

Woningwaarderapport

**Citroenvlinder 5
7943 RE Meppel**

Rapportdatum 10-07-2020



Inhoud

1. Waarde van de woning	3
1.1 Locatiegegevens	
1.2 Bouwtechnische informatie	
1.3 Energielabel	
2. Kadastrale kaart	4
3. Referentiewoningen en -verkoop	5 -7
4. Hoe is de waarde bepaald?	8-11
4.1 Vorige verkoopmodel	
4.2 Straatmodel	
4.3 Postcodemodel	
4.4 Kenmerkenmodel	
4.5 Avix Woning Prijs Index (AWPI)	
5. Achtergrondinformatie	12
5.1 De technologie	
5.2 Wetenschappelijke onderbouwing	
5.3 Betrouwbaarheid	
5.4 Bronnen	
5.5 Adresgegevens	
6. Over Avix	13
6.1 Aansprakelijkheid	
6.2 Neem contact op	

1. Waarde van de woning

Betrouwbaarheidsscore 90 %*

Peildatum 10-07-2020

€ 473.000,-

De waarde van deze woning volgens het Avix Woningwaardemodel

*zie de uitleg bij de AWPI paragraaf aan het einde van dit rapport.

1.1 Locatiegegevens

Adres Citroenvlinder 5
Postcode 7943 RE
Plaats Meppel
Gemeente Meppel
Provincie Drenthe
Land NL



1.2 Bouwtechnische informatie

Bouwjaar 1994
Woningtype Vrijstaande woning
Inhoud woning 650 m3
Woonoppervlakte 195 m2
Perceeloppervlakte 670 m2

NB: Deze gegevens zijn afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Vermelde data, zoals de oppervlakten, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en/ of de meetinstructies NEN 2580. Avix is niet aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten.



1.3 Energielabel

Energielabel C

NB: Deze gegevens zijn afkomstig uit de officiële registratie van de energielabels door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Avix is niet aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten



2. Kadastrale kaart

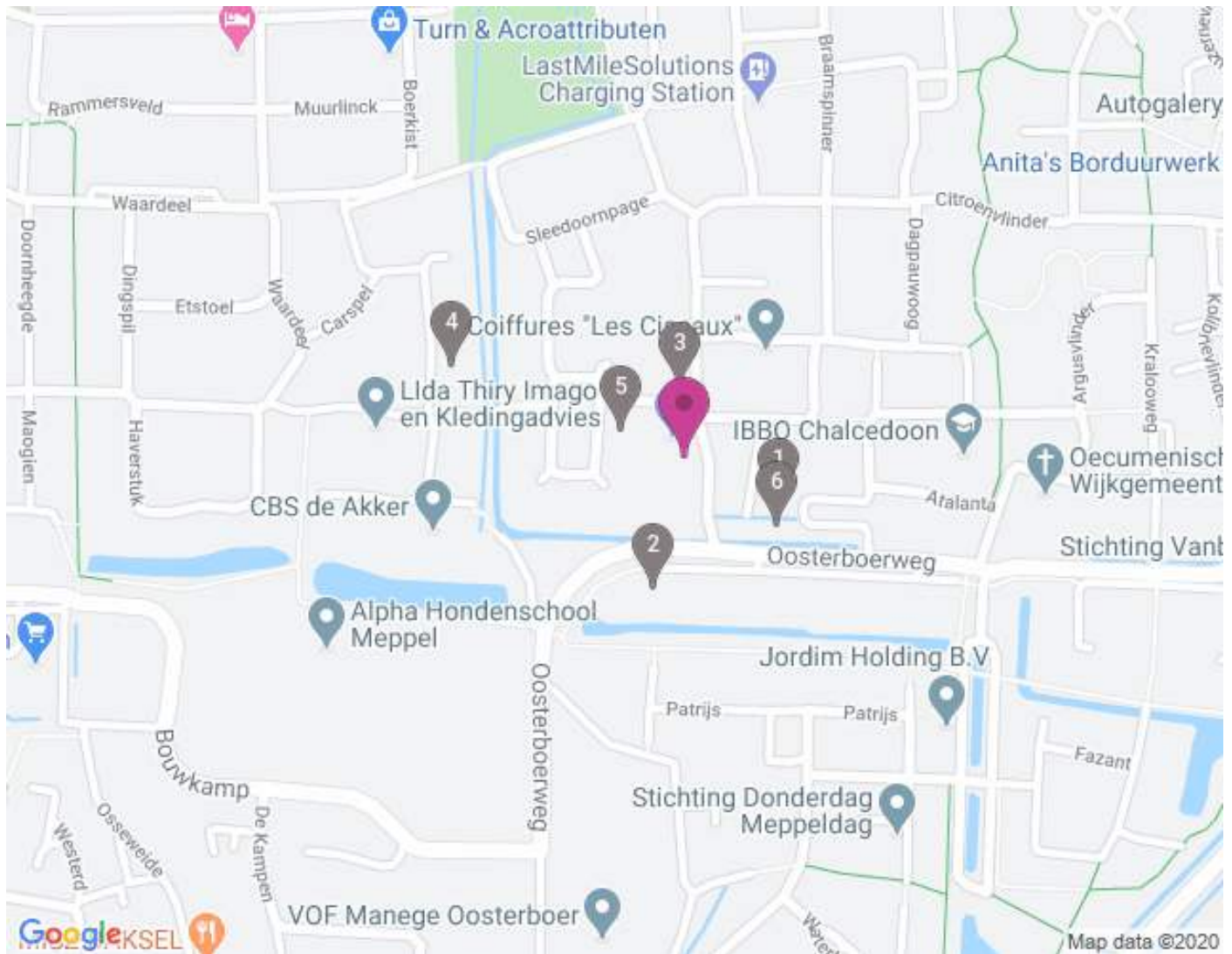
Uw referentie Citroenvlinder 5, 7943 RE Meppel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Meppel
	Huisnummer	Sectie -
	Vastgestelde kadastrale grens	Parceel -
	Voorlopige kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Geleverd op 07 10 2020		

