

Schat Mijn huis



Waardebepaling onroerend goed

Xxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxx 123

Opgemaakt door:

Grabowski Dylan

Schatter-expert

0496 / 97 91 93

dylan@schatmijnhuis.be

Opgemaakt op:

21/06/2018

Waardebepaling onroerend goed

Inleiding

Opdrachtgever

Voornaam + naam / benaming
Rijksregisternummer / ondernemingsnummer
Straat + nummer
Plaats + postcode
Telefoonnummer
Aard van de opdracht
Datum plaatsbezoek

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
20/06/2018

Identificatie schatter-expert

Voornaam + naam / benaming
Beroepstitel
Identificatienummer

Dylan Grabowski
Schat mijn huis
Schatter-expert
005198650938

Doel van de schatting

Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap, aanvraag hypotheek of aan- en verkoop onroerend goed.

Identificatie van het onroerend goed

Stad / Gemeente + postcode
Straat + nummer
Bewoonbare oppervlakte
Bouwjaar renovatiejaar
Type woning
Gebruik
Bestemming
Verkaveling
Voorkooprechten
Dagvaardiging voor bouwvoertreding

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
332.51 m ²
1986 -
Villa
Hoofdverblijf
Woongebeid
Nee
Nee
Nee

Kadastrale gegevens

Kadastrale afdeling
Sectie
Perceelnummer
Partitienummer
Kadastrale oppervlakte
Kadastraal inkomen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1037 m ²
-

Eigendomstoestand van het onroerend goed

Voor- en achternaam	Beschrijving rechten	Aandeel
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Eigenaar	½
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Eigenaar	½

Beschrijving

Algemene indeling en beschrijving

Gelijkvloers
Eerste verdieping
Tweede verdieping

- Inkom
- Leefruimte
- Eetplaats
- Keuken
- Bureau ruimte
- Toilet
- Wasplaats
- Garage
- 3 slaapkamers
- Badkamer met ligbad en douche
- Badkamer met douche
- Open polyvalente ruimte
- Toilet
- 1 slaapkamer
- Zolderkamer
- Nachthal

Omgeving

Ligging
Bereikbaarheid
Parkeermogelijkheid

Goed
Goed
Zeer goed

Algemene afmetingen

Gevelbreedte	15.10 m
Perceelbreedte	40 m
Bebouwde oppervlakte	152.81 m ²

Perceel

Oppervlakte	1037 m ²
Oriëntatie tuin	Zuid

Waterbeleid

Mogelijk overstromingsgevoelig gebied	Ja
Effectief overstromingsgevoelig gebied	Ja
Een afgebakend overstromingsgebied	Nee
Een afgebakende oeverzone	Nee
Een risicozone voor overstromingen	Ja

Beknopte omschrijving exterieur

Raamwerk	Dubbelglas - PVC
Dak	Dakconstructie is goed, onderdak, geïsoleerd
Gebouw	Zeer goed

Voorzieningen

Verwarming	CV op aardgas + houtkachel
Keuken	Volledig uitgerust
Aantal slaapkamer(s)	4 (5 mogelijk)
Badkamer(s)	2
Buitenschrijnwerk	PVC
Elektriciteitskeuring	Onbekend
EPC	202
Lift	Nee
Kelder	Nee
Garage(s)	Ja
Tuin	Ja
Terras	Ja
Stadswater	Ja
Aardgas	Ja
Elektriciteit	Ja
Telefoon / Internet / TV	Ja
Riolering	Ja

Juridische gegevens

Datum van aankoop	-
Datum van de basisakte	Nvt
Wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden	Nvt
Zakelijke rechten	Nvt
Is het onroerend goed verhuurd?	Nee
Type contract (indien van toepassing)	-
Duurtijd contract (indien van toepassing)	-
Overeengekomen huurprijs (indien van toepassing)	-

Kostenanalytische methode

Waardebepaling grond

Oppervlakte (m²)	Eenheidsprijs €/m² (x0.75)	Grondprijs
1037 m²	195	151 661,25€

De grondwaarde wordt berekend aan de hand van bovenvermelde eenheidsprijs. Gezien het gaat om een reeds bebouwd perceel wordt deze evenwel doorgerekend aan de hand van een coëfficiënt.

