

Venale schatting (verkoopswaardeschatting) Expertise van een bestaand gebouw voor en na werken

Klant

Mevr Kathleen Van Limburg
Vredestraat 25
BE - 1080 Brussel

Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

GOED 1

1a 54ca

HUIDIGE TOESTAND : BEBOUWD GOED

Gebouw 1 : handelspand - beenhouwerij, handel: verkoop van kippenvlees, woonst : leegstand
er werden na 2000 verbouwingen uitgevoerd / totale dakopbouw algemeen in minder goede tot slechte staat / dakopbouw deels in slechte staat / buitenschrijnwerk deels in minder goede staat

Venale waardes

€ 250.000,00 Verkoop uit de hand
€ 225.000,00 Vrijwillige openbare verkoop
€ 200.000,00 Gedwongen verkoop

algemene appreciatie van het goed

goed bereikbaar met wagen / commerciële buurt van stedelijk belang / geen lawaai- of geurhinder vastgesteld op moment van plaatsbezoek / er is een parkeerprobleem in de onmiddellijke omgeving / conclusie : goede ligging / er zijn geen erfdiensbaarheden gekend of opgemerkt ter plaatse / lijdende erfdiensbaarheid van doorgang / goede verkoopbaarheid / geen tuin

BEGROTING DER VOORZIENE WERKEN

€ 13.000,00 noodzakelijke, voorziene werken
€ 60.000,00 niet noodzakelijke, voorziene werken

Opmerkingen

Er zijn nog noodzakelijke, niet voorziene werken (zie verder).

TOESTAND NA WERKEN : BEBOUWD GOED

Venale waardes

€ 300.000,00 Verkoop uit de hand
€ 270.000,00 Vrijwillige openbare verkoop
€ 240.000,00 Gedwongen verkoop

algemene appreciatie van het goed

goed bereikbaar met wagen / commerciële buurt van stedelijk belang / geen lawaai- of geurhinder vastgesteld op moment van plaatsbezoek / er is een parkeerprobleem in de onmiddellijke omgeving / conclusie : goede ligging / er zijn geen erfdiensbaarheden gekend of opgemerkt ter plaatse / lijdende erfdiensbaarheid van doorgang / goede verkoopbaarheid / geen tuin





Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

1. GOED 1

1.A. GOED 1 - HUIDIGE TOESTAND : BEBOUWD GOED

Geëxpertiseerd goed
bebouwd goed

Omgevingsfactoren

stedelijke ligging / normaal tot rustig verkeer / autosnelweg op 5 à 10 km / goed bereikbaar met wagen / openbaar vervoer op minder dan 0,5 km / commerciële buurt van stedelijk belang / nette, onderhouden buurt
geen lawaai- of geurhinder vastgesteld op moment van plaatsbezoek / er is een parkeerprobleem in de onmiddellijke omgeving / normaal zicht op omgeving / conclusie : goede ligging

Administratieve bepaling

het kadastraal inkomen werd ons niet medegedeeld / er zijn geen erfdiensbaarheden gekend of opgemerkt ter plaatse / lijdende erfdiensbaarheid van doorgang / basisakte niet van toepassing

Huurgegevens

niet verhuurd

Venale waardering

goede verkoopbaarheid / goede verhuurbaarheid / de expertise betreft het volledige gebouw

Projectinfo

de schatting is uitgevoerd op basis van een voorlopig plan / er was geen omstandige beschrijving van de materialen - de schatting is uitgevoerd op basis van standaardmaterialen / de aanvang der werken is gepland binnen drie maand / de werken vereisen een stedenbouwkundige vergunning maar geen tussenkomst van een architect / de werken wijzigen draagstructuur en indeling van het gebouw niet / de werken omvatten grondige en ingrijpende interne renovatiewerken / de werken omvatten grondige en ingrijpende externe renovatiewerken / geen raming van de klant ontvangen op het ogenblik van de expertise

Perceel

Perceelsafmetingen

perceelsoppervlakte:	1a 54ca
perceelsbreedte aan de straat	4,5m
gemiddelde perceelsbreedte:	4,5m
gemiddelde perceelsdiepte:	34,2m

Fysische eigenschappen van het perceel

er zijn geen uiterlijke tekenen die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging / normale perceelsvorm / vlak perceel (< 5%) / opmeting door expert uitgevoerd / geen tuin / conclusie : normaal perceel

1. A. 1. Gebouw 1 : handelspand



Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

Fysische eigenschappen van het gebouw

handelspand / traditionele bouwwijze zonder spouwmuren / bouwjaar : 1900-1929 / er werden na 2000 verbouwingen uitgevoerd / aan twee zijden belendend / gevelbekleding volledig in onbrandbaar materiaal / gevelbekleding volledig solide

