



Waarde appartement - Premium

Keizervest 88 , 9000 Gent

Rapport: 1811
Datum van uitvoering: 2012-07-27

Algemeen

Straat: Keizervest
Nummer: 88
Gemeente: 9000 Gent - België

Grondaandeel

Bebouwd: Ja
Grondprijs: €359 / m²
Breedte appartement: 8 m
Perceel ligging: Centrumgebied (20 %)
Oriëntatie perceel: West (0 %)

Indicatieve waarden

Grondprijs: €359
Grondwaarde appartement: €52 746

Waarde appartement

Totaal aantal appartementen in gebouw: 22
Lift: Ja
Tot. aant. appartementen per bouwlaag: 3
Gemiddelde oppervlakte appartement: 105 m²
Vetusteit appartement: €8
Totale oppervlakte appartement: €118 m²
Totaal volume appartement: €314 m³
Waarde appartement: €164 996

Bouwlagen

Bouwlaag	Opp. (m ²)	Hoogte (m)	Breedte (m)	Diepte (m)	Renovatie (j)	Renovatie (%)	Renovatie (m ²)	Afwerking
Kelder	6.00	2.50						Eenvoudige afwerking
Derde verdieping of hoger	105.00	2.85			2009	50.00		Zeer comfortabele afwerking
Terras	7.00							Verzorgde en comfortabele afwerking

Waarde garage

Waarde garage: €18 882
Type garage: Garage bovengronds
Opp.: €15.00 m²
Hoogte: €3.00 m
Breedte: €3.00 m
Diepte: €5.00 m



Kenmerken energieprestatie & bouwtechniek

Vloer:	Niet Geïsoleerd
Spouwmuurisolatie:	Niet Geïsoleerde Spouw
Muuropbouw:	Vol Gemetste wand (>30cm)
Raamprofiel:	Hout
Beglazing:	Gewone Dubbele Beglazing
Zonnewering:	Handbediende rolluiken
Dak/Zoldervloer:	Niet Geïsoleerd
Ventilatie:	Geen ventilatievoorzieningen
Verwarming warmteopwekking:	Centraal - Niet Atmosferische, Niet condenserende Gasketel
Verwarming regeling binnenklimaat:	Thermostaat, manuele kranen
Warmwatervoorziening:	Gekoppeld aan CV zonder opslagvat
Koeling:	Geen actieve koeling
PV-panelen (180 Watt):	Geen PV-panelen (180 Watt)
PV-panelen (300 Watt):	Geen PV-panelen (300 Watt)
Zonneboiler:	Geen Zonneboiler
Warmtepomp:	Geen Warmtepomp
Percentage in mindering/meerdering:	€ -21%
Aangepaste prijs waarde gebouw:	€ 88 677

Hypotheek

Kosten hypotheek (Vaste mensualiteit)

Aankoopprijs:	€ 236 623
Spaargeld:	€ 135 000
Aantal jaar:	25 jaar
Jaarlijkse intrest:	4 %
Mensualiteit:	€ 532
Totaal betaalde intrest:	€ 58 097

Ideaal nettoloan

Vaste mensualiteit:	€ 1 597
---------------------	---------

Notariskosten

Venale waarde:	€ 236 623
Adviesprijs:	€ 248 454
Kadastraal inkomen:	€ 935
Nieuwbouw?:	Nee
Andere onroerende goederen in bezit?:	Nee
Binnen 2 jaar wonen of binnen 5 jaar bouwen?:	Nee
Personen ten laste:	0
Aankooppremie van W. Huisvestingscode?:	Nee
Aankoop met éco-pret?:	Nee

Aankoop

Registratie:	€ 23 662
Korting:	€ 0
Ereloon:	€ 2 372
Diversen:	€ 655
Btw:	€ 636
Totaal:	€ 27 325
Totale kostprijs aankoop + kosten:	€ 263 948



Waarde

Waarde:	€236 623
Adviesprijs:	€248 454
Waarde na energiecorrectie:	€88 677
Gedwongen verkoopwaarde:	€201 130
Grondwaarde appartement:	€52 746
Gebouwwaarde appartement:	€164 996
Gebouwwaarde garage:	€18 882

