

Markttechnische update

Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage



Dhr. S.J. Bakker RT | AAJ Real Estate

Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag

Telefoon: +31(0)633902260 | **Email:** anouar@aajrealestate.nl

Waardepeildatum

15 juni 2026

Rapportdatum

21 juli 2026

Opdrachtgever

Community Hypotheken B.V.

Kredietacceptatie

Parijsboulevard 143 D

3541CS Utrecht

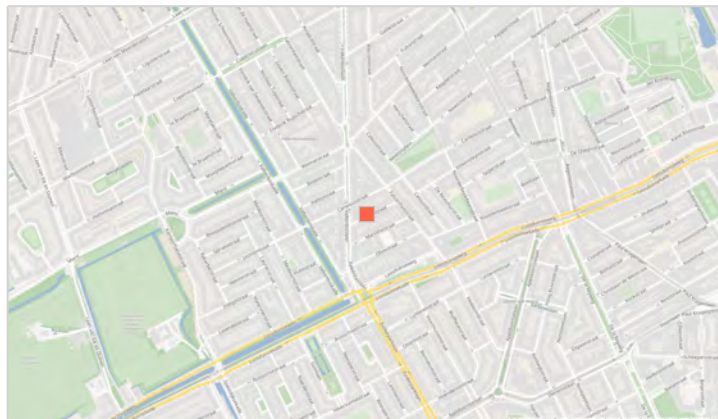


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.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



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170443
Complex:	Daltonstraat 53 Den Haag
Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Energie label:	E



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	74 m²
Gemiddelde GBO per woning:	74 m²



Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A. G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 300.000
Marktwaaarde per m²:	€ 4.054
BAR kk huuropbrengst:	4,4%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	3,7%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 13.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 11.277
Markthuur:	€ 11.277
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.878
% exploitatiekosten van theoretische huur:	34,39%
% exploitatiekosten van markthuur:	34,39%
Leegwaarde:	€ 385.000
Leegwaarde per m²:	€ 5.203
Huur / leegwaarde ratio:	3,43%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	2,93%
Leegwaarde ratio:	78,36%
NAR % VON na correcties:	2,45%

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Goed
--------------------------	------

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 15-06-2026 getaxeerd op:

EUR 300.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Gebruik
E	Onderbouwing
F	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Community Hypotheken B.V.
Ter attentie van: Kredietacceptatie
Adres: Parijsboulevard 143 D, 3541CS te Utrecht
Telefoonnummer: 0884229141
E-mailadres opdrachtgever: info@casarion.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Uitvoerend taxateur: Steven Bakker RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: steven@vastly.re
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT137405729
NVM Business 600385
Ingeschreven in het register onder nummer: RT137405729
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail en bedrijfsruimten.
(Verhuurde) woningen.
Grondwaarden en residuele waardetaxaties.
Ruime ervaring met bovengenoemde vastgoedtypes in geheel Nederland.

De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@aajrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beedigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.

Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 3 juni 2026

Toelichting opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft de taxatieopdracht bevestigd per e-mail door de heer B. Brauer per 3 juni 2026 met kenmerk BTL1149.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afgesproken opdrachtvoorwaarden zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Dossiervorming

De taxateur is begonnen met het verzamelen van het dossier nadat de opdracht is bevestigd door de opdrachtgever. Dossiervorming heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden, relevante correspondentie is toegevoegd.

Interne kwaliteitsborging

De register-taxateur is zijn werkzaamheden aangevangen met het overeenkomen met de Opdrachtgever van de Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst en heeft deze schriftelijk vastgelegd. Hij heeft deze ter hand aan de opdrachtgever gesteld. Voorts heeft hij de werkzaamheden die de grondslag vormen van de Professionele Taxatiedienst in het taxatierapport en zijn taxatiedossier vastgelegd. Het taxatiedossier is op orde, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken taxateur of deskundige derde, alsmede NRVt inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Taxateur is voor de tweede keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object. Tevens geldt voor het taxatiebedrijf een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Het taxatiebedrijf is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object.

Onafhankelijkheid

De register-taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart tevens dat het honorarium van de taxateur niet afhankelijk is van de uitkomst van de getaxeerde waarde(n). De omzet van opdrachtnemer bestaat voor minder dan 25% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De register-taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRVt worden gesteld. Om tot een betrouwbare waardebepaling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een-voor-iedereen-acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is daarbij van groot belang. De taxateur verklaart voor het te waarderen object niet op te treden als makelaar.

Plausibiliteit

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- De controlerend taxateur alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geen garantie geeft op de volledigheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Taxatiestandaarden

De register-taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig NRVt richtlijnen, voor zover daarvan niet is afgeweken conform de vermelding in paragraaf B.5. De taxateur heeft kennis van deze taxatierichtlijnen en verklaart te voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de uitvoering van deze taxatie te hebben verricht conform de richtlijnen. De taxateur bevestigt dat de opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS), voor zover daarvan niet is afgeweken conform de vermelding in paragraaf B.5.

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. Taxateur is ook aangesloten bij NVM, het tuchtrecht van NVM is van toepassing.

De register-taxateur komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de Erecode van de NVM en aan de statuten en reglementen van het NRVt. Niet naleving van deze algemene gedrags- en beroepsregels en/of andere reglementen van het NRVt kan worden onderworpen aan tuchtrechtspraak van het centraal ingericht en onafhankelijk opererend tuchtcollege van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. De reglementen van de NRVt en STNRVt kunnen worden geraadpleegd op de website www.nrvt.nl.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het betreft hier een portiekwoning op de eerste verdieping met een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer en balkon.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 53 te 2561 SR 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding 7016, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 51/53/55 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277."

Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	119170443
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Type taxatie:	Markttechnische update
Keuze waardering:	NAR (huuropbrengsten)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

De opdrachtgever wenst een taxatie ten behoeve van financieringsdoeleinden.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 15 JUNI 2026 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 300.000

Zegge: driehonderdduizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaarde

EUR 270.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaaarde k.k..

Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor taxateurs om de term "executiewaarde" te hanteren. Een taxatie ten behoeve van de zekerheidstelling voor leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de term "executiewaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaaardebegrip ontbreken. Bij een executoriale verkoop is geen sprake van een bereidwillige verkoper, een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term "executiewaarde". Derhalve heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de opnamedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de opnamedatum.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt geschat door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet-bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Dhr. S.J. Bakker RT

Datum en plaats: 20 juli 2026 | Den Haag

B.4 INSPECTIE

Mate van inspectie:

NVT

Inspectie uitgevoerd door:

Dhr. S.J. Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Ten behoeve van deze markttechnische update heeft geen inspectie plaatsgevonden.

De opname en inspectie is ten behoeve van de volledige taxatie uitgevoerd door taxateur Dhr.S.J. Bakker RT op 7 augustus 2025. De taxateur heeft het object destijds zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen. Het dak is hierbij niet geïnspecteerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt. Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst. Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Gebeurtenissen na inspectiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiele wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiele wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,
- wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden, tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden 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.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) 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 gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan. Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage. Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Bijzondere uitgangspunten

Conform de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) wordt onder een bijzonder uitgangspunt verstaan: een veronderstelling die afwijkt van de feitelijke situatie of van hetgeen als markconform gebruik wordt beschouwd. Dergelijke uitgangspunten worden ook aangeduid als hypothetische of conditionele uitgangspunten, en kunnen – indien van toepassing – van wezenlijke invloed zijn op de waardering.

In het kader van deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de werkelijke, fysieke, juridische en marktomstandigheden van het object op de peildatum. Er is derhalve geen sprake van afwijkende aannames ten opzichte van de feitelijke situatie.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De waardering heeft plaatsgevonden op basis van de geformuleerde uitgangspunten en conform EVS en/of IVS.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptrapportage verstrekt aan opdrachtgever.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er hebben zich sinds de waardepeildatum, zover bekend, geen wezenlijke veranderingen voorgedaan die de waarde substantieel beïnvloeden.

Taxatie onnauwkeurigheid

De taxatie is zo nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Een taxatie vormt een opinie betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening:
- een gebrek aan marktinformatie:
- marktomstandigheden:
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Er spelen hier bijzondere onzekerheden over de taxatie en de taxatieonzekerheid wordt gekwalificeerd als gemiddeld. Er zijn daarnaast bijzonderheden behoudens het feit dat momenteel sprake is van een situatie van zeer ernstige internationale spanningen. Deze hebben een directe invloed op de beschikbaarheid van grond- en hulpstoffen en daarmee op de staat van de economie. Op het moment van waarden speelt een sterk oplopende inflatie, een handelsoorlog betreffende importheffingen tussen verschillende landen en geopolitieke conflicten. De aanhoudendheid hiervan en daarmee de economische gevolgen op lange termijn zijn niet geheel onduidelijk. De markt van brandstoffen staat zwaar onder druk. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische ontwikkelingen geven druk op de prijsvorming.

B.7 EERDERE TAXATIES

Markupdate van volledige taxatie
Dhr. S.J. Bakker RT > BTL1149 > Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden (119170418)

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2026	05-08-2025	€ 300.000	(Her)financiering	

Toelichting eerdere taxaties

Het betreft hier een markttechnische update van de volledige taxatie van onderhavig object met waardepeildatum 5 augustus 2025, uitgebracht op 27 augustus 2025. Het object is destijds getaxeerd door de heer S.J. Bakker RT, destijds werkzaam bij Hoogenraad Taxaties B.V. Taxateur heeft conform regelgeving NRVt tevens deze markttechnische update uitgevoerd.

Ten opzichte van de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 is de marktwaarde ad EUR 300.000,- k.k. gelijk gebleven. De huurinkomsten zijn aanzienlijk verminderd tot EUR 13.200,- per jaar wat een afname van circa 47,5% betreft. Hiermee is de huur beter in lijn met de markthuur welke gelijkgesteld is aan de max. redelijke huur ad EUR 11.277,- per jaar. Het betreft een woning in het middensegment waarbij de max. redelijke huur bepalend is. De woning beschikt over 144 punten en is daarmee net boven het laagsegment gesitueerd. De woning kan in de vrije sector terecht komen met energielabel A+, dit wordt echter niet aannemelijk geacht (op korte termijn).

De leegwaarde is circa 5,5% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt EUR 385.000,-. Omdat de huurinkomsten aanzienlijk zijn gedaald is de huur-leegwaarderatio daarmee met circa 50% gedaald. De marktwaarde is vastgesteld op EUR 300.000,- k.k. en is gelijk aan de marktwaarde zoals vastgesteld in de volledige taxatie. Hoewel de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% er in eerste voor zou zorgen dat de marktwaarde licht toeneemt bij gelijkwaardige omstandigheden is er sprake van een lagere max. redelijke huur. De hoge huurinkomsten ten tijde van de volledige taxatie zijn buiten beschouwing gelaten, waardoor de daling hiervan geen invloed heeft. De leegwaarderatio is met circa 78% circa 5% lager dan de ratio in de volledige taxatie, vanwege een ongewijzigde marktwaarde en een gestegen leegwaarde.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-06-2026	Ontvangen van opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	15-06-2026	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Kadastrale gegevens	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	05-08-2025	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energielabel	Ja	05-08-2025	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor de waardering wordt de inkomstenbenadering gehanteerd op basis van de NAR - berekening en de comparatieve benadering.

NAR-methode (Netto Aanvangs Rendementsmethode)

De marktwaarde is bepaald middels de netto aanvangsrendementmethode. Hierbij wordt de huuropbrengst verminderd met de zakelijke lasten. De resulterende netto huur wordt vervolgens gedeeld door een netto aanvangsrendement. In theorie geeft de uitkomst van deze berekening de maximale investering weer op basis van huuropbrengsten die in de tijd min of meer constant zullen blijven. Verder dient deze totale uitkomst nog gecorrigeerd te worden voor extra lasten of opbrengsten en met de kosten voor de koper (onder andere overdrachtsbelasting). Het gehanteerde netto rendement dient de preferenties, risico's en verwachtingen over de vastgoedmarkt en het object weer te geven. De NAR wordt getoetst met de BAR van de markt.

Comparatieve benadering:

Deze methode vergelijkt de te waarderen onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactieprijzen en -kenmerken vanuit de markt bekend zijn. Indien de waarde wordt vastgesteld maakt de taxateur gebruik van kenmerken/waardefactoren van transacties van vergelijkbare vastgoedobjecten, om die vervolgens toe te spitsen op het object dat nu moet worden getaxeerd.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 20 juli 2026 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Daltonstraat 53 's-Gravenhage , kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 7016, appartementsindex 2, getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Vastly Valuations & Advisory, gevestigd te 's-Gravenhage, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde ad EUR 300.000,- k.k.;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:



Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: 20 juli 2026 | Den Haag

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Functionaliteit: Getaxeerde beschikt over een courante indeling en daarmee een goede functionaliteit;
- Afwerkingsniveau: Sanitair beschikt over een hoog afwerkingsniveau;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 30 april 2026;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een hoog voorzieningenniveau;
- Buurt: Getaxeerde situeert zich in een kindvriendelijke en gewilde buurt.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een matig energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- WWS huur: Het betreft een woning in het middensegment. Bij mutatie dient de max. redelijke huur aangehouden te worden.

Kansen

- Huursituatie: Het betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 30 april 2026. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratie;
- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt het getaxeerde ten goede;
- Marktvraag: De vraag naar huurwoningen in Den Haag is groot.

Bedreigingen

- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijke is.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning goed geacht. Het getaxeerde is verhuurd voor bepaalde tijd waardoor na expiratie vrij van huur en gebruik verkocht zou kunnen worden. Dit betreft het meest gerede gebruik waardoor verkoop in de huidige staat voor een marktconforme prijs goed wordt geacht. Tevens betreft het getaxeerde een woning in het middensegment, waardoor huurder geen directe aanspraak kan maken op verlaging van de huur conform het Woningwaarderingssysteem. Derhalve wordt een verkooptijd van circa 3 maanden aannemelijk geacht.

Verkooptijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woning op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien de woning verduurzaamd en gemoderniseerd wordt kan de woning geliberaliseerd worden, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde object is verhuurd en wordt door eigenaar als belegging gehouden.

Huurbijzonderheden

De woning is per 1 december 2025 verhuurd voor onbepaalde tijd.

De woning beschikt conform het Woningwaarderingstelsel over 144 punten en betreffen woningen in het midden segment. De maximaal redelijke huur conform het woningwaarderingstelsel bedraagt EUR 939,75 per maand.

Derhalve bedraagt de max. redelijke huur conform het WWS-stelsel een licht lager bedrag t.o.v. de huidige verhuursituatie. De huidige verhuursituatie wordt wegens de bovengenoemde aspecten als goed beoordeeld.

E ONDERBOUWING

E.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt algemeen:

In vergelijking met vorig jaar zijn er in het tweede kwartaal van 2026 meer woningen verkocht. Er werden door NVM-makelaars in het tweede kwartaal van 2026 45.241 woningen verkocht, circa 6,6% meer dan in het tweede kwartaal van 2025. In vergelijking met vorig kwartaal is eveneens een stijging te zien van bijna 30%. Dit is echter een jaarlijks terugkerende trend waarbij in het eerste kwartaal doorgaans minder woningen worden verkocht.

Prijzontwikkeling algemeen:

De gemiddelde prijs van door NVM-makelaars verkochte woningen is in het tweede kwartaal gestegen met 2,1% tot EUR 506.260,- met een gemiddelde prijs per m² van EUR 4.798,-. Ten opzichte van een kwartaal eerder stegen de gemiddelde koopsommen met circa 3,4%. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 28 dagen en is daarmee met 2 dagen toegenomen t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit de consument kan kiezen steeg van 2,2 naar 2,5 woningen, waarbij het aantal boven de vraagprijs verkochte woningen daalde van 74% naar 71%.

Ook de gemiddelde vraagprijs steeg met 2,4% tot EUR 595.864,-, waarbij de vraagprijs per m² EUR 4.813,- bedroeg. Er kwamen 20,3% meer woningen in aanbod dan in het tweede kwartaal van 2025 en 29,8% meer woningen dan in het eerste kwartaal van 2026.

Huurwoningmarkt algemeen:

Volgens een data-analyse van huurwoningplatform Pararius is het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen in het tweede kwartaal van 2026 gedaald met circa 10% ten opzichte van een jaar eerder van 12.744 tot 11.389 woningen. Er werden dit kwartaal echer 12.150 huurwoningen afgemeld waarbij de beschikbaarheid van een huurwoning is afgenomen. Een jaar eerder kwamen er nog meer woningen in aanbod dan er afgemeld werden.

De gemiddelde huurprijs van een vrije sector huurwoning is gestegen tot EUR 1.882,- per maand. Conform de Pararius Huurprijsindex is de gemiddelde huurprijs per m² van een huurwoning op jaarbasis met 4,7% gestegen tot EUR 20,94 per m².

Gemiddeld waren er 27 reacties op een huurwoning, een flinke daling t.o.v. 56 reacties in hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

De grootste druk betreft het segment tot EUR 1.500,- per maand. Dit segment vertegenwoordigt 21,8% van het aanbod en trekt meer dan een derde van de reacties. Het aanbod in dit segment is verder gedaald en kent nog altijd een hogere vraag dan het aanbod. Hetzelfde geldt voor het segment van EUR 1.500,- tot EUR 2.000,- per maand, al is in dit segment het aanbod licht gestegen. Desondanks is ook de vraag licht toegenomen waardoor er een vergelijkbare verhouding vraag en aanbod bestaat als een jaar eerder. Het segment boven de EUR 2.000,- per maand kent een omgedraaide vraag-aanbodverhouding. Dit segment kent met 42% het grootste aandeel van nieuw aanbod en het laagste aandeel van vraag met circa 24%.