3. Referentiewoningen en -verkopen

Op de onderstaande kaart vindt u de locatie van de referentiewoningen.



 Uw zoekopdracht  Referentiewoningen

Referentieverkopen

REFERENTIEVERKOOP	KOOPSOM	DATUM	BOUWJAAR	GEbruiksoppervlakte
Vuurvlinder 14, 7943 RH Meppel	€ 410.000,-	27-01-2020	2000	163 m ²
Oosterboerweg 34, 7943 KG Meppel	€ 580.000,-	27-01-2020	1994	279 m ²
Citroenvlinder 9, 7943 RE Meppel	€ 370.000,-	23-09-2019	1994	184 m ²
Engelgaarde 19, 7943 LD Meppel	€ 404.000,-	01-05-2019	1989	152 m ²
Eikepage 1, 7943 RV Meppel	€ 495.000,-	02-10-2018	1993	280 m ²
Vuurvlinder 12, 7943 RH Meppel	€ 386.000,-	04-04-2018	2000	163 m ²

Referentieverkoop 1

Vuurvlinder 14, 7943 RH Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 410.000,-
Bouwjaar	2000	Laatst bekende transactiedatum	27-01-2020
Gebruiksoppervlakte	163 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 410.000,-
Inhoud	664 m ³		
Perceeloppervlakte	428 m ²		
Afstand tot object	76 m		



Referentieverkoop 2

Oosterboerweg 34, 7943 KG Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 580.000,-
Bouwjaar	1994	Laatst bekende transactiedatum	27-01-2020
Gebruiksoppervlakte	279 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 580.000,-
Inhoud	1181 m ³		
Perceeloppervlakte	980 m ²		
Afstand tot object	100 m		



Referentieverkoop 3

Citroenvlinder 9, 7943 RE Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 370.000,-
Bouwjaar	1994	Laatst bekende transactiedatum	23-09-2019
Gebruiksoppervlakte	184 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 381.214,-
Inhoud	686 m ³		
Perceeloppervlakte	597 m ²		
Afstand tot object	53 m		



*De transactieprijs geïndexeerd naar 10-07-2020 op basis van de AWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.

Referentieverkoop 4

Engelgaarde 19, 7943 LD Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 404.000,-
Bouwjaar	1989	Laatst bekende transactiedatum	01-05-2019
Gebruiksoppervlakte	152 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 427.326,-
Inhoud	610 m ³		
Perceeloppervlakte	468 m ²		
Afstand tot object	194 m		



Referentieverkoop 5

Eikepage 1, 7943 RV Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 495.000,-
Bouwjaar	1993	Laatst bekende transactiedatum	02-10-2018
Gebruiksoppervlakte	280 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 539.745,-
Inhoud	1049 m ³		
Perceeloppervlakte	804 m ²		
Afstand tot object	55 m		



Referentieverkoop 6

Vuurvlinder 12, 7943 RH Meppel

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 386.000,-
Bouwjaar	2000	Laatst bekende transactiedatum	04-04-2018
Gebruiksoppervlakte	163 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 442.525,-
Inhoud	664 m ³		
Perceeloppervlakte	445 m ²		
Afstand tot object	83 m		



*De transactieprijs geïndexeerd naar 10-07-2020 op basis van de AWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.

