

Schattingsverslag

James Ensorlaan 13
2840 Rumst

Opgemaakt op 14 April 2012

Immoreus

James Ensorlaan 13
2840 Rumst

peter.loomans@immoreus.be
Tel: 0491/86.06.93

1. Algemene informatie

Type	Villa
Adres	James Ensorlaan 13, 2840 Rumst
Kadastraal Inkomen (Niet geïndexeerd)	€ 1443
Bewoonbare oppervlakte	250 m ²
Bouwjaar	1986
Aantal gevels	4
Aantal bouwlagen	2
Aantal slaapkamers	3
Aantal toiletten	2
Garage	Ja
Lift	Nee
Terrein oppervlakte	1150 m ²
Breedte terrein aan straatkant	32 m

2. Afwerking & inrichting

Algemene indruk	Uitstekende staat
Onderhoud	Goede staat (-8%)
Gebruik	Normaal gebruik (-2%)
Tuin	Volledig aangelegd
Buitenschrijnwerk	Hout
Beglazing	Dubbel glas
Verwarming	Centrale verwarming - aardgas
Keuken	Ingericht
Badkamer	Ingericht

3. Waardebepaling woning

De waarde van de woning werd aan de hand van drie verschillende methodes bepaald.

Vergelijkende schatting	€ 477.486
Trend schatting	€ 441.628
Analytische schatting	€ 567.093
Uiteindelijke schatting	€ 500.000

A. Vergelijkende schatting

Deze schatting is gebaseerd op een statische analyse van +100.000 historische vastgoedtransacties. Vastgoedtransacties van woningen in de buurt wegen echter sterk door en u kan deze vinden in hoofdstuk 4.

- Vrije verkoopwaarde € 477.486
- Gedwongen verkoopwaarde € 420.187
- Huurwaarde Deze waarde wordt enkel berekend voor appartementen
- Waarde van locatie De locatie van de woning is 10% meer waard dan het gemiddelde voor postcode 2840

B. Trend schatting

Deze schatting is gebaseerd op de historische aankoopprijs van de woning en de historische evolutie van vastgoedprijzen tussen het aankoop jaar en nu.

- Aankoopprijs woning € 320.000
- Aankoopjaar woning 2000
- Aantal vastgoedtransacties in 2000 23
- Prijsklasse woning De aankoopprijs lag tussen de 10% duurste en 25% duurste transacties in postcode 2840 in het aankoopjaar 2000
- Meest recente jaar met volledige statistieken 2011
- Aantal vastgoedtransacties in 2011 7
- Prijs verloop 2000-2011 in de prijsklasse van deze woning x 1,38
- **Vrije verkoopwaarde € 320.000 x 1,38 = € 441.628**

C. Analytische schatting

Bij deze schatting wordt afzonderlijk de waarde van de grond en van de woning berekend. De waarde van de grond is gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs per m² zoals gerapporteerd door de statistische dienst van België. De waarde van de woning is gebaseerd op de geschatte nieuwbouwwaarde van de woning en de ouderdom en sleet.

Waarde grond

- Oppervlakte grond 1150 m²
- Gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond tussen 2008 en 2011 € 214,81 per m²
- Waarde van locatie De locatie van de woning is 9,8% meer waard dan het gemiddelde voor postcode 2840
- Aangepaste waarde grond € 235,81 per m²
- **Totale waarde grond € 271.185**

Nieuwbouwwaarde woning

- Nieuwbouwwaarde gelijkvloers 130 m² x € 1440 per m² = € 187.200
- Nieuwbouwwaarde 1ste verdieping 120 m² x € 1296 per m² = € 155.520
- Nieuwbouwwaarde garage 21 m² x € 864 per m² = € 18.144
- **Nieuwbouwwaarde volledige woning € 360.864**

