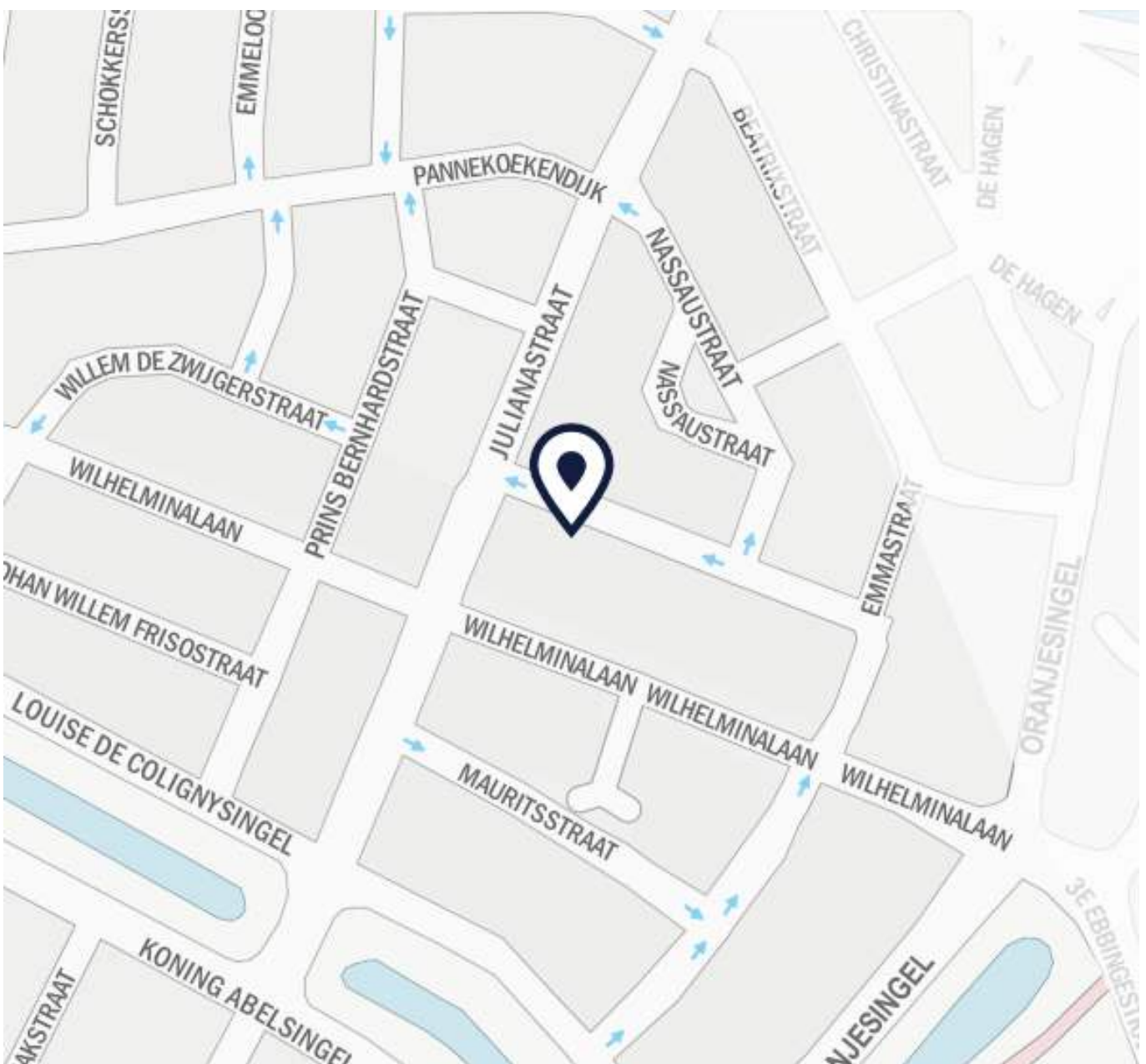


Deze taxatie is opgesteld ten
behoefte van een hypotheekaanvraag
bij Lloyds Bank GmbH

CALCASA®

DESKTOP TAXATIE



DESKTOP TAXATIE - LLOYDS BANK



Waardebepaling	9 maart 2022
Adres:	Frederik Hendrikstraat 40
Postcode:	8262 DT Kampen
Calcasa marktwaarde:	€ 214.000
Betrouwbaarheid (0 - 7):	6,6
Marktwaarde:	€ 214.000
Hypotheekbedrag:	€ 188.414
Aanvraagdoel:	Hypotheek oversluiten
Klantwaarde (onbekend):	€ 0
NHG mogelijk:	ja (Bestaande NHG lening)
Controle door:	taxattheek

Calcasa kenmerken	
Woningsoort:	Tussen-/schakelwoning
Woonoppervlakte:	80 m ²
Perceelgrootte:	75 m ²
Bouwjaar:	1928
Rijksmonument:	nee

Energie label	
Energie label:	F
Type label:	Definitief (3 sterren)
Registratiedatum:	09-04-2019
Geldig tot:	09-04-2029

De taxateur heeft de Calcasa Marktwaarde en de gegevens die daaraan ten grondslag liggen beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. De taxateur is onafhankelijk en onpartijdig en heeft alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen begrepen. De taxateur voldoet aan de Desktop Taxatie voorwaarden. Dit betekent dat de taxateur deskundig, onafhankelijk en objectief is.

Om tot deze marktwaarde te komen zijn de volgende aannames gedaan:

- De woning gebruikt zal worden voor eigen bewoning
- Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige wijzigingen aan de woning zoals een verbouwing
- Dat er geen afspraken bij de aankoop zijn gemaakt die invloed hebben op de marktwaarde
- Dat de woning een gemiddeld onderhoudsniveau heeft
- In geval van een appartement is uitgegaan van een actieve en gezonde VvE

Toelichting taxatiewaarde

Passende referentie gekozen.