Waardebepalende factoren

Factoren	Kenmerken	Score
Bereikbaarheid	Goed	3.5/5
Parkeermogelijkheid	Zeer goed	4/5
Algemeen uitzicht	Instapklaar	4/5
Ligging	Goed	3.5/5

Berekening woning

Gelijkvloer	120.43 m²	123 440,75€
1^{ste} verdiep	121.47 m²	118 433,25€
2^{de} verdiep	40.85 m²	35 743,75€
Zolderkamer	17.38 m²	13 035,00€
Garage	32.38 m²	14 571,00€

Dagwaarde

	Oppervlakte (m²)	Eenheidsprijs (€/m²)	Dagwaarde
Woning	332,51 m²	Zie berekening	305 223,75€

Opmerkingen

- Geen

Berekening

Dagwaarde

Dagwaarde
305 223,75€

Intrinsieke waarde

Dagwaarde	Grondwaarde	Intrinsieke waarde
305 223,75€	151 661,25€	456 885,00€

Venale waarde

Intrinsieke waarde	Venaliteit	Venale waarde
456 885,00€	34 266,38€	491 151,38€

Besluit

Aan de hand van deze kostenanalytische methode kan de verkoopprijs van het onroerend goed worden geschat op:

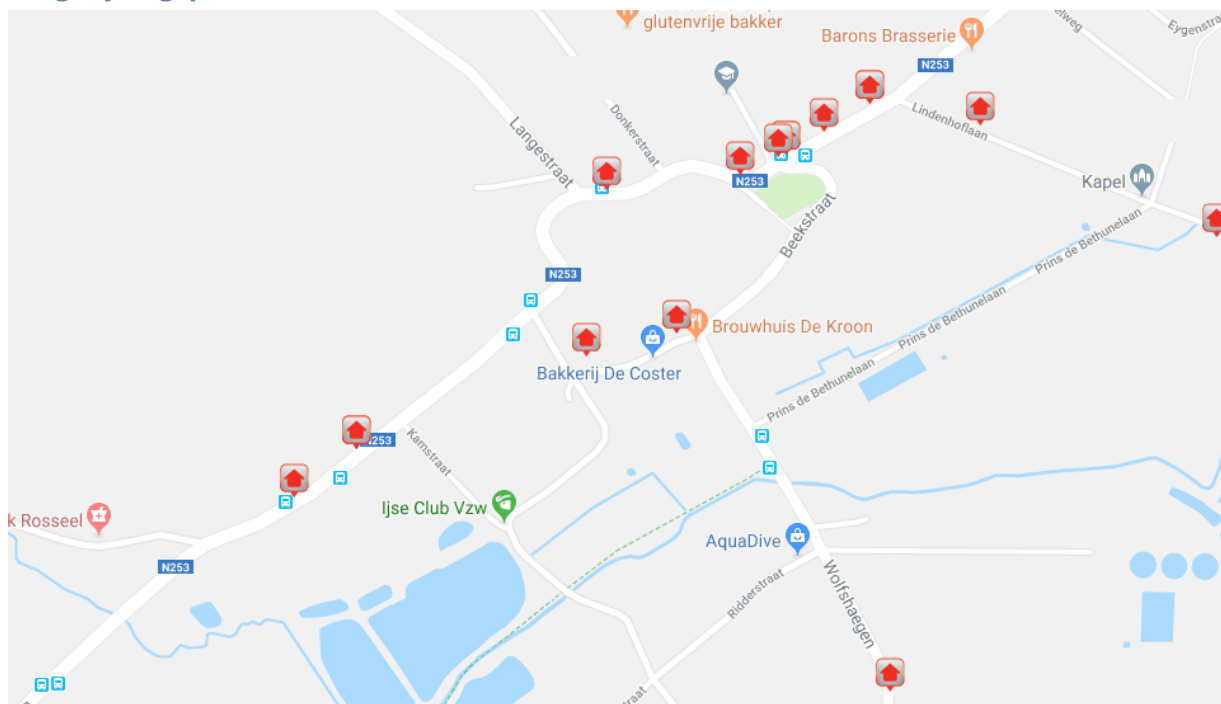
491 151,38€

De gedwongen verkoopwaarde kan worden begroot op:

392 921,10€

Op basis van verdere analyse van vergelijkingspunten in de omgeving kan geconcludeerd worden dat dit een realistische en haalbare verkoopprijs is.