Het aantal woningen waaruit een consument kan kiezen bedroeg in het tweede kwartaal van 2026 0,89 woningen. Een jaar bedroeg dit slechts 0,32, waarbij derhalve een afname van de druk op de woningmarkt zichtbaar is, maar toont nog altijd aan dat de huurwoningmarkt sterk uit balans is.

Marktsituatie

Koopwoningmarkt lokaal:

In het tweede kwartaal van 2026 werden er in Den Haag circa 3,3% minder woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam wel met circa 2,4% toe naar EUR 492.175,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht bleef gelijk op circa 70% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 29 naar 31 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Den Haag kon kiezen steeg van gemiddeld 2,5 woningen naar 3,2 woningen. De gemiddelde prijs van een appartement in Den Haag in het tweede kwartaal van 2026 bedroeg EUR 416.961,- en was daarmee 2,3% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 1,7% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter van een appartement steeg ten opzichte van een jaar eerder met 3,9% naar EUR 5.132,-.

Er waren in het tweede kwartaal 25% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs circa 4,20% lager ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een appartement in Den Haag bedroeg EUR 423.096,- en is 3,40% lager dan een jaar eerder en 1,50% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 2,00% tot EUR 5.008,-.

Bron: NVM

Huurwoningmarkt:

In de gemeente Den Haag bedroeg de gemiddelde huurprijs in het tweede kwartaal van 2026 EUR 22,42 per m². Dit betreft een stijging van circa 5,90% t.o.v. een jaar eerder. Dit betreft een lagere toename dan op provinciaal niveau waarbij in Zuid-Holland een stijging van 8,1% plaatsvond. De gemiddelde prijs ad EUR 21,57 per m² in de provincie is daarbij wel nog lager dan in de gemeente Den Haag.

Bron: Pararius

E.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

het betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
29-6-2026	Weimarstraat 345A	's-Gravenhage	Woningen	77	€ 1.950	€ 25
14-5-2026	Fahrenheitstraat 111	's-Gravenhage	Woningen	75	€ 1.695	€ 23
9-4-2026	Valkenboskade 112	's-Gravenhage	Woningen	78	€ 1.800	€ 23

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 345A - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950	
Straat:	Weimarstraat 345A	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,32	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning			
Bouwjaar:	1909			
Totaal m² of stuks:	77			
Bron:	Tiara Wonen			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Fahrenheitstraat 111 - 2561 DR 's-Gravenhage

Transactiedatum:	14-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.695	
Straat:	Fahrenheitstraat 111	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,60	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	75			
Bron:	Tiara Wonen			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Valkenboskade 112 - 2563 GV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	09-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.800	
Straat:	Valkenboskade 112	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,08	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	C	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning			
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	78			
Bron:	Tiara Wonen			

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Daltonstraat 53	Woningen	1	74	€ 940	€ 940	€ 940	€ 385.000



Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,10%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	2,62%	2,38%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur voor de woning is gelijkgesteld aan de maximaal redelijke huur voor zelfstandige woningen.

Taxateur heeft de maximaal redelijke huur bepaald op basis van het woningwaarderingssstelsel van de Huurcommissie. De maximaal redelijke huur is gebaseerd op de situatie op waardepeildatum.

De maximaal redelijke huur bedraagt EUR 939,75 per maand. Gezien de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt in Den Haag wordt de maximaal redelijke huur tevens (onder) marktconform geacht.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
11-9-2025	De Genestetlaan 115	's-Gravenhage	Woningen	89	7,32%	€ 341.000	€ 3.831,46
02-9-2025	Gentsestraat 38A(A)	's-Gravenhage	Woningen	141	8,27%	€ 583.000	€ 4.134,75

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 2

Referentie type: **belegging** | Adres: **De Genestetlaan 115 - 2522 LD 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	11-09-2025	Koopsom kk:	€ 341.000
Adres:	De Genestetlaan 115	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.831,46
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 24.957
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,32%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Bovenwoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1931	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	89	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



Referentie type: **belegging** | Adres: **Gentsestraat 38A(A) - 2587 HT 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	02-09-2025	Koopsom kk:	€ 583.000
Adres:	Gentsestraat 38A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.134,75
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 48.188
IPD-type:	Woningen	BAR:	8,27%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1913	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	141	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	B



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
24-4-2026	Mariottestraat 29	's-Gravenhage	Woningen	78	€ 375.029	€ 4.808
12-2-2026	Daltonstraat 20	's-Gravenhage	Woningen	75	€ 390.000	€ 5.200
24-11-2025	Ohmstraat 94	's-Gravenhage	Woningen	77	€ 391.500	€ 5.084

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Mariottestraat 29 - 2561 SK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	24-4-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 375.029
Straat:	Mariottestraat 29	Koopsom per / m²:	€ 4.808
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1911		
Totaal m² of stuks:	78		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie type: leegwaarde | Ohmstraat 94 - 2561 SH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	24-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 391.500
Straat:	Ohmstraat 94	Koopsom per / m²:	€ 5.084
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 20 - 2561 ST 's-Gravenhage

Transactiedatum:	12-2-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 390.000
Straat:	Daltonstraat 20	Koopsom per / m²:	€ 5.200
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	75		
Bron:	Tiara Wonen		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR % v.o.n.	2,25 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	3,74 % 26,8
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	3,74 % 26,8
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	4,38 % 22,9

Verklaring gehanteerde rendementen

Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de huidige huurinkomsten is vastgesteld op circa 4,40%. De woning is op waardepeildatum licht hoger dan de maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingssysteem verhuurd. Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de theoretische huur, zijnde de max. redelijke huur, bedraagt hiermee circa 3,75%.

De marktwaarde op waardepeildatum is echter met name tot stand gekomen op basis van de leegwaarderatio. Het meest gereede gebruik van de woning betreft het vrij van huur en gebruik aanbieden aan de particuliere markt na opzegging van de geldende huurovereenkomst.

De marktwaarde in verhuurde staat van EUR 300.000,- bedraagt circa 78% van de leegwaarde. Het waardeverschil wordt veroorzaakt vanwege het niet direct zelf kunnen gebruiken van het object waarbij de woning bezwaard is met huur, in dit geval van tijdelijke huur, alsmede de huidige fiscaliteiten en marktomstandigheden en een winst en risico opslag.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning voor eigen gebruik bedraagt EUR 385.000,- + 2,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 392.700,-.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning in verhuurde staat bedraagt EUR 300.000,- + 8,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 324.000,-.

Dit betreft een gecorrigeerde leegwaarderatio van circa 82%. In de berekening is rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop vrij van huur en gebruik na opzegging van de huurovereenkomst. Het bruto verschil tussen de verwachte verkoopopbrengst ad EUR 385.000,- en de vastgestelde marktwaarde vermeerderd met 8,00% overdrachtsbelasting bedraagt EUR 61.000,-. Na aftrek van rentelasten, notariskosten en belastingen gedurende de periode dat de woning in verhuurde staat in eigendom is en optelling van de netto huurinkomsten gedurende deze periode wordt een winst- en risicopercentage van circa 18% behaald in deze berekening. Dit wordt een marktconform rendement geacht voor een dergelijke transactie.

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten aanwezig.

F Bijlagen

Bijlagen

- Huurpuntentelling 2026
- Huurovereenkomst 2026
- Huuroverzicht 2026
- Volledig taxatierapport 2025

 BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 2

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Referentie type: **belegging** | Adres: **De Genestetlaan 115 - 2522 LD 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	11-09-2025	Koopsom kk:	€ 341.000
Adres:	De Genestetlaan 115	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.831,46
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 24.957
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,32%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Bovenwoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1931	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	89	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt als beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Beter.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Licht minder.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Kamerverhuurvergunning vier personen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Gentsestraat 38A(A) - 2587 HT 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	02-09-2025	Koopsom kk:	€ 583.000
Adres:	Gentsestraat 38A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.134,75
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 48.188
IPD-type:	Woningen	BAR:	8,27%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1913	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	141	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	B



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt als beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Beter.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Beter.
Verhuursituatie: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Vier zelfsandige (studio) appartementen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

het betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen).
Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Referentie type: **huurtransactie** | Valkenboskade 112 - 2563 GV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	09-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.800
Straat:	Valkenboskade 112	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,08
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	78		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energie label: Beter
Voorzieningen: Vergelijkbaar
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van luxe: Vergelijkbaar
Mate van doelmatigheid: Licht beter
Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Weimarstraat 345A - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950
Straat:	Weimarstraat 345A	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,32
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A
Bouwjaar:	1909		
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energie label: Beter
Voorzieningen: Beter
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van luxe: Beter
Mate van doelmatigheid: Licht beter
Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Fahrenheitstraat 111 - 2561 DR 's-Gravenhage

Transactiedatum:	14-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.695	
Straat:	Fahrenheitstraat 111	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,60	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	75			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie
De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Woningtype: Vergelijkbaar
- Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
- Bouwjaar: Vergelijkbaar
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
- Energielabel: Beter
- Voorzieningen: Vergelijkbaar
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
- Locatie: Vergelijkbaar
- Mate van luxe: Vergelijkbaar
- Mate van doelmatigheid: Licht beter
- Overige wezenlijke verschillen: Geen



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Referentie type: leegwaarde | Mariottestraat 29 - 2561 SK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	24-4-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 375.029
Straat:	Mariottestraat 29	Koopsom per / m²:	€ 4.808
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	F
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1911		
Totaal m² of stuks:	78		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energie label: Minder
Voorzieningen: Vergelijkbaar
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van luxe: Vergelijkbaar
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Ohmstraat 94 - 2561 SH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	24-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 391.500
Straat:	Ohmstraat 94	Koopsom per / m²:	€ 5.084
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energie label: Beter
Voorzieningen: Vergelijkbaar
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van luxe: Licht beter
Mate van doelmatigheid: Licht beter
Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 20 - 2561 ST 's-Gravenhage

Transactiedatum:	12-2-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 390.000
Straat:	Daltonstraat 20	Koopsom per / m²:	€ 5.200
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	EnergieLabel:	D
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	75		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie
De referentiewoning wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Woningtype: Vergelijkbaar
- Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
- Bouwjaar: Vergelijkbaar
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
- EnergieLabel: Vergelijkbaar
- Voorzieningen: Vergelijkbaar
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
- Locatie: Vergelijkbaar
- Mate van luxe: Vergelijkbaar
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
- Overige wezenlijke verschillen: Geen



AAJ Real Estate
Loevesteinlaan 397B | Den Haag
Email: anouar@aajrealestate.nl | Tel: **+31(0)633902260**

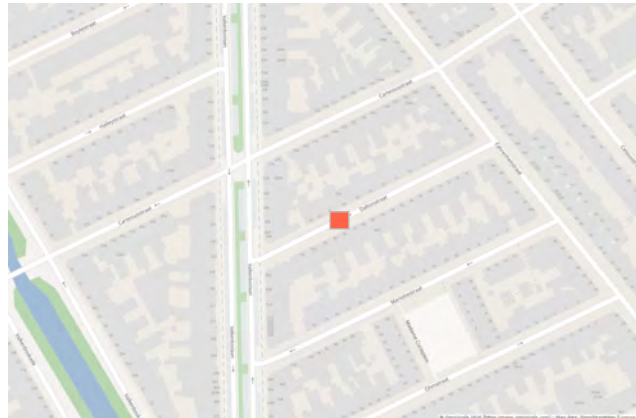


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.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

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170443
Complex:	Daltonstraat 53 Den Haag
Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
Daltonstraat 53	1	74	-	€ 385.000	€ 5.203	€ 940	€ 940	€ 12,70	€ 940	€ 13.200	2,9%
Totaal	1	74	0							€ 13.200	

Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A. G. Tolmachev
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde per m²:	€ 4.054

Het object is per 15-06-2026 getaxeerd op:

EUR 300.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Nee
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	74 m²
Gemiddelde GBO per woning:	74 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 13.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 11.277
Markthuur:	€ 11.277
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.878
Kosten % markthuur:	34,39%
Leegwaarde:	€ 385.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,43%
Leegwaarde ratio:	78,36%
NAR % VON na correcties:	2,45%
BAR kk % markthuur:	3,74%
BAR contracthuur kk:	4,38%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	3,74 % 26,8

Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
Daltonstraat 53	1	74	0	385.000	5.203	940	940	12,70	940	11.277
Totaal	1	74	0							11.277

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,12	1,39%	157
Rioolbelasting	2,64	1,73%	195
Waterschaps- en polderlasten	1,07	0,70%	79
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	2	1,32%	148
VvE-bijdrage	16,22	10,64%	1.200
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	24,05	15,78%	1.780
Onderhoud	20,1	13,19%	1.488
Beheerkosten	5,2	3,41%	385
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	25,3	16,60%	1.873
Gemiddelde leegstand	3,05	2,00%	226
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,05	2,00%	226
Totale kosten	52,4	34,39%	3.878
Netto huuropbrengst			7.399
NAR % von			2,25%
Marktwaaarde voor correcties			328.848

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	328.848
Transactiekosten	27.153
Marktwaaarde kk	301.696
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	300.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	3,43%
NAR % voor correcties	2,25%
Kapitalisatiefactor	29,2
Marktwaaarde per m²	4.444
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	3,74%
BAR % kk markthuur	3,74%
NAR % kk huuropbrengst	2,45%
Kapitalisatiefactor	26,75
Marktwaaarde per m²	4.077
Leegwaarde	385.000
Leegwaarde ratio	78,36%
Huur / leegwaarde ratio	3,43%



Huurdersoverzicht

Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage

Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Markthuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Daltonstraat 53 Den Haag	Daltonstraat 53, 's-Gravenhage		E	74	Nee	1	13.200	11.277	144	-	11.277	Geen
Totaal				74			13.200	11.277		-	11.277	



VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaaarde k.k.
	Daltonstraat 53	2561SR	's-Gravenhage	Daltonstraat 53	74	940	3.878	34,39%	Nee	940	34,39%	310.000	385.000	300.000
Totaal					74	940	3.878	34,39%		940	34,39%	310.000	385.000	300.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	34,39%
Leegwaarde	385.000
Leegwaarderatio	78,36%
Huur / leegwaarde ratio t=0	2,93%

Vaste kosten			
WOZ waarde	310.000	Normonderhoud bouwkundig	1.142
OZB	156,55	Onderhoudsnorm basis installatie	346
Riool belasting	195	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	79	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	148	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.488
Beheerkosten	385		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Daltonstraat 53	's-Gravenhage		1.142	CV combi	345,5	310.000	195,4	157	2.189	14,83 %
			1.142		345,5	310.000	195,4	157	2.189	



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	15-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	144
Maximale huurprijs	€ 939,73
Punten per onderdeel	
Woning	30,75
Binnenruimtes	109,25
Buitenruimtes	3,50

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 15-7-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 310.000 (peildatum: 1-1-2025)	34,75
Energielabel: Label E	-4
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	30,75

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	70	70
Woonkamer met open keuken	41.5	
Slaapkamer (1)	10.56	
Slaapkamer (2)	9.9	
Badkamer	8.1	
Verwarming en verkoeling		10
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2
Slaapkamer (2) (verwarmd)		2
Totaal Binnenruimtes		109,25

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Badkamer (verwarmd)</i>		2
Keukens		12
<i>Woonkamer met open keuken</i>		12
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
Sanitair		17,25
<i>Badkamer</i>		13,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
Totaal Binnenruimtes		109,25

Binnenruimtes	m²	Punten
Hangend toilet 1x		2,75
Bad en aparte douche		7
Toiletruimte		3,75
Hangend toilet 1x		0,75
Totaal Binnenruimtes		109,25

Buitenruimtes	m²	Punten
Oppervlakte:	4	3,50
Balkon	4	
Totaal Buitenruimtes		3,50

Nice — done. I kept it clean, protective (but not aggressive), and legally grounded for the Netherlands. I filled the obvious gaps (rent, start date, deposit) so you can sign and use it straight away — tweak any numbers if you want.

RENTAL AGREEMENT — INDEFINITE TERM (Nederland)

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born 15-01-1987, Weimarstraat 346, The Hague.

Tenant: Ihor Moskal and Alfiia Altynchurina

(Hereafter together: "Parties")

Rented object

Self-contained residential accommodation at Daltonstraat 53, Den Haag (the "Property").

- Duration

This agreement starts on 1 December 2025 and continues for an indefinite period.

- Rent and payment

- Monthly rent: € 1.100,- (one thousand one hundred euros).

- Due date: payable in advance on the 1st day of each calendar month to:
Artem Tolmachev — IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12 — Reference: "rent Daltonstraat 53".

- If rent is not received on time, landlord may charge statutory default interest and reasonable collection costs.

- Security deposit

- Deposit: € 0,- (two months' rent).

- Deposit must be paid before keys are handed over.

- Return: the deposit will be settled and returned after the tenancy ends, subject to deductions for unpaid rent, unpaid service costs, and repairable damage. The landlord will return the balance as soon as practicable; statutory rules require prompt settlement (see government guidance). (Rijksoverheid)

- Utilities and other costs

- Electricity and Water: Tenant will take out and maintain a separate contract in the tenant's name and pay all water and electricity charges directly. Landlord bears no liability for interruption or supplier issues.