Koopsomoverzicht

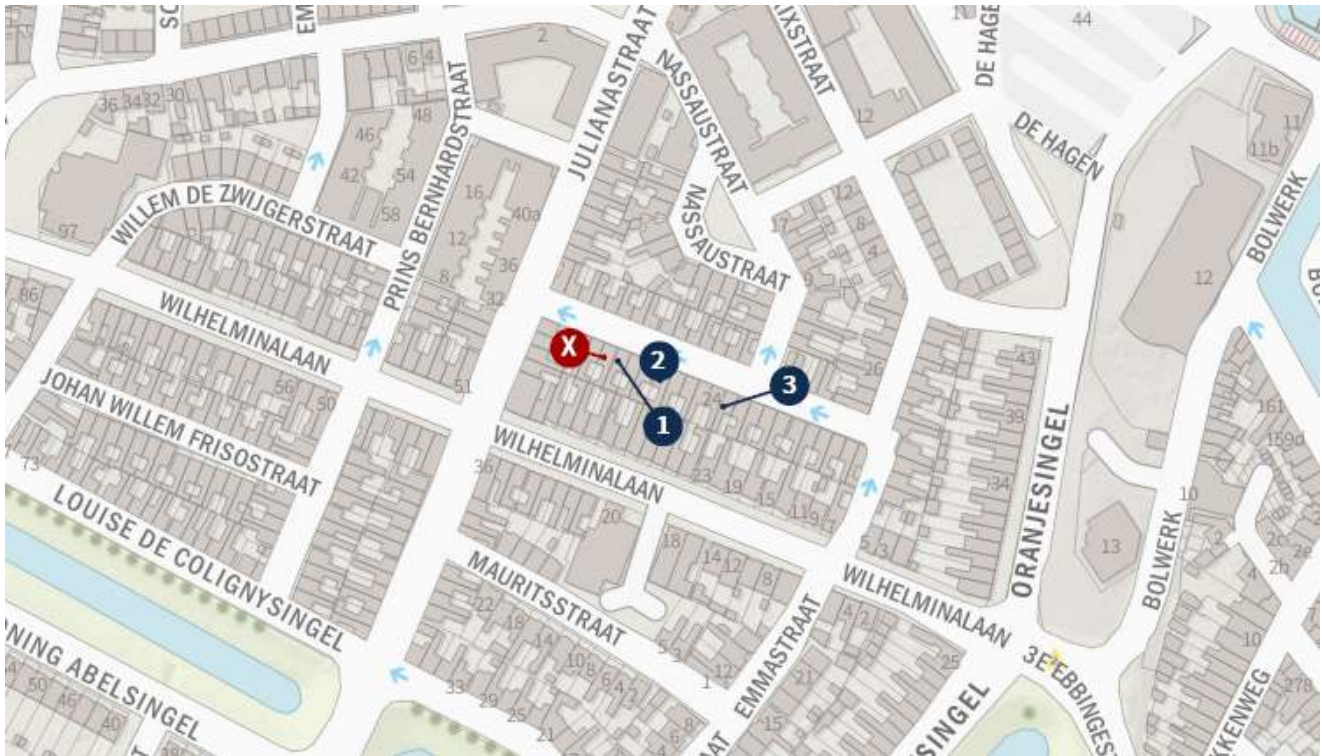
Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster worden de koopsom en de verkoopdatum weergegeven. Nieuwbouwtransacties worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Ook dient u er rekening mee te houden dat het vaak 3 tot 9 maanden duurt alvorens een transactie wordt 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).

Vorige verkopen van deze woning				
Verkoopdatum	Koopsom	Geact. koopsom	Perceel	Bijzonderheden*

3e kwartaal 2019	€ 161.000	€ 219.000	75 m ²	-
1e kwartaal 2011	€ 152.000	€ 239.000	75 m ²	-
4e kwartaal 2007	€ 125.000	€ 195.000	75 m ²	-
3e kwartaal 2001	€ 108.000	€ 219.000	75 m ²	-
2e kwartaal 1997	€ 76.000	€ 258.000	75 m ²	-

* A = executieverkoop, B = familieverkoop, C = meer onroerend goed verkocht, D = aan zittende huurder verkocht, E = verkoper niet-natuurlijk persoon, F = koper niet-natuurlijk persoon, G = niet-woning, H = erfdiensbaarheid

REFERENTIEVERKOPEN



1. Frederik Hendrikstraat 38, Kampen, 8262 DT



Koopsom	€ 159.500	Woningtype	Woonhuis
Datum	4e kwartaal 2019	Bouwjaarklasse	voor 1944
Geactualiseerde koopsom ¹	€ 214.000	Oppervlakteklasse	80 tot 89 m ²
Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	70 tot 79 m ²

2. Frederik Hendrikstraat 32, Kampen, 8262 DT



Koopsom	€ 190.595	Woningtype	Woonhuis
Datum	2e kwartaal 2021	Bouwjaarklasse	voor 1944
Geactualiseerde koopsom ¹	€ 221.000	Oppervlakteklasse	80 tot 89 m ²
Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	70 tot 79 m ²

3. Frederik Hendrikstraat 22, Kampen, 8262 DT



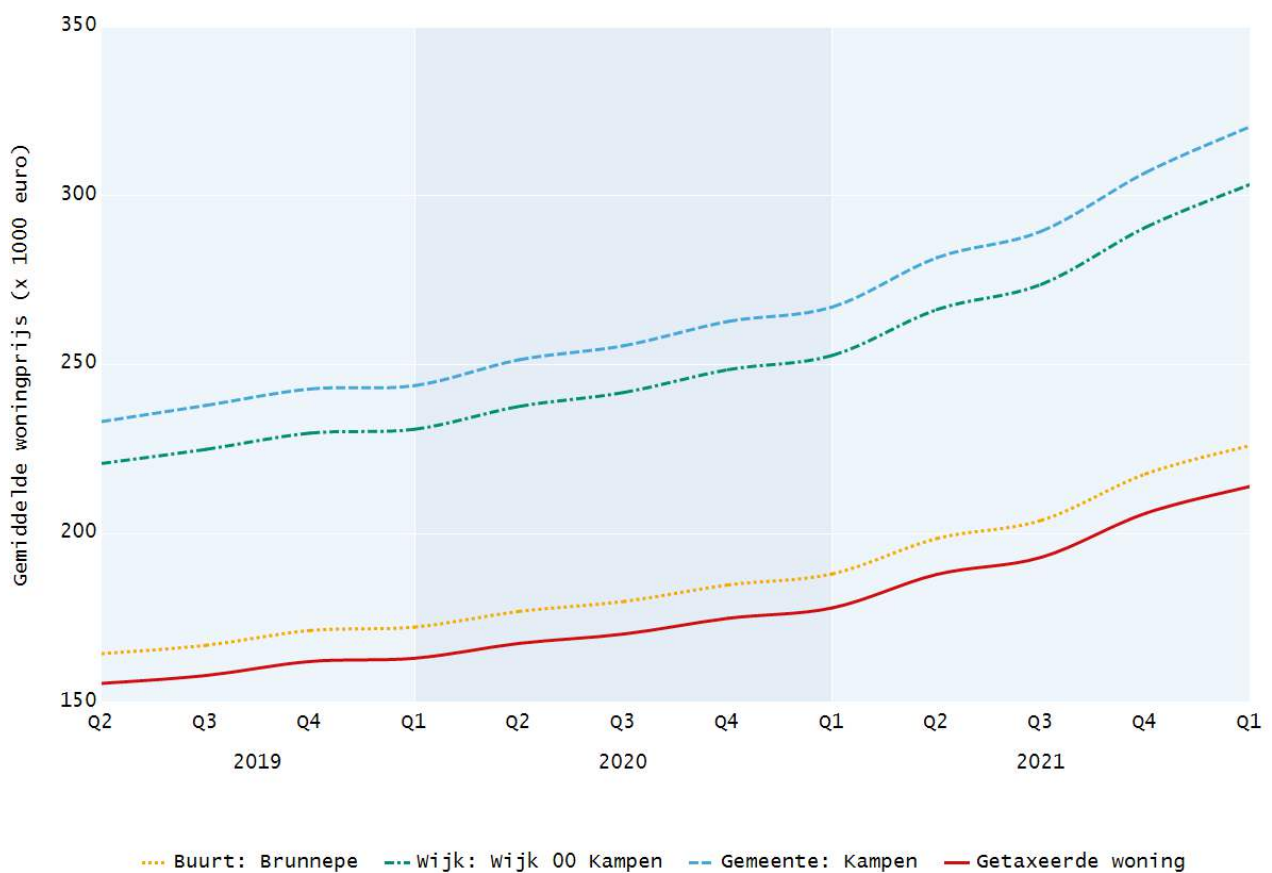
Koopsom	€ 218.181	Woningtype	Woonhuis
Datum	1e kwartaal 2022	Bouwjaarklasse	voor 1944
Geactualiseerde koopsom ¹	€ 230.000	Oppervlakteklasse	80 tot 89 m ²
Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	70 tot 79 m ²

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 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 Brunnepe in het afgelopen jaar gelijk aan: +20,2%. (€ 226.000 ten opzichte van € 188.000).

