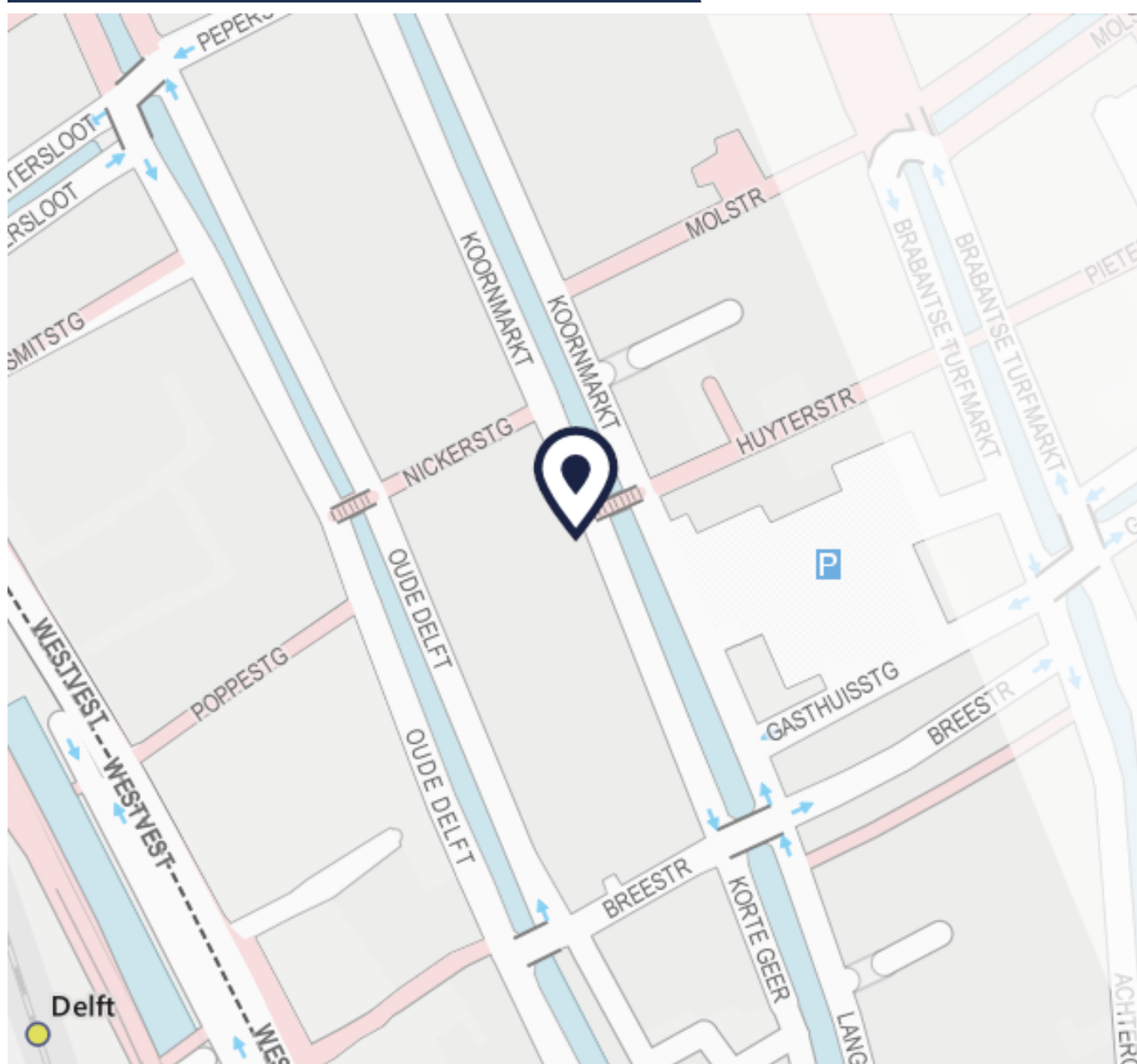




CALCASA®

WAARDEBEPALING



CALCASA WAARDEBEPALING



Waardebepaling		8 maart 2016
Adres:	Voorbeeldstraat 51 F	
Postcode:	1234 AB Woonplaats	
Calcasa marktwaarde:	€ 497.000	
Ondergrens:	€ 446.000	
Bovengrens:	€ 549.000	
Betrouwbaarheid:	hoog	