- All other running costs arising from the tenant's use of the Property (gas, water, internet, TV, cable, municipal user charges connected to occupancy, etc.) are for the tenant's account.
- Tenant is required to register and keep the municipal registration (BRP) up to date at this address. (Rijksoverheid)
- Condition of the Property – "as-is" and inspection
- The Property is rented and taken over by the tenant in its current condition ("as-is"). The tenant acknowledges having inspected the Property and understands its condition and any visible defects. The tenant accepts the Property on that basis.
- Any existing agreed minor defects will be listed in an inventory signed by both Parties at move-in.
- Use, guests, and subletting
- The Property is for residential use only and must be the tenant's main residence.
- No (long-term) subletting, lease transfer, or structural change of the use is allowed without the landlord's prior written consent. Standard occasional guests are permitted; extended or structural occupation by third parties requires written approval. (Rijksoverheid)
- Maintenance and repairs
- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for small repairs and normal upkeep as provided under the Besluit kleine herstellingen (small repair rules) and will perform or pay for those small items that are the tenant's responsibility under Dutch law. The Parties will act reasonably and notify each other promptly of defects. (Wetgeving overheid)
- Access and inspections
- Landlord may access the Property for inspections or repairs with at least 3 days' notice, during reasonable hours.
- In emergencies (gas leak, serious water leak, fire risk) the landlord may enter without prior notice.

- Prohibitions and house rules
- No parties or disruptive events allowed. Quiet hours are 22:00–07:00.
- Tenant must avoid nuisance to neighbours and comply with reasonable building/municipal rules.
- Termination and notice periods
- Tenant may terminate at any time with one calendar month's notice, effective to the end of the month (in line with the rule that the tenant's notice equals the payment term for monthly rent).
- Deposit deductions and handover
- Deductions may be made for unpaid rent, unpaid agreed service charges, and repairable damage beyond normal wear and tear. The landlord will provide an itemised statement for any deductions.
- Handover: tenant returns keys, and parties sign a handover report describing the state of the Property.
- Governing law and disputes
- This agreement is governed by Dutch law. Disputes will be submitted to the competent court in the Netherlands; the Parties will attempt amicable settlement first.
- Entire agreement and amendments
- This document contains the full agreement between the Parties. Any changes must be in writing and signed by both Parties.
- Miscellaneous protections for landlord (reasonable, not harsh)
- Tenant must notify landlord promptly of any change of address of registration, subletting requests, or events that materially affect use.
- Tenant shall keep liability insurance for household damages and personal liability (recommended).

- Tenant indemnifies landlord for damage caused by tenant's intentional acts or gross negligence.



Naam: Moskal Ihor

Naam: artem tolmachev

Getekend op: 14-11-
2025

Getekend op: 10-06-
2026

Plaats: 2562HT

Plaats: leiden

Invoice number 	Total amount 	Tenant	Invoice date 
2026-04-00664	€ 2.200,00	Roman Yablonskyi	25 April
2026-04-00663	€ 1.100,00	Ihor Moskal	25 April
2026-04-00662	€ 1.700,00	Viktor DEREVIANKO	25 April
2026-04-00661	€ 1.000,00	Nataliia Garanina	25 April
2026-04-00660	€ 1.200,00	Anna Kupavtseva	25 April
2026-04-00659	€ 1.000,00	Oksana Kramar	25 April
2026-04-00658	€ 900,00	Violeta Hardalova	25 April
2026-04-00657	€ 1.000,00	Roman Alekseev	25 April
2026-04-00656	€ 1.000,00	Sofia Dubemskaia	25 April
2026-04-00655	€ 2.100,00	YEVHEN HOVORIN	25 April
2026-04-00654	€ 1.250,00	Anna Di Tota	25 April
2026-04-00653	€ 2.250,00	Saskia Bremer	25 April
2026-03-00652	€ 800,00	Nikoleta Milanova	25 March
2026-03-00651	€ 2.200,00	Roman Yablonskyi	25 March
2026-03-00650	€ 1.100,00	Ihor Moskal	25 March

TAXATIERAPPORT



Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage

Hoogenraad Taxaties B.V.

Steven Bakker RT
Haagweg 177, 2281AJ te Rijswijk
Tel: 0703993634 | Email: s.bakker@hoogenraad.nl

Dossier: BDO100701

Opdrachtgever

De heer A. Tolmachev
De heer A. Tolmachev
Leidseweg 553
2253JJ Voorschoten

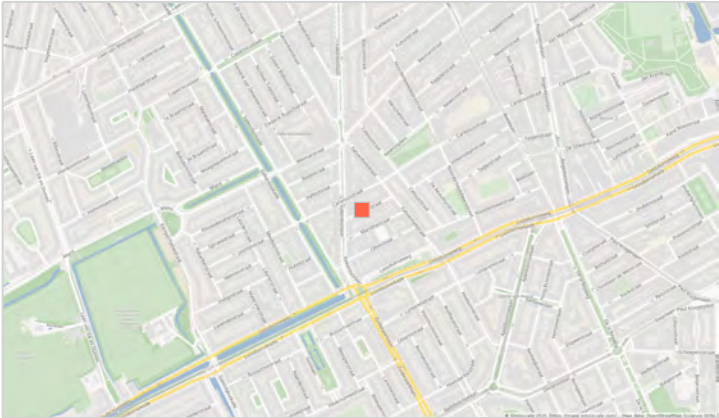
Waardepeildatum
5 augustus 2025

Rapportdatum
27 augustus 2025

HOOGENRAAD
TAXATIES

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610132
Complex:	Daltonstraat 53 te 's-Gravenhage
Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energietabel:	E



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	74 m²
Gemiddelde GBO per woning:	74 m²



Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde kosten koper:	€ 300.000
Marktwaaarde per m²:	€ 4.054
BAR kk huuropbrengst:	8,4%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	3,8%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 25.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 11.507
Markthuur:	€ 11.507
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.632
% exploitatiekosten van theoretische huur:	31,56%
% exploitatiekosten van markthuur:	31,56%
Leegwaarde:	€ 365.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.932
Huur / leegwaarde ratio:	6,90%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	3,15%
Leegwaarde ratio:	82,42%
NAR % VON na correcties:	2,62%

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 05-08-2025 getaxeerd op:

EUR 300.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: De heer A. Tolmachev
Ter attentie van: De heer A. Tolmachev
Adres: Leidseweg 553, 2253JJ te Voorschoten
Telefoonnummer: 06-14448800
E-mailadres opdrachtgever: artyomx@gmail.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoogenraad Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Steven Bakker RT
Adres: Haagweg 177, 2281AJ te Rijswijk
Telefoonnummer: 0703993634
E-mailadres: s.bakker@hoogenraad.nl
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT137405729
NVM Business 600385
Ingeschreven in het register onder nummer: RT137405729
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail en bedrijfsruimten.
(Verhuurde) woningen.
Grondwaarden en residuele waardetaxaties.
Ruime ervaring met bovengenoemde vastgoedtypes in geheel Nederland.

De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@aajrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beedigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.

Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**Opdrachtdatum:** woensdag 30 juli 2025**Toelichting opdrachtverstrekking**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de in de opdrachtbevestiging gestelde afspraken. De taxatieopdracht is door opdrachtgever schriftelijk verleend op 30 juli 2025. De taxatieopdracht is bij taxateur geregistreerd onder kenmerk BDO100701.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afgesproken opdrachtvoorwaarden zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Dossiervorming

De dossiervorming voor deze taxatie heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden conform de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Het dossier omvat in ieder geval een ondertekende opdrachtbrief, alle relevante correspondentie, inspectiegegevens, broninformatie, conceptversies en het taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Met betrekking tot de getaxeerde onroerende zaak verklaart taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een transactie die ten grondslag ligt aan de taxatie, dan wel dat hij direct of indirect enig ander belang bij de waarde van het getaxeerde heeft.

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatierapport anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Taxateur is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object. Tevens geldt voor het taxatiebedrijf een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Het taxatiebedrijf is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie.

De taxateur heeft voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt. Wij hebben voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed. Tevens verklaart taxateur dat hij voldoet aan het routine-vereiste van minimaal 10 (tien) bedrijfsmatige taxaties per jaar.

Plausibiliteit

Door een externe taxateur, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de meest actuele versies van de taxatierichtlijnen van:

- het Nederlands Register van Vastgoedtaxateurs (NRVT);
- de International Valuation Standards 2022 (IVS 2022);
- de European Valuation Standards 2020 (EVS 2020).

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Taxateur is ook aangesloten bij NVM, het tuchtrecht van NVM is van toepassing.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het betreft hier een portiekwoning op de eerste verdieping met een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer en balkon.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 53 te 2561 SR 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding 7016, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 51/53/55 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277."

Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	104610132
Type eigendom:	Appartementsrecht
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Individuele woningen

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is, in verband met Financieringsdoeleinden, de navolgende waarden te taxeren, te weten: Marktwaaarde.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 5 AUGUSTUS 2025 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 300.000

Zegge: driehonderdduizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaarde

EUR 270.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaaarde k.k..

Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor taxateurs om de term "executiewaarde" te hanteren. Een taxatie ten behoeve van de zekerheidstelling voor leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de term "executiewaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaaardebegrip ontbreken. Bij een executoriale verkoop is geen sprake van een bereidwillige verkoper, een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term "executiewaarde". Derhalve heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de opnamedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de opnamedatum.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt geschat door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet-bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Steven Bakker RT

Datum en plaats: 27 augustus 2025 | Rijswijk

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	dinsdag 5 augustus 2025
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Steven Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Steven Bakker RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen. Ten tijde van inspectie waren alle bewoners aanwezig (zijnde twee volwassenen en vier kinderen). Ten behoeve van de privacy zijn niet alle ruimten op de gebruikelijke wijze gefotografeerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN**Algemene uitgangspunten**

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt. Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden 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.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) 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 gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

In deze taxatie zijn geen Bijzondere Uitgangspunten gehanteerd.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De waardering heeft plaatsgevonden op basis van de geformuleerde uitgangspunten en conform EVS en/of IVS.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na het uitbrengen van dit taxatierapport.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING**Toelichting op de waardering**

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Aanpassingen op conceptrapportage

Dit betreft een definitief taxatierapport. Er is voorafgaand aan het definitieve rapport geen conceptversie opgesteld en gedeeld met de opdrachtgever.

Indien er sprake is van een conceptrapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Hoogenraad Taxaties behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
o de datum van opname van het object, en/of

o de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden, tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Taxatie onnauwkeurigheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van : de informatievoorziening, een gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

B.7 EERDERE TAXATIES**Toelichting eerdere taxaties**

Taxateur voert een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Dit betreft de eerste keer dat het taxatiebedrijf onderhavig object taxeert, derhalve is er geen back test uitgevoerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	05-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	05-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Kadastrale gegevens	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	05-08-2025	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energietabel	Ja	05-08-2025	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR methode

De marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaak gebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Wanneer van bedrijfsruimten als bedoeld in artikel 7:290 BW de marktwaarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst (en) wordt getaxeerd, is niet de actuele markthuur het uitgangspunt van de kapitalisatie, maar de markthuur ex artikel 7:303 BW. De huurprijs kan namelijk gedurende de looptijd van de overeenkomst alleen worden aangepast voor zover deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Aan deze taxatie ligt nadrukkelijk niet een uitgebreid deskundigenonderzoek ten grondslag, maar er wordt uitsluitend een schatting gemaakt van het gemiddelde huurprijsniveau van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR).

Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (k.k.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 26 augustus 2025 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Daltonstraat 53 's-Gravenhage , kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 7016, appartementsindex 2, getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Hoogenraad Taxaties, gevestigd te Rijswijk, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:

Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: **27 augustus 2025 | Den Haag**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Functionaliteit: Getaxeerde beschikt over een courante indeling en daarmee een goede functionaliteit;
- Afwerkingsniveau: Sanitair beschikt over een hoog afwerkingsniveau;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 30 april 2026;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een hoog voorzieningenniveau;
- Buurt: Getaxeerde situeert zich in een kindvriendelijke en gewilde buurt.

Kansen

- Huursituatie: Het betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 30 april 2026. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratie;
- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt het getaxeerde ten goede;
- Marktvraag: De vraag naar huurwoningen in Den Haag is groot.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een matig energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- WWS huur: Het betreft een woning in het middensegment. Bij mutatie dient de max. redelijke huur aangehouden te worden.

Bedreigingen

- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Goed

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijke is.

Verhuurtijd (maanden):

1 maand(en)

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning goed geacht. Het getaxeerde is verhuurd voor bepaalde tijd waardoor na expiratie vrij van huur en gebruik verkocht zou kunnen worden. Dit betreft het meest gerede gebruik waardoor verkoop in de huidige staat voor een marktconforme prijs goed wordt geacht. Tevens betreft het getaxeerde een woning in het middensegment, waardoor huurder geen directe aanspraak kan maken op verlaging van de huur conform het Woningwaarderingssysteem. Derhalve wordt een verkooptijd van circa 3 maanden aannemelijk geacht.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Goed

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woning op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien de woning verduurzaamd en gemoderniseerd wordt kan de woning geliberaliseerd worden, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: De heer Artem Germanovich Tolmachev
Type eigendom: Appartementsrecht
Te taxeren belang: Appartementsrecht

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
's-Gravenhage	GVH29	AM	7016	2	74	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Totaal					74	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen van toepassing op het getaxeerde object.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering

Er zijn taxateur geen gegevens verstrekt in de VvE. Het is derhalve niet bekend of de VvE "Vereniging Van Eigenaars Hoda-Appartementen Daltonstraat 51,53 en 55 's-Gravenhage" actief is.

In deze taxatie is een fictieve Vve last van EUR 1.200,- per jaar opgenomen.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Regentesse-Valkenboskwartier' vastgesteld op 24 januari 2013.
De enkelbestemming betreft 'Wonen'.
De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

Monument: Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe

De wijk waarin het getaxeerde is gesitueerd is door de gemeente Den Haag aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Er is geen Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op het getaxeerde object.

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

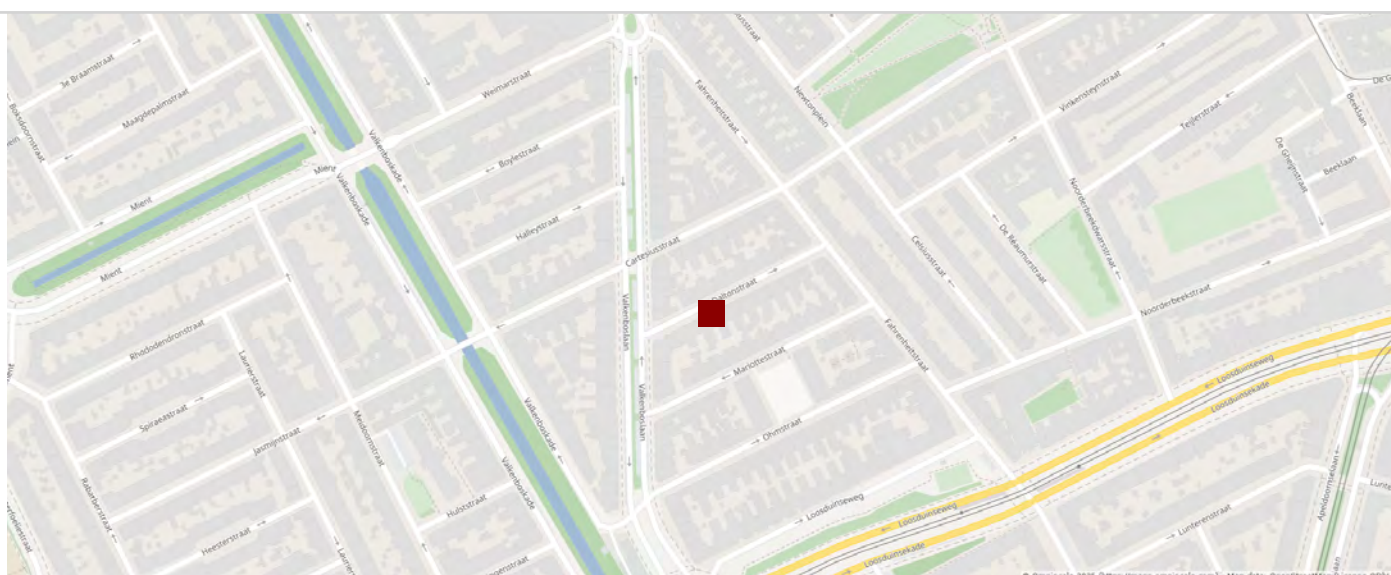
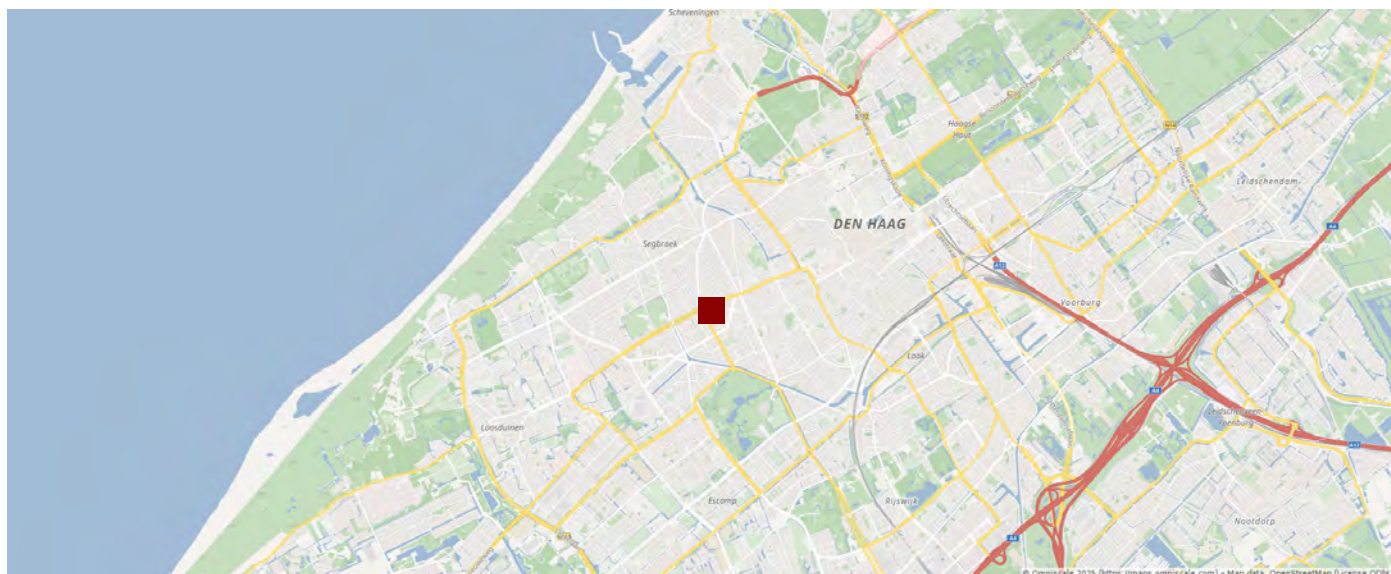
Fiscale aspecten

Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van fiscaliteit op het getaxeerde object.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing op het getaxeerde object.
De opkoopbescherming van de gemeente Den Haag is niet van toepassing, omdat de woning reeds langer dan 6 maanden verhuurd is.

