



WONINGRAPPORT

Adres: **Langelaan 1
1234 AB APELDOORN**

Aanmaakdatum: **donderdag 8 oktober 2015**

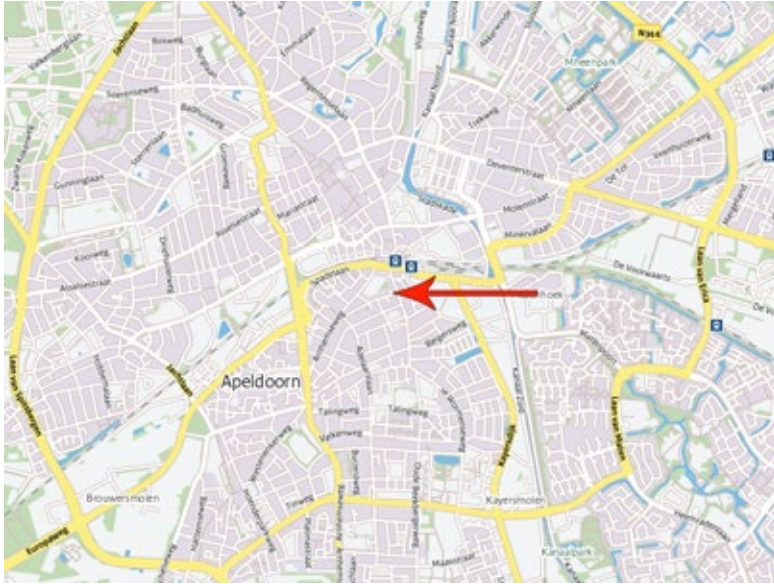
Woningrapport

Inhoudsopgave

	Bladzijde
1. Kadastrale informatie	
1.1. Situatiekaart	3
1.2. Kadastraal bericht object	4
1.3. Uittreksel kadastrale kaart	5
2. Gegevens woning uit andere bronnen	
2.1. Omgevingsfoto's	6
2.2. Gemeentelijke informatie	8
2.3. Energielabel	8
3. Waarde-indicatie op basis van Kadastergegevens	
3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen	9
3.2. Koopsomwaarde pand	9
3.3. Referentiepanden+	10
3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden	10
3.3.2. Gevonden referentiepanden	11
3.3.3. Berekening koopsomwaarde	11
3.3.3. Ligging referentiepanden	12
4. Toelichting	13

1. Kadastrale informatie

1.1. Situatiekaart



APELDOORN

Bron: Kadaster <1:50.000>

© 2015, Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Woningrapport

1.2 Kadastraal bericht object

- 1 Uniek nummer van dit perceel.
- 2 Oppervlakte van het perceel.
- 3 Rijksdriehoekskoördinaten die de ligging van het perceelsnummer in de kadastrale kaart aangeven.
- 4 Datum waarop het perceel voor het eerst is opgevoerd in onze digitale registratie. Dit is niet altijd de datum waarop het perceel is ontstaan.
- 5 Verwijzing naar intern document van het Kadaster.
- 6 Door de overheid opgelegde beperkingen. Deze beperkingen bepalen wat u wel of niet met een stuk grond of gebouw mag doen. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld:
 - a. Beschermd monumenten;
 - b. Beschermd leefomgeving (natuurmonumenten);
 - c. Bodembescherming (verplichting tot registratie van verontreinigde grond);
- 7 Nummer van de verkrijgingsakte (bijvoorbeeld leveringsakte).

1.2. Kadastraal bericht object

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: APELDOORN N 8373 8-10-2015
Langelaan 1 1234 AB APELDOORN 14:12:52
Toestandsdatum: 7-10-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: APELDOORN N 2323 **1**
Grootte: 2 a 20 ca **2**
Coördinaten: 194677-468974 **3**
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Langelaan 1
1234 AB APELDOORN
Koopsom: € 205.000 Jaar: 2010
Ontstaan op: 12-10-1989 **4**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75211 **5** d.d. 19-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen **6**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw HG van Boven
Langelaan 1
1234 AB APELDOORN
Geboren op: 01-01-1950
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn conform