Samenstelling der daken

- hellend dak (>25°) / totale dakopbouw algemeen in minder goede tot slechte staat / dakopbouw deels in slechte staat / totale dakopbouw algemeen van normale prijsklasse / draagstructuur in hout / dakbedekking in steenachtige materialen / er zijn goten buiten het gevelvlak gelegen
- plat dak (< 5°) / totale dakopbouw algemeen in goede staat / totale dakopbouw algemeen van normale prijsklasse / draagstructuur in hout / dakbedekking in soepele materialen / met lichtkoepel(s) / regenwaterafvoer van plat dak
- licht hellend dak(5-25°) / totale dakopbouw algemeen in goede staat / totale dakopbouw algemeen van een goedkope prijsklasse / draagstructuur in hout / vezelcement golfplaten / oppervlakte lichte materialen > 20% van dakoppervlakte van dit gebouw / er zijn goten binnen het gevelvlak gelegen

Samenstelling der gevels

gevels algemeen in goede staat / materiaalgebruik der gevels algemeen van normale prijsklasse

Buitenschrijnwerk

buitenschrijnwerk algemeen in goede staat / buitenschrijnwerk deels in minder goede staat / buitenschrijnwerk algemeen van normale prijsklasse / ramen voorzien van dubbele beglazing / deels ramen voorzien van enkele beglazing

Klassering

het goed is niet geklasseerd

1. A .1.1. Bestemming 1 : beenhouwerij / handel: verkoop van kippenvlees
geschatte huurwaarde op jaarbasis : € 12.000,00

Lokalen

Verdieping	Lokalen	A	S	U	K	Opp.	aant.
verd. +0	handelsruimte	3	2	3	3	25-40m ²	1
	werkplaats	3	2	3	3	25-40m ²	1
	bureel	3	2	3	3	16-25m ²	1
	aparte toiletruimte	3	2	3	3	<7m ²	1
	berging	3	2	3	3	<7m ²	1
	stookplaats	3	2	3	3	<7m ²	1
	afsluitbare garage 2 wagens	3	2	3	3	40-75m ²	1

Legende	
A	Afwerking / Uitrusting
S	Staat
U	Uitzicht / Stijl
K	Kostprijs materialen
aant.	Aantal lokalen
1	Zeer goed / hoog
2	Goed / hoger
3	Normaal
4	Minder goed / lager
5	Slecht / laag

Vloeroppervlakte

totaal : 155,0 m² ingericht : 88,0 m²

Activiteit

beenhouwerij / handel: verkoop van kippenvlees

Verwarmingsinstallatie

de installatie wordt binnen deze entiteit ook nog voor andere bestemming(en) gebruikt / centrale verwarming : staat niet traceerbaar / in de meeste lokalen / op basis van aardgas / geïsoleerd rookafvoerkanaal, door brandbaar dak of wand : in goede staat

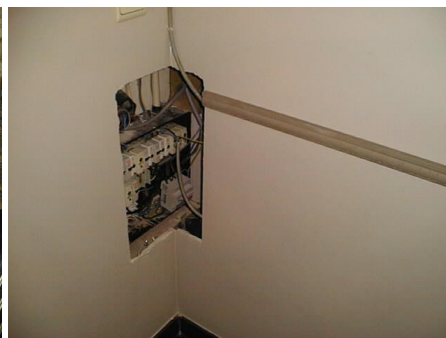
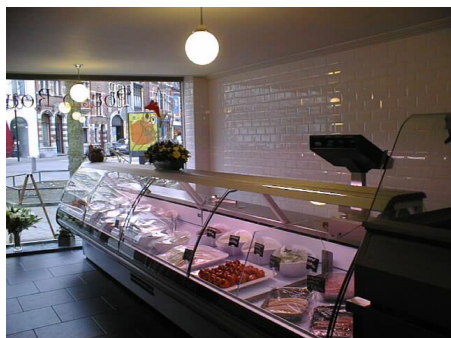
Elektrische installatie

de elektrische installatie wordt binnen deze entiteit ook nog voor andere bestemming(en) gebruikt / normale uitgeruste elektrische installatie / elektrische installatie in goede staat / deel vernieuwde elektrische installatie / elektrische installatie voorzien van een algemene differentieelschakelaar / zekeringen conform / verouderde zekeringen

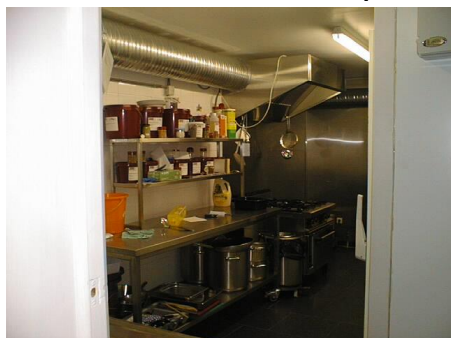
Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