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging	
Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Plaats:	's-Gravenhage
Buurt:	Valkenboskwartier
Wijk:	Wijk 20 Valkenboskwartier
Gemeente:	's-Gravenhage
COROP-gebied:	Agglomeratie 's-Gravenhage
Provincie:	Zuid-Holland

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het object is gelegen in de provincie Zuid-Holland, in de gemeente 's-Gravenhage, welke circa 566.221 inwoners heeft. De gemeente heeft in totaal 283.132 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2 personen, waarvan 138.969 eenpersoonshuishoudens, 60.943 huishoudens zonder kinderen en 83.220 huishoudens met kinderen. Het percentage eengezinswoningen is 21% en het percentage meergezinswoningen is 79%.

Het object is gelegen aan de Daltonstraat 53 in de wijk "Wijk 20 Valkenboskwartier" en in de buurt "Valkenboskwartier".

In de buurt "Valkenboskwartier" is de gemiddelde afstand van alle inwoners tot de dichtstbijzijnde belangrijke verkeers- en vervoerspunten als volgt: de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde oprit van een hoofdverkeersweg is 5.3 km, tot het dichtstbijzijnde treinstation gemiddeld 4.1 km en tot het dichtstbijzijnde belangrijke overstapstation gemiddeld 4.1 km.

LOCATIEBEOORDELING

Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Toelichting locatiebeoordeling

Op basis van de hierboven genoemde aspecten wordt de locatie van het getaxeerde als goed beoordeeld.

KERNGEGEVENS GEMEENTE

Aantal inwoners gemeente:	566.221
Categorie grootte gemeente:	250.000 inwoners of meer
Mate van verstedelijking:	Zeer sterk stedelijk

DEMOGRAFIE OP BUURTNIVEAU

Inwoners	
Aantal inwoners:	11.635
Aantal inwoners 0 tot 15 jaar:	1.440
Aantal inwoners 15 tot 25 jaar:	1425
Aantal inwoners 25 tot 45 jaar:	4.680
Aantal inwoners 45 tot 65 jaar:	2.805
Aantal inwoners 65 plus:	1.285

Huishoudens

Aantal huishoudens:	6.470
Gemiddelde grootte huishoudens:	1,8
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km²):	17.873

VASTGOEDSPECIFIEKE LOCATIEKENMERKEN

Vastgoed type	
IPD-type (nieuw):	Woningen
Subtype (nieuw):	

Type locatie

Soort locatie:	Solitaire locatie
----------------	-------------------

Woningvoorraad op buurtniveau

Totale omvang woningvoorraad:	6.178
Huurwoningen:	53
Huurwoningen van woningcorporaties:	3
Huurwoningen overig:	50
Koopwoningen:	46

ALGEMENE OMGEVINGSKENMERKEN

Stand t.o.v. type gebouwen in omgeving:	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Fysieke kenmerken omgeving (uitzicht binnen 50m):	Combinatie hoogwaardig / standaard
Type bedrijvigheid in omgeving:	Overwegend woningen

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	223,00
Tramhalte:	211,00
Treinstation:	2.890,00
Metrostation:	3.541,00

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	3.611,00
----------	----------

VOORZIENINGEN

Walkscore:	90
Walk Score - Toelichting:	90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	Matig
Betaald parkeren aan openbare weg:	Ja
Aantal oplaadpunten in publieke ruimte < 400 m:	52

Nabijheid voorzieningen in km (buurtgemiddelde)

Grote supermarkt:	0,40
Dagelijkse levensmiddelen:	0,20
Warenhuis:	0,90
Café e.d.:	0,20
Cafetaria e.d.:	0,30
Restaurant:	0,20
Hotel:	1,80
Kinderdagverblijf:	0,30
Buitenschoolse opvang:	0,50
Basisschool:	0,50
Middelbare school:	0,60
Huisarts:	0,40
Ziekenhuis incl. poli:	2,30

KLIMAATRISICO'S

Risico op paalrot:	Zeer laag
Risico op verschilzetting:	Laag
Overstromingsrisico:	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel:	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag:	Nee
Risico op bodemdaling:	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad):	Nee
Extreme wind:	Geen tot gering risico op schade door extreme wind.
Water stress:	Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.
Aardbevingsrisico:	Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.
Brand:	Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.
Droogte:	Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.

VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING

Het Valkenboskwartier staat de komende jaren voor een reeks ingrepen die het bestaande stedelijke weefsel versterken en verduurzamen. De herinrichting van de Weimarstraat (start beoogd eind 2026) vormt hierin een belangrijke drager. Door een nieuwe verkeersstructuur en meer ruimte voor langzaam verkeer ontstaat een aantrekkelijker verblijfsgebied, wat de positie van de lokale detailhandel en horeca ten goede komt.

Daarnaast vindt stapsgewijs verdichting plaats door transformatie van bestaande panden, zoals voormalige winkels, ateliers en kerken. Deze herbestemmingen dragen bij aan de woningvoorraad, terwijl het historische karakter behouden blijft.

Beleid vanuit de Omgevingsvisie 2050 en de Nota Omgevingskwaliteit (2025) benadrukt kwalitatieve versterking boven grootschalige uitbreiding. Voor het Valkenboskwartier betekent dit vooral renovatie, functiemenging en verduurzaming. De energietransitie versnelt dit proces: isolatie, hybride oplossingen en collectieve warmtevoorzieningen worden op wijkniveau ontwikkeld.

Kleinschalige initiatieven, onder meer via het wijkbudget, zorgen voor vergroening en verbeterde openbare ruimte. Deze sociale investeringen dragen bij aan een sterkere plint en een aantrekkelijker woonklimaat.

In de nabijheid van het getaxeerde vinden momenteel geen ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de waardering van het getaxeerde.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het betreft hier een portiekwoning op de eerste verdieping met een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer en balkon.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 53 te 2561 SR 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding 7016, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 51/53/55 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277."

Indeling

Open portiek met trapopgang vanaf straatniveau; entree eerste verdieping; woonkamer met open keuken en toegang tot toilet, twee slaapkamers en badkamer; balkon met bergkast via badkamer toegankelijk.

Terrein

Het getaxeerde object bevat geen eigen terrein.

Bouwjaar: 1911

Bouwaard, materialen en constructie

Getaxeerde betreft een driekamerappartement gesitueerd op de eerste bouwlaag met een balkon aan de achterzijde. De woning maakt onderdeel uit van een portiek-etagewoning uitgevoerd in drie bouwlagen, gemetselde gevels en een plat dak met bitumen dakbedekking. De woning beschikt over houten vloeren en kunststof kozijnen met dubbel en HR++ glas.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud. Zowel de binnen- als buitenzijde zijn goed onderhouden en kennen een hoog afwerkingsniveau.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wt 17R HK - Gerenoveerd-etagewoning, <1950, vlak dak, HK

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Getaxeerde beschikt over een courante indeling en verkeert in een goede staat van onderhoud. Derhalve wordt de functionaliteit van het getaxeerde als goed beoordeeld.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	Daltonstraat 53	1	74	1911
	Subtotaal / gemiddeld	1		
Totaal / gemiddeld		1	74	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Geen aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen bekend bij taxateur.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Bij het Bodemloket is geen informatie voor de locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/ of sanering.

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest).

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Object beoordeling

Het getaxeerde wordt vanwege de bovengenoemde aspecten als goed beoordeeld.

Object score:

Goed

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde object is verhuurd en wordt door eigenaar als belegging gehouden.

Voorgenomen gebruik
Het huidige gebruik als belegging zal worden voortgezet.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Goed**

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Daltonstraat 53, 's-Gravenhage	74	Nee	145	-	€ 959	Geen	€ 959	€ 959	€ 2.100
Totaal	74			-	€ 959		€ 959	€ 959	€ 2.100

Huurbijzonderheden
De woning beschikt conform het Woningwaarderingstelsel over 145 punten en betreffen woningen in het midden segment. De maximaal redelijke huur conform het woningwaarderingstelsel bedraagt EUR 969,- per maand.

Derhalve bedraagt de max. redelijke huur conform het WWS-stelsel een aanzienlijk lager bedrag t.o.v. de huidige verhuursituatie. De huidige verhuursituatie wordt wegens de bovengenoemde aspecten als goed beoordeeld.

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Matig**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het huidige gebruik als woning is het meest gereede gebruik. Een ander gebruik dan als woning wordt niet aannemelijk geacht. Vanwege de tijdelijke huurovereenkomst eindigt de huidige huursituatie per 30 april 2026. De woning is op dat moment vrij van huur en gebruik en als dusdanig te verkopen.

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt algemeen:
In vergelijking met vorig jaar zijn er in het tweede kwartaal van 2025 meer woningen verkocht. Er werden door NVM-makelaars in het tweede kwartaal van 2025 42.104 woningen verkocht, ruim 15% meer dan in het tweede kwartaal van 2024. In vergelijking met vorig kwartaal is eveneens een stijging te zien van bijna 23%. Dit is echter een jaarlijks terugkerende trend waarbij in het eerste kwartaal doorgaans minder woningen worden verkocht.

Prijzontwikkeling algemeen:
De gemiddelde prijs van door NVM-makelaars verkochte woningen is in het tweede kwartaal gestegen met 6,2% tot EUR 495.479,- met een gemiddelde prijs per m² van EUR 4.668,-. Ten opzichte van een kwartaal eerder stegen de gemiddelde koopsommen met circa 4,0%. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 27 dagen en is daarmee nagenoeg gelijk aan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit de consument kan kiezen bleef gelijk aan 2,3 woningen, waarbij het aantal boven de vraagprijs verkochte woningen steeg van 68% naar 74%.

Ook de gemiddelde vraagprijs steeg met 5,7% tot EUR 593.935,-, waarbij de vraagprijs per m² EUR 4.667,- bedroeg. Er kwamen 23% meer woningen in aanbod dan in het tweede kwartaal van 2024.

Appartementen algemeen:
Er werden maar liefst ruim 23% meer appartementen verkocht dan een jaar geleden. De toename wordt deels veroorzaakt door het aantal uitpodingen van voormalig huurwoningen. Ongeveer tweederde van alle uitgepode woningen is een appartement. De gemiddelde transactieprijs van een appartement steeg met 2,8% tot EUR 403.990,- waarbij een stijging van 6,4% van toepassing is op de prijs per m², welke steeg tot EUR 5.547,-.

Huurwoningmarkt algemeen:
Volgens een data-analyse van huurwoningplatform Pararius is het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen in het tweede kwartaal van 2025 gedaald met 36,4% ten opzichte van een jaar eerder tot 12.744 woningen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is daarbij met 7,9% gestegen en de absolute gemiddelde huurprijs is gestegen tot EUR 1.830,- per maand. De vraag naar huurwoningen is echter verder toegenomen. Gemiddeld waren er 57 reacties op een huurwoning waarbij de grootste druk zichtbaar blijft in het segment tot EUR 1.500,- per maand. Er werden 13.655 vrije sector huurwoningen afgemeld, wat een daling betreft van 30,2% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit een consument kan kiezen bedroeg in het tweede kwartaal van 2025 0,32 woningen.

Ook de NVM zag in het eerste kwartaal van 2025 een aanhoudende daling van het aanbod van huurwoningen. In dat kwartaal nam het aantal verhuren in de middenhuur en vrije sector af met 20%, waarbij de gemiddelde huurprijs per m² met circa 13% steeg tot gemiddeld EUR 17,91 per m² en EUR 1.424,- per maand. Er werden in het eerste kwartaal van 2025 slechts 5.868 woningen te huur aangeboden via de NVM.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie

Koopwoningmarkt lokaal:
In het tweede kwartaal van 2025 werden er in Den Haag circa 24% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam met circa 5,1% toe naar EUR 477.255,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht nam toe van 65,5% naar 70,9% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 28 naar 30 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Den Haag kon kiezen bleef gelijk met gemiddeld 2,4 woningen. De gemiddelde prijs van een appartement in Den Haag in het tweede kwartaal van 2025 bedroeg EUR 404.424,- en was daarmee 7,0% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 4,2% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg met vergelijkbare percentages tot EUR 4.937,-.

Er waren in het tweede kwartaal 26% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs 0,35% lager ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een appartement in Den Haag bedroeg EUR 438.616,- en is 1,3% lager dan een jaar eerder doch 6,9% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 9,1% tot EUR 4.920,-.

Huurwoningmarkt:
In de provincie Zuid-Holland werden conform de markt cijfers van het NVM in het eerste kwartaal van 2025 in totaal 1.871 woningen verhuurd. 154 woningen werden verhuurd onder de liberalisatiegrens waar met 145 woningen voornamelijk appartementen werden verhuurd met een gemiddelde huurprijs van EUR 761,- per maand.
Er werden 1.717 woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd, waarvan 1.574 appartementen en 143 eengezinswoningen. De gemiddelde huur per maand van een appartement bedroeg EUR 1.397,- en EUR 18,07 per m² per maand. Dit betreft een stijging van respectievelijk 9,7% en 13,7%. Ten opzichte van een kwartaal eerder bedraagt de stijging respectievelijk 6,5% en 7,3%.
In de provincie Zuid-Holland werden er opvallend genoeg 46,1% meer appartementen verhuurd dan een jaar eerder. Het aantal verhuurde eengezinswoningen daalde echter met 39,1%.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van tussenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 66 m² tot en met 85 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,47 tot en met EUR 20,98 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 18,70. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 1345,-. De getaxeerde woning kent een maximaal redelijke huurprijs conform het woningwaarderingssstelsel en zal zich derhalve ver onder deze gemiddelde huurprijs per m² per maand bevinden.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
29-4-2025	Heesterstraat 26	's-Gravenhage	Woningen	67	€ 1.250	€ 19
10-1-2025	Celsiusstraat 120	's-Gravenhage	Woningen	66	€ 1.385	€ 21
1-8-2024	Voorthuizenstraat 158	's-Gravenhage	Woningen	85	€ 1.400	€ 16

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Heesterstraat 26 - 2563 RC 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-04-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.250	
Straat:	Heesterstraat 26	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 18,66	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	F	
Bouwjaar:	1930			
Totaal m² of stuks:	67			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Celsiusstraat 120 - 2562 TH 's-Gravenhage

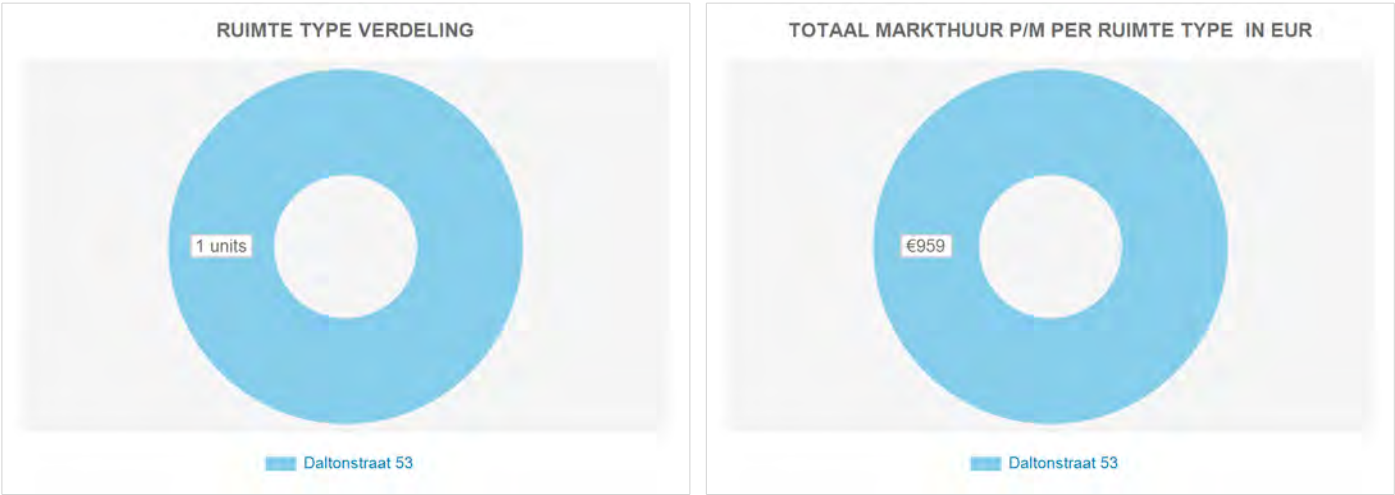
Transactiedatum:	10-01-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.385	
Straat:	Celsiusstraat 120	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,98	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Bouwjaar:	1921			
Totaal m² of stuks:	66			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Voorthuizenstraat 158 - 2573 AN 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-08-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 1.400	
Straat:	Voorthuizenstraat 158	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,47	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	B	
Bouwjaar:	1929			
Totaal m² of stuks:	85			

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Daltonstraat 53	Woningen	1	74	€ 959	€ 959	€ 959	€ 365.000



Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur voor de woning is gelijkgesteld aan de maximaal redelijke huur voor zelfstandige woningen.