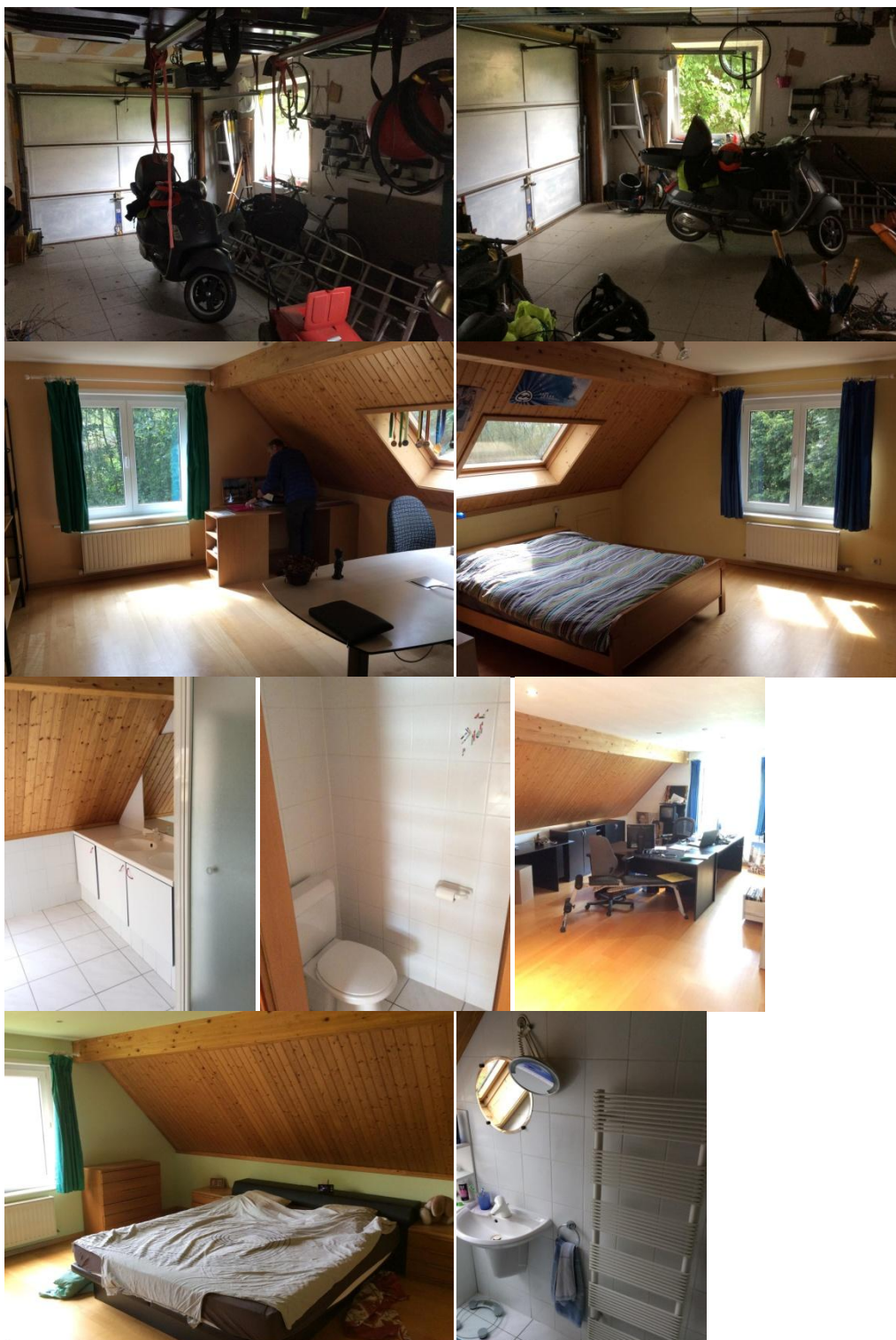
Vergelijkingspunten

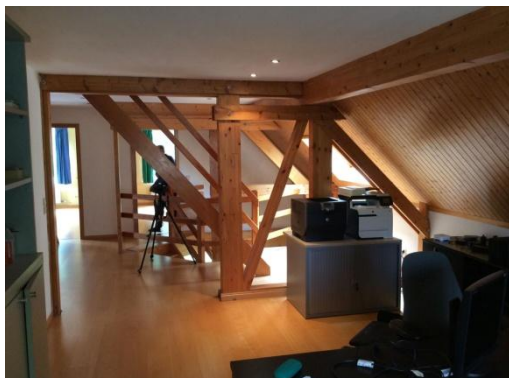


Type	Transactie	Prijs	Gemeente	Straat	Slaapkamers
Woning	Verkocht	325 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	4
Woning	Verkocht	295 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	4
Woning	Verkocht	525 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	4
Woning	Verkocht	398 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	-
Woning	Verkocht	578 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	4
Woning	Verkocht	449 000€	xxxxxxxx	xxxxxxxx	5

