



Desktop Taxatierapport

Sint Janstraat 42 B

1251 LB Laren



Rapportdatum: 30 augustus 2023

Waardepeildatum: 30 augustus 2023

Inhoudsopgave

1. Opdracht	3
2. Waarde van de woning	6
2.1 Getaxeerde waarde	
2.2 Prijzen	
2.3 Toelichting	
3. Referentieverkopen	7
4. Objectkenmerken	9
4.1 Locatie	9
4.2 Gebouweigenschappen	10
4.3 Woonlasten	11
4.4 Energie	11
4.5 Kadastrale kaart	12
4.6 Buurtinformatie	13
4.7 Eigendomsinformatie	15
5. Over Homematrix	17

1. Opdracht

Opdrachtgever

Naam	Jan Janssen
Adres	Sint Janstraat 42 B
Postcode	1251LB
Plaats	Laren

Taxateur

Taxatiebureau	Taxatie B.V.
KvK nummer	23452345
Adres	Transformatorweg 104
Postcode	1014AK
Plaats	Amsterdam

Taxateur	Kees Klaassen
NRVT nummer	23452345
Brancheorganisatie	NRVT

Doel

Doel van de opdracht is het uitvoeren van een Desktop Taxatie ten behoeve van de financiering van de betreffende woning.

Werkwijze

Deze Desktop Taxatie is gebaseerd op het woningwaardemodel van Matrixian. Matrixian beschikt over zowel een ISAE 3402 type 2 en een ISO certificering. Hiermee heeft de gebruiker van de systemen de zekerheid dat de interne beheersingsmaatregelen die een relatie hebben met financiële transactieverwerking op orde zijn en in het kader van informatiebeveiliging de vertrouwelijkheid, beschikbaarheid en integriteit van de informatie geborgd zijn. Daarnaast worden de prestaties van het model maandelijks gevalideerd door het NRVT.

Naast de modelwaarden heeft de taxateur eigenhandig de drie best vergelijkbare referentietransacties geselecteerd, rekening houdende met onder andere:

- de tijd tussen de waardepeildatum en de transactiedatum
- de afstand tussen het referentieobject en de onderhavige woning
- de verschillen in bouwtechnische kenmerken

Daarnaast zijn de lokale marktomstandigheden beoordeeld mede op basis van de lokale woningmarkt statistieken, welke inzicht geeft in onder andere:

- de ontwikkeling van het aantal woningtransacties
- de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs per m2 gbo
- de ontwikkeling van het netto aanbod van woningen
- de ontwikkeling van de verhouding tussen transactiepreisen en vraagpreisen
- de ontwikkeling van de verkooptijd

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde analyses en de ingeschatte referentiewaarde wordt de binnen een bandbreedte van 10% van de referentiewaarde gelegen modelwaarde als aannemelijk beoordeeld.

Uitgangspunten

Deze Desktop Taxatie is uitgevoerd met inachtneming van:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de Praktijkhandreiking Wonen, NRVt
- European Valuation Standards (EVS), TEGoVA
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de Praktijkhandreiking Wonen, NRVt
- International Valuation Standards (IVS), IVSC
- RICS Valuation Global Standards

Aannames


- De woning zal worden gebruikt voor eigen bewoning.
- Eventuele verbouwingen of verbeteringen maken geen onderdeel uit van deze Desktop Taxatie.
- De woning heeft een gemiddeld afwerkings- en onderhoudsniveau ten opzichte van de omgeving.
- De opdrachtgever heeft relevante informatie over de VvE opgevraagd bij de verkopend makelaar en bij de opdrachtverstrekking gedeeld met de taxateur. Als door opdrachtgever geen informatie is aangeleverd, wordt er van uitgegaan dat de VvE op orde is.
- Naast de door de opdrachtgever aangeleverde informatie inzake de VvE zit het effect van de financiële gezondheid van de VvE grotendeels in de modelwaarde op basis van historische verkopen in het onderhavige complex. Eventuele recente ontwikkelingen zijn hierin mogelijk niet meegenomen.

Verklaringen

- De taxateur is de afgelopen 2 jaar niet betrokken geweest bij de aankoop, verkoop of taxatie van de onderhavige woning. Als dit wel het geval is geweest, legt de taxateur uit waarom de woning wel onafhankelijk getaxeerd kan worden.
- Minder dan 25% van de omzet van het taxatiebureau waarvoor de taxateur werkzaam is, komt vanuit:
 - de opdrachtgever van deze Desktop Taxatie;
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgeverAls dit wel het geval is geweest, legt de taxateur uit waarom de woning wel onafhankelijk getaxeerd kan worden.
- De taxateur verklaart derhalve onafhankelijk te zijn en onafhankelijk te hebben gehandeld in het uitvoeren van deze opdracht. De taxateur heeft geen persoonlijk belang bij de waarde en is geen werknemer van de opdrachtgever of een hieraan verbonden partij noch van enige andere betrokken partij in het kader van het doel van deze taxatie.