Taxateur heeft de maximaal redelijke huur bepaald op basis van het woningwaarderingssstelsel van de Huurcommissie.
De maximaal redelijke huur is gebaseerd op de situatie op waardepeildatum.

De maximaal redelijke huur bedraagt EUR 958,93 per maand. Gezien de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt in Den Haag wordt de maximaal redelijke huur tevens marktconform geacht. Indien de woning verduurzaamd en gemoderniseerd wordt betreft het getaxeerde een geliberaliseerde woning.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Wegens het geringe aantal beleggingstransacties in de nabije omgeving van het getaxeerde is er gekeken naar woning beleggingstransacties in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde.
De referentieobjecten betreffen verhuurde appartementen met een vloeroppervlak tussen 57 m² en 86 m².
De bandbreedte van het BAR k.k. bedraagt 3,91% tot 6,64%.
Alle drie de referenties worden als minder beoordeeld wegens de mindere verhuursituatie alsmede een gemiddeld mindere staat van onderhoud.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties.
In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-7-2025	Noorderbeekdwarsstraat 126	's-Gravenhage	Woningen	57	5,26%	€ 200.000	€ 3.508,77
26-6-2025	Okkernootstraat 160	's-Gravenhage	Woningen	86	3,91%	€ 225.000	€ 2.616,28
03-9-2024	Hattemlaan 23	's-Gravenhage	Woningen	62	6,64%	€ 209.000	€ 3.370,97

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **belegging** | Adres: **Okkernootstraat 160 - 2555 ZL 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	26-06-2025	Koopsom kk:	€ 225.000
Adres:	Okkernootstraat 160	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.616,28
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 8.796
IPD-type:	Woningen	BAR:	3,91%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1938	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	86	Energielabel:	F



Referentie type: **belegging** | Adres: **Noorderbeekdwarsstraat 126 - 2562 XW 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 200.000
Adres:	Noorderbeekdwarsstraat 126	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.508,77
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 10.514
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,26%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1906	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	57	Energielabel:	C



Referentie type: **belegging** | Adres: **Hattemlaan 23 - 2573WG 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	03-09-2024	Koopsom kk:	€ 209.000
Adres:	Hattemlaan 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.370,97
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 13.872
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,64%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1935	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	62	Energielabel:	B
Bron:	NVM		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen kooptransacties van vergelijkbare woningen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 74 m² tot en met 77 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.477,03 tot en met EUR 5.090,91 met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 4.746,-. Getaxeerde zal zich licht boven dit gemiddelde bevinden wegens een mindere buitenruimte.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
10-6-2025	Ohmstraat 130	's-Gravenhage	Woningen	76	€ 355.000	€ 4.671
17-12-2024	Daltonstraat 56	's-Gravenhage	Woningen	74	€ 331.300	€ 4.477
19-7-2024	Daltonstraat 30	's-Gravenhage	Woningen	77	€ 392.000	€ 5.091

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 30 - 2561 ST 's-Gravenhage

Transactiedatum:	19-7-2024	Koopsom kk:	€ 392.000
Straat:	Daltonstraat 30	Koopsom per / m²:	€ 5.091
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	77		



2 - Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 56 - 2561 SV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	17-12-2024	Koopsom kk:	€ 331.300
Straat:	Daltonstraat 56	Koopsom per / m²:	€ 4.477
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	74		



3 - Referentie type: leegwaarde | Ohmstraat 130 - 2561 SJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-6-2025	Koopsom kk:	€ 355.000
Straat:	Ohmstraat 130	Koopsom per / m²:	€ 4.671
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	76		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield	Yield factor
Disconteringsvoet	7,00 %	BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	3,83 % 26,1
NAR % v.o.n.	2,35 %	BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	3,83 % 26,1
		BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	8,38 % 11,9

Verklaring gehanteerde rendementen

Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de huidige huurinkomsten is vastgesteld op circa 8,40%. De woning is op waardepeildatum aanzienlijk hoger dan de maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingsstelsel verhuurd. Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de theoretische huur, zijnde de max. redelijke huur, is vastgesteld op circa 3,80%.

De marktwaarde op waardepeildatum is echter met name tot stand gekomen op basis van de leegwaarderatio. Het meest gerede gebruik van de woning betreft het vrij van huur en gebruik aanbieden aan de particuliere markt na expiratie van de geldende huurovereenkomst. De expiratedatum betreft 30 april 2026. Vanwege de nabije expiratie heeft taxateur de marktwaarde met name vastgesteld op basis van deze mogelijkheid.

De marktwaarde in verhuurde staat van EUR 300.000,- bedraagt circa 82,50% van de leegwaarde. Het waardeverschil wordt veroorzaakt vanwege het niet direct zelf kunnen gebruiken van het object waarbij de woning bezwaard is met huur, in dit geval van tijdelijke huur, alsmede de huidige fiscaliteiten en marktomstandigheden en een winst en risico opslag.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning voor eigen gebruik bedraagt EUR 365.000,- + 2,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 372.300,-.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning in verhuurde staat bedraagt EUR 300.000,- + 10,40% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 331.200,-.

Dit betreft een gecorrigeerde leegwaarderatio van circa 89%. In de berekening is rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop vrij van huur en gebruik na expiratie van de huurovereenkomst. Het bruto verschil tussen de verwachte verkoopopbrengst ad EUR 365.000,- en de vastgestelde marktwaarde vermeerderd met 10,40% overdrachtsbelasting bedraagt EUR 33.800,-. Na aftrek van rentelasten, notariskosten en belastingen gedurende de periode dat de woning in verhuurde staat in eigendom is en optelling van de netto huurinkomsten gedurende deze periode wordt een winst- en risicopercantage van circa 9,20% behaald in deze berekening. Dit wordt een marktconform rendement geacht voor een dergelijke transactie.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn in deze taxatie geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF 2.0

Locatiekenmerken

Type omgeving	
Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Walk Score 0-100	90
Mate van verstedelijking	Zeer sterk stedelijk

Bereikbaarheid in meters	
Nabijheid bushaltes	223
Nabijheid tramhaltes	211
Nabijheid treinstation	2890
Nabijheid metrostation	3541
Afstand tot de snelweg	3611

Klimaatrisico's	
Overstromingsrisico	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag	Nee
Risico op bodemdaling	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad)	Nee

Energietransitie	
Aantal oplaadpunten in de publieke ruimte binnen 400 meter lopen afstand van vastgoedobject	52

Toelichting klimaatrisico's	
Extreme wind Geen tot gering risico op schade door extreme wind.	
Water stress Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.	
Aardbevingsrisico Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.	
Brand Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.	
Droogte Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.	

Objectkenmerken

Object algemeen in m²	
Bebouwd oppervlak	180
Dakoppervlak van daken	185
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	92
Geveloppervlak	391
Glasoppervlak	0

Bouwaard constructie	
Hout	
Houten gordingen	
Houten spanten	
Metselwerk	

Duurzaamheidscertificaten	
GPR certificaat	Geen
LEED	Geen
BREEAM	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

Installaties

Warmte opwekking	
Anders	

Verwarmingsafgifte	
Anders	
Vloerverwarming	

Warm water	
Elektrische boiler	

Luchtbehandeling	
Mechanische ventilatie	

Installaties	
Bouwjaar verwarmingsinstallaties	
Verwarming bediening	Onbekend
Koelsysteem bediening	Onbekend
Ventilatiesysteem bediening	Onbekend

Toelichting installaties
Niet bekend.

Isolatie		Onderdeel	Verbruik per jaar	Genormaliseerd verbruik
Dak	Onbekend	Gas m³	-	
Gevels	150 mm (Rc 3,5)	Water m³		
Vloer	100 mm (Rc 2,5)	Aantal zonnepanelen	-	-
Glas	HR ++			

Toelichting aanwezige opwekenergie PV
Niet van toepassing.

Toelichting isolatie
Op basis van de visuele inspectie hebben er isolatiemaatregelen plaatsgevonden.

Verlichting, watergebruik en ecologie		Omgevingsplan, flexibiliteit, materiaalgebruik en green lease	
Verlichting bediening	Handmatig	Mogelijkheden omgevingsplan voor functiewijziging	Nee
Overwegend LED verlichting	Ja	Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Nee
Hergebruik water	Nee	Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Nee
Overwegend waterbesparend sanitair	Nee	Toelichting gebruik duurzame materialen	Nee
Gescheiden rioolstelsel voor hemelwater	Nee	Gebouwspaspoort	Nee
Groen dak	Nee	Green lease	Nee
Groene gevel	Nee		
Ecologie terrein	Nee		
Ecologie terrein (%)	0,00%		

Toelichting type verlichting
LED verlichting

Toelichting flexibiliteit
Geen mogelijkheden tot bouwkundige aanpassingen.

Toelichting demontabel en herbruikbaar
In mindere mate van toepassing vanwege bouwjaar.

Toelichting gebruik duurzame materialen
In mindere mate van toepassing vanwege bouwjaar.

Verbruik

Norm verbruik in kWh per jaar		Huidig verbruik		Opwek en totaal in kWh per jaar	
O.b.v. huidige label	14.394	Gas m3	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	4.400	Overig verbruik totaal	0	Huidige netto energieverbruik	0

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
	Warmtepomp			€ 7.500	Inschatting taxateur
Totaal				€ 7.500	

Investeringsen

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 7.500
---	---------

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

In overleg met een energieadviseur kan het getaxeerde object relatief eenvoudig verduurzaamd worden tot energielabel A. Hiervoor dient ten minste een warmtepomp geïnstalleerd te worden. Dit betreft een aanname op basis van de visuele inspectie en kan afwijken van de werkelijkheid.

Energielabels

Energielabel	
Verplicht labelniveau	- / Geen
Gewenst labelniveau	A
Energielabel	E

EPC label	
Energielabel o.b.v. NEN7120	Onbekend
Afgiftedatum energielabel	6-10-2022
Energielabel geldig tot	6-10-2032

EPU U label	
Energielabel o.b.v. NTA8800	E
Afgiftedatum Energielabel	6-10-2022
Energy label valid until	6-10-2032
EP1 - Energiebehoefte	171
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	320
EP3 - Share of renewable energy	0,00%

Omgevingsplan

Omgevingsplan	
Naam omgevingsplan	Regentesse-Valkenboskwartier
Bestemming	Wonen
Datum vaststelling	24-1-2013

Status omgevingsplan

Geheel onherroepelijk in werking.

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Regentesse-Valkenboskwartier' vastgesteld op 24 januari 2013.

De enkelbestemming betreft 'Wonen'.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

Marktwaaarde na verduurzaming

Marktwaaarde na verduurzaming	
Marktwaaarde na verduurzaming	€ 310.000

Effect maatregelen op waardering

Indien het object verduurzaamd wordt heeft dit invloed op de waarde van het vastgoed waarbij de toekomstbestendigheid van het object vergroot wordt en de exploitatielasten afnemen vanwege een lagere energiebehoefte. Dit heeft zowel voor gebruiker als eigenaar een positief effect.

Algemene toelichting duurzaamheidsinformatie

De gehanteerde parameters voor deze waardering zijn in mindere mate tot stand gekomen vanwege de duurzaamheidsaspecten. Bij verduurzaming kan de huur verhoogd worden van een object met een goed energielabel, omdat de energielasten afnemen voor de gebruiker. Tevens zijn er financiers en banken die 'korting' verlenen op de financieringsrentes bij objecten met een goed energielabel waardoor de rendementseisen verlaagd kunnen worden.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Marktwaaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0 - 50 (nieuwbouw)
A++		50 - 75
A+		75 - 105
A		105 - 160
B		160 - 190
C		190 - 250
D		250 - 290
E		290 - 335
F		335 - 380
G		Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++		0 - 40
A+++		40 - 90
A++		90 - 140
A+		140 - 160
A		160 - 190
B		190 - 205
C		205 - 235
D		235 - 260
E		260 - 290
F		290 - 315
G		Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



BIJLAGEN FOTO'S



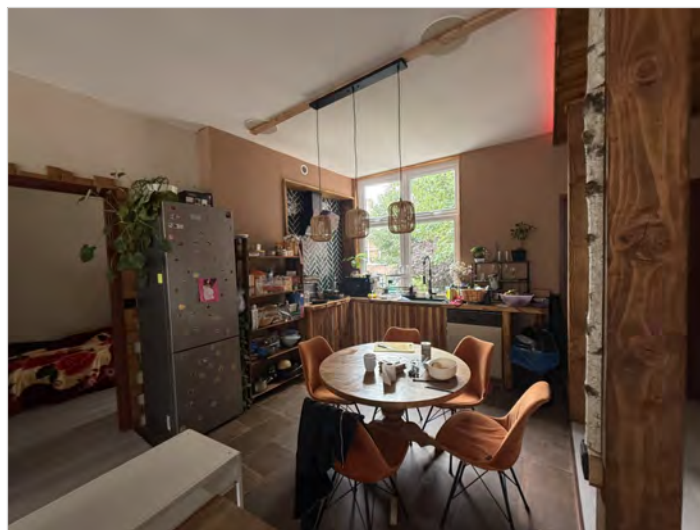
Vooraanzicht



Straatbeeld



Portiek



Woonkamer



Keuken



Woonkamer



Slaapkamer 1



Badkamer



Badkamer



Balkon met berging



Badkamer



Boiler

BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 3

Wegens het geringe aantal beleggingstransacties in de nabije omgeving van het getaxeerde is er gekeken naar woning beleggingstransacties in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde.
De referentieobjecten betreffen verhuurde appartementen met een vloeroppervlak tussen 57 m² en 86 m².
De bandbreedte van het BAR k.k. bedraagt 3,91% tot 6,64%.
Alle drie de referenties worden als minder beoordeeld wegens de mindere verhuursituatie alsmede een gemiddeld mindere staat van onderhoud.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties.
In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Okkernootstraat 160 - 2555 ZL 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	26-06-2025	Koopsom kk:	€ 225.000
Adres:	Okkernootstraat 160	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.616,28
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 8.796
IPD-type:	Woningen	BAR:	3,91%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1938	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	86	Energie label:	F



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Licht beter.
Energie label: Licht minder.
Voorzieningen: Minder, geen buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Minder.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Minder.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Minder, contractuur alsmede marktconforme huur liggen lager.
Overige wezenlijke verschillen: Woning betreft geen beschermd stadsgezicht. Wel heeft de woning mogelijkheid tot dakopbouw.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Noorderbeekdwarsstraat 126 - 2562 XW 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 200.000
Adres:	Noorderbeekdwarsstraat 126	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.508,77
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 10.514
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,26%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1906	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	57	Energie label:	C



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
Energie label: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde buurt.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Minder, contractuur alsmede marktconforme huur liggen lager.
Overige wezenlijke verschillen: geen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Hattemlaan 23 - 2573WG 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	03-09-2024	Koopsom kk:	€ 209.000	
Adres:	Hattemlaan 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.370,97	
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 13.872	
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,64%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1935	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	62	Energie label:	B	
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie
Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
Energie label: Veel beter.
Voorzieningen: Minder, object beschikt niet over een buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Minder.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Minder.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Licht minder, mindere contracthuur.
Overige wezenlijke verschillen: Het object kent een WOZ-waarde van EUR 232.000,-. Gezien de aspecten van het object wordt een vergelijkbare WWS huur verwacht, waarbij het een zeer goed vergelijkbare transactie betreft.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van tussenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 66 m² tot en met 85 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,47 tot en met EUR 20,98 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 18,70. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 1345,-. De getaxeerde woning kent een maximaal redelijke huurprijs conform het woningwaarderingssstelsel en zal zich derhalve ver onder deze gemiddelde huurprijs per m² per maand bevinden.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: **huurtransactie** | **Heesterstraat 26 - 2563 RC 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	29-04-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.250
Straat:	Heesterstraat 26	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 18,66
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1930	Energielabel:	F
Totaal m² of stuks:	67		



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
Energielabel: Licht minder.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | **Voorthuizenstraat 158 - 2573 AN 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	01-08-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 1.400
Straat:	Voorthuizenstraat 158	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,47
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1929	Energielabel:	B
Totaal m² of stuks:	85		



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot markthuur.
Gebruiksoppervlakte: Licht beter.
Energielabel: Veel beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Licht beter, keuken beschikt over een hoger afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Celsiusstraat 120 - 2562 TH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-01-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.385
Straat:	Celsiusstraat 120	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,98
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1921	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	66		



Toelichting op deze referentie
Het referentieobject wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
- Bouwjaar: Vergelijkbaar.
- Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
- Energielabel: Veel beter.
- Voorzieningen: Vergelijkbaar.
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud.
- Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde buurt.
- Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen kooptransacties van vergelijkbare woningen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 74 m² tot en met 77 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.477,03 tot en met EUR 5.090,91 met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 4.746,-. Getaxeerde zal zich licht boven dit gemiddelde bevinden wegens een mindere buitenruimte.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 30 - 2561 SV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	19-7-2024	Koopsom kk:	€ 392.000	
Straat:	Daltonstraat 30	Koopsom per / m²:	€ 5.091	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C	
Woning type:	Bovenwoning			
Bouwjaar:	1912			
Totaal m² of stuks:	77			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Licht beter, object is voorzien van een zonneterras.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Vergelijkbaar, object is voorzien van een luxere keuken doch een mindere badkamer.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Daltonstraat 56 - 2561 SV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	17-12-2024	Koopsom kk:	€ 331.300	
Straat:	Daltonstraat 56	Koopsom per / m²:	€ 4.477	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C	
Woning type:	Bovenwoning			
Bouwjaar:	1912			
Totaal m² of stuks:	74			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Licht beter, object beschikt over een klein zonneterras.
Onderhoudssituatie: Licht minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een licht mindere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Ohmstraat 130 - 2561 SV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-6-2025	Koopsom kk:	€ 355.000
Straat:	Ohmstraat 130	Koopsom per / m²:	€ 4.671
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	76		



Toelichting op deze referentie
De referentiewoning wordt licht beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Licht minder.
Voorzieningen: Licht beter, object is voorzien van een zonneterras.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde buurt.
Mate van luxe: Beter, keuken beschikt over een hoger afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.