Foto's

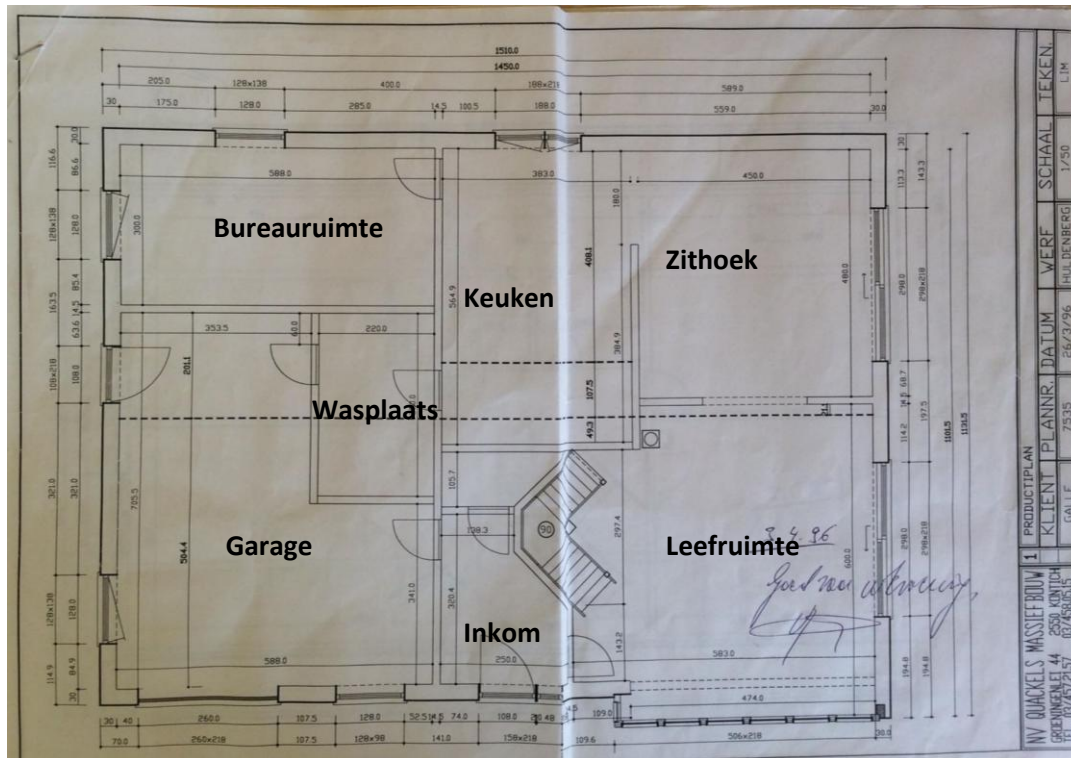




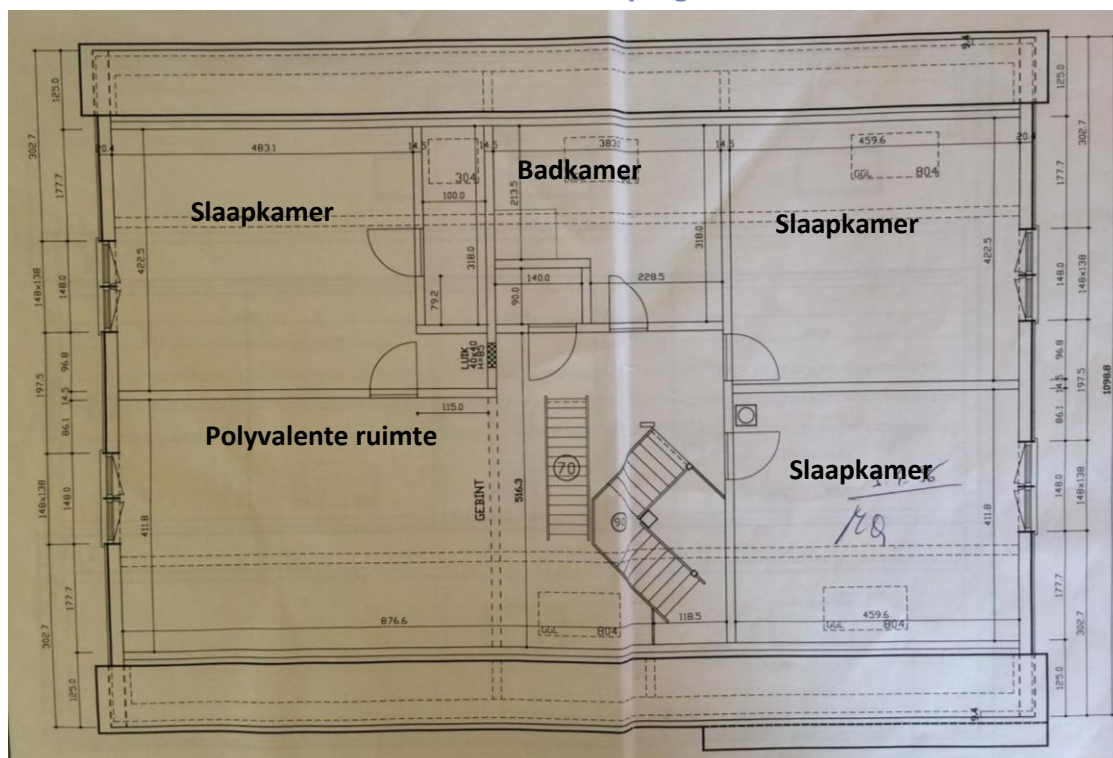


Indeling per verdieping

Gelijkvloer



Eerste verdieping



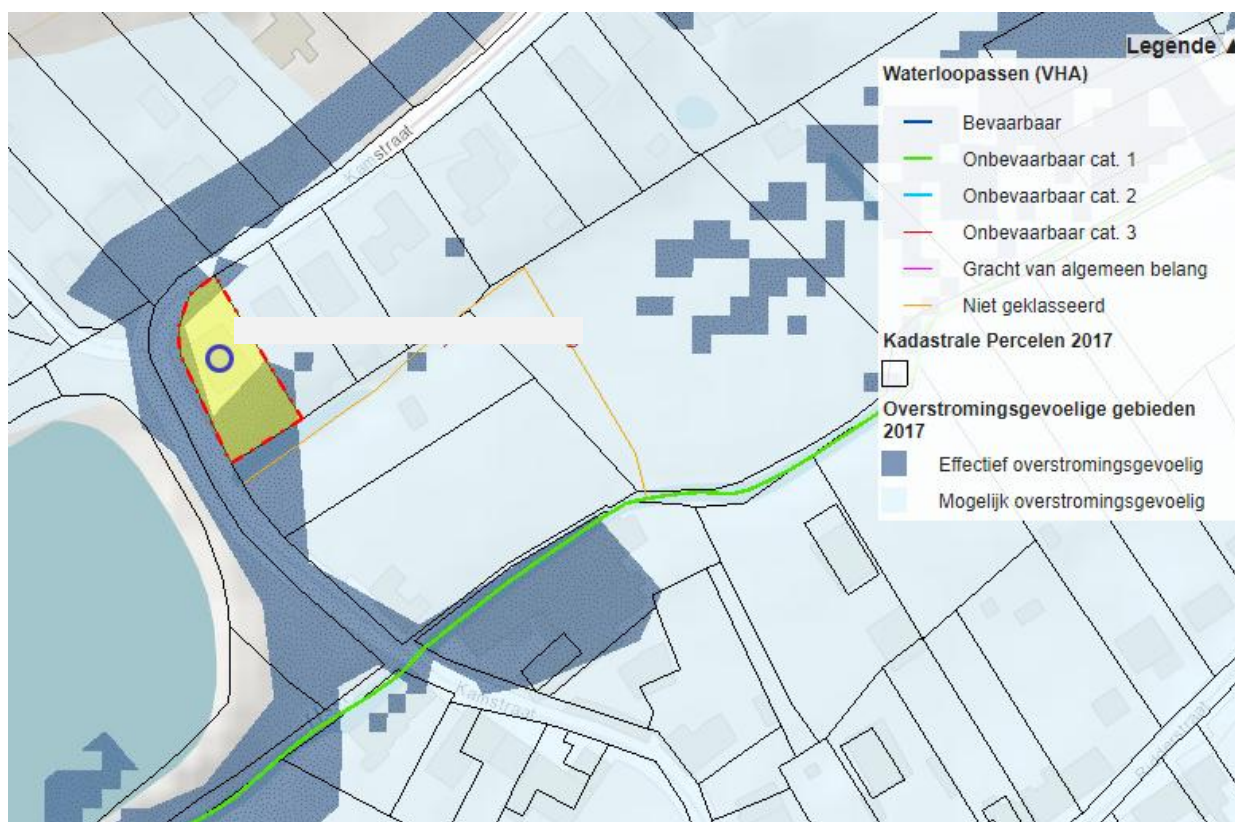
The floor plan shows a three-room apartment with the following dimensions and features:

