

Taxatierapport

Financiering woonruimte

Model november 2002 vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO

A. OPDRACHT/OPNAME

Datum opdracht: *1 december 2003*
Naam opdrachtgever: *J. Jansen*
Adres opdrachtgever: *Woonstraat 14 Utrecht*

Opdracht is verstrekt aan: *Taxatieaanbieder*
Adres opdrachtnemer: *Makelaarstraat 14 Utrecht*
De taxatie is uitgevoerd door: *P. Taxateur*
Als makelaar o.g./ taxateur o.g. beëdigd: *9 september 2001*
Als taxateur ingeschreven in het register: *RMT nummer 100.234.22*
Datum opname en inspectie: *3 december 2003*

B. OBJECT

Type object, adres en plaats:

Het woonhuis, type *tussenwoning*, met *berging, tuin en ondergrond*, staande en gelegen te *Woonstraat 14 te Utrecht*.

C. DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening bij:
Een nog onbekende geldverstrekking instelling.

D. WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

- onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik:
€ 305.000,--
zegge: *driehonderdvijfduizend euro*
- executie waarde vrij van huur en gebruik:
€ 260.000,--
zegge: *tweehonderdzesigduizend euro*

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing de voorwaarden van de RMT.

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002" gedeponeed bij de KvK te Utrecht.

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
a. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen (vraag G.3a):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving (vraag H.1b):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.1c):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
d. De onderhouds- of bouwkundige staat is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht" (vraag I.1):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
e. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (vraag I.b):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
f. Bij de taxatie is negatieve informatie over verontreiniging naar voren gekomen (vraag J.2):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
g. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1b):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Eigendomsbewijs: *Ja.*
- Kadastrale plan: *Ja, zie bijlage.*
- Kadastrale uittreksel: *Ja, zie bijlage.*
- Overig: *Niet van toepassing.*

2. Kadastrale omschrijving object

- a. Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend (Gemeente, sectie, nummer, grootte):
*Gemeente Utrecht
Sectie X
Nummer 9999
Grootte 210 m²
Bron: Kadaster Utrecht d.d. 3 december 2003*
- b. Het appartementsrecht op eigen grond, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend (Gemeente, sectie, nummer, complexnummer):
Niet van toepassing.
- c. Het recht van erfpacht/vruchtgebruik/opstal/gebruik en bewoning:
Niet van toepassing.
- d. Het lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging:
Niet van toepassing.

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Ten aanzien van het perceel/perceel met opstallen (zie 2a):
 - Volle/blote/gedeelde eigendom: *Volle eigendom.*
 - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: *Geen andere dan, gezien bouwaard en bouwjaar, gebruikelijke erfdienstbaarheden, rechten, verplichtingen, lasten en/of beperkingen.*
 - Overig: *Niet van toepassing.*
- b. Ten aanzien van het appartementsrecht (zie 2b)/lidmaatschapsrecht c.v.(zie 2d):
 - Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE/CV: *Niet van toepassing.*
 - Vermogenspositie VvE/CV: *Niet van toepassing.*
 - Gebruiksbepalingen: *Niet van toepassing.*
 - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: *Niet van toepassing.*
 - Overig: *Niet van toepassing.*

c. Ten aanzien van het recht van erfpacht/vruchtgebruik/gebruik en bewoning/opstal/.....(zie 2c):

- Datum uitgifte/vestiging: *Niet van toepassing.*
- Einddatum van het recht: *Niet van toepassing.*
- Canon/vergoeding: *Niet van toepassing.*
- Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen: *Niet van toepassing.*
- Overig: *Niet van toepassing.*

4. Nader onderzoek

De geraadpleegde, of de taxateur anderszins bekende informatie, geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren:
Neen, ondergetekende ziet geen aanleiding voor nader onderzoek.

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: *Het woonhuis, type tussenwoning, met berging, tuin en ondergrond.*
- b. Bouwaard, materialen en constructie:
Woonhuis: *Traditioneel gebouwd. Gevels uitgevoerd in metselwerk met spouw. Houten kapconstructie gedekt met dakpannen. De vloeren zijn uitgevoerd in beton. De kozijnen en ramen zijn in hout uitgevoerd, volledig voorzien van isolerende beglazing.*
Berging: *Traditioneel gebouwd, halfsteens met bitumineuze dakbedekking.*
- c. Bouwjaar / ouderdom: *Circa 1916.*
- d. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen: *Niet van toepassing.*
- e. Indeling: *Begane grond:
Entree, hal met plavuizenvloer, meterkast en toiletruimte.
Tuingericte woonkamer met plavuizenvloer, schuifpui en trapkast.
Keuken met luxe inrichting, voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, oven en plavuizenvloer.

1^e Verdieping:
Overloop.
Slaapkamer voorzijde.
Twee slaapkamers achterzijde met dakkapel.
Badkamer met ligbad, wastafelmeubel, douchecabine en toilet.*

f. Indicatie woonoppervlakte en inhoud: Circa 100 m², circa 310 m³.

