

Waardebepaling



Waardebepaling

Voorbeeldstraat 98 , Woonplaats

15 november 2011

Aangevraagde woning

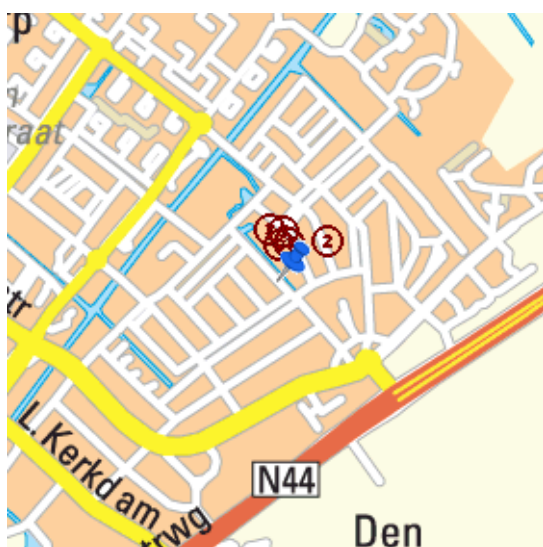
Woning

Adres: Voorbeeldstraat 98
 Postcode: 3353 BK
 Woonplaats: Woonplaats
 Buurt: Buurt
 Wijk: Wijk
 Gemeente: Gemeente

Kenmerken

Woningsoort: Tussen-/schakelwoning
 Woonoppervlakte: 190 m²
 Perceelgrootte: 170 m²
 Bouwjaar: 1935

Calcasa waardebepaling



Calcasa-waarde: € 563.000
 Ondergrens: € 503.000
 Bovengrens: € 622.000
 Betrouwbaarheid: hoog
 Waarderingsdatum: 15 november 2011

Calcasa-waarde

De geschatte waarde van € 563.000 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 € 503.000 tot € 622.000 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.

Referentieverkopen

De locaties van de meest vergelijkbare verkochte woningen zijn met nummers in de kaartjes weergegeven. Op de volgende pagina staan meer gegevens over deze referenties vermeld. De blauwe speld toont de ligging van de opgegeven woning.

Koopsomoverzicht

Laatste verkoop

Koopsom	€ 495.000
Verkoopdatum	01 november 2006
Geactualiseerde koopsom	€ 503.000

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).

Referentiewoningen

De Calcasa-waarde is berekend op basis van ten minste 25 vergelijkbare referentieverkopen. Hierbij wordt telkens gecorrigeerd voor locatie- en kenmerkverschillen tussen de referentiewoning en de aangevraagde woning. In onderstaand overzicht worden zes vergelijkbare referentieverkopen getoond. Hierbij wordt behalve het adres tevens de verkoopdatum, de koopsom, de afstand tot de opgegeven woning, het woningtype en het perceeloppervlak getoond. Ten slotte wordt de koopsom van elke referentieverkoop voor u geactualiseerd naar het heden met behulp van de meest geschikte woningprijsindex (de Calcasa WOX).

Referentie 1

Straat	Voorbeeldstraat 102
Postcode	1234AB
Buurt	Buurt
Datum	3e kwartaal 2011
Koopsom	€ 638.000
Geactualiseerde koopsom	€ 658.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	174 m ²
Afstand	0-100 m

Referentie 2

Straat	Voorbeeldstraat 92
Postcode	1234AB
Buurt	Buurt
Datum	2e kwartaal 2011
Koopsom	€ 415.000
Geactualiseerde koopsom	€ 508.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	172 m ²
Afstand	0-100 m

Referentie 3

Straat	Voorbeeldstraat 103
Postcode	1234AB
Buurt	Buurt
Datum	3e kwartaal 2011
Koopsom	€ 272.000
Geactualiseerde koopsom	€ 532.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	176 m ²
Afstand	0-100 m

Referentie 4

Straat	Voorbeeldstraat 43
Postcode	1234AB
Buurt	Buurt
Datum	3e kwartaal 2011
Koopsom	€ 635.000
Geactualiseerde koopsom	€ 645.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	157 m ²
Afstand	0-100 m

