

Taxatierapport

Zuid-Schalkwijkerweg 12
te 2034 JE Haarlem

Tiede de Boer
Heemstede, januari 2013

Inhoudsopgave

Opdracht	3
Kadastrale gegevens	4
Bestemmingsplan.....	5
Omschrijving	6
Milieugegevens bodem.....	8
Waardering en overweging.....	9
Referentieobjecten	10

Opdracht

Opdrachtgever: Gemeente Haarlem
Afdeling Vastgoed
De heer J.W.H. Koster
Zijlsingel 1
2013 DN Haarlem

Opdrachtnemer: De heer Tiede de Boer Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar
Kantoorhoudende aan de Reigerlaan 28 te 2106 DE HEEMSTEDE.

Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam:

- In de kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.111.387.
- In de kamer Landelijk Vastgoed LV01.20.908.5.0793.
- In de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.121.3005.
- In de kamer WOZ onder nummer WOZ02.111.0975.

Taxatiedoelen: Vaststellen van de waarde van het onroerend goed uitgaande van de waarde in het economisch verkeer vrij van huur, gebruik en bewoning.

Object: Woonhuis met voor- zij- en achtertuin gelegen aan de Zuid
Schalkwijkerweg 12 te 2034 JE Haarlem

Opnamedatum: 18 januari 2013

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. Ondergetekende verklaart geen enkel direct, indirect of toekomstig belang te hebben bij het getaxeerde.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	
Haarlem II	Y	492	00.00.49 ha	
Haarlem II	Y	2771	00.07.19 ha	

Eigendom: Gemeente Haarlem
(kadastraal) Zijlsingel 1
2013 DN Haarlem

Gebruik: Het getaxeerde wordt thans gebruikt als woning.

Erfdienstbaarheden: Uit de eigendomsakte blijken geen waardebeïnvloedende erfdienstbaarheden.

Bestemmingsplan

Het getaxeerde is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Schalkwijkerweg", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 onder nummer 2009/46297 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21 september 2010 nummer 2010/49532.

In dit plan heeft het getaxeerde de volgende bestemming:
Woondoeleinden (W); deze gronden zijn bestemd voor Wonen. De op de plankaart voor Erf (E) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven, tuinen en (achter)paden, water, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing alsmede parkeerplaatsen ten behoeve van deze hoofdbebouwing.

Omschrijving

Twee-onder-één kapwoning op een ruim perceel grond.

Indeling

Begane grond;

Entree via de aangebouwde serre. Hal met toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer. In de voorkamer bevindt zich de trap naar de verdieping.

Gesloten keuken, voorzien van een eenvoudig en verouderd keukenblok. Achter de keuken bevindt zich de badkamer, bestaande uit een douche en wastafel.

Eerste verdieping;

Grote en kleine slaapkamer met een kleine vliering. De verdieping is voorzien van twee dakkapellen.

Op de kavel zijn nog enkele schuren en kassen aanwezig die, gezien de matige kwaliteit, geen zelfstandige waarde vertegenwoordigen.

Voorzieningen:

- De woning wordt verwarmd middels gaskachels.
- De woning is niet tot nauwelijks geïsoleerd.
- De sanitaire voorzieningen in de woning zijn eenvoudig en verouderd.
- Het keukenblok is eenvoudige en verouderd.
- Eenvoudige elektriciteitsinstallatie, wel afdoende.
- Aangesloten op het gas- water- en rioolsysteem.

Bouwkundige staat

De bouwkundige staat van de woning is inwendig en uitwendig in redelijke tot matig staat. De bouwaard van de woning is traditioneel; gemetselde gevels en houten verdiepingsvloeren, deels pannen gedekt zadeldak, de aanbouw een bitumineuze dakbedekking. De aard van bouw van de woning is eenvoudig. De woning voldoet niet meer aan de huidige eisen van woonconform.

