TAXATIERAPPORT

Johan Willem Frisostraat 118, 8606XH Sneek

De Waard Makelaars & Taxateurs
Jan J. de Waard RT-REV
Hertog van Saxenlaan 80, 8802PP te Franeker
Tel: 0517-393931
Email: waard@waard.nl

DE WAARD
makelaars & taxateurs

Waardepeildatum
18 maart 2024

Rapportdatum
2 mei 2024

tmi taxatie management instituut

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI Taxatierichtlijn Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**maandag 18 maart 2024**
Mate van inspectie:	**Inpandige en externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**Jan J. de Waard RT-REV**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Jan J. de Waard RT-REV. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.
De taxateur heeft op 18 maart 2024 tezamen met opdrachtgever, de heer Menage, het object bezocht en opgenomen. Daarbij heeft hij elke ruimte kunnen opnemen. Er heeft geen inspectie plaatsgevonden in kruipruimten en op de daken. Van deze opname is een uitgebreide fotoreportage gemaakt welke is opgenomen in dit taxatierapport

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Deze opname betreft geen bouwkundige inspectie naar de bouwonderdelen.
De taxateur heeft niet op alle daken, dakgoten en onder de vloeren kunnen kijken en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor gebreken die zich daar eventueel mochten openbaren.
De door de taxateur gehanteerde algemene uitgangspunten zijn omtrent;
Bouwen en vergunningen: dat het getaxeerde is gebouwd overeenkomstig de hiertoe geldende verordeningen, wet en regelgeving.
Onderhoud: dat er regulier en voldoende onderhoud wordt gepleegd. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in dit rapport gemeld.
Milieu: dat er geen beperkingen zijn vanuit milieutechnisch oogpunt.
Gebruik: dat het getaxeerde wordt gebruikt overeenkomstig de opgave van eigenaar/ opdrachtgever en dat de hiertoe aangereikte gegevens door opdrachtgever/ eigenaar juist zijn.
BTW: dat alle getaxeerde waarden indien er sprake kan zijn van BTW belaste prestaties exclusief BTW zijn getaxeerd, tenzij anders vermeld. Op de getaxeerde waarde van de woning is geen BTW van toepassing.
Ontvangen informatie: dat alle aan de taxateur verstrekte informatie juist en volledig zal zijn.
De Taxateur gaat er van uit dat de hiervoor benoemde uitgangspunten voor hem aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek of verificatie.

Bijzondere uitgangspunten
Op deze taxatie zijn in afwijking op de opdrachtbrief bijzondere uitgangspunten van toepassing. Bij de waardering is rekening gehouden met het feit dat de omgeving, waarbinnen het getaxeerde is gelegen, geheel opnieuw zal worden heringericht als woonwagenkamp. Ook zal het bestemmingsplan inzake de woning wijzigen van Bedrijfsdoeleinden (bedrijfswoning) naar Wonen (particuliere bewoning) . Zo zal de bereikbaarheid van de woning van en naar de openbare weg anders worden en zullen de thans nog bij de woning aanwezige schuren en de omliggende gronden, aanwezige schuren worden gesloopt en zullen de vrijkomende gronden geheel opnieuw worden ingericht ten behoeve van woonwagen standplaatsen (alwaar deze woning ook onderdeel van uit gaat maken) voor zowel eigendom als huur. E.e.a. overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan. Het taxeren van de feitelijke situatie op de peildatum is op verzoek van opdrachtgever achterwege gelaten, omdat deze geheel niet relevant is gezien de nieuwe planvorming.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.
Inmeting van de woonruimten heeft plaatsgevonden volgens de Branche brede meetinstructie gebruiksoppervlak woonruimten (GOW) welke gebaseerd is op NEN 2580 en middels de ter beschikking gestelde tekeningen. Eventuele afwijkingen zullen minimaal zijn en geen invloed hebben op de getaxeerde waarde. De oppervlaktes zijn door de taxateur zelf ingemeten echter alle ruimten zijn in gebruik waardoor soms niet overal exact kan worden ingemeten, er kunnen daarom geringe afwijkingen zijn. Dit heeft geen invloed op de waardering. Ook heeft ondergetekende niet kunnen inspecteren op (alle) daken en in (alle) dakgoten en onder de vloeren.