Kees Klaassen - Taxatie B.V.

30 augustus 2023



2. Waarde van de woning

2.1 Getaxeerde waarde

Sint Janstraat 42 B te Laren is getaxeerd op:

783.000

Peildatum 30-08-2023

2.2 Prijzen

Getaxeerde waarde	€ 783.000	Waardepeildatum	30-08-2023
Geschatte marktwaarde door taxateur	€ 783.000	Waardepeildatum	30-08-2023
Transactieprijs	€ 832.500	Transactiedatum	31-08-2022
Geïndexeerde transactieprijs	€ 752.930	Indexatiedatum	30-08-2023

2.3 Toelichting

Homematrix Desktoptaxatie

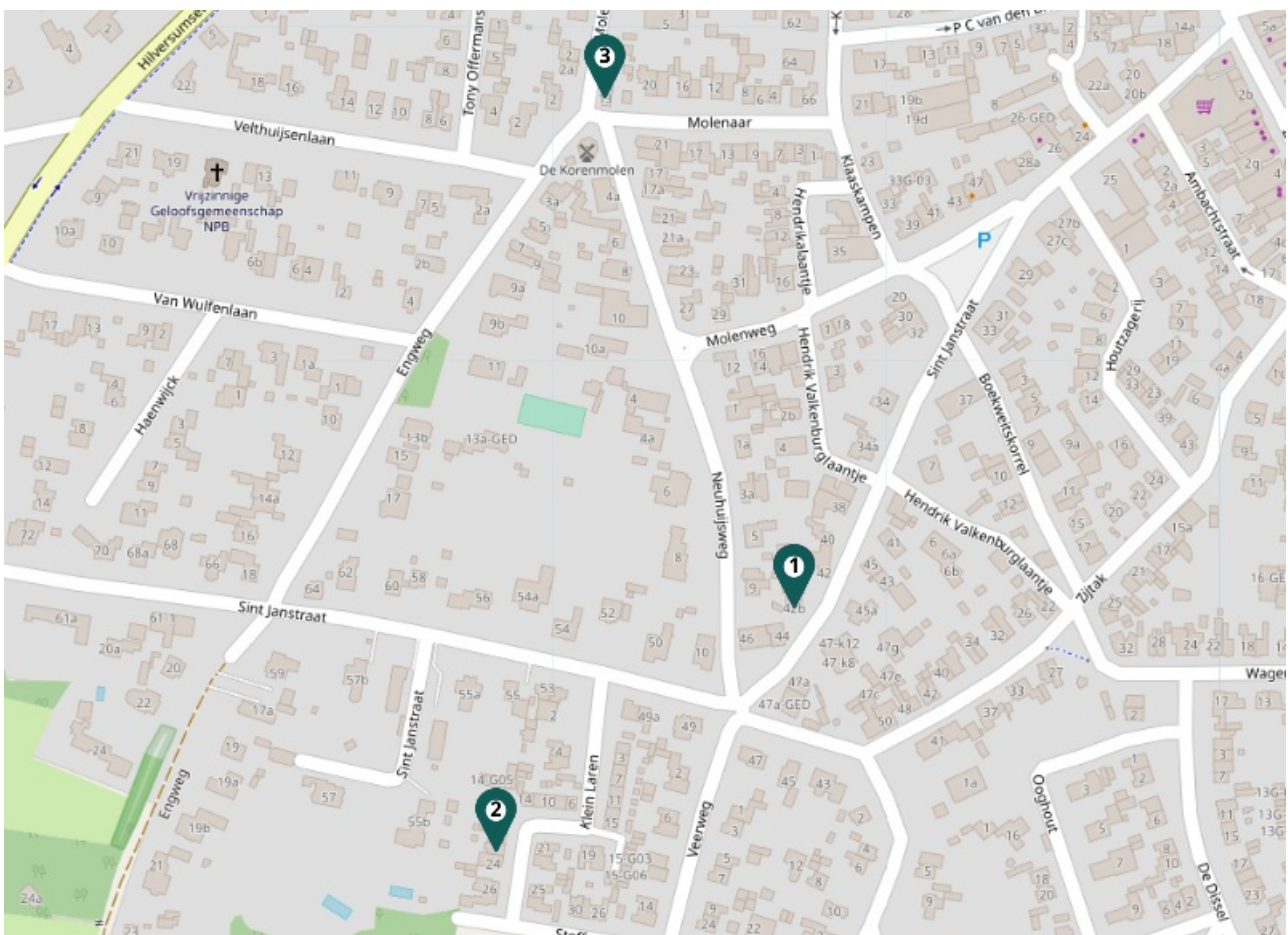
3. Referentieverkopen

Referentietransacties

ADRES	G.B.O ¹	BOUWJAAR	ENERGIELABEL	GETAXEERDE WAARDE PER M ²	DATUM
Sint Janstraat 42 B	100	1955	D	7.830	30 augustus 2023

REFERENTIETRANSACTIONE	G.B.O ¹	BOUWJAAR	ENERGIELABEL	TRANSACTIONEPRIJS PER PER M ²	DATUM	AFSTAND
Sint Janstraat 42 b, 1251 LB Laren	108	1955	D	7.708	31-08-2022	- m
Klein Laren 22 , 1251 LP Laren	134	1967	C	4.776	21-06-2022	216 m
Molenweg 13 , 1251 LR Laren	68	1748	G	12.684	15-06-2022	305 m

¹ Gebruiksoppervlakte in m²



De woning



Referentietransacties

Referentieverkoop 1

Sint Janstraat 42 b, 1251 LB Laren

Woningtype	2-onder-1-kapwoning	Laatst bekende transactieprijs	€ 832.500,-
Bouwjaar	1955	Laatst bekende transactiedatum	31-08-2022
Woonoppervlakte	108 m ²	Geïndexeerde transactieprijs	€ 761.127,-
Inhoud	379 m ³	Waardepeildatum	30-08-2023
Perceeloppervlakte	293 m ²	Transactieprijs per m2	€ 7.708,-



Referentieverkoop 2

Klein Laren 22 , 1251 LP Laren

Woningtype	Tussenwoning	Laatst bekende transactieprijs	€ 640.000,-
Bouwjaar	1967	Laatst bekende transactiedatum	21-06-2022
Woonoppervlakte	134 m ²	Geïndexeerde transactieprijs	€ 599.202,-
Inhoud	437 m ³	Waardepeildatum	30-08-2023
