

A traditional Dutch wooden house with a red-tiled roof and a rainbow in the background. The house is dark green with white trim and a prominent chimney. It is situated on a wooden platform over a canal. The scene is set in a rural area with trees and a grassy field.

AviX

Woningwaarderrapport

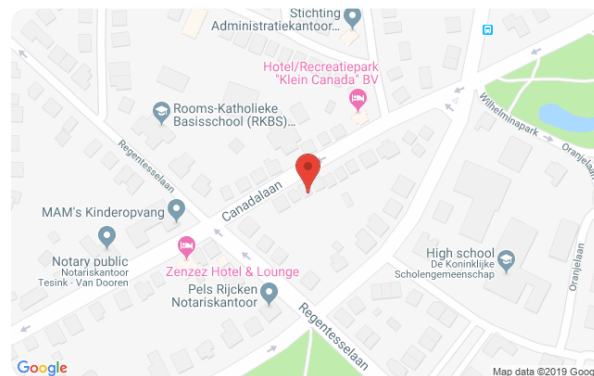
**Canadalaan 34
7316BZ Apeldoorn**

Inhoud

1. Locatiegegevens	4
2. Bouwtechnische informatie	4
3. Energielabel	4
4. Waarde van de woning	5
5. Hoe is deze waarde bepaald	5
6. Vorige verkoopmodel	6
7. Straatmodel	6
8. Postcodemodel	7
9. Kenmerkenmodel	7
10. Extra informatie	11

1. Locatiegegevens

Adres	Canadalaan 34
Postcode	7316BZ
Plaats	Apeldoorn
Gemeente	Apeldoorn
Provincie	Gelderland
Land	NL



2. Bouwtechnische informatie

Bouwjaar	1909
Woningtype	Vrijstaande woning
Inhoud woning	350 m ³
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	408 m ²

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.

3. Energielabel

Energielabel	G
---------------------	---

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.

4. Waarde van de woning

De waarde van deze woning volgens het Avix woningwaardemodel is:	€ 369.000,-
Betrouwbaarheidsscore	89 %
Peildatum	02-04-2019

*zie de uitleg bij paragraaf 10.

5. Hoe is deze waarde bepaald?

Deze 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.

6. 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 10 aan het einde van dit rapport.

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

- Een waardevermeerdering 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:	€375.372,-
De meest recente verkoopprijs van de woning is	€ 340.000,-
De datum van meest recente verkoop van de woning is	06-09-2017

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

7. Straatmodel

De waarde die bepaald wordt door het straatmodel is samengesteld uit de mediaan van alle verkopen van hetzelfde woningtype (bijvoorbeeld: hoekwoning, tussenwoning etc.), die recent in de betreffende straat hebben plaatsgevonden, en de mediaan van de verkopen van alle woningtypes die recent in 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 € 412.500,- en is berekend aan de hand van 8 verkooptransacties in de straat.
- De waarde op basis van het straatmodel voor alle woningtypes bedraagt € 400.000,- en is berekend aan de hand van 23 verkooptransacties in de straat.

De koopsommen zijn ook hier weer geïndexeerd naar het heden met behulp van de AWPI. Zie voor informatie over de AWPI paragraaf 10 aan het einde van dit rapport.

8. 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 € 340.000,- en is berekend aan de hand van 3 verkooptransactie(s) in het postcodegebied.
- De waarde op basis van het postcodemodel voor alle woningtypes bedraagt € 425.000,- en is berekend aan de hand van 7 verkooptransactie(s) in het postcodegebied.

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

9. 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 6 vergelijkbare referentieverkopen getoond. Hierbij wordt naast het adres, de verkoopdatum, koopsom, objectomschrijving en perceelgrootte getoond. Ten slotte wordt de koopsom van elke referentieverkoop geactualiseerd naar het heden met de AWPI.

Gebruikte kenmerken

- Bouwjaar
- Inhoud
- Perceeloppervlakte
- Gebruiksoppervlakte
- Woningtype: Vrijstaande woning
- Monumentaanduiding

De bepaalde waarde is op basis van de specifieke kenmerken van deze woning bedraagt € 289.000,-.