- Slaapkamer (Bedroom):** Located on the left, measuring 301.1 by 301.1. It contains a bed and a small table.
- Nachthal (Bathroom):** Located in the center, measuring 256.0 by 14.5. It contains a bathtub, toilet, and sink.
- Zolderkamer (Attic Room):** Located on the right, measuring 471.6 by 35.5. It contains a desk and chair.

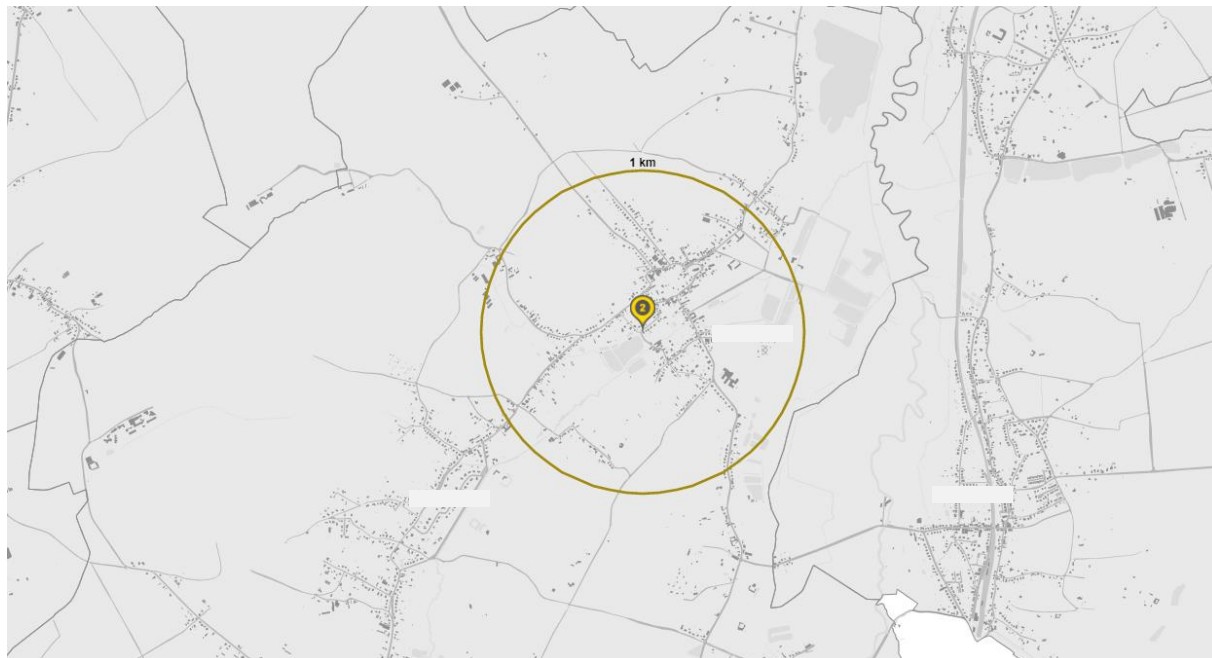
The overall dimensions of the apartment are 98x158. The plan also shows a central staircase labeled '70' and various built-in furniture and fixtures.