Recht ontleend aan: HYP4 581000/3 **7** d.d. 2-8-2010
Eerst genoemde object in
brondocument: APELDOORN N 2323

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 581000/3 **7** d.d. 2-8-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Woningrapport

1.3 Uittreksel kadastrale kaart

- 1 Uniek nummer van dit perceel.
- 2 Uniek nummer van een perceel, zonder de toevoeging kadastrale gemeente¹ en sectie¹.
- 3 Kadastrale grens die al is gemeten.
- 4 Kadastrale grens die is getekend door een tussenpersoon en die nog gemeten moet worden.
- 5 Kadastrale grens die is getekend door het Kadaster na ontvangst van een notariële akte. Deze grens moet nog gemeten worden.



2. Gegevens woning uit andere bronnen

2.1. Omgevingsfoto's

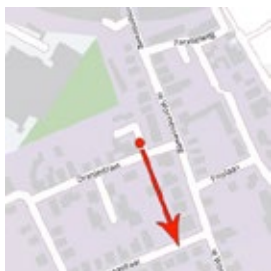
Bron: CycloMedia Technology B.V.
Opnamedatum foto's: 12 nov 2014



Datum 08-10-2015
Bladzijde 6

kadaster

Vervolg Omgevingsfoto's



Woningrapport

2.2 Gemeentelijke informatie

- 1 Inhoud van de woning.
- 2 Vloeroppervlak van de woning.

2.2. Gemeentelijke informatie

Bron: DataLand B.V.

Bouwjaar:	1986
Inhoud: 1	305 m ³
Vloeroppervlak: 2	98 m ²
Monumentaanduiding:	Geen monument / Onbekend
Huur-eigendom-status:	Eigenaar/gebruiker

2.3. Energielabel

Bron: AgentschapNL.

Betreft:

Postcode:	1234 AB
Huisnummer:	1
Toevoeging:	-
Gebouwaanduiding:	-
Opnamedatum:	-

Energie-index: -

Energieklasse: -

Overeenkomstig gegevens door AgentschapNL aangeleverd tot en met donderdag 31 juli 2014.

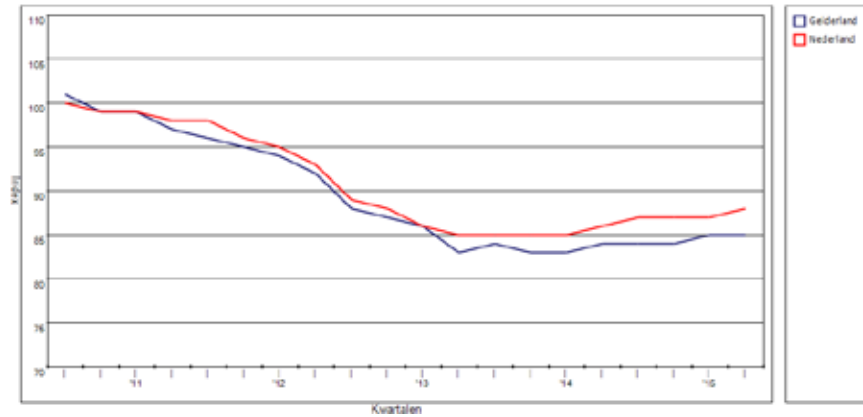
AgentschapNL heeft van dit adres op dit moment geen energielabel beschikbaar.
Raadpleeg eventueel de toelichting in hoofdstuk 4.

Woningrapport

3. Waarde-index op basis van Kadastergegevens

3.1. Prijsindex bestaande koopwoningen ①

Verloop Prijsindex Bestaande Koopwoningen (landelijk en provincie)



3.2. Koopsomwaarde pand

Met behulp van de laatste verkoopprijs en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van de betreffende provincie kan de huidige waarde berekend worden, alsmede de stijging of daling sinds de laatste transactiedatum.

