

Waarderapport

Demostraat 123
9999 QQ Demostad

Algemeen

Opdracht

Datum opdracht: 22-2-2011
Opdracht verstrekt door: Demogebruiker
Waardepeildatum: 22-2-2011

Woninggegevens

Woningtype: appartement
Adresgegevens: Demostraat 123, 9999QQ Demostad
Soort-object-code: Galerijflat
Bouwjaar: 1965

Onderdelen

Woning 89 m²
Berging 6 m²

Doel van de waardebeoordeling

CheckMijnWoningwaarde.nl geeft een betrouwbare indicatie van de marktwaarde van de woning. De waarde kan gebruikt worden:

- als indicatie voor de vraagprijs van de woning,
- als controlemiddel voor de marktwaarde van een woning bij aankoop,
- als indicatie voor de waardeverandering van de woning door de tijd,
- als controle van de WOZ-waarde.

Waardebeoordeling

De waarde van de woning is bepaald op : € 175.000,-

Disclaimer

De waarde in dit rapport is volledig langs geautomatiseerde weg tot stand gekomen. Hoewel gebruik is gemaakt van de meest geavanceerde technieken, kan deze geobjectiveerde waarde afwijken van de werkelijke marktwaarde. Deze waardebepaling is bedoeld als betrouwbare indicatie van de marktwaarde. Voor een complete taxatie is het noodzakelijk dat een geregistreerde makelaar of taxateur zijn waardeoordeel geeft.

Ortec Finance B.V. en aan haar gelieerde ondernemingen kunnen geen enkele contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid aanvaarden voor schade die, op welke wijze dan ook, kan voortvloeien uit het gebruik van dit rapport en/of deze waardebepaling. Het gebruiksrecht van dit rapport en/of deze waardebepaling is beperkt tot de aanvrager ervan.

Op dit waarderapport zijn de gebruiksvoorwaarden van CheckMijnWoningwaarde.nl van toepassing. Deze kunt u downloaden van de website www.CheckMijnWoningwaarde.nl.

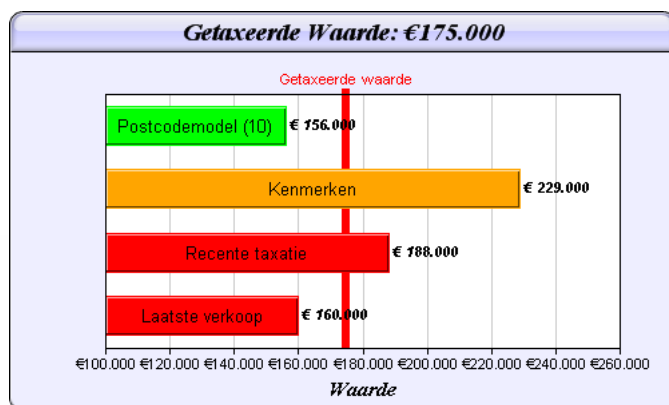


Waardebepaling

De waarde van de woning is bepaald op: € 175.000,-

De waarde van de woning is bepaald op € 175.000,-. Aan deze waarde is de betrouwbaarheidsindicatie "Goed" gekoppeld.

De waardebepaling is tot stand gekomen door het gewogen gemiddelde te berekenen over de uitkomsten van 4 waarderingsmethododes.



De verticale rode streep in bovenstaande figuur geeft de bepaalde waarde weer. De horizontale balken geven de resultaten van de verschillende waarderingsmethododes weer. De betrouwbaarheid van elke methode kan worden afgelezen aan de kleur van de bijbehorende balk. In onderstaande tabel staat de figuur in cijfers weergegeven.

| Methode | Waarde | Aantal verkopen | Betrouwbaarheid |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Laatste verkoop | €160.000 | 1 | Slecht |
| Recente taxatie | €188.000 | | Slecht |
| Kenmerken | €229.000 | | Matig |
| Postcodemodel | €156.000 | 10 | Zeer goed |
| | €175.000 | | Goed |

Per waarderingsmethode volgt nu een uitleg over hoe de waarde tot stand gekomen is.