Referentie 5

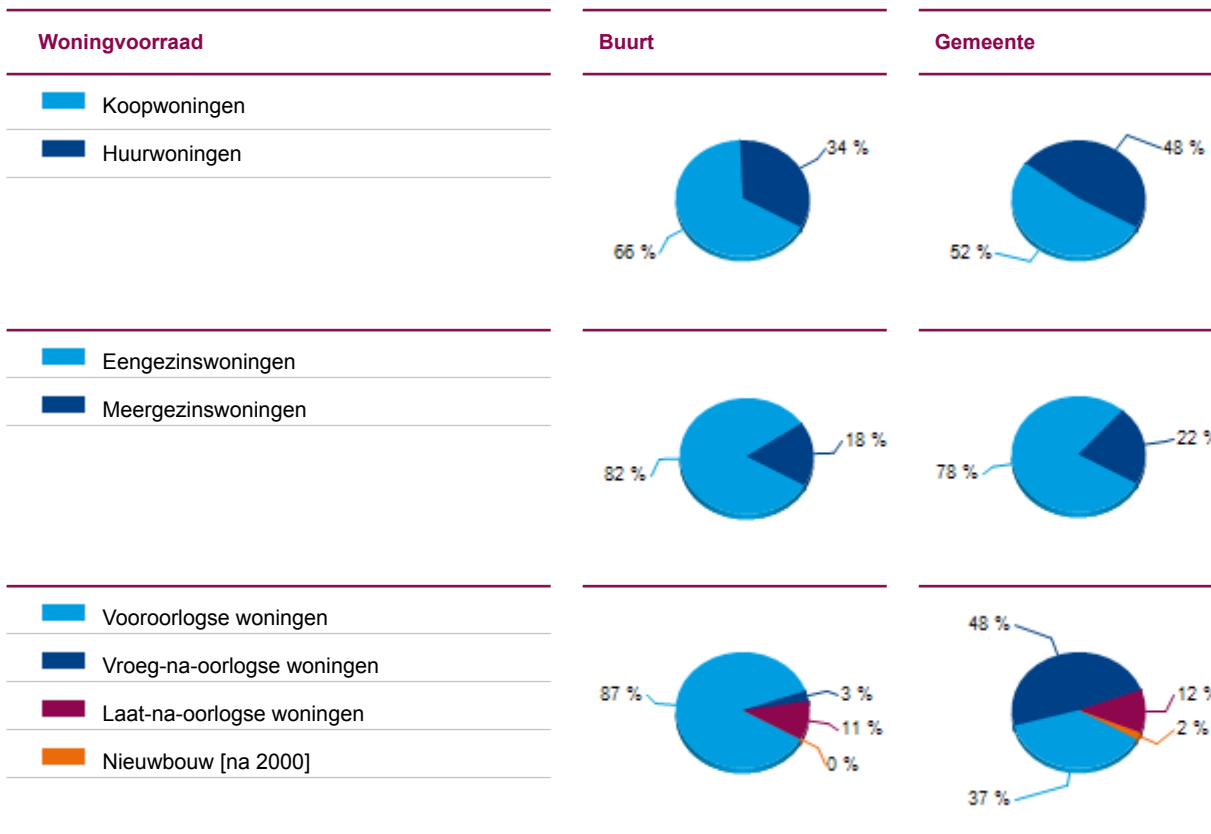
Straat	Voorbeeldstraat 142
Postcode	1234AB
Buurt	De Deijl
Datum	3e kwartaal 2011
Koopsom	€ 322.000
Geactualiseerde koopsom	€ 644.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	179 m ²
Afstand	0-100 m

Referentie 6

Straat	Voorbeeldstraat 142
Postcode	1234AB
Buurt	Buurt
Datum	3e kwartaal 2011
Koopsom	€ 510.000
Geactualiseerde koopsom	€ 560.000
Woningtype	Woonhuis
Perceel	182 m ²
Afstand	0-100 m