Perceeloppervlakte	258 m ²	Transactieprijs per m2	€ 4.776,-



Referentieverkoop 3

Molenweg 13 , 1251 LR Laren

Woningtype	Hoekwoning	Laatst bekende transactieprijs	€ 862.500,-
Bouwjaar	1748	Laatst bekende transactiedatum	15-06-2022
Woonoppervlakte	68 m ²	Geïndexeerde transactieprijs	€ 787.072,-
Inhoud	217 m ³	Waardepeildatum	30-08-2023
Perceeloppervlakte	212 m ²	Transactieprijs per m2	€ 12.684,-



4. Objectkenmerken

4.1 Locatie

Straat	Sint Janstraat
Huisnummer	42
Huisnummer toev.	B
Postcode	1251 LB
Plaats	Laren
Gemeente	Laren
Provincie	Noord-Holland
Perceel	LRN01-G-1563
Verblijfsobject	0417010001004155
Status	Verblijfsobject in gebruik



4.2 Gebouweigenschappen

Algemeen

Bouwjaar	1955	Monument	-
Aantal woonlagen	-	Beschermd stadsgezicht	-
Woonoppervlakte	100 m ²	Aantal parkeerplaatsen	-
Inhoud	379 m ³	Lift aanwezig	-
Perceeloppervlakte	293 m ²	Zonnepanelen	Nee
Woningtype	2-onder-1-kapwoning		
Aantal kamers	-		
Aantal slaapkamers	-		

NB: Deze gegevens zijn afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Vermelde data, zoals de oppervlakten, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en/of de meetinstructies NEN 2580. Homematrix noch de taxateur is aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten.

4.3 Woonlasten

Belastingen

WOZ waarde	€ 767.000
OZB gemeente Laren	0.0934 %
	x
Berekende OZB	€ 716

Heffingen eenpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing	€ 251
Rioolheffing	€ 137

Omgevingsvergunningen

Dakkapel	€ 631
Uitbouw woning	€ 2.650
Nieuwbouwvergunning	€ 8.214

4.4 Energie

Energielabel	D
Geldig tot	-

Heffingen meerpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing	€ 368
Rioolheffing	€ 234