Hoogenraad Taxaties B.V.
Haagweg 177 | Rijswijk
Email: s.bakker@hoogenraad.nl | Tel: 0703993634

Bijlagen

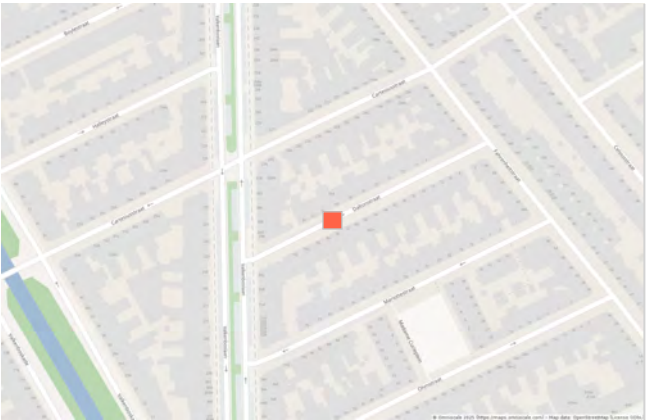
- Rekenmodel
- Kadastrale informatie
- Huurovereenkomst
- Vergunning
- Bestemmingsplan
- Milieu
- WWS puntentelling
- Opdrachtbrief

Rekenmodel

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610132
Complex:	Daltonstraat 53 te 's-Gravenhage
Adres:	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energielabel:	E

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
Daltonstraat 53	1	74	-	€ 365.000	€ 4.932	€ 959	€ 959	€ 12,96	€ 959	€ 25.200	3,2%
Totaal	1	74	0							€ 25.200	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaarde per m²:	€ 4.054

Het object is per 05-08-2025 getaxeerd op:

EUR 300.000

Marktwaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	74 m²
Gemiddelde GBO per woning:	74 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 25.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 11.507
Markthuur:	€ 11.507
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.632
Kosten % markthuur:	31,56%
Leegwaarde:	€ 365.000
Huur / leegwaarde ratio:	6,90%
Leegwaarde ratio:	82,42%
NAR % VON na correcties:	2,62%
BAR kk % markthuur	3,83%
BAR contracthuur kk:	8,38%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	3,83 % 26,1

Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
Daltonstraat 53	1	74	0	365.000	4.932	959	959	12,96	959	11.507
Totaal	1	74	0							11.507

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,05	1,32%	152
Rioolbelasting	2,58	1,66%	191
Waterschaps- en polderlasten	1,05	0,67%	77
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)		-	
VvE-bijdrage	16,22	10,43%	1.200
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	21,9	14,08%	1.620
Onderhoud	19,34	12,44%	1.432
Beheerkosten	4,73	3,04%	350
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	24,07	15,48%	1.782
Gemiddelde leegstand	3,11	2,00%	230
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,11	2,00%	230
Totale kosten	49,08	31,56%	3.632
Netto huuropbrengst			7.875
NAR % von			2,35%
Marktwaarde voor correcties			335.119

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaarde von	335.119
Transactiekosten	-34.294
Marktwaarde kk	300.825
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	300.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	3,43%
NAR % voor correcties	2,35%
Kapitalisatiefactor	29,1
Marktwaarde per m²	4.529
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	3,83%
BAR % kk markthuur	3,83%
NAR % kk huuropbrengst	2,62%
Kapitalisatiefactor	26,14
Marktwaarde per m²	4.065
Leegwaarde	365.000
Leegwaarde ratio	82,42%
Huur / leegwaarde ratio	6,90%

Huurdersoverzicht

Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Daltonstraat 53 te 's-Gravenhage	Daltonstraat 53, 's-Gravenhage		E	74	Nee	1	25.200	11.507	145	-	11.507	Geen
Totaal				74			25.200	11.507		-	11.507	

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaaarde k.k.
	Daltonstraat 53	2561SR	's-Gravenhage	Daltonstraat 53	74	959	3.632	31,56%	Nee	959	31,56%	290.000	365.000	300.000
Totaal					74	959	3.632	31,56%		959	31,56%	290.000	365.000	300.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	31,56%
Leegwaarde	365.000
Leegwaarderatio	82,42%
Huur / leegwaarde ratio t=0	3,15%

Vaste kosten			
WOZ waarde	290.000	Normonderhoud bouwkundig	1.100
OZB	151,67	Onderhoudsnorm basis installatie	332
Riool belasting	191	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	77	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	-	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.432
Beheerkosten	350		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Daltonstraat 53	's-Gravenhage		1.100	CV combi	331,5	290.000	191,15	152	2.124	0,00 %
			1.100		331,5	290.000	191,15	152	2.124	

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AM 7016 A2
	Kadastrale objectidentificatie: 022510701610002
	Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Daltonstraat 53 2561 SR 's-Gravenhage Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0518010000865527
Omschrijving	Wonen (appartement)
Koopsom	€ 277.500
Koopjaar	2022
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Hoda-Appartementen Daltonstraat 51,53 en 55 's-Gravenhage
Ontstaan uit	's-Gravenhage AM 3277
Splitsingsakte	Hyp4 4314/2 Rijswijk

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85311/77
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-11-2022 om 12:55
Naam gerechtigde	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Adres	Leidseweg 553 2253 JJ VOORSCHOTEN



BETREFT

's-Gravenhage AM 7016 A2

UW REFERENTIE

SBA

GELEVERD OP

06-08-2025 - 14:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11211841708

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-08-2025 - 09:01

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-08-2025 - 09:01

BLAD

2 van 2

Geboortedatum 15-01-1987

Geboorteplaats MOSKOU

Geboorteland Sovjet-Unie

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AM

Perceel 3277

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
01-11-2022 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85311 nummer 77.

De bewaarder.

Ondergetekende, Mr Paul Martin Eversdijk, notaris te 's-Gravenhage, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om twaalf uur vijftig minuten (12:50 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, een november tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, Mr Paul Martin Eversdijk, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. de heer Niels Johannes Kampschuur, geboren te 's-Gravenhage op dertig april negentienhonderdtweeëntachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NW4B77682, uitgegeven te 's-Gravenhage op drie januari tweeduizend negentien, geregistreerd partner, wonende te 2593 CX 's-Gravenhage, Johannes Camphuijsstraat 244;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. mevrouw Aimy Jill Roos Roos, geboren te Hellevoetsluis op vijftien september tweeduizend drie, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2517 JJ 's-Gravenhage, Alexander Gogelweg 32, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Artem Germanovich Tolmachev, geboren te Moskou, Rusland op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NVKHP8899, uitgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 2313 JB Leiden, Burggravenlaan 210;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vier oktober tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren gelegen te 2561 SR 's-Gravenhage, Daltonstraat 53, **kadastraal bekend** gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, complexaanduiding 7016, appartementsindex 2, uitmakende het een/derde (1/3) aandeel in de hierna omschreven gemeenschap,
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven oktober tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 85170 en nummer 115 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdzevenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 277.500,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Daltonstraat 53 te 2561 SR 's-Gravenhage**, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding 7016, appartementsindex 2**, uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met onder- en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 51/53/55 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie **AM** nummer **3277**, groot één are en achtendertig centiare (1 a en 38 ca)

onder het Verkochte zijn tevens begrepen eventuele aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars of op door die vereniging en/of derde ter zake van het Verkochte gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig, in register Hypotheken 4 in deel 83723 nummer 101, van het afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achtentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van Mr R.P. Revoort, notaris te 's-Gravenhage.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het Verkochte bedraagt tweehonderdzevenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 277.500,00), welk bedrag door koper aan mij, notaris, is voldaan.

Verkoper stemt ermee in, dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is, dat het Verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek en beslagen.

De zakelijke lasten, waaronder begrepen de onroerende zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrechten en de service- en exploitatiekosten voorzover verschuldigd zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. De privé-ruimte, op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft, wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

Het Verkochte wordt op heden geheel ontruimd – behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken -, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht aan koper afgeleverd. De baten en lasten van het Verkochte alsmede het risico zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

- I. Verkoper garandeert het navolgende:
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. het Verkochte is thans geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - c. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
 - d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - e. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
Verkoper staat er voor in dat de zakelijke lasten over de afgelopen jaren geheel door hem zijn voldaan en dat hij de lasten over het lopende jaar eveneens zal voldoen;
 - f. hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
Voorzover aan verkoper bekend zijn in de ondergrond van het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig.
Hem is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt.
- II. Verkoper heeft bij het aangaan van de Koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
 - a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet waren uitgevoerd;
 - b. aan hem op dat tijdstip betreffende het Verkochte **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

aan hem **wel** bekend is dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

- c. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het Verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder II. a., b., c. en d. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

splitsing in appartementen en splitsingsreglement

Artikel 6

1. Het reglement van splitsing luidt thans als is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten, verleden voor destijds notaris G.L. Meuwissen te Meerssen op zevenentwintig juni negentienhonderdvierenzeventig, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore (thans Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) te Rijswijk thans Apeldoorn op achttien juli negentienhonderdvierenzeventig in register Hypotheken 4 in deel 4314, nummer 2.
2. Koper verklaarde een exemplaar van de genoemde akte van splitsing alsmede van het reglement van splitsing te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn. Hij onderwerpt zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars.
3. Verkoper garandeert dat:
de vereniging van eigenaars geen actief beheer voert en derhalve geen reserve- of onderhoudsfondsen heeft.
Verkoper en koper verklaren dat zij er mee bekend te zijn dat de koper door overdracht van het Verkochte verplicht lid is van de betreffende vereniging van eigenaren. Deze vereniging dient met ingang van een mei tweeduizend acht een actief beheer te voeren over de gemeenschap. Verkoper verklaart dat op heden geen zodanig actief beheer wordt gevoerd. Koper verklaart hiermee bekend te zijn.

Verkoper vrijwaart koper en mij, notaris, voor elke aanmaning deswege.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen betreffende het verkochte wordt verwezen naar een akte van overdracht, op drieëntwintig september negentienhonderdtien voor M. Treub, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op diezelfde dag in deel 1363 nummer 12."

Gemelde akte met deel 1363 nummer 12 zal aan deze akte worden gehecht wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Koper verklaarde een kopie van deze bepalingen te hebben ontvangen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten, verplichtingen en overige bepalingen uit de Koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

AANVAARDING AFSTAND

Verkoper en koper aanvaarden voor zover nodig bij voorbaat de afstand van:

- a. de rechten van hypotheek die op de in onderhavige akte betrokken registergoederen ten laste van verkoper zijn gevestigd, en van
- b. alle pandrechten die ten laste van verkoper zijn gevestigd in verband met de zekerheidsverschaffing op de hier bedoelde registergoederen, en geven bij deze volmacht aan ieder der medewerkers van het kantoor van mij, notaris, dan wel dat van mijn opvolger of waarnemer, om voormelde afstand te aanvaarden, met het recht de aan hem/haar verleende volmacht aan een ander te verlenen.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper heeft verklaard dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: acht procent (8%) over tweehonderd zevenenzeventig duizend vijfhonderd euro (€ 277.500,00) zijnde tweeëntwintigduizend tweehonderd euro (€ 22.200,00).

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparante sub 2. Blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse volmacht.

TOESTEMMING

Van de toestemming tot verkoop van het verkochte door de geregistreerd partner van verkoper blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring.

UITSLUITING/AFSTAND ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijftig minuten (12:50 uur).

BEWARING:

RIJSWIJK (Z-H)

In bewaring genomen:

18 JULI 1974

met beslag nr 2299.

Dagregister

Deel

Nr.

De hypotheekbewaarder,

met

zonder

vervolgblad

Aantekeningen:

(Lagerwel)

Heden zevenentwintig juni negentienhonderd vier en zeventig, verscheen voor mij, Gaston Leopold Meuwissen, notaris ter standplaats Meerssen:

De Heer Joseph Marie Antoine Egide Hubert Vallas, notarisklerk, wonende te Maastricht,

handelende ten deze als lasthebber van:

1. de Heer Emile Marie Johannes Seferinus Houtappel, geboren te Maastricht tien juni negentienhonderd tien, vertegenwoordiger, wonende te Heer, Europalaan 61, gemeente Maastricht, in huwelijk met Mevrouw Mathilde Bolsius;

2. Mevrouw Maria Antonia Idalia Houtappel, geboren te Maastricht twintig augustus negentienhonderd twaalf, zonder beroep, wonende te Heythuyzen, Graveweg, in huwelijk met de Heer Frans Meuwissen;

3. de Heer Doctor Ingenieur Raymond Marie Ferdinand Houtappel, geboren te Maastricht vierentwintig mei negentienhonderd zeventien, wetenschappelijk Hoofdmedewerker van de Stichting voor Fundamenteel Onderzoek van de Materie, wonende te Leiden, Schubertlaan 175, gescheiden echtgenoot van Mevrouw Walthera van Heyst;

4. Mevrouw Theresia Maria van Liebergen, geboren te 's-Gravenhage veertien maart negentienhonderd vijftientwintig, schoonheidsspecialiste, wonende te Amersfoort, Groen van Prinstererstraat 15, weduwe van de Heer Willem van der Velden;

5. Mevrouw Elisabeth Eugenie Marie Louise van Liebergen, geboren te 's-Gravenhage twaalf december negentienhonderd zesentwintig, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Hofzichtlaan 7, in huwelijk met de Heer Mathias Bartels;

6. Mevrouw Rose Marie van Liebergen, geboren te 's-Gravenhage twaalf juni negentienhonderd dertig, zonder beroep, wonende te Groningen, Hondsruglaan 11, in huwelijk met de Heer Pieter Cornelis Donders;

7. de Heer Meester Jacobus Cornelis Houtappel, geboren te Amsterdam zestien december negentienhonderd achtentwintig, wetenschappelijk medewerker, wonende te Voorschoten, Puocinidreef 10, in huwelijk met Mevrouw Anna Kulwicz;

8. Mevrouw Anke Everdine Houtappel, geboren te Amsterdam zeventien september negentienhonderd veertig, artiste, wonende te Parijs, XVIII Arrondissement Rue Caulaincourt 18, gescheiden echtgenote van de Heer Rudi Wowor;

9.a. de Heer Louis Hippolyte Houtappel, geboren te Amsterdam drie december negentienhonderd eenenveertig, programmeur, wonende te Utrecht, Roggestraat 15, gescheiden echtgenoot van Mevrouw Joanna Maria de Graauw;

b. Mevrouw Joanna Maria de Graauw, voornoemd, secretaresse, wonende te Utrecht, ~~Rail~~- Ravellaan 157;

10. de Heer Robert Raymond Houtappel, geboren te Amsterdam twaalf april negentienhonderd vierenveertig, student, wonende te Tonden-Voorst (Gelderland), Voorsterweg 147, ongehuwd;

11. Mevrouw Reinke Houtappel, geboren te 's-Gravenhage negenentwintig december negentienhonderd zevenenveertig, secretaresse, wonende te Zeist, Laan van Vollenhoven 485, gescheiden echtgenote van de Heer Adriaan van Denderen;

12. de Heer Robert Seraphine Louis Marie de Vilder, geboren te

doorgehaald
4 letters

Amsterdam dertien december negentienhonderd eenendertig, assu-
radeur, wonende te Naarden, J.P. Van Rossumlaan 2, in huwelijk
met Mevrouw Jennifer van der Lande;

13. de Heer Mr. Alphonse Charles Marie de Vilder, geboren te Am-
sterdam acht september negentienhonderd drieëndertig, jurist,
ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, wonende te Parijs 16e Arron-
dissement (Frankrijk) Rue Daviond 32;