Kenmerken	
Woningsoort:	Tussen-/schakelwoning
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceelgrootte:	50 m ²
Bouwjaar:	1850

Calcasa-waarde

De geschatte waarde van € 497.000 is de meest waarschijnlijke verkoopwaarde van deze woning. Hierbij is uitgegaan van normale verkoopomstandigheden en een staat van onderhoud en inrichting die gebruikelijk is voor dit woningsegment.

Onder- en bovengrens

Onderzoek toont aan dat het normaal en acceptabel is om een spreiding van 10% te verwachten op woningtaxaties, wanneer deze uitgevoerd worden door professionals. Calcasa heeft voor deze specifieke woning een waardeinterval met onder- en bovengrens van € 446.000 tot € 549.000 bepaald. Bij deze berekening is rekening gehouden met de kwaliteit, de kwantiteit en de consistentie van het referentiemateriaal en de overige marktinformatie. De gepresenteerde Calcasa-waarde zal eventueel (naar boven of naar beneden) bijgesteld dienen te worden. Dit is afhankelijk van meerdere factoren, zoals de kwaliteit, de staat van onderhoud, de inrichting, uitgevoerde verbeteringen of specifieke kenmerken van deze woning.

Koopsomoverzicht

Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster worden de koopsom en de verkoopdatum weergegeven. Nieuwbouwtransacties worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Ook dient u er rekening mee te houden dat het vaak 3 tot 9 maanden duurt alvorens een transactie wordt geregistreerd. Om de bruikbaarheid van dit overzicht te vergroten, wordt de initiële koopsom voor u ook geactualiseerd naar het heden, op basis van de meest geschikte woningprijsindex (de Calcasa WOX).

Laatste verkoop	
Koopsom:	€ 250.000
Verkoopdatum:	18 oktober 2009
Geactualiseerde koopsom:	€ 429.000

REFERENTIEVERKOPEN



Straatnaam	Koopsom	Datum
1. Voorbeeldstraat 122, Woonplaats, 1234 AB	€ 397.000	4e kwartaal 2015
2. Voorbeeldstraat 30, Woonplaats, 1234 AB	€ 564.000	4e kwartaal 2015
3. Voorbeeldstraat 12, Woonplaats, 1234 AB	€ 663.000	4e kwartaal 2015
4. Voorbeeldstraat 210, Woonplaats, 1234 AB	€ 816.000	4e kwartaal 2015
5. Voorbeeldstraat 24, Woonplaats, 1234 AB	€ 881.000	4e kwartaal 2015
6. Voorbeeldstraat 60, Woonplaats, 1234 AB	€ 299.500	4e kwartaal 2015

1. Voorbeeldstraat 122, Woonplaats, 1234 AB

	Koopsom	€ 397.000	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	147 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 419.000	Afstand tot woning	0-100m

2. Voorbeeldstraat 30, Woonplaats, 1234 AB

	Koopsom	€ 564.000	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	103 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 577.000	Afstand tot woning	0-100m

3. Voorbeeldstraat 12, Woonplaats, 1234 AB

	Koopsom	€ 663.000	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	27 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 660.000	Afstand tot woning	300-400m

4. Voorbeeldstraat 210, Woonplaats, 1234 AB

	Koopsom	€ 816.000	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	107 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 836.000	Afstand tot woning	100-200m

5. Voorbeeldstraat 24, Woonplaats, 1234 AB

	Koopsom	€ 881.000	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	41 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 855.000	Afstand tot woning	400-500m