Buurt- en gemeentecijfers

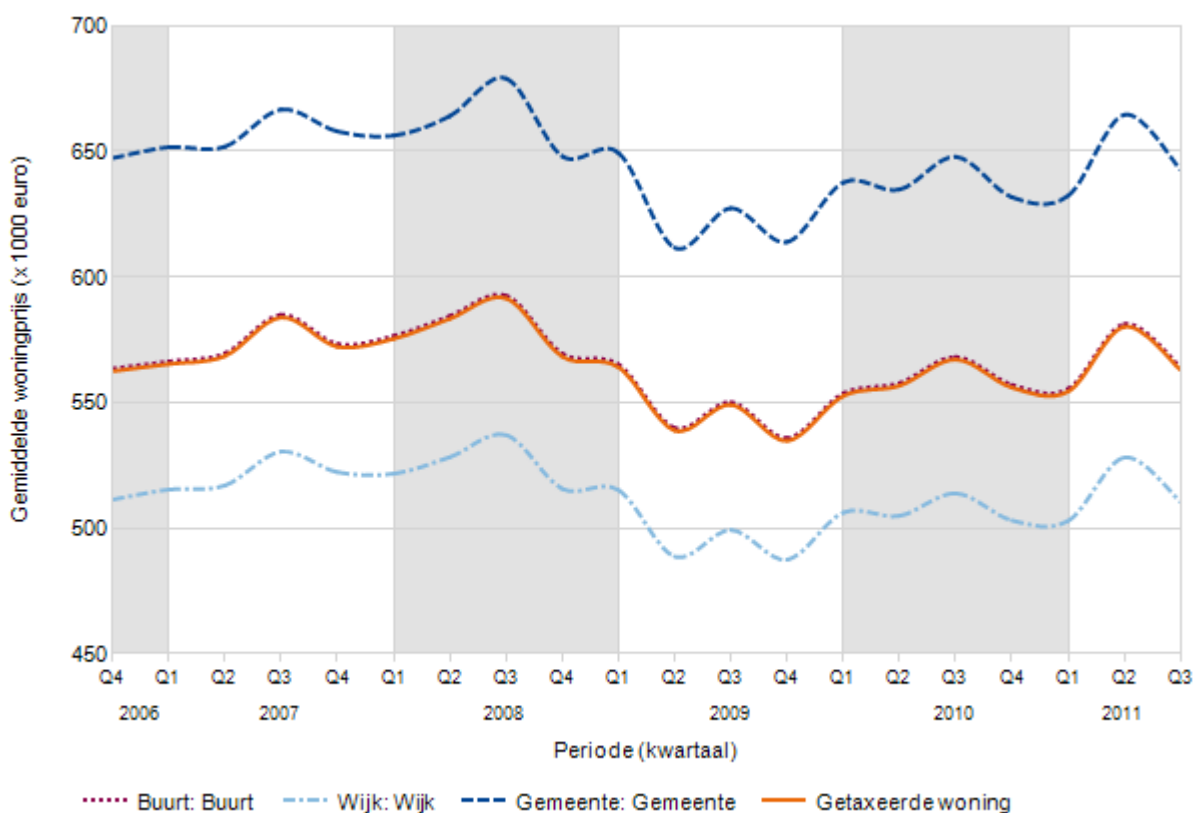
Woningverkop en bevolking	Buurt	Gemeente
Deel woningvoorraad afgelopen jaar verkocht	3 %	1 %
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 564.000	€ 643.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 201.000	€ 233.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 3.200	€ 3.400
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 2.700	€ 2.500
Prijsverandering afgelopen jaar	-1 %	-1 %
Prijsverandering afgelopen drie jaar	-5 %	-5 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	1 %	0 %
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 18.900	€ 20.400
Lage inkomens [< 13.800 euro]	31 %	32 %
Hoge inkomens [> 24.200 euro]	44 %	37 %



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: -0,7%. (€ 564.000 ten opzichte van € 568.000).

Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen tot en met het 3e kwartaal 2011



