het terras achter is gunstiger. Verder heeft woning vergelijkbare mate			


van afwerking en luxe. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot 31-03-2047, vergelijkbaar met getaxeerde.

Vergelijking met andere woningen die verhuurd zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de gehanteerde huurprijs

Referentieobject 1 *Eeuwige Jeugdlaan 28, 1022 KG Amsterdam*

Transactiegegevens:	Kale huurprijs bij aanvang huur per maand:	€ 2.750,-	
	Ingangsdatum huur:	30 december 2022	
	Gecorrigeerde huurprijs per maand:	€ 2.950,-	
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<i>20240515_112025_resized.jpg</i>		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	16 jaar jonger	2014
Toelichting*	nieuw object		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-15.38%	110
Toelichting*	kleiner oppervlak		
Perceeloppervlakte (m2):	111	0.00%	-
Toelichting*	-		
Energielabel	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	A, geldig tot: 19-08-2028
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	vergelijkbaar	Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		beter	

Toelichting*	nieuwer, luxer object		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Woning in dezelfde omgeving maar het nieuwe deel van de buurt, de referentie heet een kleiner oppervlak maar luxere uitstraling.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Woning in dezelfde omgeving maar het nieuwe deel van de buurt, de referentie heet een kleiner oppervlak maar luxere uitstraling.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de gehanteerde huurprijs

Referentieobject 2 *G.J. Scheurleerweg 70, 1022 KL Amsterdam*

Transactiegegevens:	Kale huurprijs bij aanvang huur per maand:	€ 2.750,-	
	Ingangsdatum huur:	31 augustus 2022	
	Gecorrigeerde huurprijs per maand:	€ 2.850,-	
Bron gegevens:	Archief NVM		


Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<i>20240515_112025_resized.jpg</i>		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	16 jaar jonger	2014
Toelichting*	nieuwer pand		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-9.23%	118
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	111	17.12%	130
Toelichting*	-		
Energielabel	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	A, geldig tot: 10-06-2032

Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	vergelijkbaar	Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Woning in dezelfde omgeving maar het nieuwe deel van de buurt, de referentie heet een kleiner oppervlak maar luxere uitstraling.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Woning in dezelfde omgeving maar het nieuwe deel van de buurt, de referentie heet een kleiner oppervlak maar luxere uitstraling.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de gehanteerde huurprijs

Referentieobject 3 *Diopter 116, 1025 MS Amsterdam*

Transactiegegevens:	Kale huurprijs bij aanvang huur per maand:	€ 2.000,-	
	Ingangsdatum huur:	24 december 2021	
	Gecorrigeerde huurprijs per maand:	€ 2.650,-	
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verskil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	20240515_112025_resized.jpg		
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Recht erfpacht	vergelijkbaar	Recht erfpacht

Toelichting*	-		
Bouwjaar	1998	zelfde bouwjaar	1998
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	130	-6.92%	121
Toelichting*	kleiner oppervlak		
Perceeloppervlakte (m2):	111	0.00%	111
Toelichting*	-		
Energielabel	A, geldig tot: 15-05-2034	vergelijkbaar	B, geldig tot: 25-02-2026
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Berging / schuur (aangeb.) Carport Dakterras	vergelijkbaar	Balkon Parkeerplaats
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Woning in dezelfde straat met vergelijkbare eigenschappen en afwerking maar kleiner oppervlak.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Woning in dezelfde straat met vergelijkbare eigenschappen en afwerking maar kleiner oppervlak.			

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	0 - 3 maanden
Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	ja
Hoe lang stond de getaxeerde woning toen te koop?	0 - 3 maanden

N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

In gemeente Amsterdam is er sprake van een krappe markt voor tussenwoningen. De gemiddelde transactieprijs van tussenwoningen in gemeente Amsterdam is € 987.000. Op basis van de brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 13% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 70% van de tussenwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 25.640 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden tussenwoningen in gemeente Amsterdam 55 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen. Eigen parkeerplaats onder de carport. Rustige ligging.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Gelegen op erfpachtgrond. Betaald parkeren op straat. Keuken en woonkamer op twee verschillende verdiepingen.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Gewilde omgeving nabij de Noord-Zuidlijn. Met de komst van dure nieuwbouw is deze wijk meer in trek gekomen.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De gemeente Amsterdam is druk bezig straten autovrij of autoluw te maken en parkeertarieven stelselmatig te verhogen. De bereikbaarheid en ontsluiting komt hiermee onder druk te staan.