Advies vraagprijs = venale waarde= +5%

De venale waarde is de optimale intrinsieke waarde van een vastgoed.

i-Checker adviseert u uw pand te koop te stellen tegen de adviesprijs op voorwaarde dat vraag en aanbod in de markt in evenwicht zijn en op voorwaarde dat het pand geen uitzonderlijke kenmerken vertoont in positieve of negatieve zin t.o.v. vergelijkbare panden in de omgeving. Indien de woning niet voldoet aan de hedendaagse bouwvoorschriften inzake energie raden we u aan rekening te houden met de gecorrigeerde waarde op basis van energieprestatie en bouwtechniek.

Gedwongen verkoopwaarde = venale waarde - 15%

De gedwongen verkoopwaarde of executiewaarde is de prijs waartegen het goed verkocht wordt door de bank of hypotheekverschaffer als de kredietnemer de lening niet meer afbetaalt. Deze waarde is de minimale waarde van het goed. Verwacht wordt dat het goed tegen deze prijs snel verkocht kan worden.

In een dalende of constante markt zal de prijs dichterbij de gedwongen verkoopwaarde of de gecorrigeerde waarde op basis van de energieprestatie en bouwtechniek. In een stijgende markt zal de prijs dichterbij de venale waarde.

I-Checker adviseert u in geval van twijfel bij te laten staan door een onafhankelijk expert zoals www.immochecker.be.

Disclaimer

De grondwaarden en de vergelijkingspunten zijn gebaseerd op effectieve verkoopprijzen van vastgoed in België van het afgelopen jaar voor zover deze beschikbaar zijn. Voor de gemeenten waarvoor geen waarden beschikbaar zijn, werden door Immochecker theoretische waarden gehanteerd. Specifiek voor bouwgronden gebruiken we als referentieprijzen en als basis voor de berekeningen de gemiddelde prijs. De indicatieve prijs die u berekent met i-Checker kan sterk afwijken van de marktprijs voor een goed in uw gemeente. De marktprijs wordt enerzijds bepaald door de verkoper ('wat zij voor het goed wensen te ontvangen) en anderzijds door de koper (wat een potentiële koper wenst voor een goed te betalen). De prijs die voor een goed betaald wordt is niet noodzakelijk de waarde van een goed. Hou daarom altijd rekening met het verschil tussen waarde en prijs. Wilt u een precieze waardebepaling die rekening houdt met alle bijzondere factoren die kenmerkend zijn voor het vastgoed dat u wenst te kopen, dan doet u best beroep op een expert van Immochecker.

Opgelet! Appartement

U maakte een indicatieve berekening. Sommige aspecten met een waardebepalende invloed kunnen enkel correct getaxeerd worden door een plaatsbezoek van een gekwalificeerd expert. U berekende de waarde van een bouwgrond. I-Checker houdt geen rekening met de onderstaande factoren. Samen kunnen deze factoren, naargelang de kenmerken van de woning een waardevermeerderend of waardeverminderend effect van 5% à 25% hebben op de door u berekende indicatieve waarde met i-Checker.

- Hellingsgraad van het perceel
- Aanleg van een tuin
- Verbouwingen en verbeteringswerken
- Bijgebouwen en installaties zoals veranda's, zwembaden, schuurtjes ...
- De waarde van het aandeel in het reservefonds van het gebouw



Opgelet! Garage en carport

U maakte een indicatieve berekening. Sommige aspecten met een waardebepalende invloed kunnen enkel correct getaxeerd worden door een plaatsbezoek van een gekwalificeerd expert. U berekende de waarde van een bouwgrond. I-Checker houdt geen rekening met de onderstaande factoren. Samen kunnen deze factoren, naargelang de kenmerken van de woning een waardevermeerderend of waardeverminderend effect van 5% à 25% hebben op de door u berekende indicatieve waarde met i-Checker.

- Ligging perceel t.o.v. de omgeving
- Hellingsgraad van het perceel
- Verbouwingen en verbeteringswerken
- Slijtage in verband met onderhoud en gebruik van het gebouw
- Afwijkingen t.o.v. de algemene afwerkingsgraad van het gebouw