



IMMOPORTUS

TAXATIERAPPORT

**KOEKOEKSTRAAT 70
9090 MELLE**

7/1/2017

Copyright © Immoportus

Het is verboden om het waarderingsrapport te wijzigen of fragmenten ervan in een ander werk te verwerken en het werk te verspreiden of aan het publiek mee te delen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Immoportus. Weliswaar is het toegestaan om het waarderingsrapport te downloaden, af te drukken en in zijn volledigheid te kopiëren.

Ondanks al de aan de samenstelling van dit waarderingsrapport bestede zorg, kan Immoportus geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele nadelige gevolgen die zouden kunnen voortvloeien uit enige fout die in dit waarderingsrapport zou kunnen voortkomen.

SAMENVATTING

DRIJVER	WAARDE	PERCENTIEL	
OPSTALWAARDE	€ 210321	50 %	<input checked="" type="checkbox"/>
NIEUWBOUWWAARDE	€ 268078	50 %	<input checked="" type="checkbox"/>
BEWOONBARE OPPERVLAKTE: 210 M ² (75 % HOOGWAARDIG AFGEWERKT)			
KELDEROPPERVLAKTE: 30 M ²			
BIJGEBOUWEN OPPERVLAKTE: 32 M ²			
VETUSTEIT	€ -57757	60 %	<input checked="" type="checkbox"/>
CONSTRUCTIELEEF TIJD: 49 JAAR			
RENOVATIELEEF TIJD: 7 JAAR (ENERGETISCH GERENOVEERD)			
GRONDWAARDE	€ 163658	60 %	<input checked="" type="checkbox"/>
REGIONALE GRONDWAARDE	€ 153855	70 %	<input checked="" type="checkbox"/>
GRONDBREEDTE: 20 M			
GRONDOPPERVLAKTE: 600 M ²			
TOEGELATEN BOUWHOOGTE: 1 VERDIEPING			
LOKALE LIGGINGSWAARDE	€ 9803	30 %	<input checked="" type="checkbox"/>
KLEINHANDEL: 12 WINKELS BINNEN 500 M			
ONDERWIJS: 1 SCHOOL BINNEN 500 M			
OPENBAAR VERVOER: 7 HALTEN BINNEN 500 M			
HORECA: 1 ZAAK BINNEN 500 M			
UITZICHT: GESLOTEN LANDSCHAP			
TOTAAL	€ 373979	50 %	<input checked="" type="checkbox"/>

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: INTRODUCTIE	5
1.1 MARKTWAARDEDRIJVERS	5
1.2 MARKTWAARDE	6
1.3 PERCENTIELSCORE	7
DEEL 2: METHODE	8
2.1 REFERENTIEPUNTEN	8
2.2 ANALYSE	9
2.3 EVALUATIE	10
DEEL 3: RESULTATEN	11
3.1 TOTALE WAARDE	11
3.2 NIEUWBOUWWAARDE	12
3.3 VETUSTEIT	13
3.4 REGIONALE GRONDWAARDE	13
3.5 LOKALE LIGGINGSWAARDE	14
DEEL 4: CONCLUSIE	15

DEEL1: INTRODUCTIE

Het verstrekken van woonkredieten gaat steeds gepaard met competitieve marges en risico's op wanbetaling. Een goede kennis van de marktwaarde van elke woning is daarom cruciaal voor een weloverwogen woonkrediet. De bedoeling van dit wetenschappelijk onderbouwd rapport is om de marktwaarde van de opgegeven woning nauwkeurig, objectief en transparant te ontcijferen. Om de resultaten in het verdere verloop correct te kunnen interpreteren, worden de hiermee gepaard gaande sleutelbegrippen eerst toegelicht.

1.1 MARKTWAARDEDRIJVERS

Marktwaardedrijvers zijn de objectieve karakteristieken van een woning die de marktwaarde bepalen. Zo zal de waarde van een woning toenemen naarmate de bewoonbare oppervlakte, kelderoppervlakte of bijgebouwen oppervlakte groter zijn en de afwerkingsgraad groter is. De waarde van de woning zal daarentegen afnemen naarmate de leeftijd groter wordt maar stijgt opnieuw bij renovatie. Als de breedte, oppervlakte en toegelaten bouwhoogte van de grond toeneemt, zal de waarde van de woning ook toenemen. Eveneens zal de waarde van de woning toenemen indien het aantal voorzieningen voor openbaar vervoer, onderwijs, winkels en horecazaken in de omgeving stijgt en het uitzicht beter is.