E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Sneek is één van de elf steden van de Nederlandse provincie Friesland, meer specifiek in de gemeente Súdwest-Fryslân. Sneek ligt ten ten zuidwesten van Leeuwarden tussen Joure en Bolsward. De stad is de grootste plaats van de gemeente Súdwest-Fryslân en de derde plaats in de provincie Friesland.
Sneek ligt bij het Sneekermeer en is bekend vanwege de historische binnenstad, met onder meer de Waterpoort, en vanwege de Sneekweek. De stad vervult een centrale functie voor de regio Zuidwesthoek en was van augustus 1498 tot maart 1500 de officiële hoofdstad van het gewest Friesland (Bron Wikipedia).

Het aantal inwoners in de woonplaats Sneek is met 1.153 personen gegroeid van 33.200 personen in 2013 tot 34.353 personen in 2023 (dat is een kleine toename van 3,47%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 2013 tot en met 2023 was 115 personen (0,34%). De ontwikkeling van de data in de tijd volgt een duidelijk stijgende trend: De cijfers stijgen bijna ieder jaar.
Sneek kende in 2019 een winkelvloeroppervlakte van 106.000 m2, waarvan 40.000 in het centrum.

Het getaxeerde plan is gelegen in een industriële omgeving en de belendingen bestaan uit nautisch gerelateerde bedrijven al dan niet in combinatie met wonen. Omdat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen zal dit verstorende element afzakken en zal, gezien de ligging aan het water, de stand en ligging verbeteren en derhalve goed zijn.

Omgeving en belendingen
De belendingen bestaan na bestemmingplanwijziging uit een woonwagenpark en de Wâldfeart.

Bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid is voldoende voor normaal auto- en vrachtverkeer.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
In Sneek is zowel bus- als treinvervoer aanwezig.

Voorzieningen
Gelegen op ca. 1 km van het centrum van Sneek, waarbinnen alle voorzieningen voorhanden zijn.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**

Er zijn voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein en er is beperkt mogelijkheid tot parkeren op de openbare weg.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een nieuw inrichtingsplan voor wonen en woonwagens.

Locatiescore: **Goed**

Gezien het hiervoor genoemde is de locatie beoordeling, na bestemmingsplanwijziging, goed.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Vrijstaande woning met aan- en uitbouwen, als gelegen op 368 m2 eigen grond, met uitzicht over het water (Wâldfeart).

Bouwjaar: **1950**

Bouwaard, materialen en constructie
Fundatie van beton, vloeren van beton, gevels metselwerk (spouwmuren), zadeldak gedekt met keramische dakpannen, Houten kozijnen met dubbel glas, aanbouw kunststofkozijnen met dubbel glas. Verwarming middels radiatoren aangesloten op een HR combiketel (Nefit, leeftijd onbekend).

Bouwkundige staat: **Goed**

Staat van onderhoud buiten: **Goed**

Staat van onderhoud binnen: **Goed**

Toelichting onderhoud
De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouw gebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken (zoals funderingsproblematiek), tenzij anders vermeld in deze rapportage.
Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Bij de waardering zijn de niet-gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.
Er wordt voldoende regulier onderhoud gepleegd en er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Parkeren (op eigen terrein): **Goed**

Toelichting parkeren
Er is voldoende parkeermogelijkheid op het eigen terrein. Er is slechts beperkt parkeren mogelijk op de openbare weg.