Postcodemodel

De waarde van het postcodemodel is gebaseerd op transacties in het postcodegebied van de woning gedurende de afgelopen 7 jaar. Alleen de verkopen van hetzelfde type woning zijn in dit model meegenomen. Wanneer de exacte postcode te weinig verkopen oplevert, worden verkopen met afwijkende postcodeletters meegenomen.

De waarde aan de hand van het postcodemodel is bepaald op: € 156.000,- met betrouwbaarheid "Zeer goed". Deze waarde is gebaseerd op 10 verkopen.

Laatste verkoop

Als de woning na 1993 is verkocht en geregistreerd bij het Kadaster, dan is de meest recente transactie meegenomen in het laatste-verkoopmodel. Wanneer de woning sinds 1993 vaker is verkocht wordt de laatst bekende transactie gebruikt bij de berekening van de waarde. De prijs waarvoor de woning verkocht is, is geïndexeerd naar de datum van dit waarderapport.

De waarde aan de hand van de laatste verkoop is bepaald op: € 160.000,- met een betrouwbaarheid "Slecht". Dit betreft de indexatie van de transactie met een koopsom van € 140.000,- op transactiedatum 25-10-2006.

| Kadastrale Gem.code | Sectie | Perceelnr | Letter | Index | Kavel oppervlakte |
|---------------------|--------|-----------|--------|-------|-------------------|
| AAA99 | Q | 1111 | Q | 1111 | nvt |

Recente taxatie

Het resultaat van deze waardering is verkregen door indexatie van een taxatie uit het verleden. De basis bestaat uit de taxatiewaarde € 155.000,- met waardepeildatum 1-1-2006. Deze taxatiewaarde is geïndexeerd naar de waardepeildatum van dit rapport aan de hand van de marktwaardeontwikkeling behorende bij de woning.

De waarde op basis van de taxatie is bepaald op: € 188.000,- met betrouwbaarheid "Slecht".

Kenmerkenmodel

De waarde van het kenmerkenmodel is gebaseerd op de kenmerken van de woning.

Er is rekening gehouden met de volgende kenmerken:

- De grootte van de woning
- Het woningtype
- De locatie
- Het bouwjaar
- De kaveloppervlakte
- De aanwezigheid van bijgebouwen als berging, schuur en garage
- Of de woning een monument is

De waarde op basis van het kenmerkenmodel is bepaald op €229.000 met een betrouwbaarheid "Matig".

Referentieverkopen

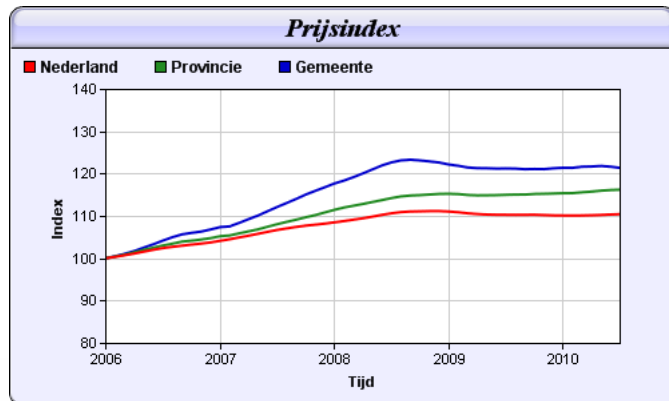
In onderstaand overzicht staan de gevonden referentieverkopen. Dit is een selectie van verkopen die op basis van beschikbare gegevens, zoals postcode, woningtype en verkoopjaar het meest lijken op de getaxeerde woning. De mate waarin ze lijken op de getaxeerde woning kan echter per verkoop fors verschillen. De referentieverkopen hebben niet altijd een rechtstreekse bijdrage geleverd in de waardering van de woning.

| Object | Type | Datum | Transactie-prijs | Kavel-oppervlakte | Geïndexeerde waarde |
|---------------------------|-------------|-----------|------------------|-------------------|---------------------|
| Demostraat 60 Demostad | Appartement | 2-12-2005 | €145.000 | nvt | €176.000 |
| Demostraat 61 Demostad | Appartement | 17-7-2008 | €165.000 | nvt | €163.000 |
| Demostraat 62 Demostad | Appartement | 3-11-2009 | €156.000 | nvt | €156.000 |