Betreft:

Provincie:	Gelderland
Woningtype:	Hoekwoning
Index 2010:	100
Koopsom bij laatste transactie (2-8-2010) [€]:	€ 205.000
Index op transactiedatum:	100,8
Index juni 2015:	84,6
Percentage stijging/daling [%]:	-16,1 %
Berekende waarde [€]:	€ 172.053

Datum 08-10-2015
Bladzijde 9

kadaster

3.1 Prijsindex bestaande koopwoningen

- ① Geeft de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in heel Nederland en in een provincie weer. De grafiek laat de prijsontwikkeling zien ten opzichte van basisjaar 2010 (prijsindex van 100).

3.3. Referentiepanden+

3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden

Betreft:

Postcode:	7331 BV
Huisnummer:	2
Huisnummer toevoeging:	-
woningtype:	Hoekwoning
Perceeloppervlak:	220 m ²
Bebouwingsoppervlak:	48 m ²
Onderdeel van een complex:	Nee

Er zijn referentiepanden gezocht met de onderstaande criteria:

Periode:	8-10-2005 tot 1-9-2015
Straal:	1000 m
Maximale afwijking van het bebouwingsoppervlak:	25 %
Maximale afwijking van het perceeloppervlak:	40 %

Woningrapport

3.3.2. Gevonden referentiepanden

Volg nummer	Adres	Postcode	1	2	3	4	5
			Bouwjaar	Inhoud (m ²)	Afstand (m)	Afwijking oppervlakte perceel (m ²)	Afwijking bebouwing (m ²)
1	LANGELAAN 1	1234 AB	1986	305	0	0	0
2	BREEDTELAAN 2	1234 AM	1988	317	576	1	1
3	TENDERLN 49	1234 AJ	1988	328	443	-51	10
4	PELIKAANLN 44	1234 BP	1982	286	756	4	8
5	PELIKAANLN 44	1234 BP	1982	286	756	4	8
6	PELIKAANLN 58	1234 BP	1982	244	704	69	-2
7	PELIKAANLN 20	1234 BP	1982	244	824	77	-1
8	STOOMWEZENSTR 31	1234 AE	1990	385	282	25	1
9	SPADELN 282	1234 AL	1990	770	330	9	1
10	FLITSLN 3	1234 VJ	1992	307	194	16	3

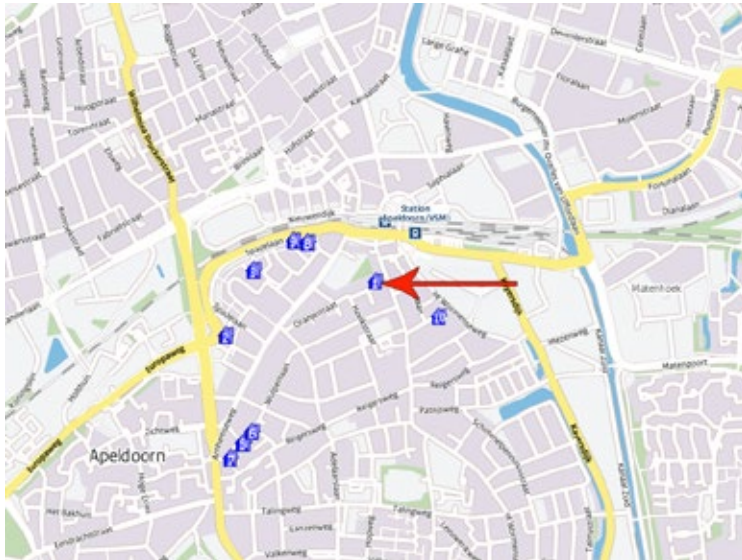
3.3.3. Berekening koopsomwaarde referentiepanden

Volg nummer	Adres	Datum laatste transactie	6	7	8	
			Koopsom bij transactie (€)	Meer onroerend goed	Sijging/daling (%)	Berekende koopsom waarde (€)
1	LANGELAAN 1	2-8-2010	205.000	Nee	-16,1	172.053
2	BREEDTELAAN 2	2-8-2007	232.500	Nee	-19,4	187.328
3	TENDERLN 49	1-11-2010	225.000	Nee	-14,9	191.498
4	PELIKAANLN 44	31-7-2008	212.000	Nee	-20,8	167.932
5	PELIKAANLN 44	10-3-2008	208.000	Nee	-20,0	166.321
6	PELIKAANLN 58	1-7-2013	172.000	Nee	1,0	173.642
7	PELIKAANLN 20	16-9-2014	157.500	Nee	0,8	158.814
8	STOOMWEZENSTR 31	20-4-2009	208.500	Nee	-17,8	171.419
9	SPADELN 282	2-9-2008	242.500	Nee	-20,8	192.092
10	FLITSLN 3	15-4-2011	232.500	Nee	-13,1	202.153