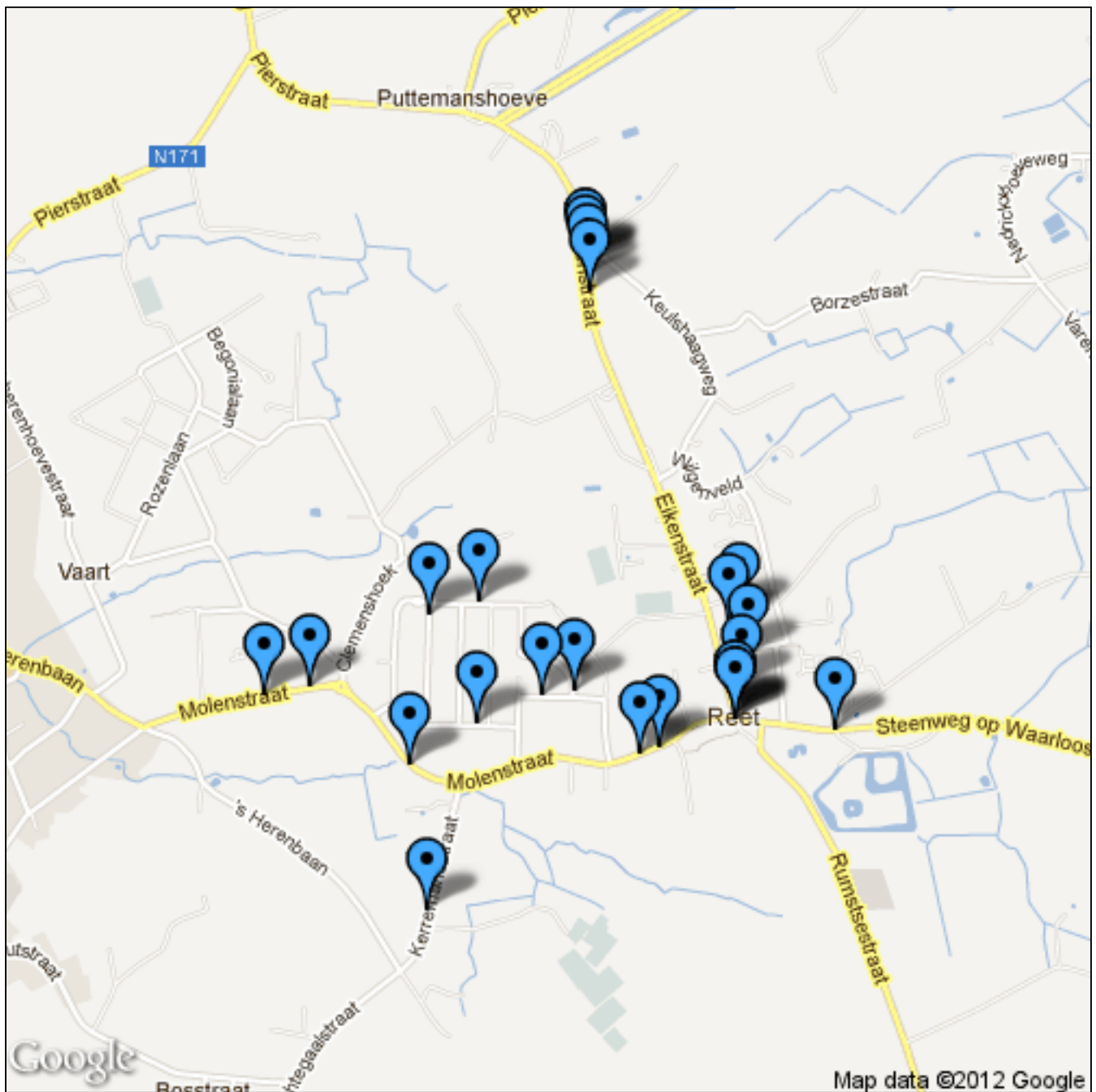
Huidige waarde woning

- Correctie factor ouderdom 26 jaar oud (-8%)
- Correctie factor gebruik Normaal gebruik (-2%)
- Correctie factor onderhoud Goede staat (-8%)
- Total correctie factor - 18%
- **Waarde woning na correcties € 295.908**

Totale waarde grond en woning

- Waarde grond € 271.185
- Waarde woning € 295.908
- **Totale waarde € 567.093**

4. Recente vastgoedtransacties in omgeving



1. Villa: Eikenstraat 184, 2840 Reet

Vraagprijs December 2011: € 497.861

Aantal Slaapkamers: 4 Bewoonbare oppervlakte: 200 Perceel oppervlakte: 1050

Bouwjaar: 2011

2. Villa: Steenweg Op Waarloos 2, 2840 Reet

Vraagprijs September 2011: € 475.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 204 Perceel oppervlakte: 1087