6. Voorbeeldstraat 60, Woonplaats, 1234 AB

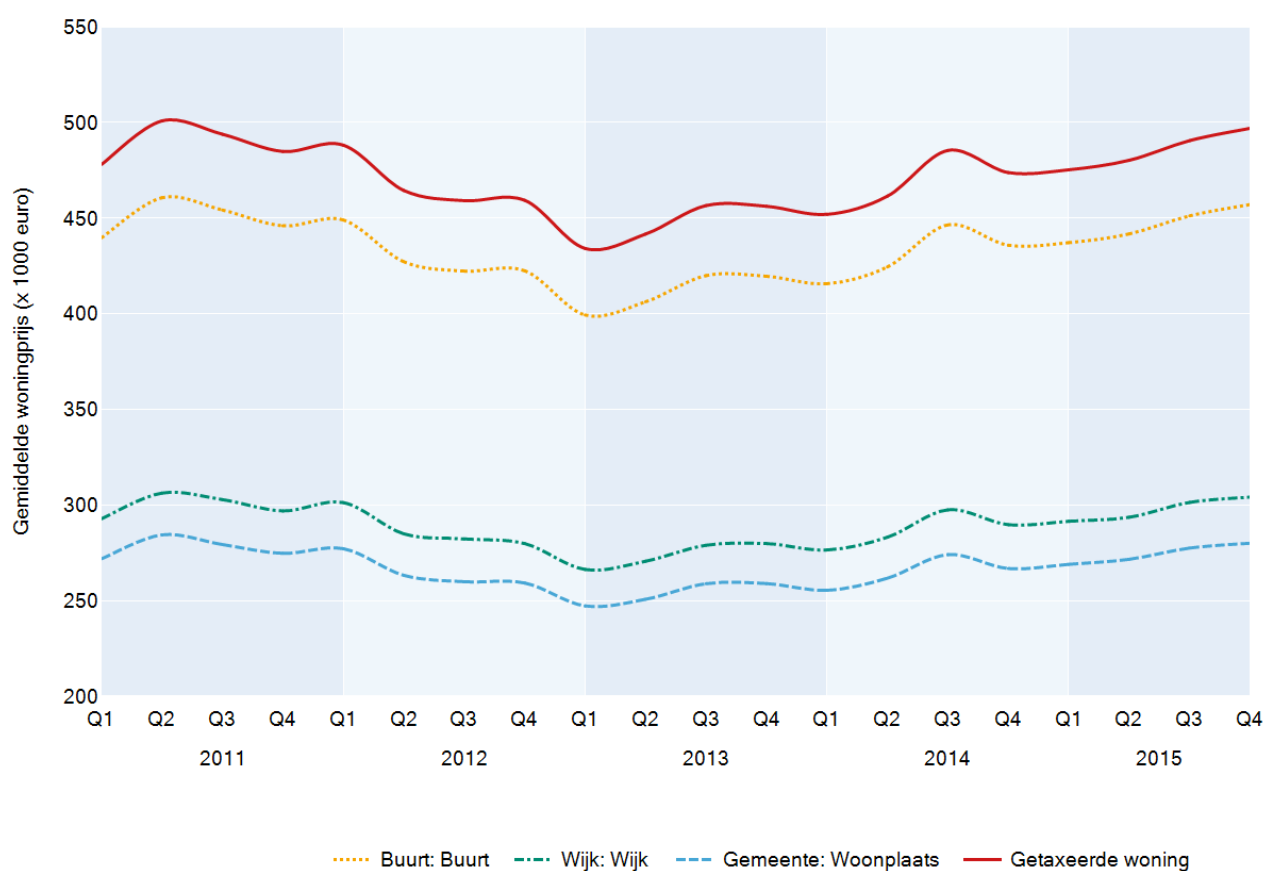
	Koopsom	€ 299.500	Woningtype	Woonhuis
	Datum	4e kwartaal 2015	Perceel	171 m ²
	Geactualiseerde koopsom ¹	€ 299.000	Afstand tot woning	200-300m

¹ De koopsom geactualiseerd naar vandaag middels de meest geschikte WOX Woningprijsindex.