Waardeontwikkeling van de woning

Prijsindex

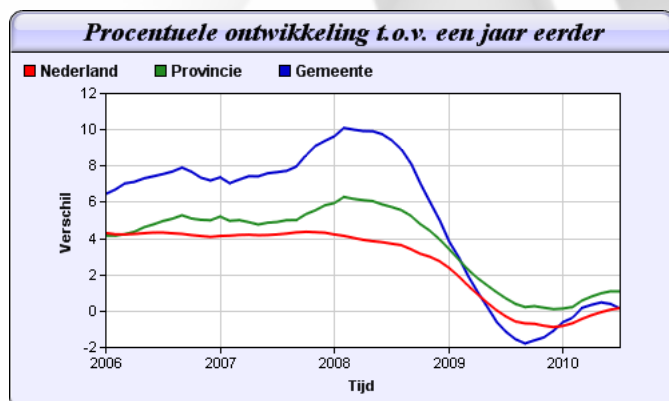
In onderstaande figuur wordt de prijsindex weergegeven. Deze index geeft aan hoe de waarde van woningen zich heeft ontwikkeld voor verschillende gebieden.



De prijsindex geeft de totale stijging van een woning van het type appartement weer vanaf 01-01-2006. Als voorbeeld: een index van 110 op 01-01-2010 zou betekenen dat tussen 01-01-2006 en 01-01-2010 de prijzen met 10% zijn gestegen.

Procentuele ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder

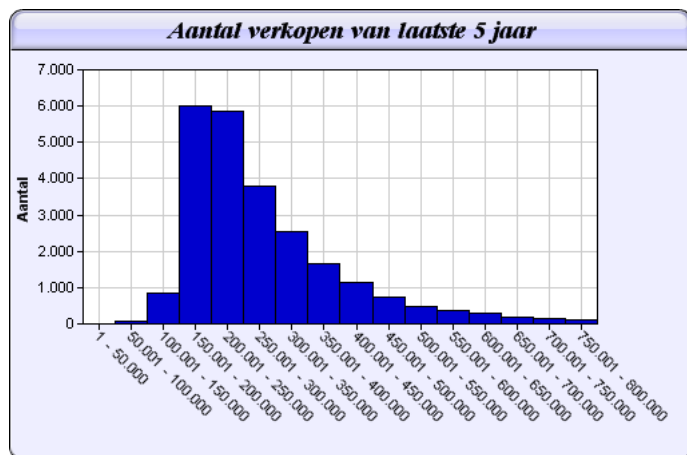
In onderstaand figuur wordt de procentuele ontwikkeling van de waarde weergegeven ten opzichte van het voorgaande jaar voor woningen van het type appartement.



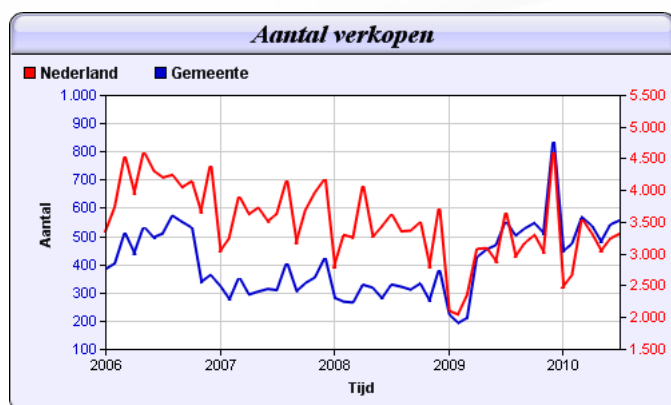
Het stijgingspercentage geeft door de tijd de stijging weer die het jaar ervoor heeft plaatsgevonden. Dit is vergelijkbaar met de inflatie cijfers. Bijvoorbeeld 5% op januari 2005 betekent dat tussen januari 2004 en januari 2005 de prijzen met 5% zijn gestegen. In de figuur zijn grafieken te zien van achtereenvolgens Nederland, de provincie, de gemeente en ten slotte het postcodegebied.