4. Hoe is de waarde bepaald?

De waarde is vastgesteld op grond van de volgende rekenkundige modellen en index:

- Vorige verkoopmodel
- Straatmodel
- Postcodemodel
- Kenmerkenmodel
- Avix Woning Prijs Index (AWPI)

Hieronder volgt van elk toegepast model een inhoudelijke beschrijving en de waarde volgens dat model van de door u opgevraagde woning.

4.1 Vorige verkoopmodel

Het vorige verkoopmodel geeft de waarde weer van de vorige verkoop van de woning en gaat uit van de meest recente verkooptransactie. De koopsom die hoort bij deze verkooptransactie wordt geïndexeerd naar de huidige datum met behulp van de Avix Woning Prijs Index (AWPI). Zie voor informatie over de AWPI paragraaf 4.5 aan het einde van dit rapport.

Er wordt bij dit model géén rekening gehouden met de volgende punten:

- Een waardevermeerdering van de woning als gevolg van bijvoorbeeld een verbouwing.
- Een waardevermindering van de woning als gevolg van bijvoorbeeld slecht onderhoud.
- Een niet-representatieve koopsom (wanneer de koopsom lager of hoger is dan de algemene woningwaarde op het moment van verkoop), bijvoorbeeld bij familieverkoop of onderlinge verkoop van een woning.
- Koopsommen van vóór 1995.

De waarde van deze woning gebaseerd op het vorige verkoopmodel bedraagt:

De meest recente verkoopprijs van de woning is	€ 372.500,-
De datum van meest recente of vermindering verkoop van de woning is	29-05-2015
Stijging/daling sinds de laatste transactie	27 %
De waarde van deze woning gebaseerd op het vorige verkoopmodel bedraagt:	€473.123,-

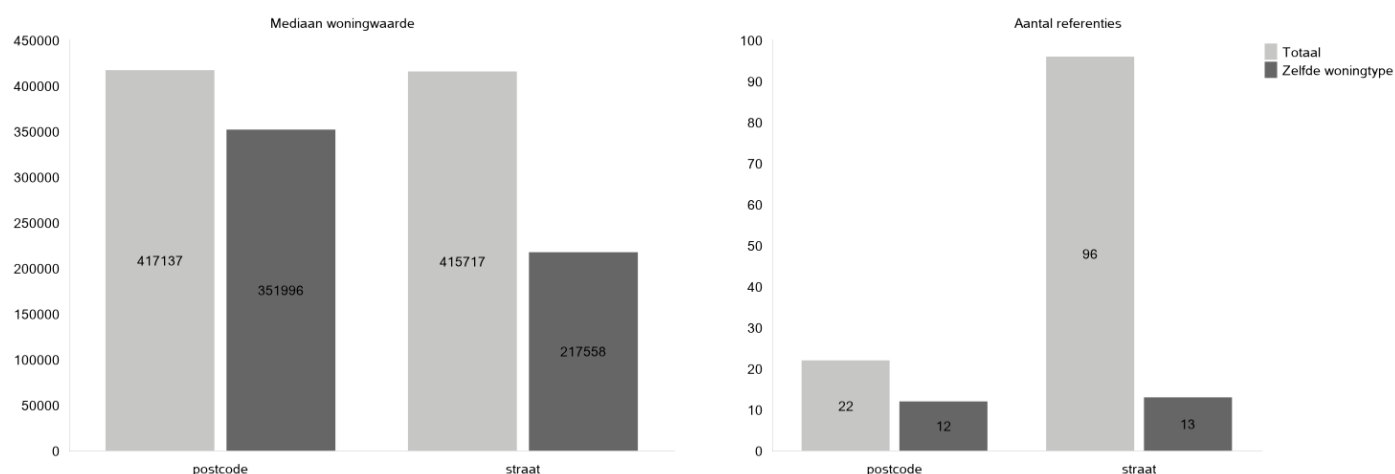
NB: Wanneer er geen vorige verkoop bekend is, heeft het vorige verkoopmodel geen invloed op de voorspelde waarde.

4.2 Straatmodel

De waarde die bepaald wordt door het straatmodel is samengesteld uit de mediaan* van alle verkopen van hetzelfde woningtype (bijvoorbeeld: hoekwoning, tussenwoning etc.) en de mediaan* van de verkopen van alle woningtypes die recent in de betreffende straat hebben plaatsgevonden. Hierbij worden niet-representatieve koopsommen zoveel mogelijk uitgesloten, zoals de verkoop van winkelwoningen of een woning met een praktijkruimte.