ONTWIKKELING VAN DE GEMIDDELDE WONINGPRIJS

Historische prijsontwikkelingen moeten niet geïnterpreteerd worden als een voorspelling van de toekomst, maar kunnen wel interessante informatie opleveren. In onderstaande grafiek en tabel wordt de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs van eengezinswoningen weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. De gepresenteerde Calcasa WOX is de enige betrouwbare woningprijsindex die beschikbaar is tot op gemeente, wijk en buurtniveau. Er wordt rekening gehouden met de prijzen van alle woningen in het gebied, hetgeen leidt tot een nauwkeurige weergave van de prijsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot andere huisprijsindices die alleen de prijzen van de verkochte woningen in ogenschouw nemen. U kunt de gegevens in de tabel ook gebruiken om de prijsverandering in een bepaalde periode te berekenen. Zo is de gemiddelde prijsverandering in de buurt Buurt in het afgelopen jaar gelijk aan: +4,8 %. (€ 457.000 ten opzichte van € 436.000).

Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen tot en met het 4e kwartaal 2015

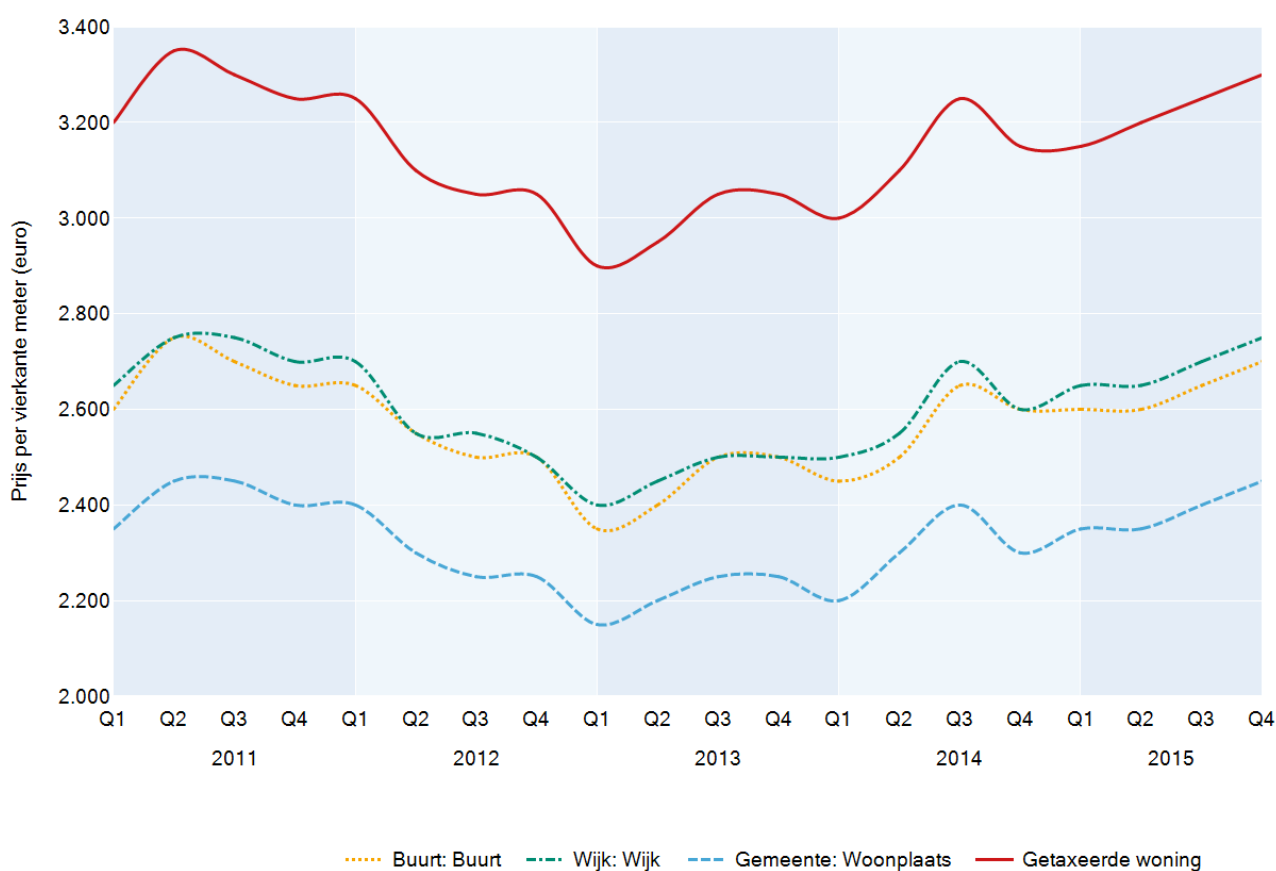


Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen voor buurt, wijk en gemeente (x 1000 euro)																				
Kwartaal	'11-1	'11-2	'11-3	'11-4	'12-1	'12-2	'12-3	'12-4	'13-1	'13-2	'13-3	'13-4	'14-1	'14-2	'14-3	'14-4	'15-1	'15-2	'15-3	'15-4
Buurt	440	461	454	446	449	427	422	423	399	406	420	420	416	425	446	436	437	442	451	457
Wijk	293	306	303	297	301	285	282	280	266	271	279	280	277	283	297	290	291	294	301	304
Woonplaats	272	284	279	275	277	263	260	259	247	251	259	259	255	262	274	267	269	272	277	280

ONTWIKKELING PRIJS PER VIERKANTE METER

Onderstaande grafiek en tabel tonen de ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlakte van eengezinswoningen weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. Deze informatie kan een ander beeld geven dan de ontwikkeling en het niveau van de gemiddelde woningprijs. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de gemiddelde woningprijs in een bepaalde buurt relatief laag is, terwijl de prijs per vierkante meter in deze buurt juist relatief hoog is, simpelweg doordat er zich in deze buurt voornamelijk kleinere woningen bevinden. De prijs per vierkante meter voor een eengezinswoning in de buurt Buurt bedraagt momenteel € 2700.