Aantal verkopen van de laatste 5 jaar

In onderstaand histogram worden de gerealiseerde verkopen getoond van het woningtype appartement in de gemeente Amsterdam. De verkoopprijzen zijn geïndexeerd naar de datum van het waarderapport en worden in prijsklassen van € 50.000,- weergegeven.

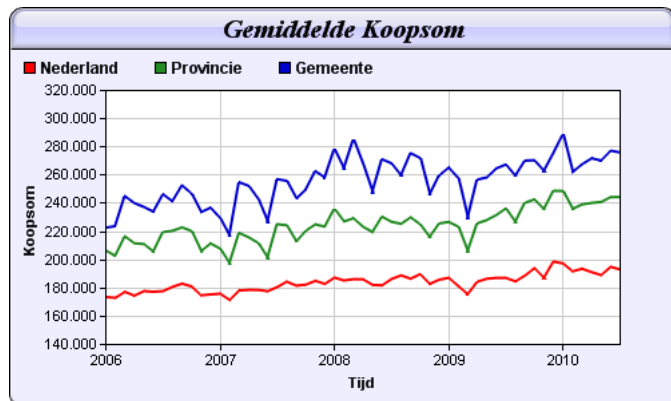


Deze aantallen verkopen van het type appartement kunnen ook per maand bekeken worden waarbij een uitsplitsing naar Nederland en de gemeente plaatsvindt.



Gemiddelde koopsom

Als laatste figuur wordt een overzicht getoond van de gemiddelde koopsom van het type appartement in Nederland, de provincie en de gemeente.



Uitleg over de waardebepaling

Modelwaardebepaling

De bepaalde waarde komt tot stand door de resultaten van verschillende waarderingsmethodes te combineren.

Dit wordt bepaald door:

- de specificaties die opgegeven worden bij de start van de waardebepaling,
- de mogelijkheid om voor de verschillende methodes een waarde te genereren.

Betrouwbaarheid van de waardebepaling

De waarde van een woning is nooit exact te bepalen, er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met subjectieve factoren. CheckMijnWoningwaarde.nl geeft daarom bij iedere waarde ook een indicatie van de betrouwbaarheid. De betrouwbaarheid van de waarde is afhankelijk van diverse factoren, zoals de beschikbaarheid van gegevens en de vergelijkbaarheid van de woning met andere woningen in de buurt. In het rapport wordt de betrouwbaarheid van de verschillende waarderingsmethodes door middel van kleuren weergegeven. Deze kleuren hebben de volgende betekenis:

1. Slecht; rode kleur
2. Matig; oranje kleur
3. Gemiddeld; gele kleur
4. Goed; licht groene kleur
5. Zeer goed; donker groene kleur

CheckMijnWoningwaarde.nl bepaalt de waarde op basis van de verschillende waarderingsmethodes. Deze waarde heeft ook een betrouwbaarheid, die wordt uitgedrukt via een betrouwbaarheidsklasse. Bij de betrouwbaarheidsklasse "Gemiddeld" bedraagt de bandbreedte rondom de waarde 12% tot 14% (betrouwbaarheidsinterval), zowel naar boven als naar beneden. Bij de klassen "Slecht" en "Matig" zijn de bandbreedtes groter, terwijl bij de klassen "Goed" en "Zeer goed" de bandbreedtes kleiner zijn. De kans is circa 66% dat de werkelijke waarde ligt in het betrouwbaarheidsinterval.

De betrouwbaarheid van de eindwaarde uit CheckMijnWoningwaarde.nl kan hoger zijn dan de betrouwbaarheid van de waarden op basis van de verschillende onderliggende waarderingsmethodes. Dit is bijvoorbeeld mogelijk indien de gebruikte waarderingsmethodes waarden genereren die minder betrouwbaar zijn, maar wel een vergelijkbaar waardeniveau laten zien.