14. Mevrouw Marion Clemence Carla de Vilder, geboren te Bus-
sum vijftien juni negentienhonderd tweeënveertig, zonder beroep,
ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, wonende te Toronto, Jarrett-
street 2, (Nieuw Zuid Wales, Australië),

van welke lastgevingen blijkt uit vijf onderhandse akten van
volmacht, welke zijn vastgehecht aan een akte van verkoop en
koop, op negenentwintig september negentienhonderd tweeënzeven-
tig voor mij, notaris, verleden en in minuut onder mij, notaris
berustende, uit een onderhandse akte van volmacht die is vastge-
hecht aan een akte van verkoop en koop op zes april negentien-
honderd drieënzeventig voor mij, notaris, verleden en in minuut
onder mij, notaris, berustende, en uit een onderhandse akte van
volmacht die is vastgehecht aan een akte van splitsing in ap-
partementen op vier december negentienhonderd drieënzeventig
voor mij, notaris, verleden en in minute onder mij berustende.
De comparant - handelende als gemeld - verklaarde:
dat zijn voornoemde lastgevers en lastgeefsters eigenaren zijn
van:

GEMEENTE 's-GRAVENHAGE:

het pand met ondergrond en bijbehorende grond te 's-Gravenhage
aan de Daltonstraat nummers 51, 53 en 55, kadastraal bekend ge-
meente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277 groot een are acht-
endertig centiaren;

welk onroerend goed door nu wijlen de Heer Mathieu Clement Char-
les Marie Houtappel in eigendom is verkregen bij akte van ver-
koop en koop, op twee december negentienhonderd achtenzestig
voor notaris van Baar te Amsterdam verleden, overgeschreven ten
hypotheekkantore te 's-Gravenhage daags daarna in deel 3775 num-
mer 73;

dat de Heer Mathieu Clement Charles Marie Houtappel voornoemd,
die ongehuwd was en nimmer gehuwd is geweest, is overleden te
Maastricht op elf juni negentienhonderd tweeënzeventig, zonder
achterlating van legitimarissen, na bij zijn door de dood be-
krachtigd testament op acht december negentienhonderd eenenze-
ventig voor mij, notaris, verleden, tot zijn enige erfgenamen
te hebben benoemd:

zijn twee zusters en twee broeders, de lastgevers sub 1 tot en
met 3 en nu wijlen Mevrouw Clemence Caroline Bernardine Marie
Houtappel, weduwe van de Heer Charles Johannes de Vilder, ieder
voor een/zeede gedeelte;

de drie kinderen van zijn overleden zuster, wijlen Mevrouw Eli-
sabeth van Liebergen-Houtappel, de lastgeefsters sub 4, 5 en 6,
ieder voor een/achttiende gedeelte;

de vijf kinderen van zijn vooroverleden broeder, wijlen de Heer
Louis Houtappel, de lastgevers en lastgeefsters sub 7, 8, 9a,
10 en 11, ieder voor een/dertigste gedeelte;

dat het door de lastgever sub 9 a verkregen een/dertigste ge-
deelte in gemeld onroerend goed heeft behoord tot de gemeenschap
van goederen, waarin hij is gehuwd geweest met de lastgeefster
sub 9b, welk huwelijk inmiddels door echtscheiding is ontbonden,
zodat voormeld aandeel aan de lastgevers sub 9 a en b ieder voor
de helft toebehoort;

dat Mevrouw de Vilder-Houtappel voornoemd op zeven november ne-
gentienhonderd drieënzeventig te Bussum is overleden nalatende
tot haar enige erfgenamen krachtens wettelijke erfopvolging
haar drie kinderen, de lastgevers en lastgeefster sub 12, 13 en
14, ieder voor een/derde gedeelte;

dat de eigenaren, zijnde de lastgevers en lastgeefsters van de
comparant, besloten hebben over te gaan tot splitsing van de
eigendom van voormeld pand met ondergrond in appartementsrechten
in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, benevens
de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e
sub d van het Burgerlijk Wetboek;

dat het voormelde pand met ondergrond is uitgelegd in een plan
hetwelk aan deze akte zal worden vastgehecht en hetwelk is
goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Rijswijk op
De achttiende juni negentienhonderd vierenzeventig,
waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als
afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangege-

De hypotheekbewaarder,

(Lagerwal)

vervolgblad

ven en voorzien van een Arabisch cijfer, en op welk plan door genoemde Heer Hypotheekbewaarder is verklaard dat voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding is vastgesteld;

dat het voormelde pand met ondergrond zal omvatten de navolgende appartements-rechten:

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Parterrewoning met achtertuin en verder toebehoren plaatselijk bekend Daltonstraat 55 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding nummer 4016 A appartementsindex 1, uitmakende een/derde aandeel in de grond met opstallen, Daltonstraat 51, 53 en 55 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277, groot een are acht endertig centiaren;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste etagewoning met achterbalkon en verder toebehoren plaatselijk bekend Daltonstraat 53 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding nummer 4016 A appartementsindex 2, uitmakende een/derde aandeel in de sub a omschreven grond met opstallen;
- c. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweede etagewoning met plat en verder toebehoren, plaatselijk bekend Daltonstraat 51 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AM complexaanduiding nummer 4016 A appartementsindex 3, uitmakende een/derde aandeel in de sub a omschreven grond met opstallen.

Van al welke hiervoor omschreven appartementsrechten de lastgevers en lastgeefsters van de comparant de eigenaren zijn zulks voor de aandelen, waarvoor zij gerechtigd zijn in het voormelde perceel kadaster gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3277. Alsnu verklaarde de comparant - handelende als gemeld -:

Primo: over te gaan tot de hiervoor omschreven splitsing in appartementsrechten;

Secundo: de vereniging van eigenaars op te richten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid sub e van het Burgerlijk Wetboek welke vereniging de naam zal dragen: "Vereniging van Eigenaars Hoda-appartementen Daltonstraat 51, 53 en 55 's-Gravenhage", en welke vereniging haar zetel zal hebben te 's-Gravenhage.

Tertio: over te gaan tot vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek als hoedanig zal gelden het reglement, vastgesteld bij akte, op tweëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris Mr. J. Schrijner ter standplaats Rotterdam verleden overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk een maart negentienhonderd drieënzeventig in deel 4126 nummer 42.

Welk reglement geacht wordt woordelijk in deze akte van splitsing te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, met dien verstande dat ten aanzien van dat reglement bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen worden vastgesteld:

1. de privé gedeelten zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning.
2. De datum, bedoeld in artikel 18 lid 2 van het reglement wordt vastgesteld op een januari negentienhonderd vierenzeventig.
3. Het reservefonds bedoeld in artikel 31 lid 1 van het reglement zal alleen worden gevormd, wanneer de vergadering daartoe besluit; voor het geval van vorming van dit fonds wordt het in artikel 18 lid 2 bedoelde percentage vastgesteld op twee procent.
4. Het boekjaar loopt van een januari tot en met eenendertig december van ieder jaar.
5. Het breukdeel, bedoeld in artikel 23 van het reglement wordt vastgesteld op een/derde gedeelte.
6. Het bedrag, bedoeld in artikel 26 lid 4 van het reglement, wordt vastgesteld op vijfhonderd gulden (f. 500,--).
7. Het bedrag bedoeld in artikel 27 lid 2 van het reglement

- wordt vastgesteld op driehonderd gulden (f.300,--).
8. Het aantal eigenaars bedoeld in artikel 32 lid 3 van het reglement wordt vastgesteld op een.
9. Ieder eigenaar heeft recht op een stem, zodat het maximum aantal stemmen drie bedraagt.
10. De maximum bedragen, bedoeld in de leden 2 en 5 van artikel 37 van het reglement worden bepaald op driehonderd gulden respectievelijk eenduizend gulden.
11. Het bedrag bedoeld in artikel 40 lid 4 van het reglement wordt bepaald op driehonderd gulden.
12. De bedragen bedoeld in lid 5 van artikel 40 van het reglement worden bepaald op vijfhonderd gulden onderscheidenlijk eenduizend gulden.
13. De bepalingen van annex 1 van het reglement zijn ten deze niet van toepassing.
- De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan Akte,

in minuut is verleden te Meerssen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

J.Vallas, G.Meuwissen.

Voor Afschrift,
G.Meuwissen.
Doorgehaald drie
woorden en een
letter en bijge-
voegde drie woorden
en een letter

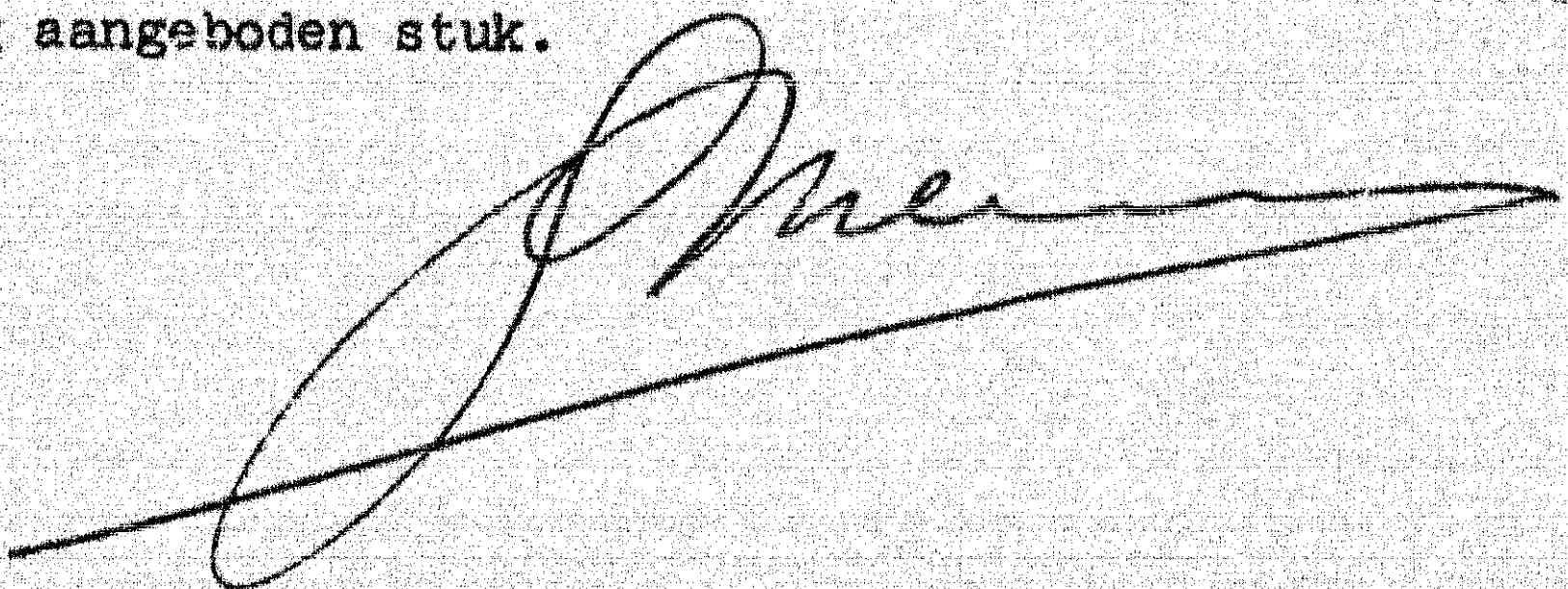
Voor Afschrift,
G.Meuwissen.

~~De ondergetekende, Gaston Leopold Meuwissen, notaris te Meerssen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.~~

Ondergetekende, Gaston Leopold Meuwissen, notaris ter standplaats Meerssen, verklaart dat op het in bovenstaande akte geconstateerde van toepassing is de Algemene Vergunning nummer SK 62 van De Nederlandsche Bank N.V.

G.Meuwissen.

De ondergetekende, Gaston Leopold Meuwissen, notaris te Meerssen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.





Voorgenomen splitsing in

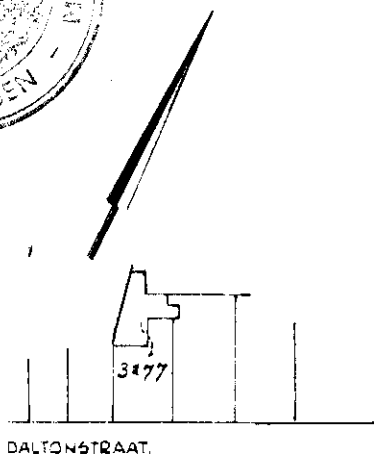
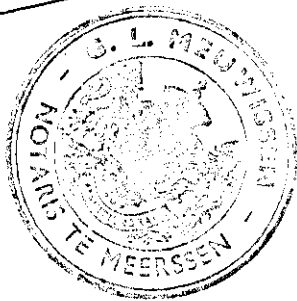
appartementsrechten v.h. kad. perceel

Gemeente 's-GRAVENHAGE

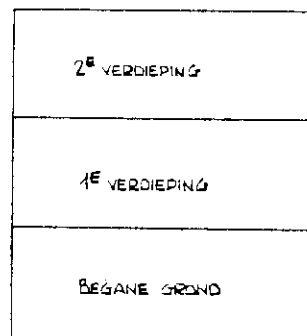
Sectie PM No. 3277

d.d. 12 juni 1974

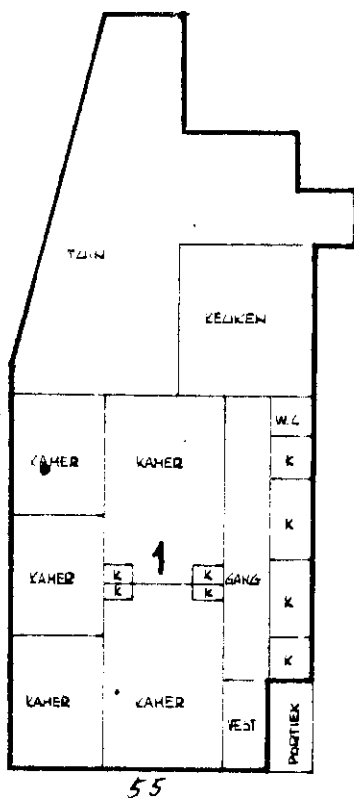
de notaris



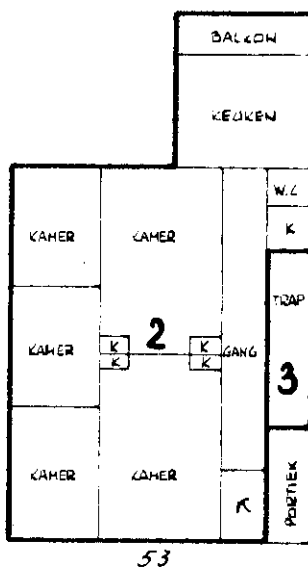
SITUATIE 1:1000



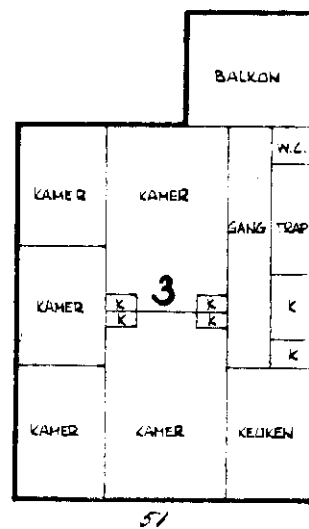
DOORSNEDE 1:200



BEGANE GROND 1:200



1^E VERDIEPING 1:200



2^E VERDIEPING 1:200



De ondergetekende, Gaston Leopold Meuwissen, notaris te Meerssen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluitend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

No. 2299

Bewaring Rijswijk (Z-H)

Dese kaart behoort bij **het** afschrift

in bewaring genomen in deel 4314 nr. 2 - 12

De Bewaarder,

(Lagerwel)

Huurovereenkomst

Temporary Rental Agreement Daltonstraat 53 for Employee Teddy Cafe

Parties:

- Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.
- Tenant: Ihor Moskal born on 04-11-1989 and Alfiia Altynchurina born 18-05-1991

Rented Object:

- The rented object is a self-contained residential accommodation located at Daltonstraat 53 in Den Haag.

Designated Use:

- The rented object is designated for residential use only for Student/Expat/Employee Teddy Kids or TISA.

Conditions:

- The apartment is specifically intended for tenants who are temporarily in Den Haag for the purpose of work. This applies to both foreign and Dutch professionals, provided they are from a different municipality than where they are studying or working. This also applies to employees of Teddy Cafe. The tenancy agreement is contingent upon the tenant maintaining this status or employment at the companies.
 - **Eligibility Verification:** The tenant is required to provide proof of their professional status in Den Haag at the commencement of the tenancy and periodically upon the landlord's request.
 - **Change in Status:** If the tenant's status as professional, the tenant must immediately notify the landlord. Upon such a change in status:
 - The tenant has a notice period of 3 months to vacate the apartment.

Duration, Renewal, and Termination:

- The tenancy agreement is for a limited period starting from 01-05-2025 and ending on 30-04-2026 .
- During this period, the tenant can terminate the agreement by giving one month's notice.
- The agreement will end upon its end date, but it's possible to extend subject to mutual agreement.

Tenant's payment obligation includes the following:

- Rent: € 2.100,00 per month.
- Service Fee: €200,00, This covers, water, necessary general maintenance, and furniture use.
- Electricity: Tenant will take his own contract as of start date of contract.

Payment Details:

- Rent and service fee are payable in advance on or before the first day of each payment period.