An aerial map of a residential neighborhood. The map shows several houses with their addresses labeled. A yellow location pin with the number '1' is placed on property 25 (423A). The map includes a road that curves through the center, with a white dashed line indicating a lane or driveway. Other visible addresses include 12, 14, 16, 17 (442G), 18 (418X5), 19, 21 (423C), 23 (423B), 25 (423A), 36 (418P4), 38, and 422G. A large, light-colored area in the bottom left corner appears to be a park or undeveloped land. The map is oriented with North at the top.

Watertoets



In de buurt



Zaken binnen een straal van 1 km rond xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dichtbijzijnde bibliotheek	
Bibliotheek	Openbare bibliotheek xxxxxxxxxx op 453m

Dichtbijzijnde school	
Gewoon kleuteronderwijs	Vrije basisschool op 557 m
Buitengewoon kleuteronderwijs	Geen resultaat
Gewoon lager onderwijs	Vrije basisschool op 557 m
Buitengewoon lager onderwijs	Geen resultaat
Voltijds gewoon secundair onderwijs	Geen resultaat
Buitengewoon secundair onderwijs	Geen resultaat

Dichtbijzijnde Kinderopvang	
Gezinsopvang baby's en peuters	Geen resultaat
Groepsopvang baby's en peuters	Geen resultaat
Buitenschoolse opvang	Geen resultaat

Dichtbijzijnde haltes openbaar vervoer	
Halte De Lijn	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx op 228m

Verklaring

De erkend schatter-expert verklaart het hierboven vermelde onroerend goed persoonlijk te hebben bezocht en beoordeeld. Alle opgegeven oppervlaktes, afstanden, volumes en afmetingen zijn informatief en indicatief en kunnen geenszins als bindend worden beschouwd.

Op geen enkele wijze is er een uitvoerig onderzoek gebeurd naar materialen, funderingen, bodemonderzoek.

Alle opgaven en vermeldingen van materialen zijn indicatief en illustratief en mogen geenszins als bindend worden beschouwd.

De schatter-expert heeft geen expliciete opzoeken verricht m.b.t. stedenbouwkundige vergunningen en stedenbouwkundige overtredingen, tenzij anders vermeld. De bevindingen in dit schattingsverslag zijn op basis van de verstrekte informatie door de aanvragers, of hetgeen op een redelijke wijze kan worden verkregen of verondersteld.

De opgegeven waarden zijn onder voorbehoud van het verkrijgen van een gunstig OVAM bodemattest en op voorwaarde dat aan alle stedenbouwkundige en wettelijke verplichtingen is voldaan, tenzij anders vermeld.

In dit schattingsverslag is er geen rekening gehouden van eventuele roerende goederen, tenzij degene die onroerend zijn door bestemming. Er geen zijn meubelen of decoratieve elementen verplaatst.

Aldus opgesteld op **21/06/2018**

Ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dylan Grabowski', written over a horizontal line.

Grabowski Dylan
Erkend schatter-expert 005198650938
Zaakvoerder
Schat Mijn Huis