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|--|--|
| - Bij het Kadaster | ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | nee , niet geraadpleegd. |
| - Bij de gemeente of provincie
<i>Bevoegd gezag</i> | ja |
| - Andere bronnen | ja, Omgevingsloket |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Wonen |
| - Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | ja , het gebruik als woning is toegestaan volgens het bestemmingsplan en bijbehorende regels. |
| - Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? | nee |

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- | | |
|---|-----|
| - Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? | nee |
| - Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde?
<i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i> | nee |
| - Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde?
<i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i> | nee |
| - Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid?
<i>Voorkeursrecht</i> | nee |
| - Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken? | nee |
| - Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? | nee |
| - Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? | nee |

P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?

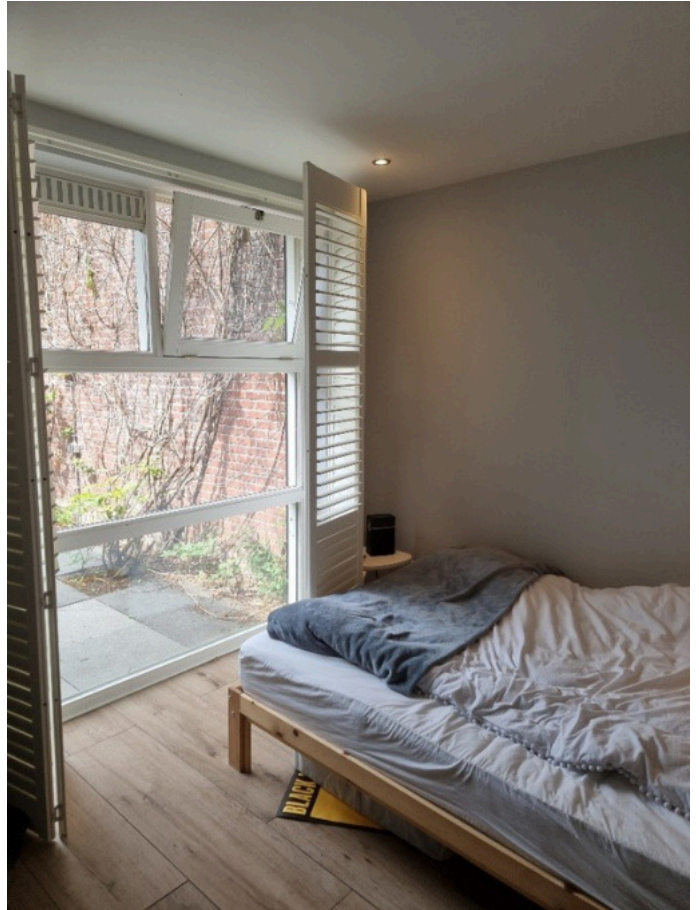
nee

Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Meterkast



Slaapkamer



Badkamer



Toilet



Keuken



Woonkamer



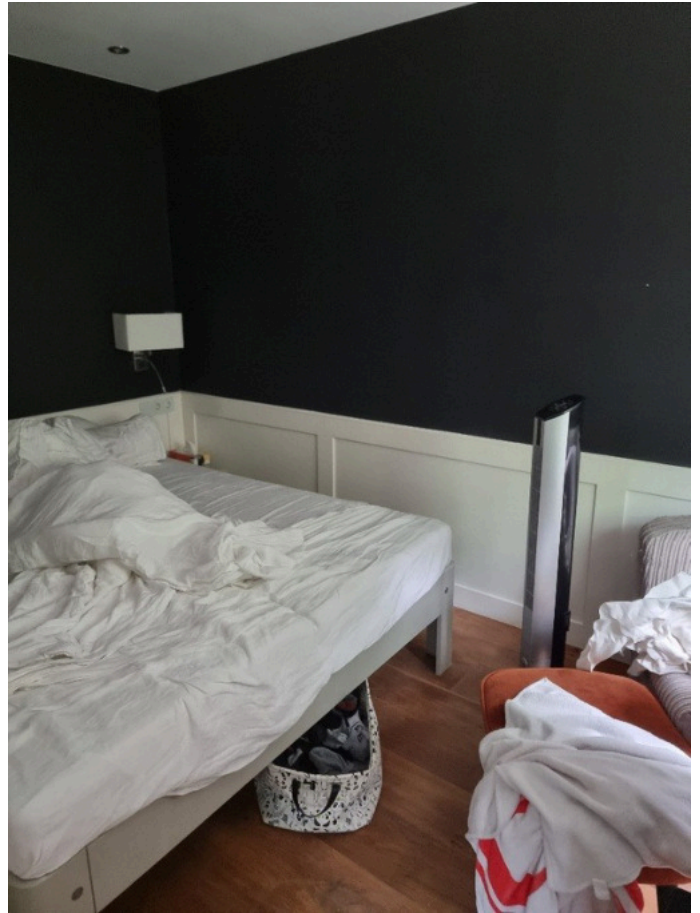
Balkon



slaapkamer 2



badkamer 2



slaapkamer 3



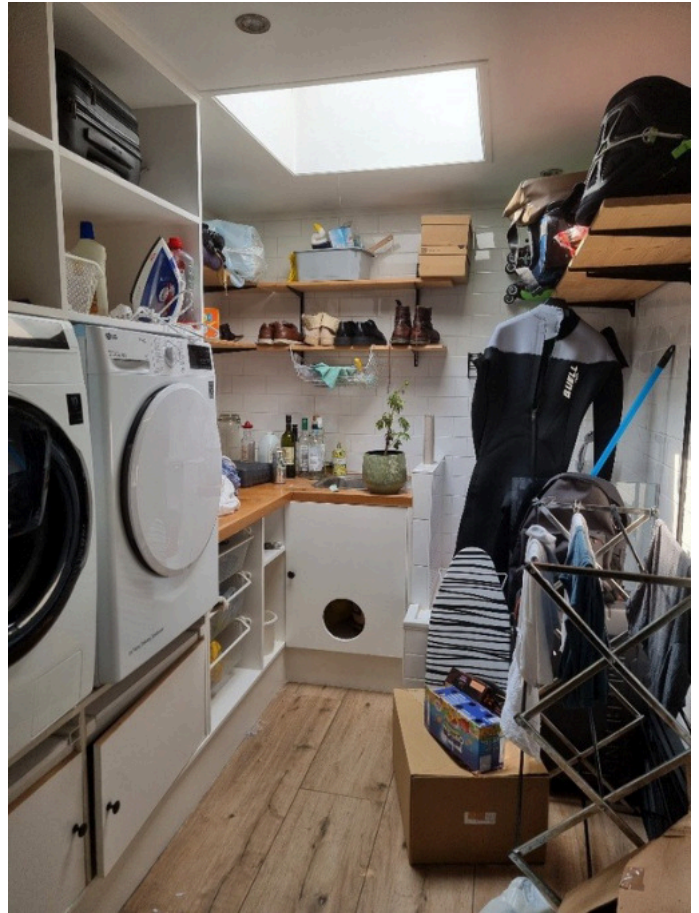
C.V.-ketel



MV



Achtergevel



Berging



bouwjaar cv ketel



Straatbeeld

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- [Uniforme meetstaat](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)
- [Informatie over de eigendom van de woning](#)
- [Erfpachtinformatie](#)
- [Akte van levering van de notaris](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Bodem informatie](#)
- [Algemene Erfpachtvoorwaarden](#)
- [Rapport funderingsrisico](#)
- [Hurovereenkomst](#)
- [Puntentelling](#)
- [Berekening marktwaarde verhuurd](#)
- [overstap erfpacht](#)

De heer T. Wormsbecher
AMSTERDAM
17 mei 2024

MODELWAARDERAPPORTEN

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaardeleveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