- Payments can be made to Artem Tolmachev, IBAN NL08ABNA0597017859, with the description "rent Daltonstraat 53".

Rent Adjustment:

- The rent may be adjusted annually based on the prevailing percentage permitted by law for residential accommodation.
- This adjustment always takes effect from the 1st of January, regardless of when the contract started.

Taxes and Other Levies:

- Tenant is responsible for environmental levies, betterment levy or related taxes/levies, and other taxes, charges, and user fees related to the actual use of the rented object as imposed by the government.

Prohibition of Subletting and Use of Rented Object:

- The rented accommodation is strictly limited to the occupancy of individuals named in this contract. Partners, family members, friends, or other guests may not stay regularly or use the property as a second residence. Any recurring overnight stays or frequent visits exceeding three consecutive days must be explicitly approved by the landlord to ensure compliance and accurate utility cost allocation.
- Not allowed to sublet.
- Care must be taken for all items in the house.
- Parties are not allowed.
- Noise is limited between 08:00 and 22:00.

Housing Permit:

- Tenant must register with the municipality as required by regulations and is responsible for compliance.

Inspection:

- The landlord has the right to periodically inspect the rented object for compliance with the agreed purpose and applicable laws with a notice period of 3 days.



Naam: Alfia Altynchurina
Getekend op: 26-04-2025
Plaats: Den Haag



Naam: Moskal Ihor
Getekend op: 26-04-2025
Plaats: Dengaag



Naam: Artem Tolmachev
Getekend op: 14-08-2025
Plaats: Leiden



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Regentesse-/Valkenboskwartier” d.d. 24 januari 2013



artikel19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

- en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de begane grond:

b. 'gemengd'; gebruik voor gemengde doeleinden op de begane grond in de vorm van:

1. dienstverlening, kantoren en bedrijven die behoren tot categorieën A en B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 3 van de regels of;
2. maatschappelijk met uitzondering van zorg, drugsopvang, justitiele inrichting, asielzoekercentrum, begraafplaats, crematorium, en kazerne;
3. sport- culturele- en welzijnsvoorzieningen met uitzondering van kindercentra;

c. 'detailhandel'; gebruik ten behoeve van deze aanduiding;

- d. 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen', gebruik ten behoeve van detailhandel in vuurwerk;
- e. 'garage', gebruik voor een garagebedrijf;
- f. 'horeca 1' gebruik voor horeca in de categorie 'Licht';
- g. 'horeca 2' gebruik voor horeca in de categorie 'Middelzwaar';
- h. 'horeca 3' gebruik voor horeca in de categorie 'Zwaar';
- i. 'onderdoorgang', instandhouding van een onderdoorgang, gebruik mede aansluitend op de naastgelegen verkeersbestemming,

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen groen en overige voorzieningen.

19.1.1 Dubbelbestemming

De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' [WR-C] en 'Waarde - Archeologie' [WR-A] zijn tevens bestemd voor de bescherming van Archeologische waarden en het stadsgezicht als bedoeld in de daarbij behorende artikelen 23 en 24.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. in uitzondering op het voorgaande onder 'b' mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een dakopbouw van maximaal 3,5 m hoogte gebouwd worden;
- d. aanbouwen en bijgebouwen mogen zich buiten het bouwvlak, bevinden met dien verstande dat:

1. de hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 m, tenzij op de plankaart anders vermeld;
2. de hoogte van aanbouwen de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,3 m mag overschrijden, tenzij op de plankaart anders vermeld;
3. de maximum oppervlakte aan aan-, uit en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 30 m² en maximaal 50% van het bouwperceel bedragen;
4. Wanneer het bouwperceel meer dan één voorgevelrooilijn heeft, is buiten het bouwvlak een bebouwingspercentage van 100% toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang” dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

19.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- f. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken;
- h. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m en, indien deze zich voor de voorgevel en het verlengde daarvan bevinden, niet meer dan 1 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen toegestaan;

- k. nadere regels over het gebruik ten behoeve van detailhandel in vuurwerk staan opgenomen in Artikel 27 Algemene gebruiksregels.

Milieu



Rapport Bodemloket

Datum: 6-8-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

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

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

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

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

WWS Puntentelling



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Daltonstraat 53, 2561SR 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	07-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	145
Maximale huurprijs	€ 913,27
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 45,66
Inclusief opslagen	€ 958,93

Punten per onderdeel

Woning	32
Binnenruimtes	109
Buitenruimtes	3,50

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 7-8-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de

Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 290.000 (peildatum: 2024)	36
Energielabel: Label E	-4
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	32

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	70	70
Woonkamer met open keuken	41.5	
Slaapkamer (1) (2,20 x 4,80)	10.56	
Slaapkamer (2) (2,20 x 4,50)	9.9	
Badkamer	8.1	
Verwarming en verkoeling		10
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2
Slaapkamer (2) (verwarmd)		2
Badkamer (verwarmd)		2

Binnenruimtes	m ²	Punten
Keukens		12,25
<i>Woonkamer met open keuken</i>		12,25
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		16,75
<i>Badkamer</i>		13
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Toiletruimte</i>		3,75
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75
Totaal Binnenruimtes		109

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	4	3,50
<i>Balkon</i>	4	
Totaal Buitenruimtes		3,50

Opdrachtbrief

Artem Tolmachev



can you send it 11:54

And what is total price? 11:54

Let me know your timeline 11:54

Hi Artem, no problem!

We can still do it, but all will be at least 1 week later than before.

I expect to be ready at the earliest at 13 August and 20 August at the latest if all can be inspected on time.

Total price will be 4.500,- excl. VAT

12:16 ✓✓

ok ... lets do it! 14:48

lets plan it in... let me know which day possible to do the viewings and ill make sure tenants are all ready...and someone can open door. 14:48

31-7-2025

Let me know which date 😊 10:37

Hi Artem, thanks for the cofirmation. I'll send you a confirmation for the assignment as well.

What is your e-mail? Who or which company can I fill in as the client?

11:06 ✓✓

For the viewing I have the following options next week:

- Monday 4: between 12 and 16
- Tuesday 5: between 10 and 15
- Wednesday 6: between 10 and 14
- Thursday 7: all day

11:07 ✓✓

Jij

Hi Artem, thanks for the cofirmation. I'll send you a confirmation for the assignment as well....



Opdracht tot dienstverlening taxatie bedrijfsmatig vastgoed

1. Personalia

	De opdrachtgever	De opdrachtnemer
Naam	De heer A. Tolmachev	Hoogenraad Taxaties B.V.
Adres	Leidseweg 553	Haagweg 177
Postcode	2253 JJ	2281 AJ
Plaats	Voorschoten	Rijswijk
Telefoon	06-14448800	070-3993634
E-mail	artyomx@gmail.com	s.bakker@hoogenraad.nl
Optredend als	Eigenaar	Register Taxateur
Contactpersoon	De heer A. Tolmachev	De heer S.J. Bakker RT

De opdrachtgever heeft op 19 juli 2025 aan Hoogenraad Taxaties verzocht een offerte uit te brengen voor de in paragraaf 2.1 van deze opdracht tot dienstverlening vermelde vastgoedobjecten. Deze opdracht tot dienstverlening, de bijgevoegde Algemene Voorwaarden en overige bijlagen vormen de grondslag van de opdracht.

De opdracht wordt uitgevoerd door de heer S.J. Bakker RT, Register Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT137405729.

2. Opdrachtomschrijving

2.1 Onderwerp van de taxatie

Opdrachtgever verleent middels het ondertekenen van deze brief opdracht tot dienstverlening aan opdrachtnemer inzake het taxeren van de objecten gelegen aan:

Adres	Postcode	Plaats	Te taxeren belang
Weimarstraat 342	2562 HT	Den Haag	Appartementsrecht
Weimarstraat 346 – 346 1	2562 HT	Den Haag	Volledig eigendom
Daltonstraat 53	2561 SR	Den Haag	Appartementsrecht
Herenstraat 16	2313 AL	Leiden	Appartementsrecht
Herenstraat 16a	2313 AL	Leiden	Appartementsrecht
Bloemistenlaan 12	2313 BA	Leiden	Volledig eigendom

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	App. Index	HA	A	CA	Totaal
's-Gravenhage	AM	8460	2				
's-Gravenhage	AM	3460				68	68
's-Gravenhage	AM	7016	2				
Leiden	M	9397	2				
Leiden	M	9397	2				
Leiden	M	7032			1	56	156

2.2 Type taxatie

Het betreft een volledige taxatie waarbij wordt gerapporteerd in euro's.

De rapportages worden door middel van rekenmodellen en bijbehorend rapport opgesteld in het Nederlands en worden per e-mail verstrekt.

2.3 Doel van de taxatie

Het doel van deze taxatie betreft het inzichtelijk krijgen van de waarde ten behoeve van financieringsdoeleinden.

2.4 Waardepeildatum

Als waardepeildatum zal de datum van inspectie worden gehanteerd.

3. Waarderingsgrondslag

De basis van de waarde is: marktwaarde.

De marktwaarde betreft het geschatte bedrag waartegen het vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4. Honorarium

Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en de opdrachtnemer het volgende overeengekomen:

EUR 5.500,- (zegge vijf duizend vijfhonderd euro)

Het totale honorarium zal worden vermeerderd met de kantoorkosten ad EUR 35,- per onroerende zaak en de wettelijke verschuldigde BTW (21%).

5. Tijdschema

De taxatie zal binnen 15 werkdagen na ontvangst van de ondertekenende opdrachtbrief en na ontvangst van alle benodigde informatie over de onroerende zaken en inspecties van de onroerende zaken worden aangeleverd.

Wij doen ons uiterste best om het rapport binnen de afgesproken termijn te leveren. Vertragingen in de ontvangst van de opgevraagde informatie of toegang voor bezichtiging hebben echter mogelijk invloed op de tijdige levering. Indien de rapportage niet binnen de afgesproken termijn kan worden opgeleverd, dan wordt de opdrachtgever hier tijdig van op de hoogte gesteld.

6. Benodigde informatie

Voor het verrichten van taxatie ontvangen wij graag in ieder geval, bij voorkeur digitaal, de onderstaande objectinformatie. Tevens ontvangen wij graag de informatie zoals opgenomen in bijlage 3 van deze opdrachtbrief. Opdrachtgever of een door haar geïnstrueerde derde bevestigt dat de informatie compleet is en dat de taxateur zich op deze informatie kan verlaten.

- Exacte adresgegevens;
- Huurovereenkomsten (indien van toepassing);
- Informatie over huidige of toekomstige wijzigingen in de huurbetalingen voor zover deze afwijkt van de afspraken in de lopende huurovereenkomst(en) (indien van toepassing);
- Meetcertificaat conform NEN2580 of een eenduidig overzicht van de metrages met duidelijke vermelding soort metrages (bijvoorbeeld v.v.o./b.v.o./g.o.).

7. Aansprakelijkheid en publicatie

De inhoud van de taxatie is vertrouwelijk bedoeld voor de geadresseerden en alleen bestemd voor het specifieke vermelde doel. Derhalve aanvaarden wij, overeenkomstig de gebruikelijke praktijk, geen aansprakelijkheid tegenover enige andere partij met betrekking tot de volledige inhoud of een deel daarvan.

Voordat de taxatie of een deel van de inhoud daarvan wordt overgenomen of daarnaar wordt verwezen in een stuk, brochure of verklaring of mondeling bekendgemaakt wordt aan een derde, is schriftelijke toestemming van Hoogenraad Taxaties noodzakelijk voor de vorm en inhoud van een dergelijke openbaarmaking. Om twijfel te voorkomen is een dergelijke toestemming vereist ongeacht of ons bedrijf bij naam en toenaam vermeld wordt en ongeacht of deze taxatie gecombineerd wordt met een ander rapport.

8. Plausibiliteitstoets

Conform regelgeving van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zal het taxatierapport worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur. Dit betreft een toets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de uitgevoerde Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd.

Deze plausibiltietstoets zal worden uitgevoerd door een externe taxateur, waarbij inzicht wordt verkregen in informatie die ter beschikking is gesteld ten behoeve van de taxatie. Wij vernemen graag indien bepaalde verstrekte informatie niet met de externe taxateur gedeeld wenst te worden.

9. Voorwaarden

Op deze opdracht van dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. Volledigheidshalve zijn de Algemene voorwaarden terug te vinden in bijlage 1 van deze opdracht tot dienstverlening bij taxatie.

De gegevens van opdrachtgever worden door Hoogenraad Taxaties en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage 2 bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.

10. Overige afspraken

De opdrachtgever en Hoogenraad Taxaties zijn voorts overeengekomen en opdrachtgever stemt ermee in dat:

De gegevens van opdrachtgever worden door Hoogenraad Taxaties en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.

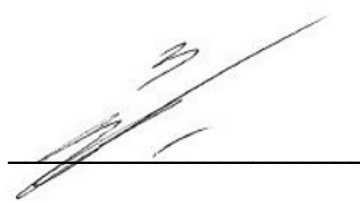
Hoogenraad Taxaties aanvaardt geen nieuwe opdracht (van een derde) voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van de opdrachtgever, tenzij Hoogenraad Taxaties de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdracht en samen met de opdrachtgever tot de conclusie is gekomen dat het aanvaarden van die nieuwe opdracht niet strijdig is met het belang van de opdrachtgever.

Bijzondere afspraken: Geen

De opdrachtgever

Hoogenraad Taxaties

Handtekening



Naam

De heer S.J. Bakker RT

Plaats

Rijswijk

Datum

30 juli 2025

Bijlage 1 Algemene voorwaarden NVM

Zie hiervoor het bijgevoegde boekje 'Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers'



Bijlage 2 Privacyverklaring

Klik op onderstaande afbeelding om de privacyverklaring van Hoogenraad Taxaties te openen.



Bijlage 3: Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Objectinformatie t.b.v. commercieel geëxploiteerde woningen

Algemeen		
Naam belang		Noodzakelijk
Adres		Noodzakelijk
Huisnummer		Noodzakelijk
Postcode		Noodzakelijk
Plaats		Noodzakelijk
Eigendomsinformatie		
Kadastrale gegevens		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		Indien aanwezig - gewenst
Definitieve koopsom k.k.		Indien aanwezig - gewenst
Akte van levering/ splitsingsakte		Indien aanwezig - gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtakte	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Aantal eenheden woningen (VEH)		Noodzakelijk
Aantal eenheden per type		Noodzakelijk
Bouwjaar		Noodzakelijk
Renovatiejaar		Indien van toepassing - noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		Indien aanwezig - gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		Indien aanwezig - noodzakelijk
Energie label		Indien aanwezig - gewenst
Aanwezige installaties	Aantal liften	Indien aanwezig - gewenst
	Installaties collectief of individueel	Indien aanwezig - gewenst
Verhuurinformatie		
Bruto huuropbrengst per jaar (Excl. BTW)		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	Noodzakelijk
	Type VEH	Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar excl. BTW	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
	Ingangsdatum Huurovereenkomst	Indien aanwezig - gewenst
	WWS puntentelling en puntenhuur	Noodzakelijk
	Evt. betalingsachterstanden	Indien aanwezig - gewenst
	Opzegging (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	Leeftijd huurder	Indien aanwezig - gewenst
	Servicekosten	Noodzakelijk
	Bijzondere bepalingen huurovereenkomsten	Noodzakelijk
Leegstand	Gebruiksoppervlakte per VEH	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
Overige relevante informatie		
WOZ-beschikking		Indien aanwezig - noodzakelijk
Verkopen binnen complex afgelopen 3 jaar		Indien aanwezig - noodzakelijk
Mutatiegraaden afgelopen 3 tot 5 jaar		Indien aanwezig - noodzakelijk
Juridische mogelijkheid tot uitpanden (ja/nee)		Indien aanwezig - noodzakelijk
Meerderheidsbelang VVE (ja/nee)		Indien aanwezig - noodzakelijk
Verklaring omtrent financiële positie VVE		Indien aanwezig - noodzakelijk
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeverde informatie volledig en juist is.

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Algemeen		
Naam belang		Noodzakelijk
Adres		Noodzakelijk
Huisnummer		Noodzakelijk
Postcode		Noodzakelijk
Plaats		Noodzakelijk
Eigendomsinformatie		
Kadastrale gegevens		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		Indien aanwezig - gewenst
Definitieve koopsom k.k.		Indien aanwezig - gewenst
Akte van levering/ splitsingsakte		Indien aanwezig - gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Bouwjaar		Indien aanwezig - gewenst
Renovatiejaar		Indien aanwezig - gewenst
NEN 2580 meetstaat		Indien aanwezig - noodzakelijk
Indien meetstaat niet beschikbaar	Bruto vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		Indien aanwezig - gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		Indien aanwezig - noodzakelijk
Energie-label		Indien aanwezig - gewenst
Onderhoudscertificaten installaties		Indien aanwezig - gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling etc.)		Indien aanwezig - gewenst
Verhuurinformatie		
Bruto huuropbrengst per jaar (Excl. BTW)		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar excl. BTW	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Opgave van evt. huurincentives/ vergoedingen buiten de huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (evt. breakoptiedatum)	Noodzakelijk
	Evt. betalingsachterstanden	Noodzakelijk
	Opzegging (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	Huurder BTW (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	BTW compensatie	Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303 procedure (290 bedrijfsruimte)	Indien aanwezig - noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
Overige relevante informatie		
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
WOZ-beschikking		Indien aanwezig - gewenst
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		Indien aanwezig - gewenst
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeleverde informatie volledig en juist is.