4.5 Kadastrale kaart

Sint Janstraat 42 B, 1251 LB Laren



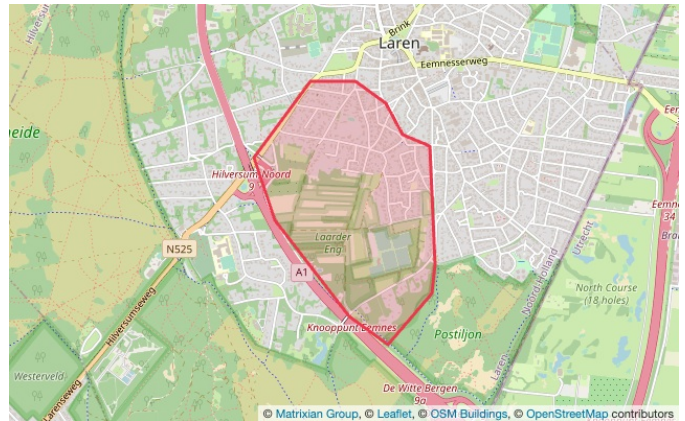
0 m 20 m 100 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Laren
—	Huisnummer	Sectie G
—	Vastgestelde kadastrale grens	Parceel 1563
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Bebauwing	
—	Overige topografie	
Geleverd op 08 30 2023		
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.		

4.6 Buurtinformatie Oostereng

Algemeen

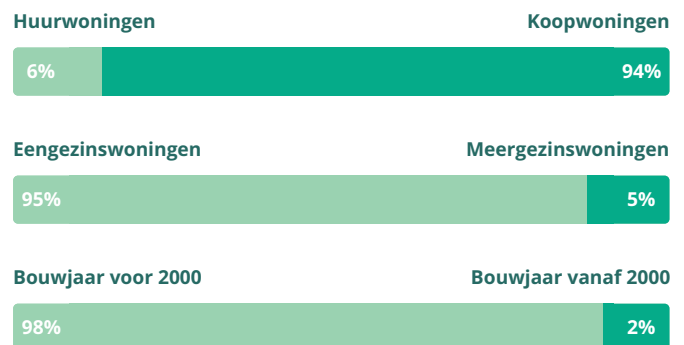
Provincie	Noord-Holland
Gemeente	Laren
Buurt	Oostereng
Totale oppervlakte	99 hectare
Oppervlakte land	99 hectare (100 %)
Oppervlakte water	0 hectare (0 %)



















Woninginformatie over Oostereng

Gemiddelde waarde	€ 969.000
Bewoonde woningen	94 %
Onbewoonde woningen	6 %

Woningvoorraad in Oostereng

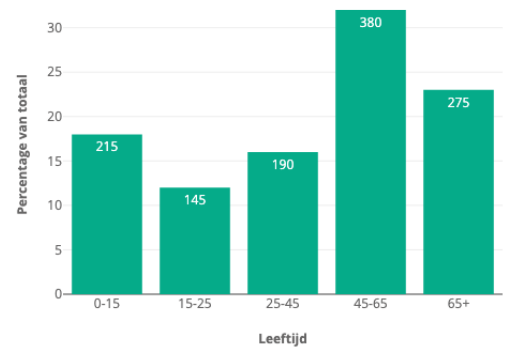


Voorzieningen in Oostereng

 Snelweg 0.9 km	 Bushalte -	 Treinstation 4.5 km	 Supermarkt 0.7 km	 Warenhuis 0.8 km	 Huisarts 1 km	 Ziekenhuis 2.5 km
 Brandweer 1.2 km	 Hotel 2.7 km	 Restaurant 0.5 km	 Café 0.6 km	 Bioscoop 4.5 km	 Zwembad 1.4 km	 Spa 6.2 km
 Kinderdagverblijf 0.5 km	 BSO 0.5 km					

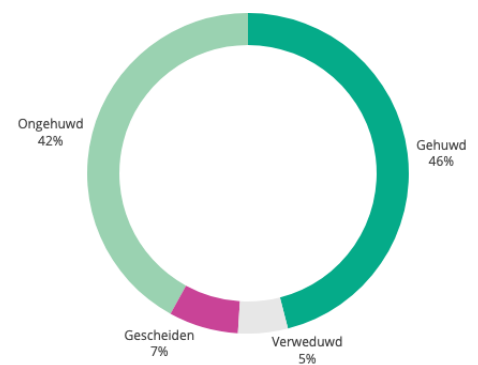
Inwoners van Oostereng

Aantal inwoners	1.200
Aantal huishoudens	490
- Eenpersoonshuishoudens	130
- Huishoudens met kinderen	205
- Huishoudens zonder kinderen	160
Gem. huishoudensgrootte	2
Adresdichtheid per km²	1.093



