



SCHATTINGSVERSLAG

30/01/2017

OPDRACHTGEVER

De heer en mevrouw Schatting
Schattingsstraat 123
2170 Antwerpen
Gsm: 0478 44 07 27
Email: walter@livitas.be

ALGEMENE INFORMATIE

Adres	Schattingsstraat 123
Gemeente	2170 Antwerpen
Type	Woning - Bel-etage
Aantal badkamers	1
Aantal Keukens	1
Aantal Slaapkamers	3
Bouwjaar:	1983
Datum v. aankoop :	1983
Gebouwd door :	Coghe
Schatting uitgevoerd door	Daem Walter

LIGGING

Omgeving:	Nabij de dorpskern
Aantal bouwlagen :	Deels onderkelderd Gelijkvloers Verdieping 1 Verdieping 2
Grond	Het niveau van het perceel van de woning is vlak. Het betreft een rechthoekig perceel.

AFMETINGEN EN OPPERVLAGTEN

Perceel

Totale oppervlakte perceel :	285,00m ²
------------------------------	----------------------

Breedte aan de straat :	6,50m
-------------------------	-------

Woning

Tot. opp. v.d. bebouwde lagen :	235,00m ²
---------------------------------	----------------------

Bewoonbare oppervlakte :	235,00m ²
--------------------------	----------------------

VERPLICHTE VASTGOED INFORMATIE

Watertoets:	effectief overstromingsgevoelig gebied
-------------	--

STAAT VAN DE EIGENDOM

Staat v/d eigendom :	Instapklaar
----------------------	-------------

RENOVATIES EN VERBOUWINGEN

Dakconstructie

Uitgevoerde werken: Volledig vervangen (2016)

Keuken

Uitgevoerde werken: Volledig vernieuwd

Verwarming

Uitgevoerde werken: Volledig nieuw verwarmingsnet (Condenstatie 2017)

Vloer

Uitgevoerde werken: Woonkamer (Parket in Eik 2016)

Badkamer

Uitgevoerde werken: Volledig vernieuwd

Schilderwerken

Uitgevoerde werken: Gelijkvloers volledig
Bovenverdieping volledig

RUWBOUW

Type dak: Plat dak met dubbele roofing

Vloerplaten: Gelijkvloers: gegoten betonplaat
Verdieping 1: gegoten betonplaat
Verdieping 2: gegoten betonplaat

Bijgebouw: Ja

Type dak: Plat dak

BUITENSCHRIJNWERK

Buitenschrijnwerk in aluminium

beglazing volledig dubbele beglazing

VERWARMING

Type verwarming :	Centrale verwarming op aardgas
Verwarmingsinstallatie merk :	Vaillant
Verwarmingselement(en) :	Radiatoren

THERMISCHE ISOLATIE

Epc aanwezig:	Ja
Epc kerngetal (in kwh/m ²):	234
Epc nummer:	20170121-0001927312-1
Type muur:	Spouwmuur
Dakisolatie:	Ja
Type beglazing :	Dubbele beglazing

NUTSVOORZIENINGEN

- Elektriciteit
- Aardgas
- Water
- Riolering
- Telefoon
- Internet
- Kabel distributie
- Aardgas in de straat

TECHNISCHE EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES

- Elektrische installatie conform: Niet gekend
- Parlofoon geïnstalleerd
- Voorzieningen voor was- en droogmachine
- Standaardvoorzieningen aanwezig

GARAGES

Inpandige garage aanwezig :	Ja (2)
Eigenschappen :	Automatische poort
Voorzieningen :	220V Elektriciteit
Parkeerplaatsen :	2

TUIN

Volledig omheind:	Ja
Oriëntatie:	West

ALGEMENE INDRIJK

Voornaamste reden :

Type onroerend goed
Ligging
Perceel
Oppervlakte(n)
Graad van renovatie

Onderhoud / staat :

Goed dagelijks onderhoud, Instapklaar

Beschikbaarheid :

Leegstaand

WAARDEBEÏNVLOEDENDE FACTOREN

Dit zijn de meest voorkomende factoren die, vanuit het standpunt van de kandidaat koper, de prijs/marktwaarde kunnen beïnvloeden. Dit is een subjectief gegeven bij kopers, gebaseerd op hun reacties op tal van andere bezoeken bij vergelijkbare panden.

Positieve factoren

- Groene, rustige buurt, goede afwerking en grotendeel gerenoveerd

FOTO'S





WAARDEBEREKENING PERCEEL

Grondprijs per m ²			500,00 €
Perceelgrootte in m ²			285,00 m ²
Perceelbreedte in meter			6,50 m
Diepte-breedte verhouding			6.74
Aantal lopende meter aan volle waarde	29,20 m	100,00 %	94 900,00 €
Aantal lopende meter > verhouding 1/3	14,60 m	33,00 %	15 658,50 €
Grondwaarde bouwperceel (braakliggend)			110 558,50 €
Totale waarde bouwperceel			110 558,50 €

WAARDEBEREKENING CONSTRUCTIES

Totale opp. van de bebouwde lagen			235,00 m ²
Bouwjaar			1983
Aantal jaren voor vetusteit ouderdom			34 jaren
Vloerplaatprijs min/max			1 200,00 € / 1 200,00 €
Gemiddelde vloerplaatprijs			1.200,00 €
Waarde constructie excl. vetusteit			282.000,00 €
% Vetusteit ouderdom			14,20 %
% Vetusteit (slijtage) gebruik			2,00 %
% vetusteit (slijtage) onderhoud			8,00 %
Totale waarde constructie			213 756,00 €

WAARDEBEREKENING

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
Grond	110 558,50€	110 558,50 €
Constructie	282 000,00€	282 000,00 €
Subtotaal	392 558,50€	392 558,50 €
Vetusteit (24,20 %)	-68 244,00€	-68 244,00 €
Totaal	324 314,50€	324 314,50 €
Intrinsieke waarde		324 314,50 €
Ereloon	3,00%	9 729,44 €
BTW Ereloon	0,00%	0,00 €
Onderhandelingsruimte	5,00%	16 215,73 €
Advies vraagprijs		350 259,67 €