Prijs per vierkante meter eengezinswoningen tot en met het 4e kwartaal 2015

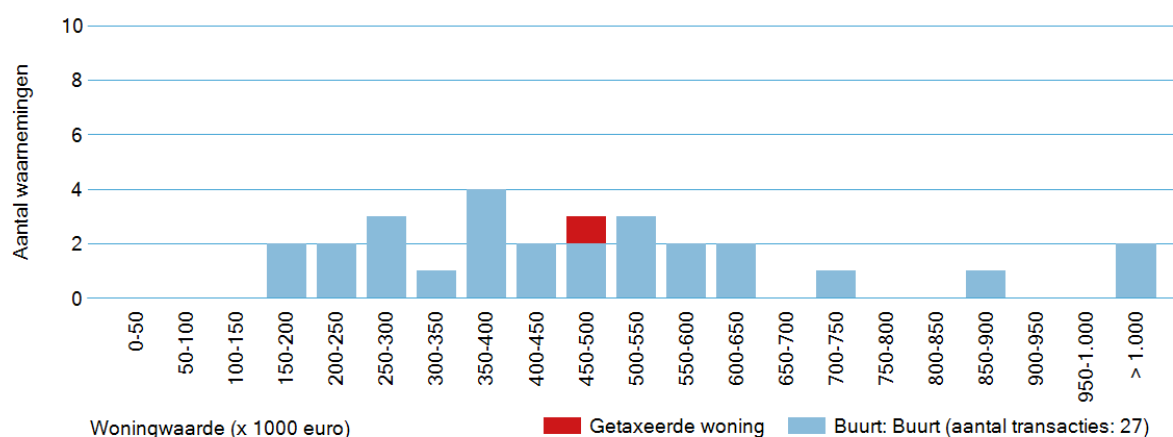


Prijs per vierkante meter eengezinswoningen voor buurt, wijk en gemeente																				
Kwartaal	'11-1	'11-2	'11-3	'11-4	'12-1	'12-2	'12-3	'12-4	'13-1	'13-2	'13-3	'13-4	'14-1	'14-2	'14-3	'14-4	'15-1	'15-2	'15-3	'15-4
Buurt	2600	2750	2700	2650	2650	2550	2500	2500	2350	2400	2500	2500	2450	2500	2650	2600	2600	2600	2650	2700
Wijk	2650	2750	2750	2700	2700	2550	2550	2500	2400	2450	2500	2500	2500	2550	2700	2600	2650	2650	2700	2750