3. Villa: Eikenstraat 182, 2840 Reet

Vraagprijs September 2010: € 790.000

Aantal Slaapkamers: 4 Bewoonbare oppervlakte: 278 Perceel oppervlakte: 1235

4. Huis: Eikenstraat 2, 2840 Rumst

Vraagprijs July 2010: € 645.000

Aantal Slaapkamers: 4 Bewoonbare oppervlakte: 320 Perceel oppervlakte: 2000

5. Huis: Dennenlaan 35, 2840 Reet

Vraagprijs August 2011: € 255.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 155 Perceel oppervlakte: 226

Bouwjaar: 1967 Staat van woning: Goede staat

6. Villa: P.P.Rubenslaan 12, 2840 Reet

Vraagprijs April 2012: € 525.000

Aantal Slaapkamers: 5 Bewoonbare oppervlakte: 212 Perceel oppervlakte: 600

7. Huis: David Tenierslaan 20, 2840 Reet

Vraagprijs April 2012: € 298.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 162 Perceel oppervlakte: 210

Bouwjaar: 1980

8. Villa: Jeroen Boschlaan 1-29, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 465.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 215 Perceel oppervlakte: 729

Bouwjaar: 1989

9. Huis: Koningin Astridplein , 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 430.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 200 Perceel oppervlakte: 670

10. Villa: Eikenstraat 170, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 494.737

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 255 Perceel oppervlakte: 1050

Bouwjaar: 2011

11. Huis: Dennenlaan 35, 2840 Reet

Vraagprijs April 2012: € 275.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 155 Perceel oppervlakte: 226

Bouwjaar: 1967

12. Villa: Eikenstraat 2, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 450.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 200 Perceel oppervlakte: 609

13. Villa: Eikenstraat 170, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 494.737

Aantal Slaapkamers: 4 Bewoonbare oppervlakte: 200 Perceel oppervlakte: 1050

Bouwjaar: 2011 Staat van woning: Nieuw

14. Huis: James Ensorlaan 4, 2840 Reet

Vraagprijs April 2012: € 298.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 162 Perceel oppervlakte: 212

Bouwjaar: 1978

15. Villa: Molenstraat 146, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 385.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 150 Perceel oppervlakte: 1280

Bouwjaar: 1970

16. Villa: Molenstraat 174, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 385.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 150 Perceel oppervlakte: 1280

Bouwjaar: 1970

17. Villa: Eikenstraat 182, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 599.000

Aantal Slaapkamers: 5 Bewoonbare oppervlakte: 275 Perceel oppervlakte: 1000

Bouwjaar: 2004

18. Huis: Molenstraat 149, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 410.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 240 Perceel oppervlakte: 1067

19. Villa: Kerremansstraat 8, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 650.000

Aantal Slaapkamers: 5 Bewoonbare oppervlakte: 330 Perceel oppervlakte: 927

Bouwjaar: 2009

20. Huis: Molenstraat 41, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 245.000

Aantal Slaapkamers: 5 Bewoonbare oppervlakte: 178 Perceel oppervlakte: 223

Bouwjaar: 1930 Staat van woning: Goede staat

21. Molenstraat 28, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 314.000

Aantal Slaapkamers: 5 Bewoonbare oppervlakte: 161 Perceel oppervlakte: 471

Bouwjaar: 1958

22. Dennenlaan 1, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 280.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 124 Perceel oppervlakte: 147

Bouwjaar: 2009

23. Huis: Dennenlaan 16, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 245.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 156 Perceel oppervlakte: 216

Staat van woning: Goede staat

24. Huis: Koningin Astridplein , 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 239.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 148

Bouwjaar: 1972

25. Huis: Pieter Breughellaan 14, 2840 Rumst

Vraagprijs April 2012: € 485.000

Aantal Slaapkamers: 3 Bewoonbare oppervlakte: 170 Perceel oppervlakte: 929

Bouwjaar: 1983 Staat van woning: uitstekende staat