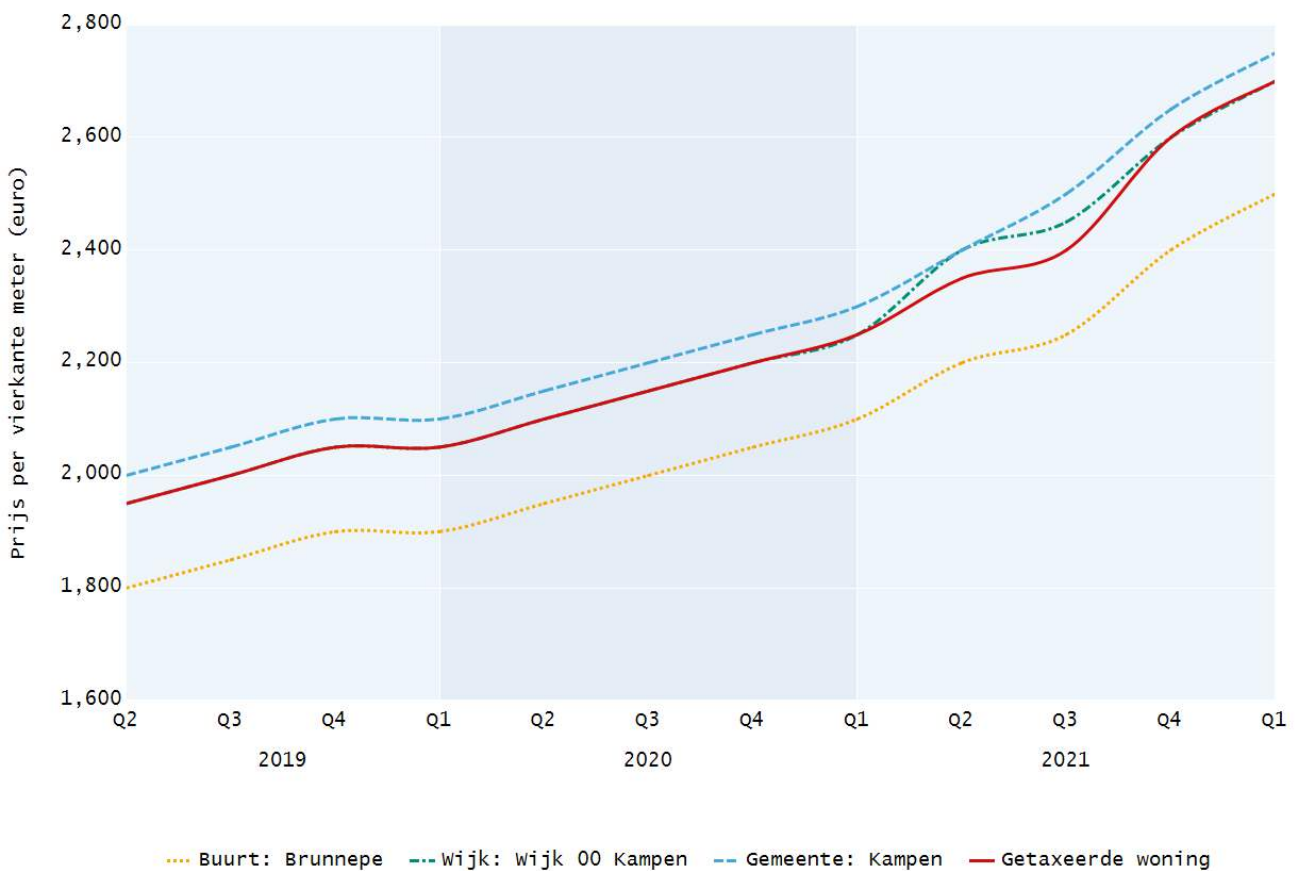
Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen tot en met het 1e kwartaal 2022



ONTWIKKELING PRIJS PER VIERKANTE METER

Onderstaande grafiek 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 Brunnepe bedraagt momenteel € 2500.

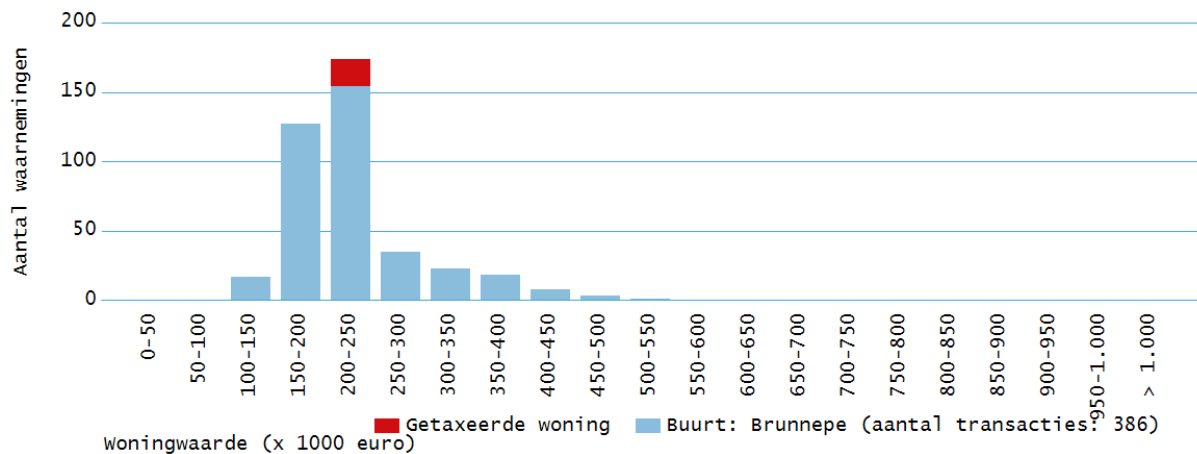
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen tot en met het 1e kwartaal 2022