Om een duidelijk overzicht te krijgen van deze marktwaardedrijvers worden deze ingedeeld in verschillende klassen. Zo is de totale waarde

onderverdeeld in de opstalwaarde en de grondwaarde. De opstalwaarde bestaat uit de nieuwbouwwaarde, de waarde van de opstal mocht die op datum van vandaag gebouwd zijn; en de vetusteit, de verlieswaarde te wijten aan de leeftijd van de opstal. De grondwaarde daarentegen bestaat uit de regionale grondwaarde, de waarde van de grond in de regio; en de lokale liggingswaarde, de meerwaarde van de omgeving.

1.2 MARKTWAARDE

De marktwaarde van een woning wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag in euro waartegen deze verhandeld zou worden onder normale verkoopsomstandigheden. Onder normale verkoopsomstandigheden wordt een competitieve veiling begrepen tussen bereidwillige en goed geïnformeerde partijen zonder enige vorm van dwang. Merk op dat transactiekosten zoals bijvoorbeeld registratierechten, schenkingsrechten, successierechten en notariskosten niet bij de marktwaarde gerekend worden.

Wees ervan bewust dat de gerealiseerde verkoopprijs echter niet altijd gelijk is aan de marktwaarde. Afwijkingen kunnen niet zelden optreden bij buitengewone verkoopsomstandigheden. Zo kan een onvoldoende marketing of een gedwongen verkoop leiden tot een lagere marktprijs. Indien de koper of verkoper slecht geïnformeerd is over het vastgoed kan de marktprijs eveneens verschillen van de marktwaarde. De marktprijs kan de marktwaarde bijvoorbeeld ook overstijgen indien de koper zich laat leiden door persoonlijke emotionele waarde.

1.3 PERCENTIELSCORE

Een percentielscore geeft weer hoe groot de marktwaarde van een woning is ten opzichte van alle woningen in Vlaanderen op een schaal van 1 % tot en met 100 %. Een percentielscore van bijvoorbeeld 40 % betekent dat 40 % van alle woningen in Vlaanderen een lagere marktwaarde heeft en dat de overige 60 % van alle woningen in Vlaanderen een hogere marktwaarde heeft. Met behulp van de percentielscore is het bijgevolg eenvoudiger om in te schatten of een woning in het algemeen of een opstal of grond in het bijzonder eerder duur dan wel minder duur is.

Met behulp van percentielscores kunnen eveneens de sterke en minder sterke aspecten van een woning blootgelegd worden. De totale woningwaarde wordt immers opgebouwd uit de nieuwbouwwaarde, de vetusteit, de regionale grondwaarde en de lokale liggingswaarde. De percentielscores horende bij deze aspecten vertellen hoe duur dan wel minder duur deze aspecten zijn ten opzichte van de populatie van woningen in Vlaanderen. Deze percentielscores geven met andere woorden een indicatie over hoe sterk dan wel minder sterk deze aspecten van jouw woning scoren op de Vlaamse woningmarkt.

DEEL 2: METHODE

Om kennis over de marktwaarde van de woning nauwkeurig en objectief te bepalen wordt het gebruik van de meest krachtige wetenschappelijke benadering bijzonder hoog in het vaandel gedragen. De resultaten van dit rapport zijn immers gebaseerd op de analyse van duizenden up-to-date referentiepunten door de meest effectieve analysetechnieken uit de computerwetenschappen. In wat volgt worden meer details gegeven over hoe referentiepunten verzameld worden, hoe deze geanalyseerd worden en hoe dit uiteindelijk resulteert in een gevalideerde formule voor het bepalen van de marktwaarde.

2.1 REFERENTIEPUNTEN

In een eerste stap worden continu en massaal gegevens over enerzijds de marktwaardedrijvers en anderzijds de marktwaarde van woningen in een databank verzameld. De marktwaardedrijvers werden geïdentificeerd op basis van een meta-analyse van de wetenschappelijke literatuur gevolgd door een Delphi study met vastgoedexperten. Het is immers van cruciaal belang om de sleutelkarakteristieken in kaart te brengen die effectief de marktwaarde van woningen drijven met het oog op systematisch waarden.

De collectie van referentiepunten gebeurt aan de hand van massabevragingen van huiseigenaars. Samen met de marktwaardedrijvers wordt de marktwaarde van een woning gemeten aan de hand van een persoonlijke schatting door zijn eigenaar. In vergelijking met een verkoopprijs

biedt dit het voordeel dat ook informatie kan verzameld worden van woningen die niet te koop zijn en afwijkingen ten gevolge van buitengewone verkoopsomstandigheden vermeden kunnen worden. Hoewel een alleenstaande persoonlijke schatting ook kan afwijken van de marktwaarde, leidt de samenstelling van talrijke persoonlijke schattingen echter per definitie tot de marktwaarde.