2. Omgeving

a. Wijk, stand, belendingen:

Het object is gelegen in een woonwijk, op goede woonstand tussen gelijksoortige bebouwing.

b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving:
Neen, de aard en kwaliteit van het object wijkt niet af van de bebouwing in de naaste omgeving.

c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:
Neen, de waarde van het object wijkt niet af van die van soortgelijke objecten.

d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):
Neen, ondergetekende heeft geen bijzonderheden waargenomen.

I. ONDERHOUDSTOESTAND

a. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

- Binnenonderhoud: *Goed.*
- Buitenonderhoud: *Goed.*
- Bouwkundige constructie: *Goed.*

b. Verwacht wordt dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud *minder* bedragen dan 10 % van de getaxeerde onderhandse vrij van huur en gebruik.

Onder dergelijke onderhoudskosten wordt verstaan de kosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan het object te voorkomen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

c. Volgens opgave vanzijn er *Volgens opgave eigenaar geen bericht aan*
aanschrijvingen ex. art. 14 t/m 20 *belanghebbende en geen aanschrijvingen*
Woningwet resp. een vooraanzegging *ex. art. 14 t/m 20 Woningwet van toepas-*
daartoe: *sing.*

d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: *Neen.*

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gemeente/ provincie: *Niet van toepassing.*
- b. Gebruiker/ eigenaar: *Eigenaar.*
- c. Gemeentelijke/ provinciale inventarisatielijst: *Niet van toepassing.*

2. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
 - Historische gegevens: *Neen, historisch geen verdachte locatie.*
 - Er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend: *Neen.*
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: *Neen.*
- c. Ten aanzien van opslagtanks geldt:
 - de taxateur heeft de aanwezigheid van een ondergrondse of bovengrondse opslagtank vastgesteld: *Neen.*
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) aangemeld bij de gemeente conform BOOT-besluit: *Niet van toepassing.*
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn), in gebruik, conform het BOOT-besluit jaarlijks gekeurd verzekerd tegen de gevolgen van bodemvervuiling: *Niet van toepassing.*
 - de ondergrondse tank(s) is (zijn) gesaneerd (gecertificeerd) conform BOOT-besluit: *Niet van toepassing.*
- d. Er is een waardeverminderende hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen: *Neen, deze zijn feitelijk niet waargenomen.*
- e. Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen: *Neen, mogelijk enige asbesthoudende materialen verwerkt in ontluchtingskanalen, gelet op het bouwjaar van het object en het destijds toepassen van asbesthoudende materialen, doch dit is niet waardeverminderend.*

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van: *Eigenaar.*

- a. Wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar: *Ja.*
- b. Wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: *Niet van toepassing.*
- c. Wordt het object onbewoond opgeleverd: *Niet van toepassing.*

2. Bijzonderheden

- a. Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning: *Geen bijzonderheden van toepassing.*
- b. Bestemming perceel: *Wonen.*

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie: *Neen, geen afwijking geconstateerd.*

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op objectvergelijking: *Ja, en wel relevante recente verkopen van vergelijkbare objecten nabij het getaxeerde.*

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa: *3 tot 6 maanden, gelet op ligging en prijsklasse.*

3. Definitie toegepaste waardebegrippen

De definities van de gebruikte waardebegrippen voor zover niet vermeld in het Normblad: *Niet van toepassing.*

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: *Kadaster, eigenaar.*

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Het object is bestemd voor gebruik als: *Woonhuis.*
- b. Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: *Geen bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen van toepassing.*
- c. Toekomstige planologische ontwikkelingen: *Volgens opgave zijn er geen bijzonderheden op termijn te verwachten.*

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. art.6): *Neen, het object is niet belast met een voorkeursrecht of een voorstel daartoe.*

4. Monument

Volgens opgave is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument (ex. artikel 3, 4 of 6 monumentenwet): *Neen, niet van toepassing.*
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. Artikel 35 Monumentenwet): *Neen, niet van toepassing.*
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument: *Neen, niet van toepassing.*

N. NIEUWBOUW, VERBOUWING, VERBETERING

a. Er is sprake van:

- a. Een in aanbouw zijnd pand: *Niet van toepassing.*
- b. Verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden, dan wel concrete plannen daartoe: *Niet van toepassing.*

b. De belangrijkste werkzaamheden: *Niet van toepassing.*

c. De huidige stand van de werkzaamheden: *Niet van toepassing.*

d. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden: *Niet van toepassing.*

O. NADERE MEDEDELINGEN

Niet van toepassing.

P. BIJLAGEN

- Foto's van het getaxeerde;
- Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002;
- Kadastraal uittreksel;
- Kadastrale kaart.

Aldus opgemaakt te Utrecht op 3 december 2003,

P. Taxateur
Makelaar/ Taxateur o.g.

FOTO'S VAN HET GETAXEERDE



Voorzijde



Straatbeeld



Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002

behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte"
vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO

Inleiding

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheid-stelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudinglasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van crediteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten en lidmaatschapsrechten coöperatieve vereniging doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de eisen van de gebruiker en de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot) aanschrijvingen (ex artikel 14 tot en met 20 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke aanschrijvingen.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu-aspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieu-aspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieu-aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Onderbouwing waarde-oordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
- Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.
- Executiewaarde vrij van huur en gebruik: De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
- Executiewaarde bij eigen gebruik: De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling een ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.
- Executiewaarde in verhuurde staat: De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste één afbeelding van het object waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht.