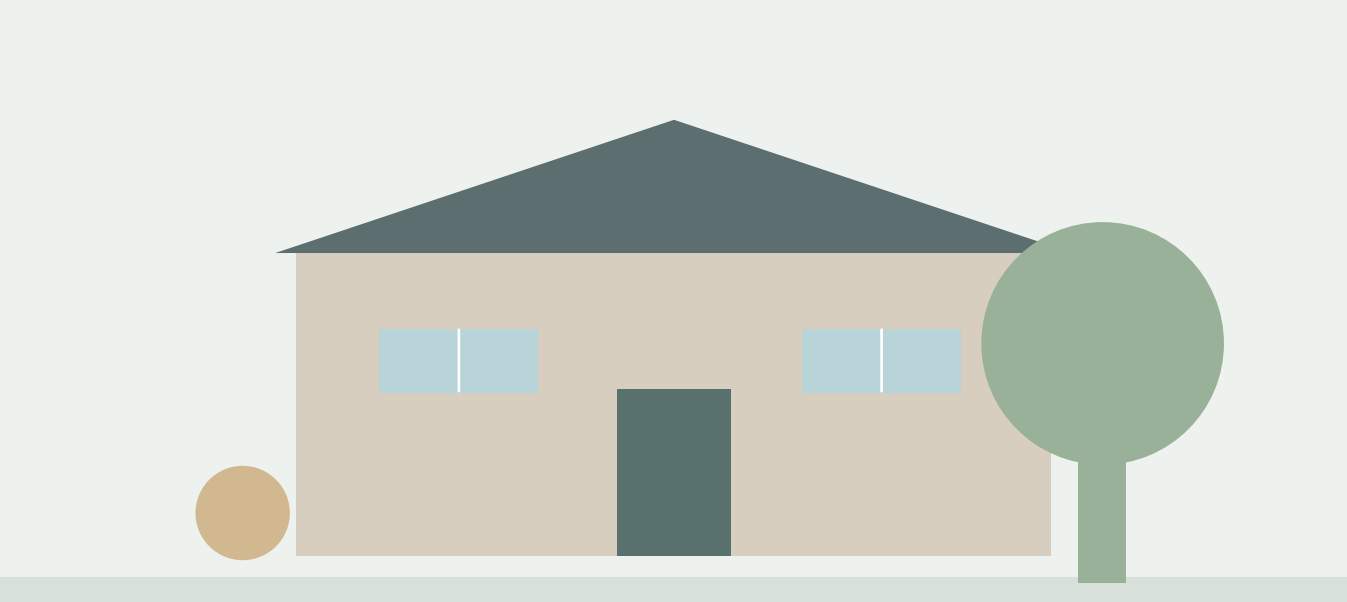
WONING WAARDERING DEF

Waarderingsanalyse

Voorbeeldwoning - uitsluitend fictieve gegevens

Laat zien hoe DAT woningen onderzoekt en waardeverschillen onderbouwt.



Schematische illustratie. Geen bestaande woning of verkoopfoto.

WONINGWAARDERING IN HET KORT		
INDICATIEVE WAARDE	WAARDEBANDBREEDTE	VOORBEELD-VRAAGPRIJS
€ 412.000	**€ 398.000 - € 425.000**	**€ 405.000**

Mijn waardering in het kort

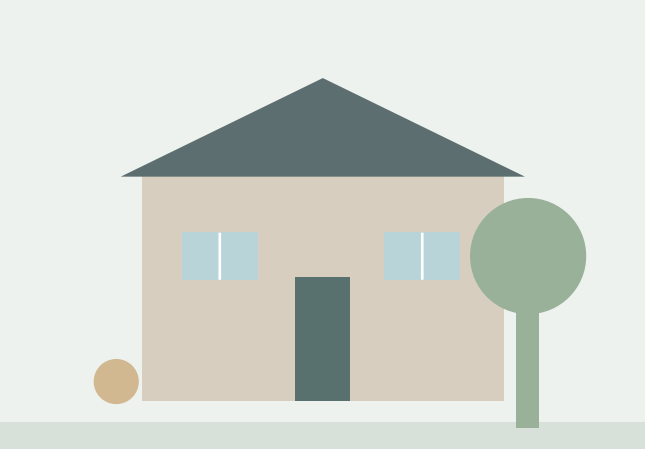
In dit fictieve voorbeeld vergelijk ik een gezinswoning met drie andere, eveneens verzonnen woningen. Ik kijk niet alleen naar oppervlakten of verkoopprijzen, maar ook naar de staat van onderhoud, de vaste afwerking en de bruikbaarheid van de ruimtes.

Alle genoemde woningen, kenmerken, bedragen, vergelijkingen en conclusies zijn verzonnen om uitsluitend de rapportopmaak te tonen.

01

De woning in beeld

Een goede waardering begint met de woning zelf. Niet met de meubels of inrichting, maar met de vaste eigenschappen die voor kopers belangrijk zijn.



TYPE	Gezinswoning
WOONOPPERVLAKTE	125 m²
PERCEEL	192 m²
ENERGIELABEL	B
KAMERS	4 slaapkamers

Wat ik sterk vind

De woning heeft een praktische indeling, veel daglicht en een verzorgde, vaste afwerking. Dat zijn kenmerken die voor een brede groep kopers aantrekkelijk kunnen zijn. Ook de energieprestatie is in dit voorbeeld een positief onderdeel.

Wat de waarde kan beperken

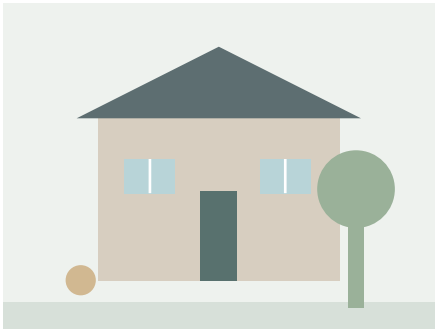
Niet ieder onderdeel is even modern. Wanneer vergelijkbare woningen recentere installaties, een grotere tuin of luxere sanitaire voorzieningen hebben, verwerk ik die verschillen in mijn waardering. Een mooie presentatie alleen is daarvoor niet voldoende.

VOORBEELD VAN DE ONDERZOEKSOPBOUW	
Indeling	bruikbaarheid van de woonruimte
Afwerking	keuken, badkamer, vloeren en wanden
Duurzaamheid	energielabel, isolatie en installaties
Buitenruimte	grootte, ligging en onderhoud

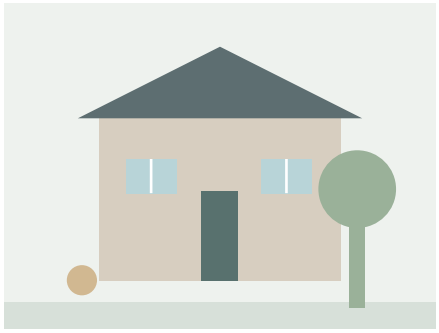
02

Vergelijkbare woningen

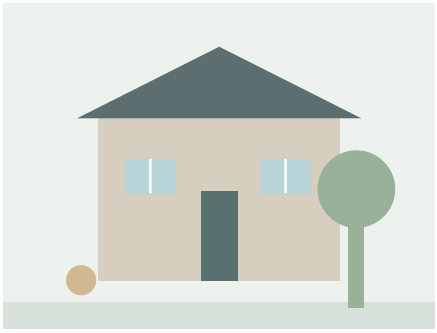
Bij een waarderingsanalyse beoordeel ik waarom een andere woning wel of juist minder goed vergelijkbaar is. Deze drie voorbeelden zijn volledig fictief.



Referentie 1



Referentie 2



Referentie 3

VERGELIJKBARE GEGEVENS · ILLUSTRATIEF

REFERENTIE	VERKOOPPRIJS	WONEN	PERCEEL
Referentie 1	€ 371.000	117 m²	175 m²
Referentie 2	€ 414.000	128 m²	205 m²
Referentie 3	€ 429.000	133 m²	220 m²

REFERENTIE 1

Kleiner, maar goed onderhouden

De woonruimte is beperkter en de buitenruimte is kleiner. De verzorgde afwerking maakt deze verkoop toch bruikbaar als ondergrens in de vergelijking.