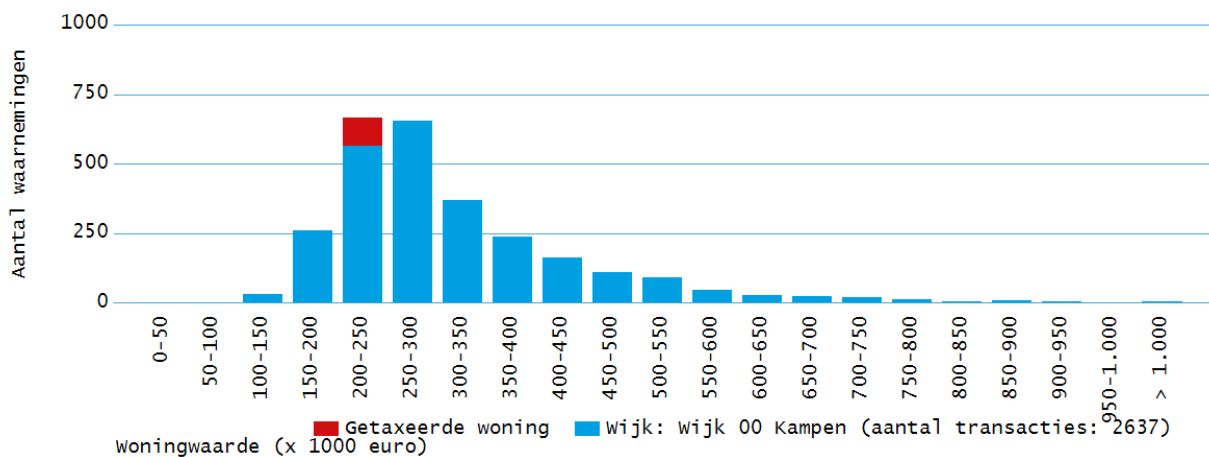
VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJSKLASSE

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.

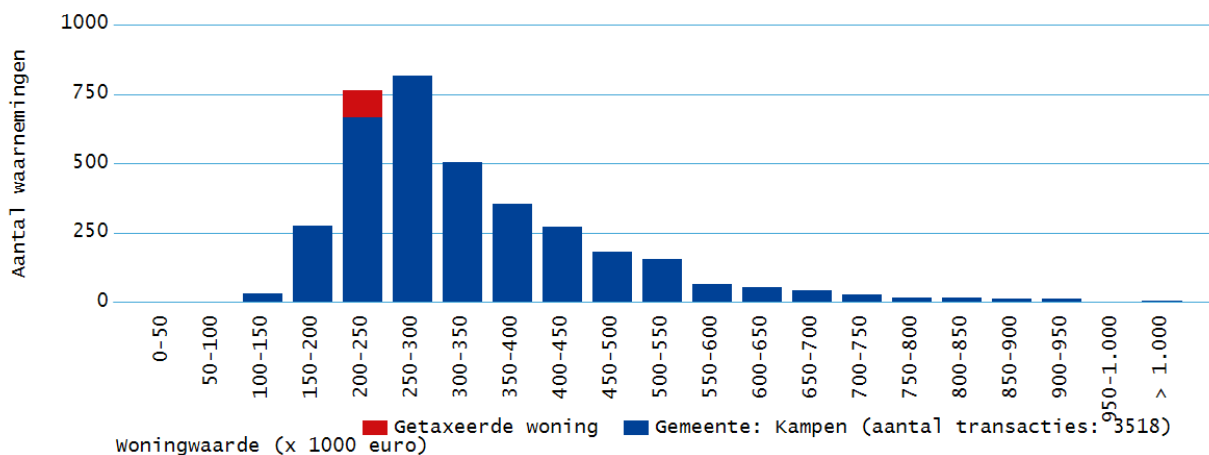
Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 955 koopwoningen)



Aantal waarnemingen in de wijk in de afgelopen 5 jaar



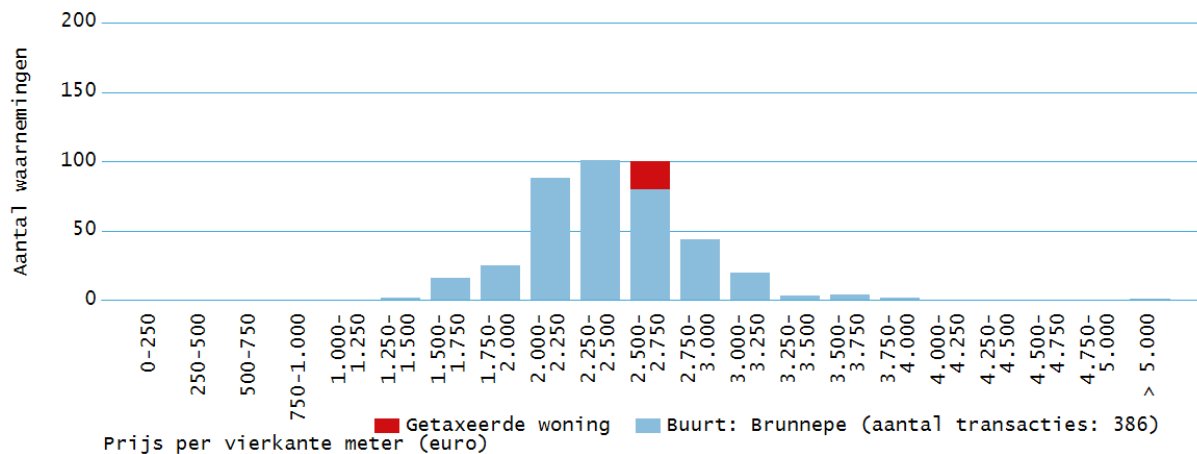
Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 14142 koopwoningen)



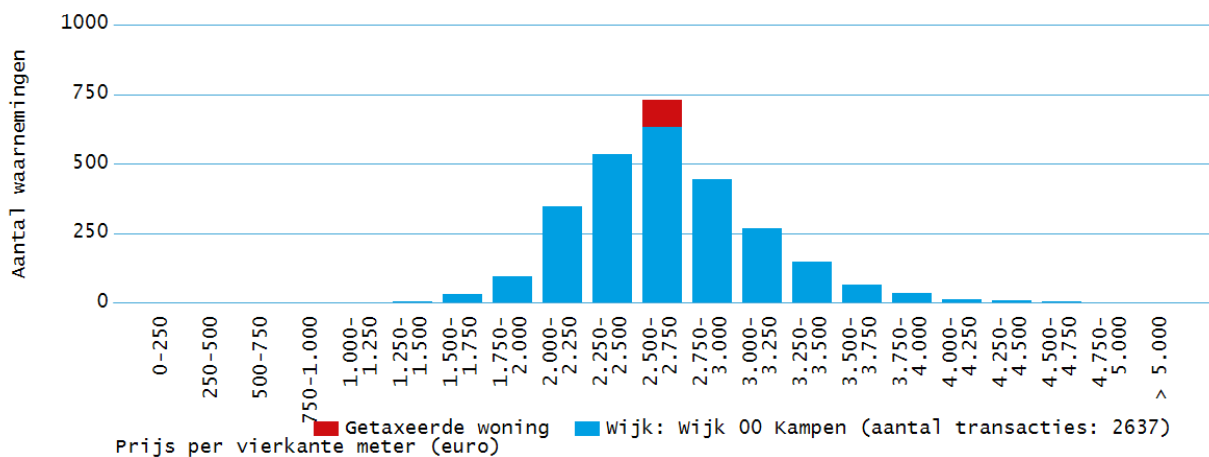
VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJS PER M²

De onderstaande grafieken tonen de prijs per m² verdeling 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.