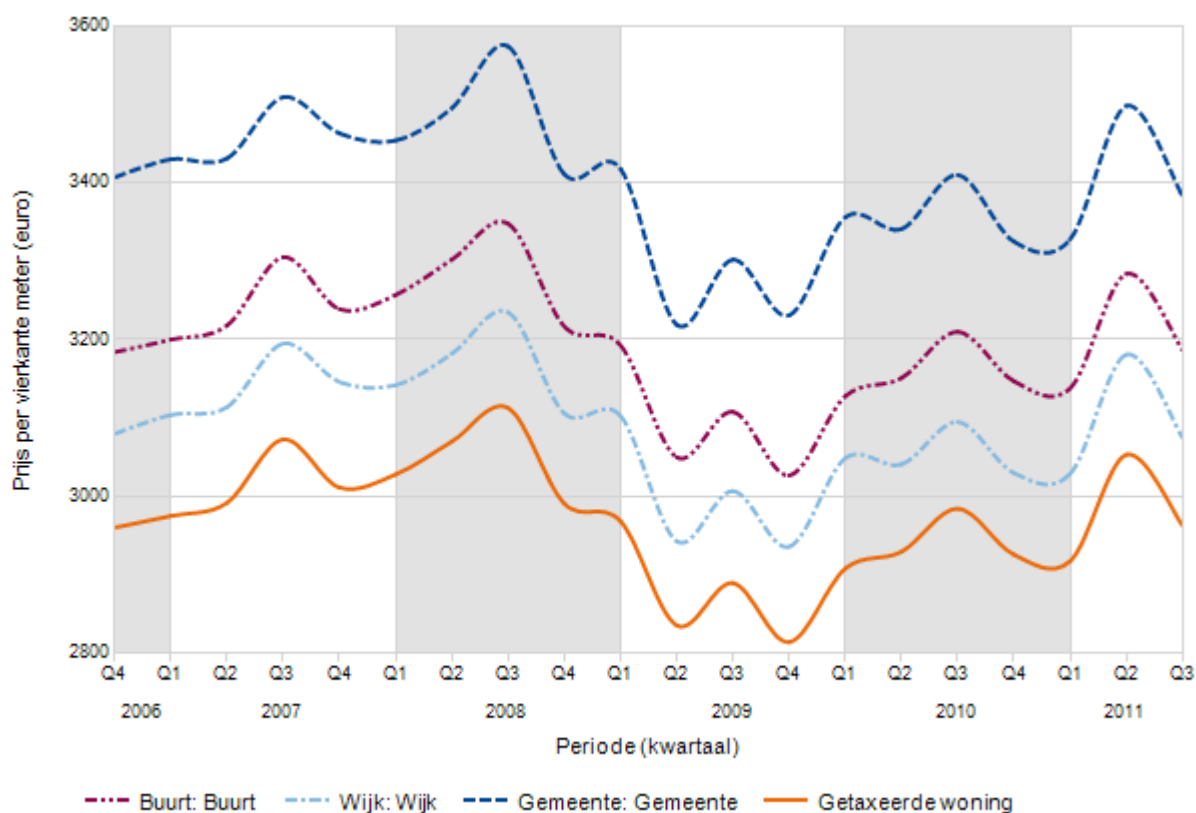
Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen voor buurt, wijk en gemeente (x 1000 euro)

Kwartaal	'06-4	'07-1	'07-2	'07-3	'07-4	'08-1	'08-2	'08-3	'08-4	'09-1	'09-2	'09-3	'09-4	'10-1	'10-2	'10-3	'10-4	'11-1	'11-2	'11-3
Buurt	564	566	570	585	573	576	584	593	569	565	540	550	536	554	558	568	557	555	581	564
Wijk	511	515	517	530	522	522	528	537	516	515	489	499	487	506	505	514	503	503	528	510
Gemeente	647	652	652	667	658	656	664	679	648	649	612	627	614	638	635	648	632	632	665	643

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, die een ander beeld kan 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 € 3187.