2.2 ANALYSE

In een tweede stap worden deze massale gegevens in de databank machinaal geanalyseerd via een algoritme om de relatie in kaart te brengen tussen enerzijds de marktwaardedrijvers en anderzijds de marktwaarde van woningen. Machines zijn immers in tegenstelling tot mensen superieur in hun vermogen om talrijke data te analyseren en wiskundige verbanden te leren over de werking van de vastgoedmarkt. Omwille van deze eigenschap wordt hiernaar vaak gerefereerd als artificiële intelligentie.

De gebruikte methode is binnen het vakgebied artificiële intelligentie gekend als gecontroleerd machinaal leren. Dit gaat als volgt. Aan de hand van talrijke referentiepunten stelt een computeralgoritme een wiskundige formule samen die de marktwaarde modelleert in functie van zijn marktwaardedrijvers. Daarbij toetst het algoritme steeds af hoe nauwkeurig de formule in staat is om de marktwaarde te schatten op basis van zijn marktwaardedrijvers. Door deze stappen herhaaldelijk uit te voeren wordt de formule geoptimaliseerd tot de hoogst mogelijke nauwkeurigheid.

2.3 EVALUATIE

In een derde stap kan op basis van de machinaal aangeleerde wiskundige formule de marktwaarde van een woning gewaardeerd worden uitgaande van de overeenkomstige marktwaardedrijvers. Daarenboven biedt deze methode waardevolle inzichten die verder gaan dan een op zich staande marktwaardering. Zo wordt bepaald in welke mate de marktwaarde opgebouwd wordt door de opstal, vetusteit, grond en ligging, en wordt dit tevens vergeleken met de huidige gemiddelden binnen de Vlaamse markt.

Bijzonder veel aandacht wordt besteed aan het toetsen van de kwaliteit van de machinaal aangeleerde formule. Ten eerste dient deze uiteraard zo nauwkeurig mogelijk de marktwaarde te kunnen bepalen met de grootst mogelijke betrouwbaarheid. Ten tweede dient deze eveneens intuïtief correct bevonden te worden door menselijke vastgoedexperten. Daarvoor dient de formule voor mensen begrijpbaar te zijn en dienen vastgoedexperts in te stemmen met de machinaal blootgelegde relaties tussen marktwaardedrijvers en marktwaarde.

DEEL 3: RESULTATEN

In deze sectie wordt de marktwaarde en bijhorende percentielscore van de woning uiteengezet. Bijzondere aandacht wordt besteed in welke mate het gebouw, vetusteit, grond en ligging hierin een rol spelen. Deze informatie is niet alleen belangrijk om te weten voor hoeveel de woning kan verhandeld worden maar ook om een goed beeld te krijgen wat de sterke en minder sterke aspecten zijn van de woning.

3.1 TOTALE WAARDE

De totale waarde van de woning bedraagt 373979 euro. De woning heeft een percentielscore van 50 % waardoor deze behoort tot de gemiddeld dure woningen in Vlaanderen. De totale waarde is de som van een opstalwaarde van 210321 euro enerzijds en een grondwaarde van 163658 euro anderzijds. De percentielscores van de opstal en grond bedragen 50 % en 60 % respectievelijk. Dat betekent dat jouw woning samengesteld is uit één van de gemiddeld dure opstallen en eerder dure gronden in Vlaanderen.

DRIJVER	WAARDE	PERCENTIEL	
OPSTALWAARDE	€ 210321	50 %	<input type="checkbox"/>
GRONDWAARDE	€ 163658	60 %	<input type="checkbox"/>
TOTAAL	€ 373979	50 %	<input type="checkbox"/>

3.2 NIEUWBOUWWAARDE

De nieuwbouwwaarde van jouw woning bedraagt 268078 euro. Dit wordt sterk gedreven door de bewoonbare oppervlakte van 210 m², waarvan 75 % afgewerkt; de kelderoppervlakte van 30 m², waarvan 0 % afgewerkt; en de bijgebouwen oppervlakte van 32 m², waarvan 0 % afgewerkt. De nieuwbouwwaarde komt overeen met een percentielscore van 50 %. De nieuwbouwwaarde is bijgevolg gemiddeld hoog in Vlaanderen. Dit is daarom een gemiddeld sterk aspect van de woning op de Vlaamse woningmarkt. Merk op dat naast de omvang en afwerkingsgraad een gemiddelde kwaliteit van de opstal verondersteld wordt.