3.3.2 en 3.3.3 Referentiepanden

- 1 Bouwjaar van de woning.
- 2 Inhoud van de woning.
- 3 Afstand van deze woning ten opzichte van de woning waarvoor dit rapport is opgevraagd.
- 4 Afwijking van de oppervlakte van dit perceel ten opzichte van de oppervlakte van het perceel waarvoor dit rapport is opgevraagd.
- 5 Afwijking van de bebouwing op dit perceel ten opzichte van de bebouwing van het perceel waarvoor dit rapport is opgevraagd.
- 6 Is het perceel gekocht met andere percelen? Ja of Nee.
Als er Ja¹ staat kan de koopsom voor meerdere percelen zijn.
- 7 Procentuele stijging of daling van de koopsom berekend op basis van de laatste transactiedatum en de Prijsindex bestaande koopwoningen.
- 8 De koopsom berekend op basis van de koopsom op de laatste transactiedatum en de Prijsindex bestaande koopwoningen.

3.3.4. Ligging referentiepanen



Bron: Kadaster <1:24.000>
© 2015, Dienst voor het kadaster en de openbare registers

4. Toelichting woningrapport

Productbeschrijving

Het Woningrapport biedt snel en eenvoudig kenmerken van een woning en de daarbij horende gerechtigden. Daarnaast geeft het een beeld van de omgeving van de woning en de geïndexeerde waarde van op bepaalde onderdelen vergelijkbare woningen in de buurt. Het rapport is daarmee onder andere geschikt als referentiemateriaal bij de waardebepaling van een woning. Het Woningrapport bevat naast kadastrale en topografische informatie ook informatie van externe partijen.

In het Woningrapport zijn de volgende producten opgenomen (indien beschikbaar):

1. Kadastrale informatie

1.1. Situatiekaart.

Op de situatiekaart vindt u de ligging van de woning afgebeeld op de TOPmap kaart van de Topografische Dienst Kadaster. Dit is een vereenvoudigde topografische rasterkaart, waaraan geen maten te ontleen zijn. De kaart toont de betreffende gemeente en geeft aan waar de woning zich in die gemeente bevindt. De uitgebreide productbeschrijving vindt u onder TOPmap bij de categorie Topografische Producten op www.kadaster.nl/producten.

1.2. Kadastraal bericht object.

Een kadastraal bericht object bevat kadastrale informatie over een kadastraal perceel of appartementsrecht. In het bericht is aangegeven welke personen op een bepaalde datum als gerechtigde (n) staan geregistreerd bij het Kadaster. De volledige productbeschrijving van dit bericht vindt u bij de productbeschrijving van het kadastraal uittreksel op www.kadaster.nl/producten.

1.3. Uittreksel kadastrale kaart.

Het uittreksel is op schaal en altijd noordgericht. Het biedt u in een oogopslag de ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen en geeft een globale indicatie van de ligging van de grenzen. Van appartementsrechten wordt het grondperceel afgebeeld. Aan het uittreksel kadastrale kaart zijn geen maten te ontleen. Van een perceel dat nog niet gemeten en/of verwerkt is (bijvoorbeeld een stuk nieuwbouwgrond of een verkocht gedeelte van een bestaand perceel) is nog geen actueel uittreksel kadastrale kaart beschikbaar. De volledige productbeschrijving van het uittreksel kadastrale kaart vindt u op www.kadaster.nl/producten.