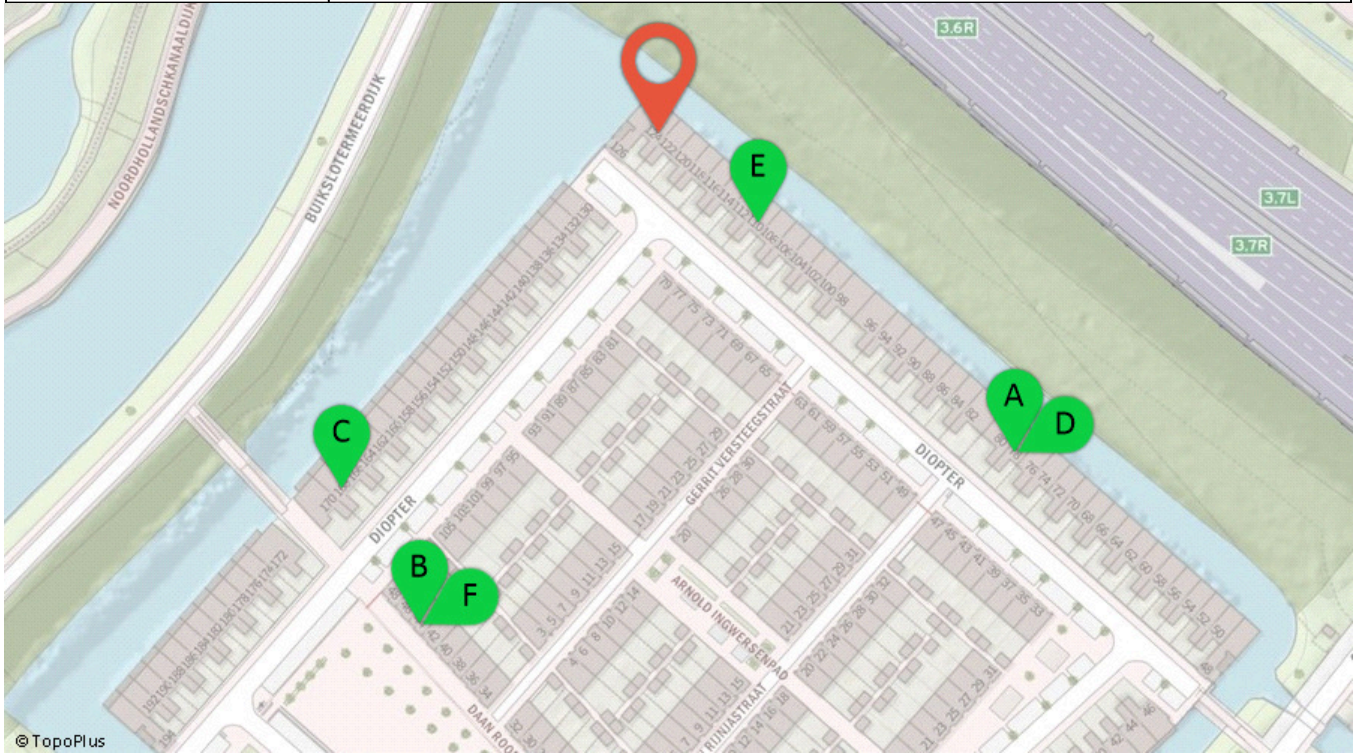
Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waarden staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	Ortec	AvixNL
Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ 627.000,-	€ 627.000,-
Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ 675.050,-	€ 427.472,-
Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	7,7%	-31,8%
Hoe nauwkeurig is de modelwaarde? <i>Nauwkeurighedsindicator</i>	2	4
Verkoopprijs woning	€ 325.000,-	€ 325.000,-
Datum verkoop woning	1 maart 2016	1 maart 2016
Gecorrigeerde verkoopprijs woning	€ 647.058,-	€ 596.888,-
Modelwaarde volgens postcodemodel	€ 683.408,-	-
Modelwaarde volgens straatmodel	-	-
Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	€ 669.491,-	-

Vergelijkbare referentiewoningen

Gegevens woning	Woningtype	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Getaxeerde woning:	tussenwoning	111m ²	130m ²	1998	Marktwaarde:		€ 627.000,-
Ortec							
Diopter 78, 1025 MS Amsterdam	tussenwoning	111m ²	124m ²	1998	€ 680.000,-	10-11-2023	€ 690.317,-
Toelichting taxateur:	Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keuken en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning vergelijkbare mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde. Bruikbaar.						
Daan Roodenburghplein 44, 1025 MP Amsterdam	tussenwoning	111m ²	122m ²	1997	€ 609.500,-	30-11-2022	€ 626.609,-
Toelichting taxateur:	Kleiner oppervlak, geen carport, geen ligging aan de rand met vrijuitzicht aan de achterzijde. Met deze opmerkingen bruikbaar.						
AvixNL							
Diopter 78, 1025 MS Amsterdam	tussenwoning	111m ²	124m ²	1998	€ 680.000,-	10-11-2023	€ 701.147,-
Toelichting taxateur:	Woning gelegen in dezelfde straat, betreft eveneens een tussenwoning. Referentie heeft kleiner woonoppervlak door een open vide op de begane grond/eerste etage. De keuken en woonkamer zijn op dezelfde verdieping gelegen. Verder heeft woning vergelijkbare mate van afwerking en luxe maar slechts één badkamer. De buitenruimte aan de achterzijde is gunstiger te noemen. Eveneens gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot en met 2047 en vastgezet onder de gunstige voorwaarden, vergelijkbaar met getaxeerde. Bruikbaar.						
Daan Roodenburghplein 44, 1025 MP Amsterdam	tussenwoning	111m ²	122m ²	1997	€ 609.500,-	30-11-2022	€ 633.354,-

Gegevens woning	Woningtype	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Toelichting taxateur:	Kleiner oppervlak, geen carport, geen ligging aan de rand met vrijuitzicht aan de achterzijde. Met deze opmerkingen bruikbaar.						



- A Diopter 78, 1025MS Amsterdam
- B Daan Roodenburghplein 44, 1025MP Amsterdam
- C Diopter 168, 1025MT Amsterdam
- D Diopter 78, 1025MS Amsterdam
- E Diopter 110, 1025MS Amsterdam
- F Daan Roodenburghplein 44, 1025MP Amsterdam

SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten* nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten* nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving? nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'? nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning? nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning? ja
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt? ja
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VVE)? nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken? nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven? nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen? nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? nee
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel? nee