REFERENTIE 2

Sterk vergelijkbare gezinswoning

Oppervlakte en indeling sluiten goed aan. Het verschil zit vooral in de afwerking van de keuken en de kwaliteit van de tuin.

REFERENTIE 3

Ruimer en luxer afgewerkt

Deze woning heeft voordelen die de voorbeeldwoning niet allemaal heeft. Daarom neem ik de gerealiseerde prijs niet zonder correctie over.

03

Van referenties naar waarde

Mijn beoordeling is geen eenvoudig gemiddelde van drie koopsommen. Ik vergelijk de eigenschappen en geef de meest bruikbare referenties meer gewicht.

VOORBEELDBEREKENING · VOLLEDIG FICTIEF

REFERENTIE	VERKOCHT	GECORRIGEERD	WEGING
Referentie 1	€ 371.000	€ 399.000	30%
Referentie 2	**€ 414.000**	**€ 416.000**	**50%**
Referentie 3	€ 429.000	€ 420.000	20%

Wat wordt hierbij gecorrigeerd?

Woonruimte en indeling	verschillen in bruikbare vierkante meters
Perceel en tuin	omvang, ligging en kwaliteit van de buitenruimte
Keuken en badkamer	moderniteit en resterende gebruiksduur
Duurzaamheid	energielabel, isolatie en technische installaties

Illustratieve gewogen uitkomst

€ 411.700

afgerond naar € 412.000

Waarom een bandbreedte?

Een woningwaarde is geen exact meetbaar getal. Daarom geef ik naast de centrale indicatie een realistische bandbreedte. In een werkelijk dossier licht ik de onderbouwing en de overblijvende onzekerheden specifiek toe.

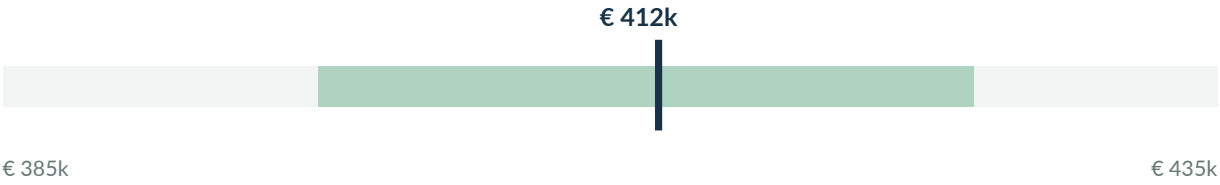
04

Mijn waardering voor jullie

Als ik alle fictieve gegevens tegen elkaar afweeg, ontstaat het onderstaande voorbeeld van een heldere waarderingsconclusie.

CONCLUSIE · VOORBEELDGEGEVENS	
Indicatieve marktwaarde	**€ 412.000**
Realistische waardebandbreedte	**€ 398.000 - € 425.000**
Fictieve vraagprijs	**€ 405.000**

De waarde in één oogopslag



Wat een opdrachtgever hiervan ontvangt

Een begrijpelijke conclusie met een waarde-indicatie, een overzicht van relevante referenties, uitleg van de verschillen in woningkenmerken en een toelichting op onzekerheden. Het doel is dat jullie kunnen volgen hoe ik tot mijn waardering kom.

Reikwijdte van de waarderingsanalyse

Dit document laat uitsluitend de vormgeving van een indicatieve waarderingsanalyse zien. Het is geen officieel of gevalideerd taxatierapport voor een hypotheekaanvraag. Onderhandelingen, biedadvies, contractvorming, financiering, juridische controle en bouwkundige beoordeling vallen buiten deze afzonderlijke waarderingsopdracht.

PRIVACY EN HERKOMST

Dit rapport is opnieuw opgebouwd. Het bevat geen originele woningfoto's, adressen, referentieadressen, transactiegegevens of klantinformatie. Alle illustraties, bedragen en woningkenmerken zijn fictief.