Kavel

Het huis staat op een kavel die een weinig courante vorm heeft. Feitelijk bestaat de kavel uit twee delen die door een smal gedeelte aan elkaar verbonden zijn. Hierdoor is er uitsluitend op het voorste kavelgedeelte een woonhuis realiseerbaar, te meer daar ook het bestemmingsplan dit voorschrijft. De taxateur schat de oppervlakte van dit perceelsgedeelte op 200 m². Het achter gelegen kavelgedeelte heeft de taxateur op waarde voor tuingrond getaxeerd, dit perceelsgedeelte schat de taxateur op 534 m². Verder merkt de taxateur op dat een deel van de kavel water is, dit is verwerkt in de getaxeerde grondwaarde.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn de taxateur geen waardebeïnvloedende publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Privaatrechtelijke beperkingen

Er zijn de taxateur geen waardebeïnvloedende privaatrechtelijke beperkingen bekend.

Milieugegevens bodem

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van waardebeïnvloedende bodemverontreiniging. In het waardeoordeel is ondergetekende ervan uitgegaan dat er geen waardebeïnvloedende bodemverontreiniging aanwezig is.

Waardering en overweging

De taxateur waardeert het getaxeerde als volgt:

Kavel

200 m2 € 500,= per m2 €100.000,=

534 m2 € 100,= per m2 € 53.400,=

Opstal

205 m3 € 275,= per m3 € 56.375,=

€ 209.775,=

Afgerond € 210.000,=

Zegge: Tweehonderd tienduizend euro.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

Heemstede, 25 januari 2013

Referentieobjecten

Zuid-Schalkwijkerweg 43, 2034 JH Haarlem.

Woonoppervlakte: 105 m²

Inhoud: 315 m³.

Oppervlakte perceel: 285 m².

Verkoopdatum: september 2010.

Verkoopprijs: € 362.500,=

Dit betreft een woning die goed vergelijkbaar is. De woning is van binnen verouderd, net als het getaxeerde object en het betreft een kleine twee-onder-één kapwoning. Wel is het perceelsgedeelte kleiner. Hierbij merkt de taxateur op dat de kavelform van deze referentiewoning aanzienlijk beter is. Ook is de ligging beter, deze woning heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde. De ligging van de getaxeerde woning heeft een aanzienlijk mindere ligging, met name ook door de ligging op relatief korte afstand van de Europaweg. Al met al oordeelt de taxateur dat de getaxeerde woning een lagere waarde heeft dan deze referentiewoning.

Zuid-Schalkwijkerweg 41, 2034 JH Haarlem.

Woonoppervlakte: 100 m²

Inhoud: 300 m³.

Oppervlakte perceel: 200 m².

Verkoopdatum: juni 2006.

Verkoopprijs: € 260.000,=

Dit betreft een woning die goed vergelijkbaar is. De woning is van binnen verouderd, net als het getaxeerde object. Het betreft een kleine tussen woning waarvan het perceelsgedeelte kleiner is. Hierbij merkt de taxateur op dat de kavelform van deze referentiewoning aanzienlijk beter is. Ook is de ligging beter, deze woning heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde. De getaxeerde woning heeft een aanzienlijk minder fraaie ligging, met name ook door de ligging op relatief korte afstand van de Europaweg. Verder is de onderhavige woning verkocht in een periode dat de woningprijzen hoger waren. Al met al oordeelt de taxateur dat de getaxeerde woning een lagere waarde heeft dan deze referentiewoning.

Zuid-Schalkwijkerweg 55, 2034 JJ Haarlem.

Woonoppervlakte: 100 m²

Inhoud: ca. 290 m³.

Oppervlakte perceel: 1.250 m².

Verkoopdatum: september 2010.

Verkoopprijs: € 655.000,=

Dit betreft een woning op een ruim perceel. De locatie is als bouwgrond aangemeld en verkocht, dit gezien de beperkte omvang van het aanwezige woonhuis. Conform het bestemmingsplan mocht er op dit perceel een aanzienlijk grotere woning worden gebouwd. Dit is gezien de kavelform en de vrijstaande bouwwijze ook goed mogelijk. Bij de onderhavige woning is de kavelform aanzienlijk slechter en een zelfstandige herbouw van de woning is lastig te realiseren omdat het een twee-onder-één kapwoning betreft. Verder vindt de taxateur de ligging van deze referentie woning aanzienlijk fraaier. Al met al oordeelt de taxateur dat de getaxeerde woning een lagere waarde heeft dan deze referentiewoning.

Bijlage

- Foto's
- Kadastrale kaart.
- Kadastraal uittreksel.





