

REFERENTIE-VERGELIJKER

Adres getaxeerde object:		Paradijslaan 25, 4455 XX UTRECHT	Marktwaaarde per waardepeildatum (19 september 2017):	€ 450.000
Objectkenmerken:				
Woningtype:	Hoekwoning			
Bouwjaar:	1951			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	156			
Bruto inhoud (m3):	460			
Perceelsoppervlakte (m2):	240			
Energie label:	C (definitief)			
Bij-, op- en/of aanbouwen:	- Aanbouw woonruimte - Dakkapel voorzijde - Dakkapel achterzijde - Garage vrijstaand		Taxateur geeft hier een toelichting op de door hem getaxeerde situatie betreffende de bij-, op- en/of aanbouwen.	
Ligging:			Tegenover basisschool in rustige straat met alleen lokaal verkeer, achtertuin op het noorden	
Onderhoudssituatie:	Goede conditie		Tekst van I.2.a.4.: schilderwerk buiten behoeft aandacht.	
Mate van luxe en doelmatigheid:			Betreft een nette woning met een standaard keuken en een recent volledig gemoderniseerde badkamer.	
Kwaliteit/conditie:			Woning verkeert in redelijke conditie en de gebruikte materialen zijn van hoge kwaliteit.	
Toelichting taxateur:			Courante woning in gewilde omgeving waarbij de woning op onderdelen (o.a. de keuken) duidelijk gedateerd is.	

Referentieobject 1		Paradijslaan 29, 4455 XX UTRECHT		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 415.000	8,7%		
Verkoopdatum:	1 september 2015			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 451.150			
Verkocht binnen:	21 dagen			
Bron gegevens:	Archief VBO Makelaar			
Objectkenmerken:		Verschil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	Tussenwoning	minder	Van oorsprong identiek ingedeelde woning maar dan als tussenwoning, zelfde bouwstroom	
Bouwjaar:	1953	2		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	141	-10%	GO Wonen is 15 m2 kleiner, getaxeerde object heeft een aanbouw aan achterzijde.	
Bruto inhoud (m3):	423	-8%	Inhoud is bijna 40 m3 kleiner a.g.v. ontbreken aanbouw.	
Perceelsoppervlakte (m2):	178	-26%	Perceel is 60 m2 kleiner dan perceel van getaxeerde object	
Energie label:	C (voorlopig)	vergelijkbaar	Vergelijkbare energielasse.	
Bij-, op- en/of aanbouwen:	- Aanbouw woonruimte - Dakkapel voorzijde - Dakkapel achterzijde - Garage vrijstaand	vergelijkbaar	Ook een dakkapel, geen uitgebouwde woonkamer, wel een grotere garage met carport en ook een tuinhuis/blokhut.	
Ligging:		beter	Betere ligging, ruim uitzicht op park aan voorzijde, tuin op zuiden en niet net als getaxeerde object op het noorden.	
Onderhoudssituatie:		veel beter	Recent volledig geschilderd en van binnen gestuct en geschilderd, kozijnen vervangen en tevens HR++ glas geplaatst.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		veel beter	Instapklare recent volledig gemoderniseerde woning, tweede badkamer.	
Kwaliteit / conditie:		vergelijkbaar	In basis een kwalitatief vergelijkbare woning, zelfde bouwstroom, geen funderingsproblemen bekend.	
			Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:	
Taxateur acht deze instapklare en volledig gemoderniseerde woning ondanks de onderlinge verschillen (w.o. kleiner perceel en kleiner woonoppervlak) prima vergelijkbaar met het getaxeerde object en heeft verder geen bijzonderheden betreffende deze referentiewoning te melden.				