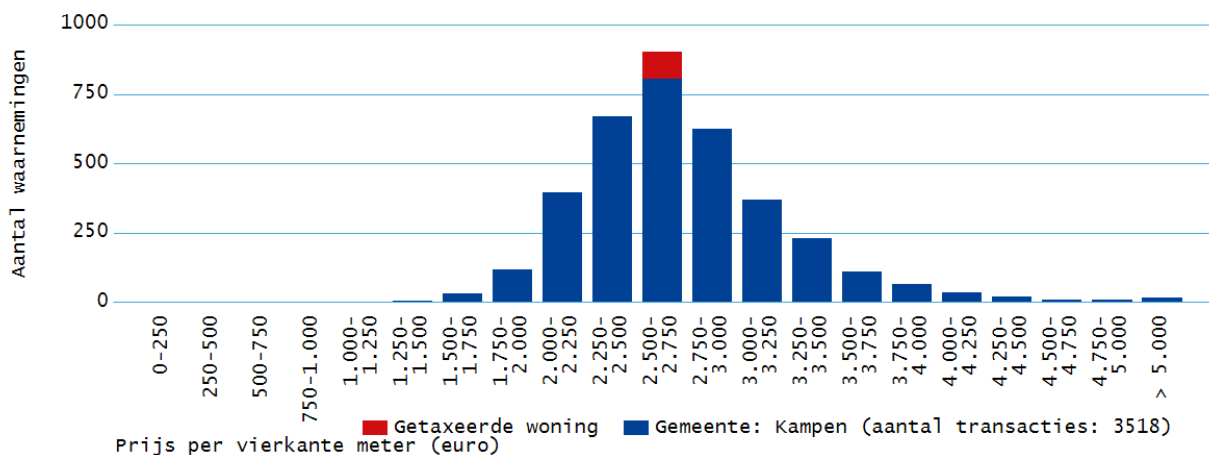
Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 955 koopwoningen)



Aantal waarnemingen in de wijk

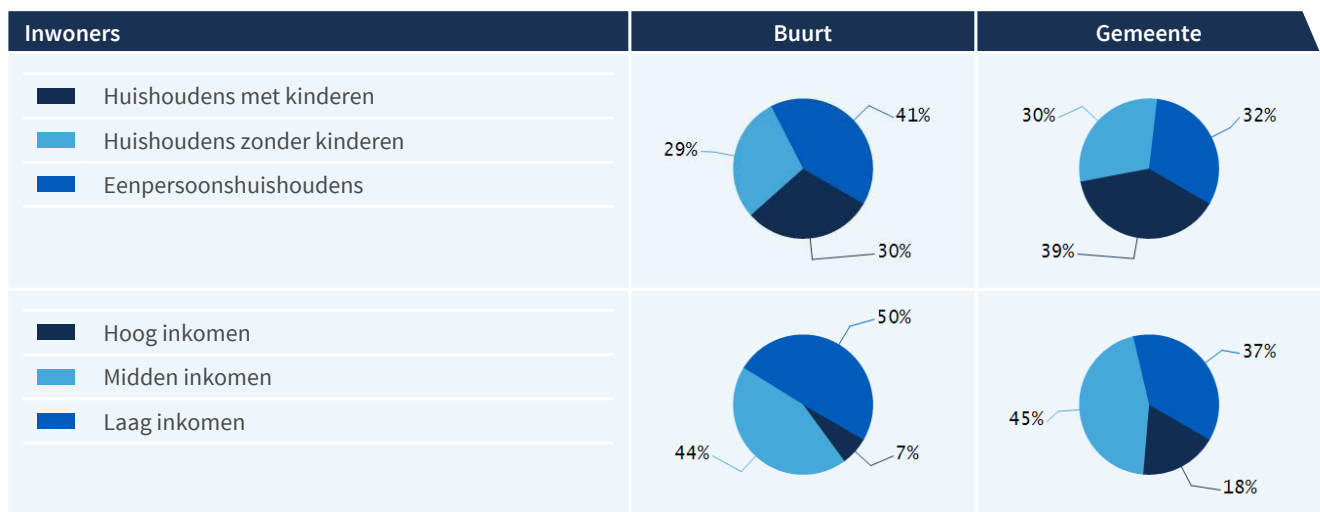
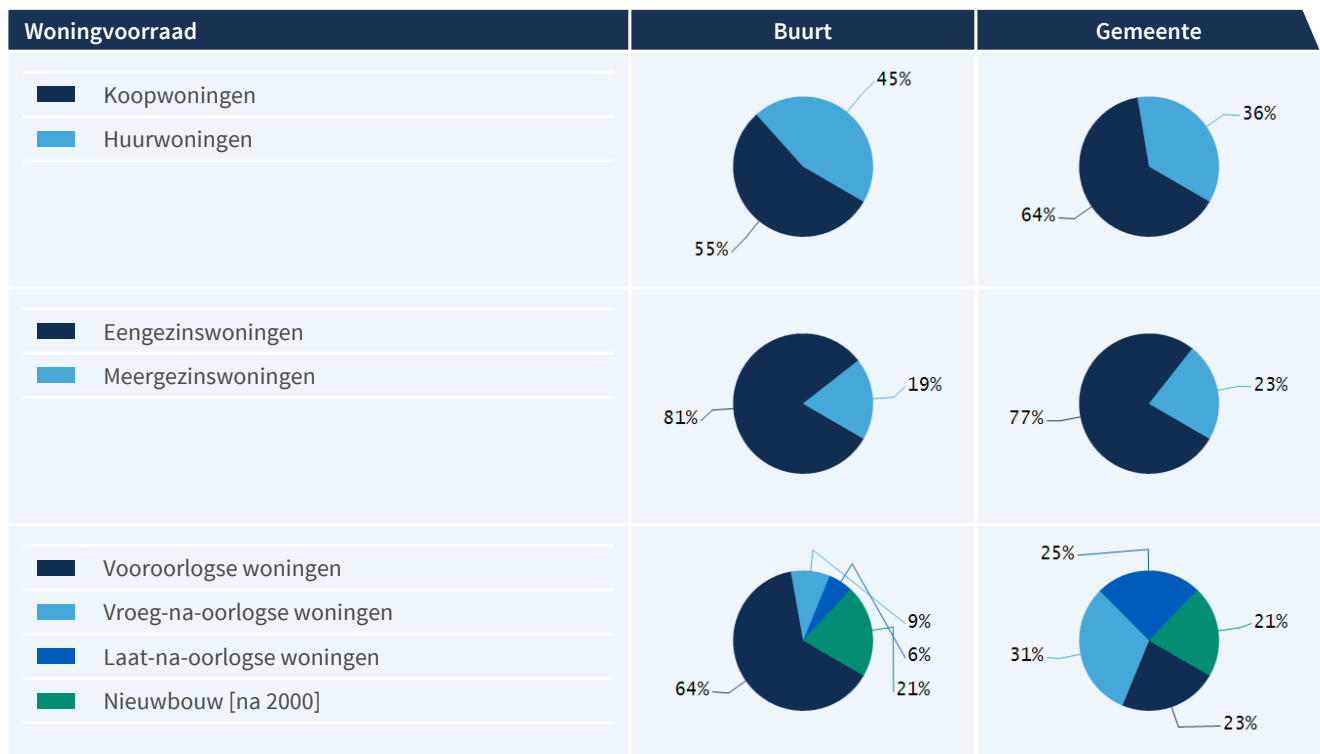


Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 14142 koopwoningen)



BUURT- EN GEMEENTECIJFERS

Woningverkop en bevolking	Buurt	Gemeente
Deel woningvoorraad afgelopen jaar verkocht	10 %	7 %
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 199.000	€ 282.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 319.000	€ 254.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 2.200	€ 2.400
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 3.600	€ 3.100
Prijsverandering afgelopen jaar	12 %	12 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	42 %	42 %
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 20.000	€ 22.300



ANALYSE LOCATIE INDICATOREN

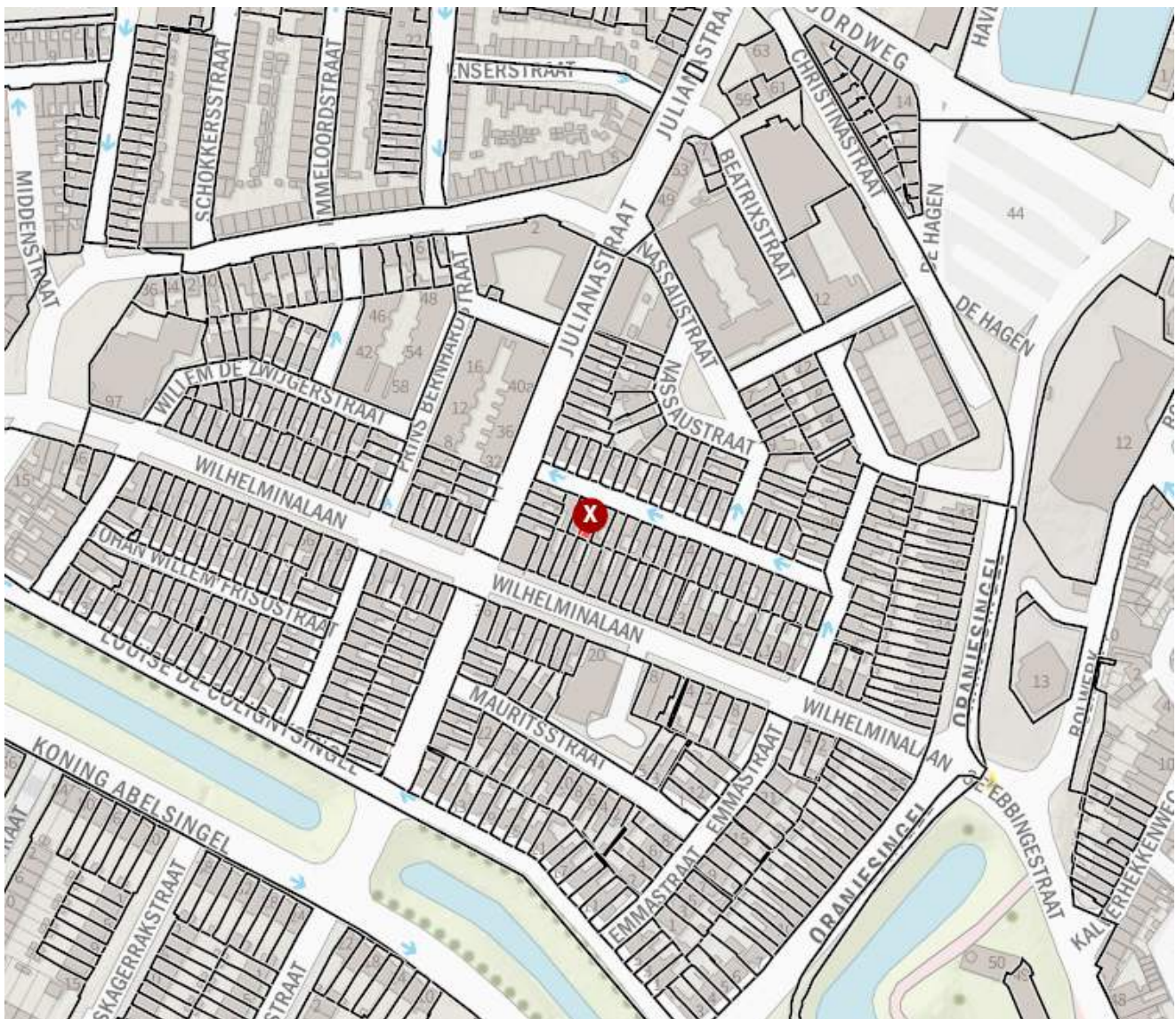
Woningverkop en marktliquiditeit	Buurt	Gemeente	Nederland
Verkochte woningen in laatste 12 maanden	99	1.042	310.264
# verkopen afgelopen 12 maanden / koopvoorraad	10 %	7 %	7 %
Percentage woningen meer dan 12 maanden te koop	5 %	5 %	10 %
Executieverkopen t.o.v. transacties 5 jaar	1 %	0 %	0 %
Niet-natuurlijke verkopen t.o.v. transacties 5 jaar	7 %	9 %	11 %

Prijs en prijsontwikkeling	Buurt	Gemeente	Nederland
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 199.000	€ 282.000	€ 364.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 319.000	€ 254.000	€ 313.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 2.200	€ 2.400	€ 2.900
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 3.600	€ 3.100	€ 3.900
Prijsverandering afgelopen jaar	12 %	12 %	12 %
Prijsverandering afgelopen drie jaar	30 %	30 %	30 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	42 %	42 %	53 %

Samenstelling woningvoorraad	Buurt	Gemeente	Nederland
Aantal woningen	1.738	22.097	7.814.912
Koopwoningen	55 %	64 %	57 %
Huurwoningen	45 %	36 %	42 %
Eengezinswoningen	81 %	77 %	65 %
Meergezinswoningen	19 %	23 %	35 %
Vooroorlogse woningen	64 %	23 %	18 %
Vroeg-na-oorlogse woningen	9 %	31 %	38 %
Laat-na-oorlogse woningen	6 %	25 %	26 %
Nieuwbouw [na 2000]	21 %	21 %	19 %

Bevolking	Buurt	Gemeente	Nederland
Gemiddeld inkomen per ontvanger	€ 25.200	€ 28.500	€ 32.300
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 20.000	€ 22.300	€ 26.000
Lage inkomens [< 13.800 euro]	50 %	37 %	40 %
Hoge inkomens [> 24.200 euro]	7 %	18 %	20 %
Werkzame personen	74 %	76 %	74 %