2. Gegevens woning uit andere bronnen

2.1. Omgevingsfoto's.

De omgevingsfoto's geven een beeld van de feitelijke situatie rondom de woning. Deze foto's zijn uitsneden van Cyclorama's afkomstig van CycloMedia Technology B.V. Cyclorama's van objecten worden gemaakt vanaf de verharde rijweg met intervallen van tien tot vijftig meter. Het is met deze uitgangspunten niet altijd mogelijk om van de woning het vooraanzicht te fotograferen. Van de vier uitsneden die in het Woningrapport zijn opgenomen, is de eerste altijd naar de woning gericht. Het is in uitzonderingsgevallen mogelijk dat obstakels het zicht op de juiste woning beletten of dat alleen de zijkant van de woning gefotografeerd is. Het kaartje naast de uitsneden geeft aan vanuit welk punt de foto is genomen en wat de richting van de opname is. Tevens is vermeld op welke datum de foto's genomen zijn. Meer informatie over Cyclorama's en de dekkingsgraad vindt u op www.cyclomedia.nl.

2.2. Gemeentelijke informatie.

De gemeentelijke informatie bestaat (voor zover bekend bij DataLand) uit het bouwjaar, de inhoud, het vloeroppervlak, indien van toepassing een monumentaanduiding en de status huur of eigendom. DataLand verstrekt deze gegevens namens de gemeente, die elk half jaar gegevens aanlevert. DataLand is het grootste intergemeentelijke samenwerkingsverband op het gebied van vastgoedinformatie en verstrekt informatie namens de deelnemende gemeenten. Van gemeenten die niet deelnemen aan DataLand kunnen wij in het Woningrapport helaas geen gegevens verstrekken. Een actueel overzicht van deelnemende gemeenten kunt u vinden op www.data-land.nl.

2.3. Energielabel.

Het energielabel geeft informatie over de energiezuinigheid van een gebouw. Indien er bij de woning een energielabel bekend is, worden de energieklassen (letter A-G) en de energie-index (een cijfer) getoond, alsmede het certificaatnummer en de opnamedatum. De gedetailleerde informatie over de energiezuinigheid van de woning is in het bezit van de eigenaar van de woning en alleen bij hem/haar verkrijgbaar. Een energielabel is verplicht bij verkoop of verhuur van een woning. De informatie wordt verstrekt namens AgentschapNL. Meer informatie over de interpretatie van de gegevens op het energielabel vindt u op www.ep-online.nl.

Datum 08-10-2015

Bladzijde 13

kadaster

3. Waarde-indicatie op basis van Kadastergegevens

3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) wordt maandelijks berekend. De PBK geeft inzicht in de prijsverandering van bestaande particuliere koopwoningen. De index is een gezamenlijke uitgave van het Kadaster en het CBS. Het indexcijfer geeft de verhouding van de woningwaarde op een bepaald moment aan ten opzichte van basisjaar 2010 (prijsindex van 100). Deze PBK wordt weergegeven middels een grafiek. De grafiek toont de index van de betreffende provincie ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

3.2. Koopsomwaarde pand.

De huidige koopsomwaarde van het pand is een indicatie die gebaseerd is op de laatste bekende en bruikbare verkoopprijs van het pand en de waardeontwikkeling van objecten in de betreffende provincie (PBK). De getoonde referentiepanden in de tabel onder 3.3.2. hebben geen invloed op de berekening van

de huidige koopsomwaarde van het pand. De PBK wordt ieder kwartaal geactualiseerd. Voorwaarde voor de berekening is dat er een geschikte transactie met koopsom van het betreffende pand beschikbaar is. Een geschikte transactie is een transactie waarbij de koopsom voortkomt uit een particuliere transactie van een bestaande woning na 1993. De aankoop van bouwgrond bijvoorbeeld is om die reden geen geschikte transactie voor een berekening. Het kan voorkomen dat er geen koopsom beschikbaar is waarmee de koopsomwaarde van het pand berekend kan worden, terwijl in het kadastraal bericht object wel een koopsom genoemd wordt. In dergelijke gevallen is de koopsom door verschillende oorzaken niet bruikbaar voor een waardeberekening. Het kan om diezelfde redenen tevens voorkomen dat in de berekening van de koopsomwaarde een koopsom van een eerdere transactiedatum wordt gehanteerd dan de koopsom en transactiedatum die vermeld staan in het kadastraal bericht object. Dit zijn uitzonderingsgevallen.