Prijs per vierkante meter eengezinswoningen tot en met het 3e kwartaal 2011

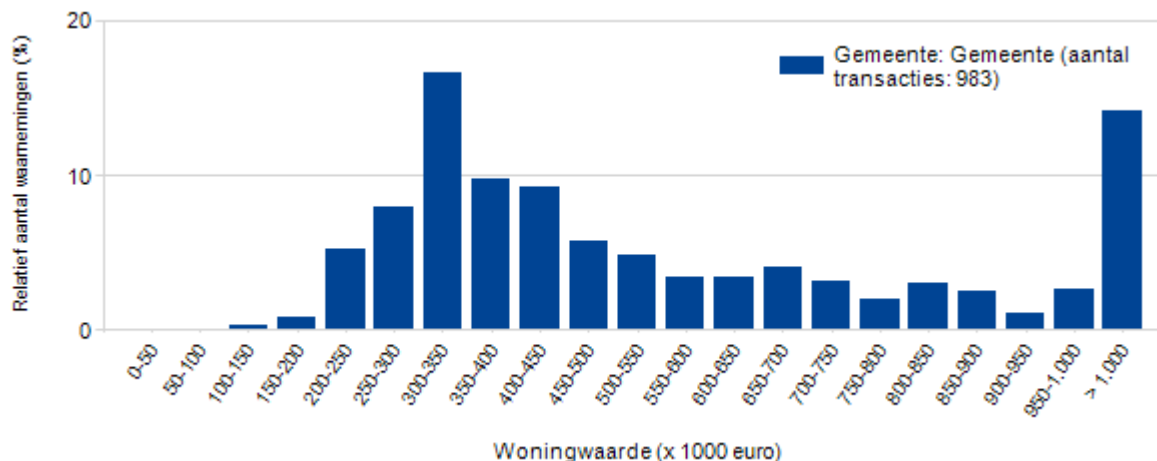
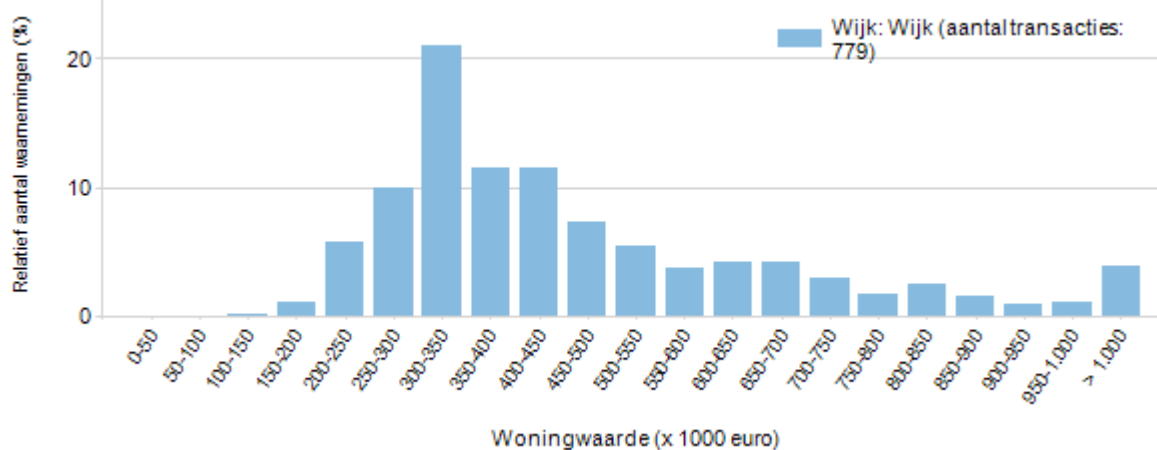
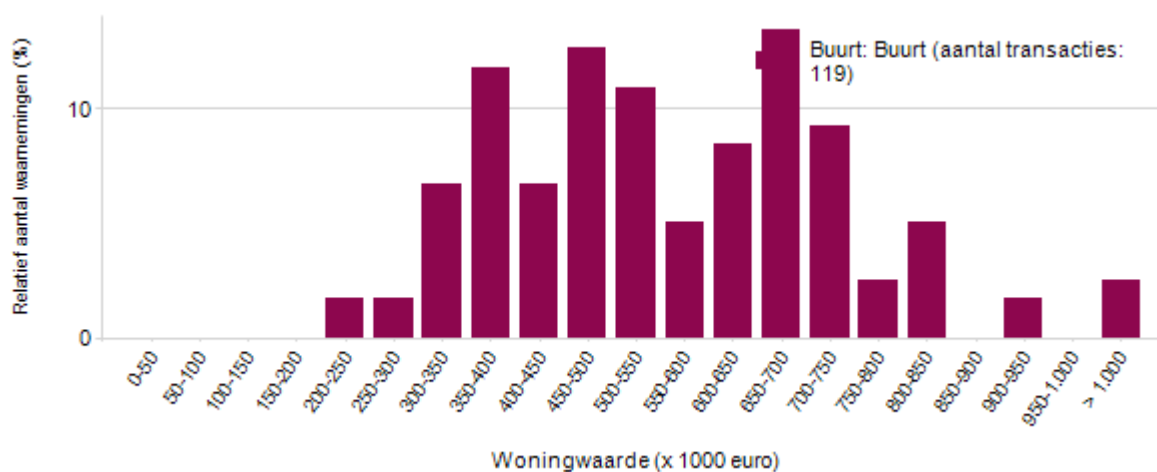