- De waarde op basis van het straatmodel voor hetzelfde woningtype bedraagt **€ 415.717,-** en is berekend aan de hand van **13** verkooptransacties in de straat.
- De waarde op basis van het straatmodel voor alle woningtypes bedraagt **€ 217.558,-** en is berekend aan de hand van **96** verkooptransacties in de straat.

De koopsommen zijn ook hier geïndexeerd naar het heden met behulp van de AWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.



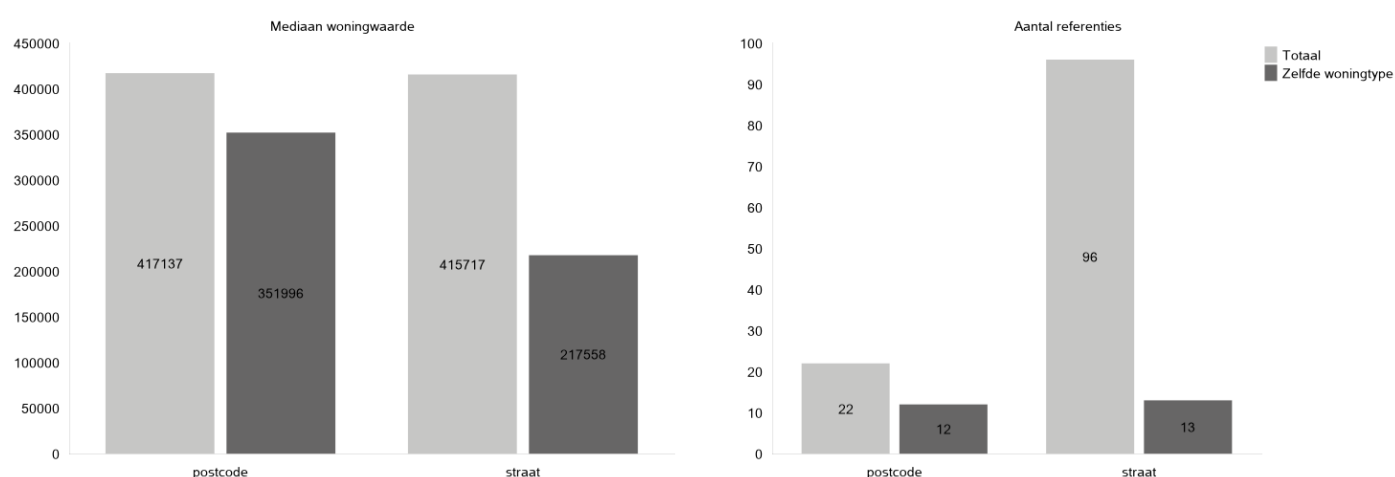
*De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die in volgorde zijn gezet van laag naar hoog.

4.3 Postcodemodel

De waarde die bepaald wordt door het postcodemodel is samengesteld uit de mediaan* van de verkopen van hetzelfde woningtype (bijvoorbeeld: hoekwoning, tussenwoning etc.), die recent in het betreffende postcodegebied hebben plaatsgevonden, en de mediaan* van de verkopen van alle woningtypes die recent in betreffend postcodegebied hebben plaatsgevonden. Hierbij worden niet-representatieve koopsommen zoveel mogelijk uitgesloten, zoals de verkoop van winkelwoningen of een woning met een praktijkruimte.

- De waarde op basis van het postcodemodel voor hetzelfde woningtype bedraagt **€ 417.137,-** en is berekend aan de hand van **12** verkooptransactie(s) in het postcodegebied.
- De waarde op basis van het postcodemodel voor alle woningtypes bedraagt **€ 351.996,-** en is berekend aan de hand van **22** verkooptransactie(s) in het postcodegebied.

De koopsommen zijn ook hier weer geïndexeerd naar het heden met behulp van de AWPI.



*De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die in volgorde zijn gezet van laag naar hoog.

4.4 Kenmerkenmodel

De waarde volgens het Kenmerkenmodel is berekend op basis van meerdere vergelijkbare referentieverkopen op adresniveau. Hierbij wordt telkens gecorrigeerd op locatie- en kenmerkverschillen tussen de referentiewoningen en de aangevraagde woning. In onderstaand overzicht worden de kenmerken genoemd die gebruikt worden voor de selectie van referentiewoningen.

Gebruikte kenmerken

- Adres
- Datum koopsom
- Bouwjaar
- Inhoud
- Perceeloppervlakte
- Gebruiksoppervlakte
- Woningtype
- Monumentaanduiding

De bepaalde waarde, op basis van de specifieke kenmerken van deze woning, bedraagt **€ 400.000,-**.