3.3. Referentiepanden+.

Referentiepanden zijn panden die op een aantal vooraf ingegeven selectiecriteria vergelijkbaar zijn met het gevraagde pand en waarbij recent een transactie heeft plaatsgevonden.

3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden.

Op basis van enkele kenmerkende gegevens kunnen referentiepanden bepaald worden.

- In eerste instantie wordt gekeken aan de hand van de omgeving of de woning ligt in een landelijke of dorp/stedelijke omgeving. Het criterium hiervoor is de dichtheid van woningbouw in de nabije omgeving. Aan de hand hiervan wordt de grootte van de straal bepaald waarbinnen gezocht wordt naar referentiepanden.
- Vervolgens wordt op basis van periode (tien jaar terug), grootte bebouwing, grootte perceel en straal gezocht naar referentiepanden.
- Er wordt gezocht tot een maximum aantal van tien referentiepanden met een transactie, tenzij landelijk de straal van vijf kilometer of dorp/stedelijk de straal van één kilometer overschreden wordt. Bij overschrijding van deze stralen is geen sprake meer van een referentie.
- Vervolgens wordt gesorteerd waarbij dezelfde postcode en wijk en buurt voorrang heeft op de andere gevonden treffers. Hetzelfde geldt voor bouwjaar en inhoud, indien deze gegevens beschikbaar zijn via DataLand (zie 2.2). Dit is extra toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande product Referentiepanden.
- Daarna wordt er gesorteerd op afstand. Het perceeloppervlak is afkomstig uit het kadastraal bericht object. Het bebouwingsoppervlak is geautomatiseerd afgeleid uit het uittreksel kadastrale kaart. Het berekenen van het perceeloppervlak en bebouwingsoppervlak is niet mogelijk bij appartementsrechten of andere woningblokken.

3.3.2. Gevonden referentiepanden.

Op basis van de zoekcriteria worden maximaal tien referentiepanden getoond. In de tabel staan eigenschappen van de gevonden panden in vergelijking met het gevraagde pand. De kolommen Bouwjaar en Inhoud zijn leeg als DataLand hierover geen gegevens beschikbaar heeft. De kolommen Afwijking oppervlakte perceel en Afwijking bebouwing zijn leeg als het Kadaster hierover geen gegevens heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementsrechten of andere woningblokken. In het geval er in de afgelopen jaren in het door uw opgegeven gebied weinig verkooptransacties hebben plaatsgevonden, is daardoor het aantal beschikbare referentiepanden beperkt opgesomd.

3.3.3. Berekening koopsomwaarde referentiepanden.

Van de gevonden referentiepanden wordt met behulp van de laatste transactiedatum en koopsom en de laatste PBK de koopsomwaarde berekend (peildatum laatste PBK). De koopsomwaarde is een indicatie. Let op: in de kolom 'meer onroerend goed' wordt aangegeven of in de desbetreffende transactie sprake was van overdracht van meer dan 1 perceel (J = ja, N = nee). Als er sprake is van 'meer onroerend goed' dan heeft de koopsom betrekking op de aankoop van al het onroerend goed dat in de transactie betrokken was. Het pand is qua selectiecriteria wel een referentiepand, maar de koopsom en dus ook de stijging/daling en de berekende koopsomwaarde zijn in dit geval niet zuiver te herleiden naar het ene genoemde adres in het overzicht.

3.3.4. Ligging referentiepanden.

Op een TOP25raster kaart van het Kadaster wordt de ligging weergegeven van de woning (met een rode pijl) en de gevonden referentiepanden (in blauw aangeduid). Als referentiepanden bij elkaar in de buurt liggen, wordt alleen het hoogste nummer getoond. Het gaat dan bijvoorbeeld om referenties in hetzelfde appartementencomplex of in dezelfde straat. Meer informatie over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen en Referentiepanden vindt u op www.kadaster.nl.

Disclaimer

Het Woningrapport is een informatieproduct van het Kadaster en wordt met zorg samengesteld. Desalniettemin kunnen aan het Woningrapport geen rechten worden ontleend. Het Kadaster aanvaardt eveneens geen aansprakelijkheid voor de gegevens van de woning uit andere bronnen dan het Kadaster.