



Waarde bouwgrond - Premium

Van der Nootstraat 123 , 3010 Kessel-Lo

Rapport: 1726
Datum van uitvoering: 2012-07-25

Algemeen

Straat: Van der Nootstraat
Nummer: 123
Gemeente: 3010 Kessel-Lo - België

Bouwgrond

Bebouwd: Nee
Grondprijs: €314 / m²
Oppervlakte perceel: 987 m²
Breedte perceel: 20 m
Perceel ligging: Gewone buurt (0 %)
Vorm perceel: Rechthoek (5 %)
Oriëntatie perceel: Zuid-Oost (5 %)

Indicatieve waarden

Grondprijs: €314
Diepte grond: 49 m
Oppervlakte achtergrond: 587 m²
Oppervlakte voorgrond: 400 m²
Prijs voorgrond: €125 707
Prijs achtergrond: €123 599
Prijs perceel: €249 306

Hypotheek

Kosten hypotheek (Vaste mensualiteit)

Aankoopprijs: €249 305
Spaargeld: €56 789
Aantal jaar: 25 jaar
Jaarlijkse intrest: 4 %
Mensualiteit: €1 009
Totaal betaalde intrest: €110 059

Ideaal nettoloan

Vaste mensualiteit: €3 026



Notariskosten

Venale waarde:	€ 249 305
Adviesprijs:	€ 261 770
Kadastraal inkomen:	€ 45
Nieuwbouw?:	Nee
Andere onroerende goederen in bezit?:	Ja
Binnen 2 jaar wonen of binnen 5 jaar bouwen?:	Nee
Personen ten laste:	1
Aankooppremie van W. Huisvestingscode?:	Nee
Aankoop met éco-prest?:	Nee

Aankoop

Registratie:	€ 24 931
Korting:	€ 0
Ereloon:	€ 2 445
Diversen:	€ 655
Btw:	€ 651
Totaal:	€ 28 682
Totale kostprijs aankoop + kosten:	€ 277 987

Kredietopening

Spaargelden:	€ 56 789
Te lenen kapitaal:	€ 221 198
Ereloon:	€ 838
Registratie:	€ 2 212
Hypotheekkantoor:	€ 994
Diversen:	€ 525
Totaal:	€ 27 288



Vergelijkingspunten



De klasse Q25, Q50 of Q75 waartoe de waarde van een goed behoort hangt af van diverse omgevingsfactoren zoals ligging, vorm en grootte van het perceel of bouwjaar, afwerking en oppervlakte van de bebouwing. Bij de verklaring ziet u welke van deze factoren spelen een rol in de berekende waarde.

Q25 = 25% van de verkopen werden gerealiseerd aan een prijs lager dan € 176 198

Q50 = De middelste verkopen werd gerealiseerd aan een prijs van € 271 911

Q75 = 25% van de verkopen werden gerealiseerd aan een prijs hoger dan € 382 850

De gemiddelde prijs van de verkopen werd gerealiseerd aan een prijs hoger dan € 170 760

De prijzen van een beter gelegen stuk grond worden in de gemeente voor een veel hogere prijs verkocht dan de gemiddelde gronden zonder uitzonderlijke kwaliteiten. Dit kan te maken hebben met de grondschaarste van kwaliteitsvolle gronden in de gemeente.

De prijzen van een grond met enkele negatieve eigenschappen worden in de gemeente voor een veel lagere prijs verkocht dan de gemiddelde gronden. Dit kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door een overaanbod aan grond in de buurt.

De marktsituatie in uw gemeente is vrij normaal. Gemiddelde gronden worden verkocht voor gemiddelde prijzen. Grotere en kwaliteitsvolle gronden worden duurder verkocht.

Negatieve factoren die invloed hebben op de waarde van de grond

Geen factoren gevonden

Postieve factoren die invloed hebben op de waarde van de grond

Diepte breedte verhouding	2.47
Oriëntatie perceel	Zuid-Oost
Vorm perceel	Rechthoek



Waarde

Waarde:	€ 249 306
Adviesprijs:	€ 261 771
Gedwongen verkoopwaarde:	€ 211 910
Grondwaarde:	€ 249 306

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! Bouwgrond

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