Woonplaats	2350	2450	2450	2400	2400	2300	2250	2250	2150	2200	2250	2250	2200	2300	2400	2300	2350	2350	2400	2450

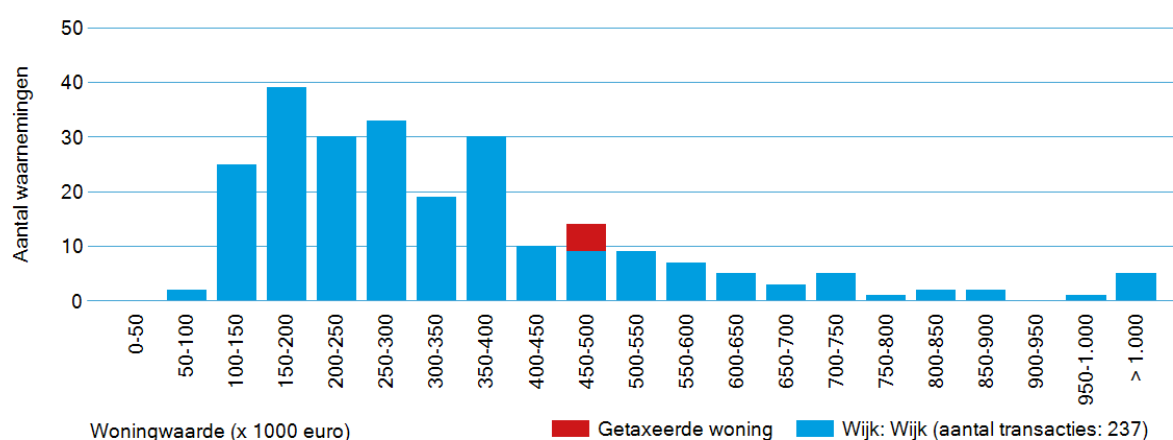
VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJSKLASSE

De onderstaande grafieken tonen de prijsverdeling van de eengezinswoningen die de afgelopen vijf jaar in de buurt, de wijk en de gemeente verkocht zijn. Om het inzicht voor u te vergroten zijn deze historische transactiepreisen geïndexeerd naar vandaag met behulp van de Calcasa WOX HPI.

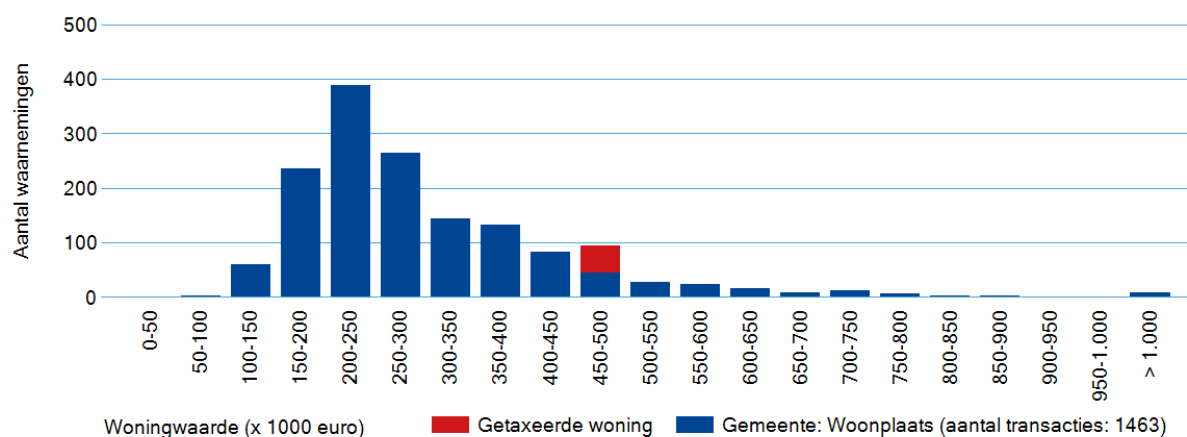
Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 270 koopwoningen)