INFORMATIE KADASTRAAL PERCEEL



Percelen

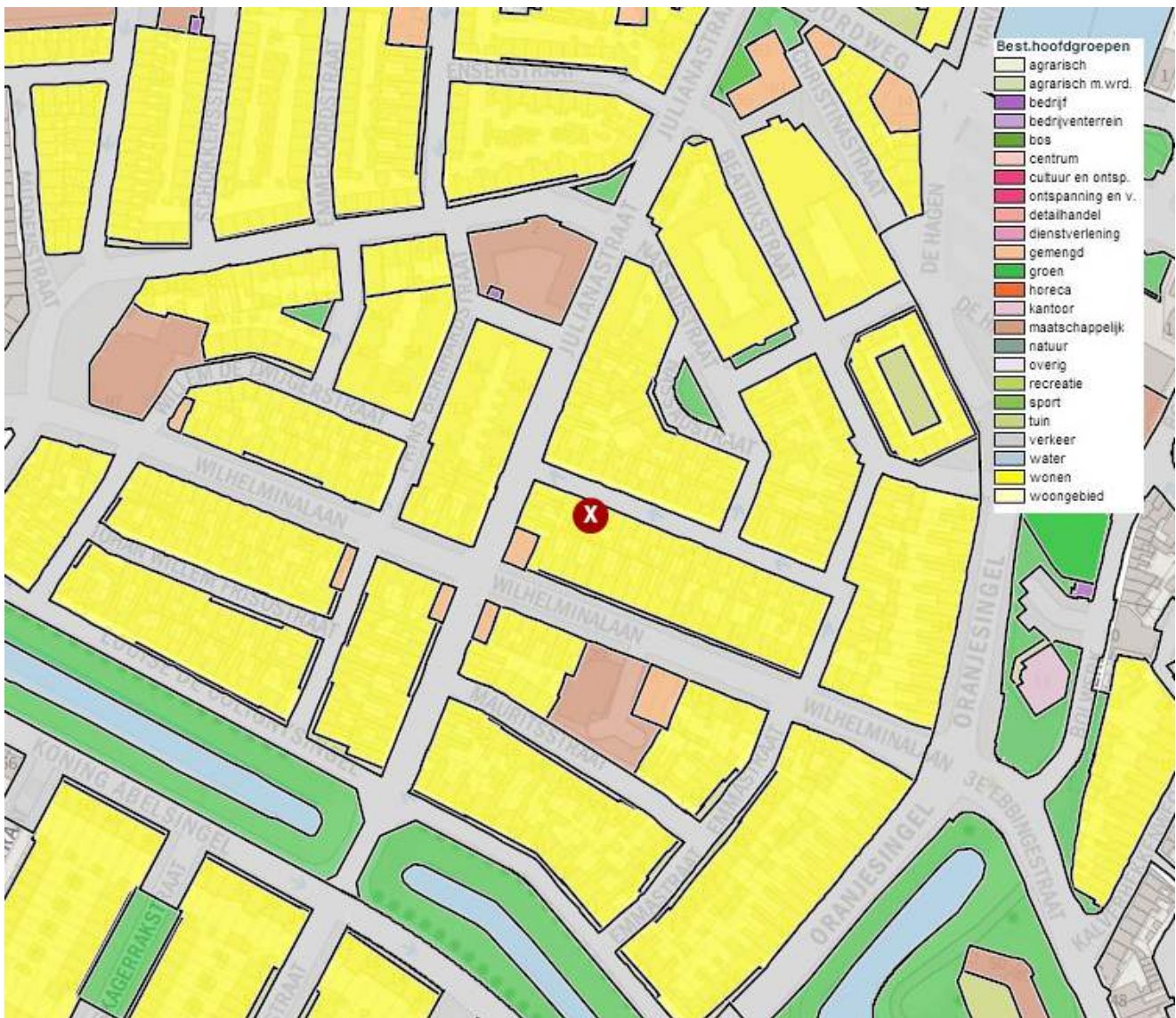
Object

KAMPEN F 12609

Perceeloppervlak

75 m²

INFORMATIE RUIMTELIJKE PLANNEN



BEREIKBAARHEID

Om de bereikbaarheid van de woning per openbaar vervoer en per auto in te schatten, worden op onderstaande kaart de dichtstbijzijnde stations / haltes en snelwegafritten getoond. De woning is gemarkeerd met een kruis. In de tabel onder de kaart wordt de reisafstand naar deze vervoersopties getoond.