4.5 Avix Woning Prijs Index (AWPI)

De Avix Woning Prijs Index (AWPI) is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Avix berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie en gemeente in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 2010 en de overige woning- en locatiegegevens uit de Avix database. De brongegevens worden door algoritmes 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.

5. Achtergrondinformatie

Hier vindt u achtergrondinformatie over het Avix Woningwaardemodel dat gebruikt is bij de totstandkoming van dit rapport.

5.1 De technologie

Het Woningwaardemodel van Avix berekent de waarde van een woning aan de hand van woningen met dezelfde kenmerken. Het model houdt onder meer rekening met de locatie, de verkoopdatum, het bouwjaar, het woningtype, de woonoppervlakte, de perceeloppervlakte en het volume van de woning. Hierbij maakt het model gebruik van vastgoedgegevens van heel Nederland.

5.2 Wetenschappelijk onderbouwd

De locatiegegevens en de woningkenmerken van betreffende woning vormen het uitgangspunt voor de selectie van vergelijkbare verkochte woningen. Het model maakt een selectie op basis van de exacte locatie, de woningkenmerken en de transactiedatum van de verkochte woning. De nauwkeurigheid van de resultaten van het Woningwaardemodel worden elk kwartaal geanalyseerd door de Erasmus University Rotterdam. De uitkomsten van die analyses worden gebruikt om de kwaliteit van het model te waarborgen, en zijn bepalend voor de locatiegegevens en woningkenmerken die als parameters dienen voor het model.

5.3 Betrouwbaarheidsscore

Het model genereert niet alleen de meest waarschijnlijke marktwaarde, maar ook een betrouwbaarheidsscore. Deze score is afgeleid van de statistische onzekerheid die ontstaat vanwege verschillen in zowel locatie-, woning-, prijs- van de referentieverkopen ten opzichte van de betreffende woning. De betrouwbaarheid van het Woningwaardemodel wordt uitgedrukt in een percentage. De norm die Stichting Taxaties en Validaties (STeNV) hiervoor stelt is een minimale betrouwbaarheid van 85%.

5.4 Bronnen

De gegevens die Avix gebruikt zijn onder meer afkomstig van het Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en woningwebsites. Aangezien de door deze partijen aangeleverde databestanden niet volledig gevuld zijn of fouten kunnen bevatten, is het mogelijk de woninggegevens aan te passen voor het berekenen van de modelwaarde. De woninggegevens kunnen handmatig worden ingevuld bij de aanvraag van de woningwaarde.

5.5 Adresgegevens

Om een Woningwaarderapport op te vragen is het voldoende om de postcode en het huisnummer op te geven inclusief eventuele toevoeging.

Doordat er in Nederland geen standaard schrijfwijze is voor de huisnummertoevoeging, is er geen eenduidige gegevensvoorziening. Hierdoor is het mogelijk verschillende Woningwaardemodellen te krijgen van verschillende leveranciers van hetzelfde adres. Zo kan de postcode 1234 AC-1-1 en 1234 AC-1- I dezelfde woning betreffen.

De meest voorkomende schrijfwijzen bij huisnummertoevoegingen zijn: 1 en I, 2 en II, H, HS en Huis, ZW, ZWRT en ZWART, RD en ROOD.

6. Over Avix

Avix is onderdeel Matrixian Group BV en als onafhankelijk informatiebedrijf gespecialiseerd in woningwaarderingen, waaronder het ontwikkelen van voorspellingsmodellen. Het Avix Woningwaardemodel wordt gebruikt voor de waardering van individuele woningen en is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid.

Het Woningwaardemodel wordt erkend door de NRV^T*. De innovatieve rekenmodellen zijn betrouwbaar, objectief en transparant. Avix 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 Avix.

6.1 Aansprakelijkheid

De gegevens die zijn verwerkt in dit Woningwaarderapport zijn afkomstig van derden en leiden tot het statistische Woningwaardemodel zoals is toegelicht in het vorige hoofdstuk van dit rapport. Avix staat niet in voor de juistheid van de van derden verkregen informatie en is niet aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect en hoe dan ook genaamd, die voortvloeit uit de beoordeling, interpretatie of het gebruik van het Woningwaarderapport en de daarbij gehanteerde gegevens jegens de afnemer dan wel derden.

6.2 Neem contact op

AvixNL B.V.
Bart Meijer
Transformatorweg 104
1014 AK Amsterdam
+31 (0)20 244 32 56
info@avixnl.nl
avixnl.nl

*Nederlands Register Vastgoed Taxateurs