Aantal waarnemingen in de wijk in de afgelopen 5 jaar



Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 18890 koopwoningen)



DE TECHNOLOGIE

Calcasa® AVM (Automated Valuation Model)

Het statistische waarderingsmodel Calcasa berekent de leegwaarde van een woning aan de hand van 'vergelijkbare verkopen' (rules-based hedonisch model). Het model houdt onder meer rekening met de locatie, het woningtype, de woonoppervlakte, het bouwjaar en de perceeloppervlakte van de woning.

De locatie en de woningkenmerken van het taxatieobject vormen het uitgangspunt voor de selectie van vergelijkbare verkochte woningen. De in huis ontwikkelde Stratenclusters vormen hierbij een belangrijk hulpmiddel. Het model maakt een selectie op basis van de locatie, de woningkenmerken en de transactiedatum van de verkochte woning. Het model zoekt naar referentiemateriaal tot er een set ontstaat van de 25 meest vergelijkbare referentieverkopen. Vervolgens worden deze referentieprijzen geïndexeerd naar de gewenste waardepeildatum met de meest geschikte woningprijsindex (WOX). Standaard wordt de WOX per woningtype berekend op buurniveau (er zijn 10.000 CBS buurten in Nederland), maar in sommige gevallen is het mogelijk om nog specifieker te indexeren.

Het model genereert niet alleen de meest waarschijnlijke marktwaarde, maar ook een betrouwbaarheidsverdeling. Deze verdeling is afgeleid van de statistische onzekerheid die ontstaat vanwege verschillen in zowel woning-, locatie-, prijs- als tijdskenmerken van de referentieverkopen ten opzichte van het taxatie object.

Calcasa WOX® HPI (House Price Index)

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijs-index wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

Calcasa B.V.

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de gerenommeerde ratingbureaus Moody's, Fitch Ratings en Standard & Poor's en de toezichhouders. Daarnaast is Calcasa bekend vanwege de veelvuldig geraadpleegde WOX, de woningprijsindex van Nederland. De innovatieve rekenmodellen zijn betrouwbaar, objectief en transparant.

Calcasa is gespecialiseerd in dataverzameling, kwantitatief onderzoek, softwareontwikkeling en statistische modelbouw met een sterk wetenschappelijk fundament. Een groeiend aantal bedrijven zoals hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders vertrouwen op de waarderingsoplossingen van Calcasa.

Voorwaarden

Calcasa spant zich naar beste vermogen in om aan de afnemer Calcasa WOX prijsindices en Calcasa waarderingsgegevens te verstrekken die juist zijn. Afnemer erkent dat Calcasa ten behoeve van het leveren van de Calcasa WOX prijsindices en de Calcasa waarderingsgegevens gebruik maakt van informatie van derden. Calcasa staat niet in voor de juistheid van deze van derden verkregen informatie. Calcasa is niet aansprakelijk voor enige schade (direct of indirect) die voortvloeit uit de beoordeling, interpretatie of het gebruik door de afnemer van de Calcasa WOX prijsindices en de gegevens in het Calcasa rapport.