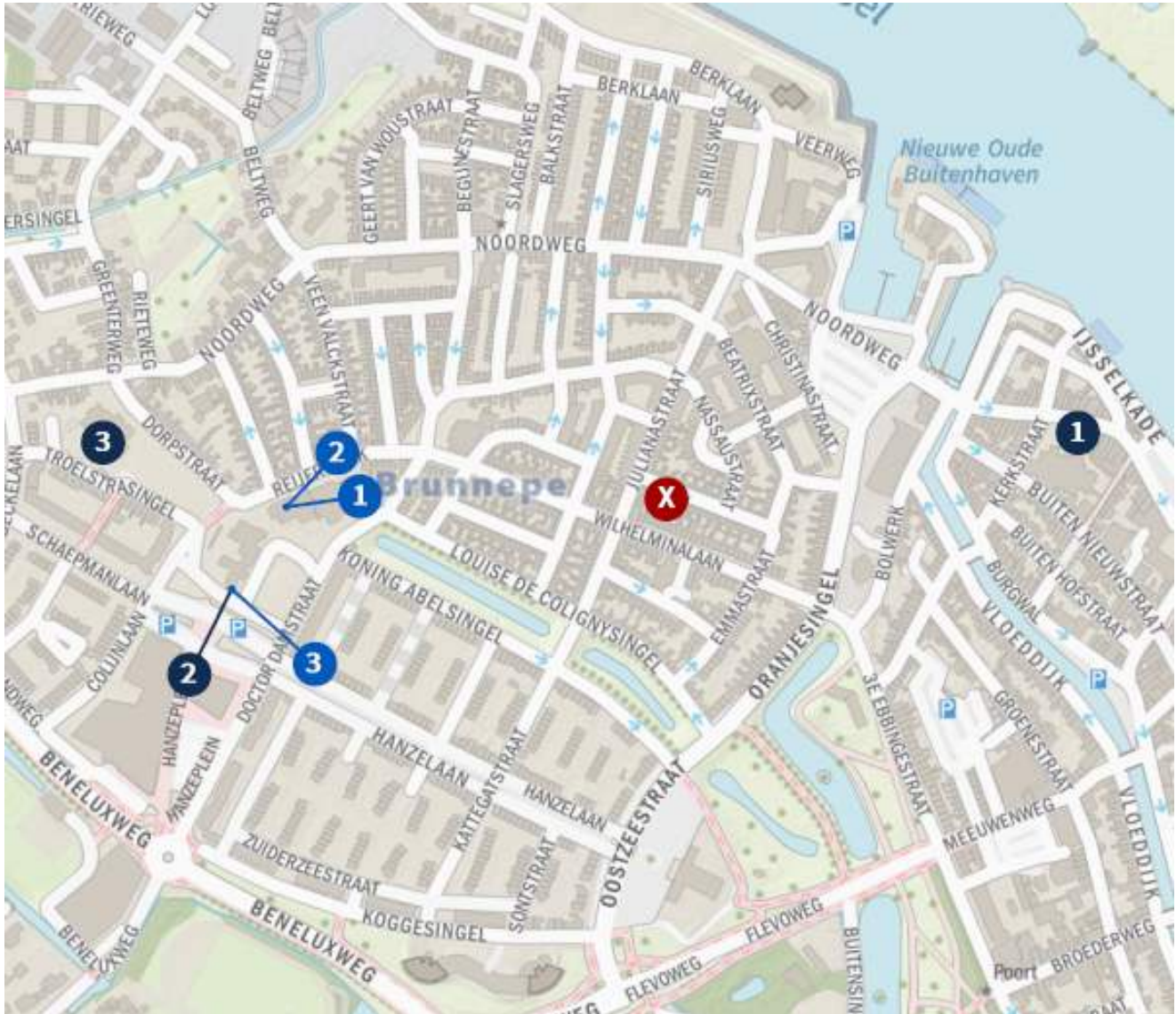


Bereikbaarheid

	Afslag snelweg	Afrit 32	N50	4 minuten (3.4 km)
	Treinstation	Kampen	Geen intercitystation	8 minuten (2.3 km)
	Metrostation	niet in omgeving		
	Tramhalte	niet in omgeving		
	Bushalte	Kampen, Oostzeestraat	11, 143	4 minuten (325 m)

ONDERWIJS

Op onderstaande kaart is te zien welke scholen en kinderdagverblijven zich in de buurt van de woning bevinden. De woning is gemarkeerd met een kruis. In de tabel onder de kaart wordt de reisafstand naar deze instellingen getoond.



Basisscholen

1	Monseigneur Zwijsen-School	Rooms-Katholiek	11 minuten (900 m)
2	Dr. H. Boumanschool	Protestants-Christelijk	11 minuten (950 m)
3	Openbare Jenaplanschool Het Scala	Openbaar	15 minuten (1.2 km)

Kinderdagverblijven

1	Peuteropvang De Kogge	16 plaatsen	10 minuten (825 m)
2	ONS Lucky Sportkinderopvang	16 plaatsen	10 minuten (825 m)
3	Peuteropvang de Parel	16 plaatsen	11 minuten (950 m)

FUNDERINGSINFORMATIE

Fundering

Soort:	Niet onderheid
Bron:	Model
Hersteld:	Nee
Indicatieve herstelkosten:	€ 20.000

Omschrijving: Niet onderheid

Fundering zonder palen, waarbij gemetselde of betonnen funderingsstroken of platen direct op de onderliggende grond rust. Ook bekend als ondiepe fundering of een fundering op staal.

Ontwateringsdiepte

Risico:	Gemiddeld
Bron:	Model

Omschrijving risico

Er kan een tekort zijn aan ontwateringsdiepte waardoor de grondwaterstand te dicht bij de fundering komt. Dat kan optrekkend vocht en versluzing veroorzaken. De ontwateringsdiepte bevindt zich doorgaans in een acceptabele marge.

De funderingsinformatie die hierboven is weergegeven is gebaseerd op data aangeleverd door Fundermaps.

VOORWAARDEN DESKTOP TAXATIE

De uitvoerende taxateur voldoet aan de Desktop Taxatie voorwaarden. Dit betekent dat de taxateur verklaard heeft deskundig, onafhankelijk en objectief te zijn. De verklaring is hieronder verder uitgewerkt.

Ik verklaar deskundig, onafhankelijk en objectief te zijn:

- Ik heb de juiste kennis en ervaring om deze taxatie goed uit te voeren. Verder heb ik voldoende kennis over de Desktop Taxatie applicatie door de begin cursus en de jaarlijkse trainingen die ik daar over volg.
- Bij mijn beoordeling van de waarde van deze woning heb ik mij uitsluitend gebaseerd op mijn eigen kennis en ervaring en op de aangeleverde informatie over de woning, zijn omgeving, de verkopen van woningen in de omgeving en de woningmarkt en ben ik uitgegaan van de juistheid van deze informatie. Dit betekent onder meer dat mijn oordeel niet beïnvloed is door wensen over de beoordeling van de modelwaarde of over de uitkomst daarvan. Ik heb ook geen enkel persoonlijk belang bij mijn oordeel over deze waardering.
- Ik heb geen feitelijk of potentieel belangenconflict met betrekking tot de betrokken woning, het waarderingsproces en het resultaat van de waardering.
- Ik ben niet verbonden met partijen die betrokken zijn bij de aan en verkoop van het onroerend goed. Dit betekent onder meer dat ik niet verbonden met de koper of de verkoper van het onroerend goed of de aan- of verkoopmakelaars. Dit kan zijn doordat ik niet weet of kan vermoeden wie deze partijen zijn. Of doordat ik dit wel weet of vermoed maar ik geen relatie tot deze partijen heb. Deze partijen zijn dan geen bloed- of aanverwant van mij, ik ben niet bij hun in dienst, het zijn geen collega's, ik deel geen zakelijke of financiële belangen met hen, en zij zijn niet een significant deel van mijn inkomsten of de inkomsten van mijn bedrijf. En verder zou mijn relatie tot deze personen ook op geen enkele manier tot belangenverstrengeling kunnen leiden of de schijn daarvan.
- Ik heb geen instructie ontvangen om de woning voor een bepaalde prijs te taxeren noch over mijn beslissing om het waardevoorstel te bevestigen dan wel af te wijzen.
- Ik ben buiten deze taxatie op geen enkele manier betrokken geweest bij deze woning in de afgelopen 2 jaar. Dit betekent onder meer dat ik niet betrokken ben geweest bij aan- of verkoop, bemiddeling, beheer of advies. Dit geldt voor zover ik weet of kan vermoeden ook voor mijn aan- en bloedverwanten.
- Ik heb geen enkel belang direct of indirect bij deze woning en dat geldt zover ik weet of kan vermoeden ook voor mijn aan- en bloedverwanten.
- Ik heb geen enkel belang direct of indirect bij de aan of verkoop van deze woning noch bij een wijziging in de hypotheek van deze woning. Dit geldt zover ik weet of kan vermoeden ook voor mijn aan- en bloedverwanten.
- Ik ben niet betrokken bij de aanvraag, beoordeling, beslissing of administratie van de hypotheekaanvraag en ik heb geen informatie over de kredietwaardigheid van de aanvrager en heb daar dus ook verder op geen enkele manier rekening mee gehouden. Dit betekent dat op geen enkele manier geleid of beïnvloed ben door de kredietwaardigheid van de kredietnemer.

CALCASA 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.

GEDetailleerde informatie op buurniveau over de WOX-woningprijzen en de woningvoorraad is weergegeven in het overzicht met de buurtindicatoren; de bevolkingskenmerken zijn afgeleid van cijfers van het CBS.

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.