Referentieverkoop 1

Hertenlaan 11

Postcode	7315ER
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1909
Gebruiksoppervlakte	128 m ²
Inhoud	371 m ³
Perceeloppervlakte	432 m ²
Laatst bekende transactiedatum	02-06-2015
Laatst bekende transactieprijs	€ 229.000,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 284.172,-
Afstand tot object	1051 m

Referentieverkoop 2

Frederikslaan 7

Postcode	7316DN
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1920
Gebruiksoppervlakte	124 m ²
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	368 m ²
Laatst bekende transactiedatum	11-09-2015
Laatst bekende transactieprijs	€ 425.000,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 520.055,-
Afstand tot object	172 m

Referentieverkoop 3

Frederikslaan 15

Postcode	7316DN
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1920
Gebruiksoppervlakte	140 m ²
Inhoud	406 m ³
Perceeloppervlakte	403 m ²
Laatst bekende transactiedatum	05-12-2016
Laatst bekende transactieprijs	€ 453.500,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 529.155,-
Afstand tot object	228 m

Referentieverkoop 4

Koninginnelaan 60

Postcode	7315BT
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1910
Gebruiksoppervlakte	116 m ²
Inhoud	440 m ³
Perceeloppervlakte	221 m ²
Laatst bekende transactiedatum	01-02-2016
Laatst bekende transactieprijs	€ 325.000,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 392.615,-
Afstand tot object	573 m

Referentieverkoop 5

Dopplerstraat 27

Postcode	7316JS
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1915
Gebruiksoppervlakte	97 m ²
Inhoud	275 m ³
Perceeloppervlakte	268 m ²
Laatst bekende transactiedatum	04-04-2014
Laatst bekende transactieprijs	€ 168.000,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 211.029,-
Afstand tot object	1090 m

Referentieverkoop 6

Generaal Van der Heydenlaan 14

Postcode	7316BC
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1908
Gebruiksoppervlakte	143 m ²
Inhoud	500 m ³
Perceeloppervlakte	434 m ²
Laatst bekende transactiedatum	08-10-2014
Laatst bekende transactieprijs	€ 430.000,-
Geïndexeerde transactieprijs	€ 537.937,-
Afstand tot object	540 m

10. Extra informatie

Hier vind je extra informatie over het Avix Woningwaardemodel.

De technologie

Het statistische woningwaardemodel van Avix berekent de waarde van een woning aan de hand van vergelijkbare verkopen (rule-based hedonisch model). Het model houdt onder meer rekening met de locatie, het woningtype, de woonoppervlakte, het bouwjaar en de perceeloppervlakte van de woning.

Wetenschappelijk onderbouwd

De locatiegegevens en de woningkenmerken van betreffende woning vormen het uitgangspunt voor de selectie van vergelijkbare verkochte woningen. De locatiegegevens en woningkenmerken die als parameters dienen voor het model zijn bepaald naar aanleiding van een academisch onderzoek aan de Universiteit van Tilburg gesteund door econometristen. Het model maakt een selectie op basis van de exacte locatie, de woningkenmerken en de transactiedatum van de verkochte woning.

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 percentages, de norm die Stichting Taxaties en Validaties (STeNV) hiervoor stelt is een minimale betrouwbaarheid van 85%

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.

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 het de aanvraag van de woningwaarde.

Adresgegevens

Om een woningwaarder rapport op te vragen is het voldoende om de postcode en het huisnummer op te geven, en indien van toepassing de (huisnummer) toevoeging.

Doordat er in Nederland geen standaard schrijfwijze is voor de huisnummertoevoeging, is er geen eenduidige gegevensvoorziening. Hierdoor is het mogelijk verschillende modelwaarder rapporten 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 schrijfwijze bij huisnummer toevoegingen zijn: 1 en I, 2 en II,

etc. H, HS en

Huis

ZW, ZWRT en

ZWART RD en

ROOD

Avix

Avix is onderdeel van VBO Makelaar en 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 Stichting STenV. 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 waarderingsooplossingen van Avix.

Aansprakelijkheid

De gegevens die zijn verwerkt in dit Woningwaarder rapport zijn afkomstig van derden en leidt tot het statistische waarderingmodel zoals is toegelicht in de Leeswijzer 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 Woningwaarder rapport en de daarbij gehanteerde gegevens jegens de afnemer dan wel derden.