Inkomens in Oostereng

Aantal inkomensontvangers	900
Huishoudens met laag Inkomen	5 %
Huishoudens met hoog Inkomen	53 %



4.8 Eigendomsinformatie



BETREFT	
Amsterdam G 6251	
LW REFERENTIE	
0000393986	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-08-2023 - 07:52	S11133900837
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-01-2021 - 12:55	13-01-2021 - 12:55
BLAD	
1 van 3	

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam G 6251 <small>Kadastrale objectidentificatie: 011460625170000</small>
Locaties	<p>Zeedijk 39 1012 AR Amsterdam</p> <hr/> <p>Zeedijk 41 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000879195</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 A 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000943627</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 B 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000943629</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 C 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000943630</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 D 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000943631</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 E 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000648298</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 F 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000879193</small></p> <hr/> <p>Zeedijk 39 G 1012 AR Amsterdam <small>BAG identificatie: 0363010000879194</small></p>
Kadastrale grootte	107 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	121907 - 487623
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014
Betrokken bestuursorgaan	De Statutaire Naam 172021189



BETREFT
Amsterdam G 6251

LIJN REFERENTIE
0000393986

GELIJKTijd OP
30-08-2023 - 07:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11133900837

VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M
13-01-2021 - 12:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-01-2021 - 12:55

BLAD
2 van 3

Datum in werking	13-10-2009	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79582/166	Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
	Datum kenbaarheid: 13-10-2009	
Overige aantekening	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8891/46 Amsterdam	Ingeschreven op 21-10-1987
Overige aantekening	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
	Publiekrechtelijke beperking	
Betrokken (rechts)persoon	De Statutaire Naam 159273875	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4520/111 Amsterdam	Ingeschreven op 27-10-1970
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7821/68 Amsterdam	
Naam gerechtigde	De Statutaire Naam 172014334	
Adres	Amstel 1	
	1011 PN AMSTERDAM	
Postadres	Postbus 1104	
	1000 BC AMSTERDAM	
Statutaire zetel	AMSTERDAM	
KvK-nummer	87654321 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1.1 Erfpacht (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8680/4 Amsterdam	Ingeschreven op 16-04-1987
Aanvullend stuk	Hyp4 8703/7 Amsterdam	Ingeschreven op 11-05-1987
	Is aanvulling op Hyp4 8680/4 Amsterdam	
Naam gerechtigde	De Statutaire Naam 172055387	
Adres	Zeedijk 47	
	1012 AR AMSTERDAM	
Statutaire zetel	AMSTERDAM	
KvK-nummer	87654321 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Erfpachtcanon	Afgelocht tot en met	



BETREFT
Amsterdam G 6251

LW REFERENTIE
0000393986

GELEVERD OP
30-08-2023 - 07:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11133900837

VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M
13-01-2021 - 12:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-01-2021 - 12:55

BLAD
3 van 3

Einddatum afkoop canon 31-03-2036

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74169/108](#)

Ingeschreven op 11-10-2018 om 14:35

Erfpachtcanon (wijziging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

5. Over Homematrix

Homematrix is de consumententak van Matrixian en richt zich op het verstrekken van onafhankelijke en betrouwbare woninginformatie. Ons doel is om consumenten optimaal te ondersteunen bij de aan- en verkoop van woningen en hen een diepgaand inzicht te bieden in de woningmarkt. Wij leveren hoogwaardige en objectieve woningrapporten, waaronder het Desktop Taxatierapport, het WOZ-waarderapport en het Woningwaarderapport. Door het bevorderen van transparantie streven wij ernaar om consumenten te helpen weloverwogen beslissingen te nemen en een beter begrip te ontwikkelen van de vastgoedmarkt.

Het door Matrixian ontwikkelde Automated Valuation Model (AVM) vormt de basis voor onze waardebeoordelingen. Dit model wordt zowel nationaal als internationaal erkend vanwege zijn nauwkeurigheid en betrouwbaarheid. De modelwaarden van Matrixian worden periodiek getest door de Erasmus Universiteit en voldoen aan alle relevante certificeringen op het gebied van kwaliteit en informatiebeveiliging, zoals ISO 27001 en ISAE 3402 Type II.

Disclaimer

- Homematrix streeft naar een zo hoog mogelijke standaard van datakwaliteit. Echter kan niet worden gegarandeerd dat de informatie altijd juist is.
- Homematrix is niet aansprakelijk voor beslissingen die gemaakt worden op basis van informatie die verkregen is uit haar rapporten.
- De kaarten in dit rapport behoren bij het perceel dat gekoppeld is aan het door de aanvrager opgegeven adres