NIEUWBOUWWAARDE	€ 268078	50 %	<input checked="" type="checkbox"/>
BEWOONBARE OPPERVLAKE: 210 M ² (75 % HOOGWAARDIG AFGEWERKT)			
KELDEROPPERVLAKTE: 30 M ²			
BIJGEBOUWEN OPPERVLAKE: 32 M ²			

3.3 VETUSTEIT

De verlieswaarde ten gevolge van slijtage bedraagt -57757 euro. Dit wordt hoofdzakelijk gedreven door de constructieleeftijd van de opstal van 49 jaar. Niettegenstaande wordt dit deels gecompenseerd door de ingrijpende energetische renovatie van 7 jaar geleden. De bijhorende percentielscore bedraagt 60 %. De verlieswaarde door vetusteit is dus eerder laag in Vlaanderen. Dit is bijgevolg een eerder sterk aspect van de woning op de

Vlaamse markt. Hierbij wordt weliswaar verondersteld dat de woning steeds gemiddeld goed onderhouden werd.

VETUSTEIT	€ -57757	60 %	<input checked="" type="checkbox"/>
CONSTRUCTIELEEF TIJD: 49 JAAR			
RENOVATIELEEF TIJD: 7 JAAR (ENERGETISCH GERENOVEERD)			

3.4 REGIONALE GRONDWAARDE

De regionale grondwaarde bedraagt 153855 euro. Dit wordt gedreven door de breedte van de grond van 20 m; de toegelaten bouwhoogte van 1 verdieping; en de oppervlakte van de grond van 600 m² in de regio. De regionale grondwaarde komt overeen met een percentielscore van 70 %. De regionale grondwaarde is bijgevolg eerder hoog in Vlaanderen. Dit kan gezien worden als een eerder sterk aspect van de woning op de Vlaamse woningmarkt. Noteer dat hierbij buiten de omvang en de regio eveneens een gemiddelde kwaliteit van de grond verondersteld wordt.

REGIONALE GRONDWAARDE	€ 153855	70 %	<input checked="" type="checkbox"/>
GRONDBREEDTE: 20 M			
GRONDOPPERVLAKTE: 600 M ²			
TOEGELATEN HOOGTE: 1 VERDIEPING			

3.5 LOKALE LIGGINGSWAARDE

De lokale liggingswaarde bedraagt 9803 euro. Dit wordt in essentie gedreven door de aanwezigheid van 12 winkels, 1 school, 7 halten voor openbaar vervoer en 1 horecazaak binnen een straal van 500 m rond de woning; en het uitzicht op een gesloten landschap. De bijhorende percentielscore bedraagt 30 %. De lokale liggingswaarde is dus eerder laag in Vlaanderen. Dit is daarom een eerder minder sterk aspect op de Vlaamse woningmarkt. Hierbij wordt verder uitgegaan van een gemiddelde kwaliteit van de omgeving.

LOKALE LIGGINGSWAARDE	€ 9803	30 %	
KLEINHANDEL: 12 WINKELS BINNEN 500 M			
ONDERWIJS: 1 SCHOOL BINNEN 500 M			
OPENBAAR VERVOER: 7 HALTEN BINNEN 500 M			
HORECA: 1 ZAAK BINNEN 500 M			
UITZICHT: GESLOTEN LANDSCHAP			

DEEL 4: CONCLUSIE

In hoofdzaak kan besloten worden dat de woning gelegen te Koekoekstraat 70, 9090 Melle kan verhandeld worden voor een marktwaarde van 373979 euro op datum van 7/1/2017. De woning is samengesteld uit één van de gemiddeld dure opstallen ter waarde van 210321 euro en eerder dure gronden ter waarde van 163658 euro wat het in totaal tot één van de gemiddeld dure woningen op de Vlaamse woningmarkt maakt.

Wat betreft de sterke dan wel minder sterke aspecten van de woning kan hetvolgende besloten worden. De opstalwaarde wordt vooral gekenmerkt door de nieuwbouwwaarde en vetusteit. De nieuwbouwwaarde is gemiddeld hoog en is bijgevolg een gemiddeld sterk aspect. De verlieswaarde door vetusteit is eerder laag en is daardoor een eerder sterk aspect. De grondwaarde daarentegen wordt vooral gekenmerkt door de regionale grondwaarde en lokale liggingswaarde. De regionale grondwaarde is eerder hoog en is dus een eerder sterk aspect. De lokale liggingswaarde is eerder laag en is daarom een eerder minder sterk aspect.

Tot slot kan deze waardering gezien worden als een zeer krachtige en transparante basis voor faire handelstransacties. Wees er echter van bewust dat afwijkingen niet uitgesloten zijn. De belangrijkste marktwaardedrijvers worden weliswaar in rekening gebracht maar verder worden gemiddelde kwaliteiten van de woning verondersteld. Afwijkingen van deze gemiddelden kunnen de resultaten immers beïnvloeden.