Referentieobject 2		Paradijslaan 17, 4455 XX UTRECHT	
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 415.000	4,5%	
Verkoopdatum:	1 juli 2016		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 433.527		
Verkocht binnen:	65 dagen		
Bron gegevens:	Archief NVM		
Objectkenmerken:			
		Verschil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven
Woningtype:	Hoekwoning	vergelijkbaar	Van oorsprong identiek ingedeelde woning, ook een hoekwoning, zelfde bouwstroom
Bouwjaar:	1951	0	Zelfde bouwperiode
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	125	-20%	GO Wonen is 30 m2 kleiner, deze referentie heeft geen aanbouw woonkamer, wel kleine uitbouw keuken aan achterzijde
Bruto inhoud (m3):	430	-7%	Inhoud is 20 m3 kleiner dan inhoud van getaxeerde object.
Perceelsoppervlakte (m2):	195	-19%	Perceel is 45 m2 kleiner dan perceel van getaxeerde object
Energie label:	B (definitief)	beter	Beter energielabel
Bij-, op- en/of aanbouwen:	- Aanbouw woonruimte - Dakkapel voorzijde - Dakkapel achterzijde - Garage vrijstaand	vergelijkbaar	Dakkapel voor en achter, uitgebouwde keuken, ook een garage en nog een aan garage aangebouwde berging.
Ligging:		vergelijkbaar	Vergelijkbare ligging, aan zelfde straat zijde gelegen, ook uitzicht op park aan voorzijde, tuin ook op het noorden.
Onderhoudssituatie:		beter	Goed onderhouden woning.
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	Iets minder dan getaxeerde woning, nog een oudere keuken en nette doch gedateerde badkamer.
Kwaliteit / conditie:		vergelijkbaar	In basis een kwalitatief vergelijkbare woning, zelfde bouwstroom, geen funderingsproblemen bekend
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:			
Taxateur acht deze woning ondanks de onderlinge verschillen (met name gedateerdheid badkamer en keuken waardoor geïndiceerde koopsom wat lager ligt dan de door taxateur toegekende marktwaarde) goed vergelijkbaar met het getaxeerde object en heeft verder geen bijzonderheden betreffende deze referentiewoning te melden.			

Referentieobject 3		Rubenslaan 22, 4455 XW UTRECHT		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 472.000	0,6%		
Verkoopdatum:	3 april 2016			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 475.000			
Verkocht binnen:	niet bekend			
Bron gegevens:	Archief VastgoedPRO			
Objectkenmerken:		Verschil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	Hoekwoning	vergelijkbaar	Van oorsprong identiek ingedeelde woning, ook een hoekwoning uit zelfde bouwstroom.	
Bouwjaar:	1956	5	Zelfde bouwperiode	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	168	8%	GO Wonen is 8 m2 groter	
Bruto inhoud (m3):	450	-2%	Inhoud is vergelijkbaar met inhoud van getaxeerde object.	
Perceelsoppervlakte (m2):	285	19%	Perceel is 45 m2 groter dan perceel van getaxeerde object	
Energie label:	B (definitief)	beter	Beter label, alles voorzien van HR++ glas en vloerverwarming/vloerisolatie begane grond.	
Bij-, op- en/of aanbouwen:	- dakkapel voorzijde - dakkapel achterzijde - aanbouw woonkamer	vergelijkbaar	Twee dakkapellen, aanbouw woonkamer, geen garage maar wel een grote stenen berging met lounge ruimte in tuin.	
Ligging:		vergelijkbaar	Vergelijkbare ligging, zelfde woonwijk, minder fraai uitzichtaan voorzijde, tuin echter op het zuiden.	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Goed onderhouden woning.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	Beter dan getaxeerde woning, nieuw stukwerk, recent vernieuwde keuken, moderne badkamer en 2e badkamer.	
Kwaliteit / conditie:		vergelijkbaar	In basis een kwalitatief vergelijkbare woning, zelfde bouwstroom, geen funderingsproblemen bekend	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:		
Taxateur acht deze woning goed vergelijkbaar, het grotere perceel en de iets luxere afwerking rechtvaardigen het verschil van € 25.000,- tussen getaxeerde waarde en de gecorrigeerde koopsom van dit referentieobject. Verder zijn geen bijzonderheden betreffende deze referentiewoning te melden.				