Omschrijving milieuaspecten
Het object is gebouwd voor 1992 hetgeen kan betekenen dat er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Ten tijde van de opname is er geen waarneming geweest van de aanwezigheid van enig asbest.
Bij het bodemloket zijn geen bijzonderheden bekend aangaande de bodem, er heeft derhalve recent geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Er zijn geen aanschrijvingen krachtens art. 55 Wet Bodembescherming.
Bodemloket.nl vermeldt dat de locatie voldoende onderzocht is. De omschrijving is als volgt: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoek locatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het gebruik vanuit milieutechnisch oogpunt. Als er sprake is van milieuvervuiling heeft dat negatieve invloed op de waarde.

Huurovereenkomsten
De woning wordt antikraak verhuurd.

F.2 MEETSTAAT

Meetstaat

Bouwlaag	Totaal opp. verdieping (m²)	Nissen, trapgaten en vides (m²)	Overig inpandig (m²)	GO wonen (m²)	Gebouwgebonden buitenruimte (m²)	Externe bergruimte (m²)
1	91			91	27	
Opmerking:	*begane grond*					
2	55			55		
Opmerking:	*verdieping*					
Totaal	**146**			**146**	**27**	

Toelichting meetstaat
Inmeting heeft plaatsgevonden overeenkomstig de branche brede Meetinstructie Gebruik Oppervlakte Wonen (GOW), welke een afgeleide is van de meetinstructie NEN 2580. De ruimte 1 betreft de begane grond ruimte 2 etc. betreft de verdieping(en) waar de ruimten zijn met een schuin dakvlak zijn deze ingemeten op 1,5 m1 hoogte onder het schuine dakvlak.
De gebouw gebonden buitenruimte betreft het overdekte terras aan de voorzijde van de woning.

BIJLAGEN FOTO'S

Voorgevel

Vooraanzicht

Zijgevel

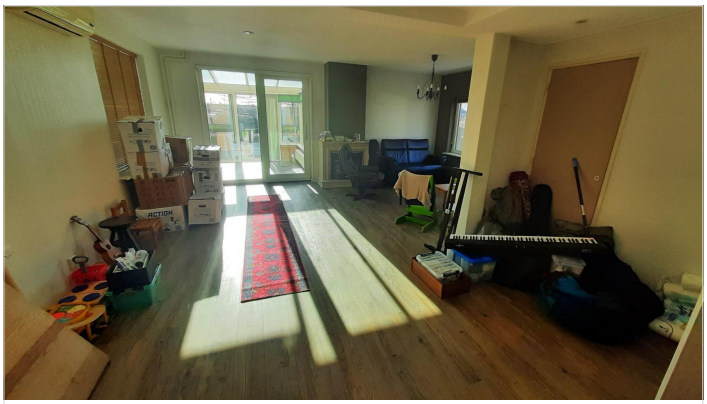
Achtergevel

Entree / hal

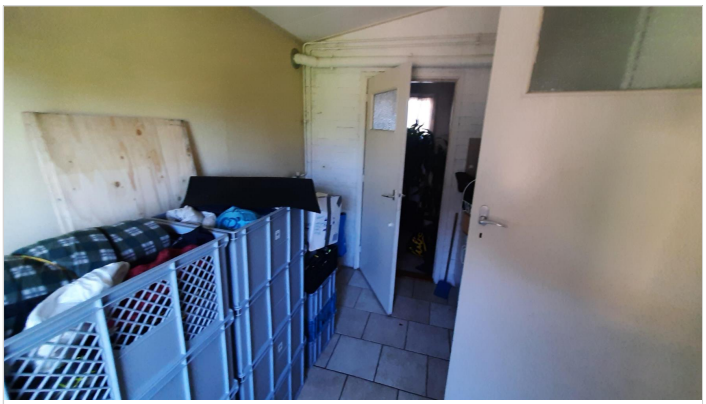
Zijgevel

Meterkast

Toilet



Woonkamer



Bijkeuken

Woonkamer

Keuken

Overloop

Serre

Slaapkamer

Slaapkamer

Slaapkamer

Slaapkamer

Badkamer

Zolder

CV-ketel