Prijs per vierkante meter eengezinswoningen voor buurt, wijk en gemeente

Kwartaal	'06-4	'07-1	'07-2	'07-3	'07-4	'08-1	'08-2	'08-3	'08-4	'09-1	'09-2	'09-3	'09-4	'10-1	'10-2	'10-3	'10-4	'11-1	'11-2	'11-3
Buurt	3184	3200	3218	3305	3239	3257	3302	3348	3217	3193	3050	3108	3027	3128	3151	3210	3147	3138	3284	3187
Wijk	3080	3104	3114	3195	3146	3142	3182	3235	3106	3103	2943	3007	2936	3049	3041	3095	3030	3029	3181	3075
Gemeente	3407	3430	3431	3509	3463	3454	3495	3574	3411	3418	3219	3302	3231	3356	3341	3410	3325	3328	3498	3383

Aantal en 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 transactiepreizen geïndexeerd naar vandaag met behulp van de Calcasa WOX HPI.



Tips

Kopen? Betaal niet te veel voor een woning

Als koper wilt u niet teveel betalen voor de woning die u op het oog hebt. Aangezien de woningprijzen niet meer zo spectaculair stijgen als enkele jaren geleden, is het nog relevanter om de vraagprijs objectief te toetsen. Het is ook goed om te weten dat woningen lang niet altijd voor de vraagprijs van de hand gaan. In Nederland bedraagt de verkoopprijs van woningen gemiddeld 95% van de vraagprijs, zo blijkt uit onderzoek van ABF Research van januari 2006. Maar het komt ook voor dat de uiteindelijke verkoopprijs 25% onder de oorspronkelijke vraagprijs ligt.

Het is onmogelijk om de waarde van een woning onomstotelijk op de euro nauwkeurig vast te stellen. Beter is het om uit te gaan van een waardegebied met een boven- en een ondergrens. Wat binnen dit waardegebied een reële prijs is, hangt af van de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud en uitgevoerde verbeteringen. Denkt u bijvoorbeeld aan vernieuwde kozijnen, een nieuwe dakconstructie of een luxe keuken.

Het Calcasa AVM berekent de woningwaarde op basis van gerealiseerde woningtransacties in de straat en in de buurt. De waarde wordt gepresenteerd binnen een waardegebied met een onder- en een bovengrens. Bij minder courante woningen zullen deze grenzen ruimer zijn dan bij courante woningen. Besef dat de onzekerheid over de marktwaarde van een incourante woning bij een taxateur ook groter is. U kan hier rekening mee houden wanneer u de vraagprijs beoordeelt.

De module 'Wat is dat huis waard' biedt u objectieve woningmarktinformatie waarmee u de vraagprijs zelf beter kunt beoordelen. Bovendien geeft het rapport u een houvast bij de onderhandelingen.

Verkopen? Bereken een reële vraagprijs

Als u overweegt om uw woning (op termijn) te gaan verkopen is het in uw belang een reële vraagprijs vast te stellen. U wilt uw huis niet voor een te lage prijs van de hand doen maar u wilt evenmin het risico lopen dat uw huis maanden te koop staat.

De vraagprijs is van invloed op de duur van de verkoopperiode, zo blijkt uit onderzoek van de NVM (september 2005). Woningen staan gemiddeld 74 dagen te koop. Wordt de vraagprijs één keer naar beneden bijgesteld, dan loopt die periode op tot gemiddeld 200 dagen. Moet u twee keer omlaag met de prijs, dan duurt het gemiddeld 300 dagen tot de woning verkocht is.

Wat is een reële vraagprijs? Eerst maar een misverstand uit de wereld helpen: dé waarde van een woning bestaat niet. Er is eerder sprake van een waardegebied met een boven- en ondergrens. Wat binnen dit waardegebied een reële vraagprijs is, hangt af van de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud en uitgevoerde verbeteringen.

Het Calcasa AVM berekent de woningwaarde op basis van daadwerkelijk gerealiseerde woningtransacties in de straat en in de buurt. De waarde van de woning wordt gepresenteerd binnen een waardegebied met een onder- en bovengrens. De module geeft u een betrouwbare waarde-indicatie waardoor u als consument zelf beter kan bepalen wat een goede vraagprijs voor uw woning zou kunnen zijn. Bovendien geeft het rapport u houvast bij gesprekken met eventuele adviseurs.

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 specifiek 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 toezichthouders. 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 toezichthouders 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.