1. A .1.1.1. Verdieping +0

1. A .1.1.1.1. handelsruimte



1. A .1.1.1.2. werkplaats



1. A .1.1.1.6. stookplaats



1. A .1.1.1.7. afsluitbare garage 2 wagens



Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

1. A .1.2. Bestemming 2 : woonst : leegstand
geschatte huurwaarde op jaarbasis : € 3.600,00

Lokalen

Verdieping	Lokalen	A	S	U	K	Opp.	aant.
verd. +1	trappenhuis	4	4	5	4	<7m ²	1
	gang	4	4	5	4	7-12m ²	1
	aparte toiletruimte	4	4	5	4	<7m ²	1
	badkamer	4	4	5	4	7-12m ²	1
	lokaal	4	4	5	4	16-25m ²	2
verd. +2	trappenhuis	4	4	5	4	<7m ²	1
	lokaal	4	4	5	4	16-25m ²	1
	lokaal	4	4	5	4	7-12m ²	1

Legende	
A	Afwerking / Uitrusting
S	Staat
U	Uitzicht / Stijl
K	Kostprijs materialen
aant.	Aantal lokalen
1	Zeer goed / hoog
2	Goed / hoger
3	Normaal
4	Minder goed / lager
5	Slecht / laag

Vloeroppervlakte

totaal : 124,0 m²

ingericht : 124,0 m²

Activiteit

woonst : leegstand

Verwarmingsinstallatie

de installatie wordt binnen deze entiteit ook nog voor andere bestemming(en) gebruikt / centrale verwarming : staat niet traceerbaar / in de meeste lokalen / op basis van aardgas / geïsoleerd rookafvoerkanaal, door brandbaar dak of wand : in goede staat

Elektrische installatie

de elektrische installatie wordt binnen deze entiteit ook nog voor andere bestemming(en) gebruikt / normale uitgeruste elektrische installatie / elektrische installatie in goede staat / deel vernieuwde elektrische installatie / elektrische installatie voorzien van een algemene differentieelschakelaar / zekeringen conform / verouderde zekeringen

1. A .1.2.1. Verdieping +1

1. A .1.2.1.5. lokaal



1. A .1.2.2. Verdieping +2

1. A .1.2.2.2. lokaal

Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10



1. A .1.2.2.3. lokaal



GOED 1 - AARD EN BEGROTING DER WERKEN

VOORZIENE WERKEN :	€73.000,00
noodzakelijke, voorziene werken :	€13.000,00
Gebouw 1 - handelspand	€ 13.000,00
handelspand	buitenschrijnwerk, deels afbreken + nieuw plaatsen
woonst : leegstand	elektrische installatie, volledig afbreken+nieuw plaatsen
niet noodzakelijke, voorziene werken :	€ 60.000,00
Gebouw 1 - handelspand	€ 60.000,00
handelspand	badkamer, nog uit te voeren / keuken, nog uit te
woonst : leegstand	voeren / woonlokaal (lokalen), volledig (her) - inrichten

NIET VOORZIENE WERKEN

noodzakelijke, niet voorziene werken :	€2.000,00
---	------------------

Geëxpertiseerde goed : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

Gebouw 1 - handelspand	€ 2.000,00
handelspand	dakbedekking, volledig afbreken + nieuw plaatsen

1.B. GOED 1 - TOESTAND NA WERKEN : BEBOUWD GOED

1.B.1. Gebouw 1 : handelspand

1.B.1.1. Bestemming 1: beenhouwerij / handel: verkoop van kippenvlees

geschatte huurwaarde op jaarbasis : € 12.000,00

1.B.1.2. Bestemming 2: woonst : leegstand

geschatte huurwaarde op jaarbasis : € 7.200,00

Opmerkingen

Het doel van dit verslag is het bepalen van de normale gemiddelde venale waarde van het te expertiseren goed. Elk ander gebruik is niet toegelaten. De vermelde informatie is enkel in die context verzameld, zonder daarom volledig te zijn en/of alle detailinformatie weer te geven.

Alle informatie betreffende stedenbouw, bodemverontreiniging, verhuring, voorziene werken, ... wordt te goeder trouw gegeven en is gebaseerd op zichtbare elementen op het moment van plaatsbezoek en/of op de ter beschikking gestelde documenten en/of mondelinge informatie, en, indien vermeld, op bijkomende informatie die werd ingewonnen bij de gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of andere overheden ter zake bevoegd. De vermelding is enkel ten titel van inlichting. Fouten of onvolledigheid in de verkregen informatie, en de eventuele gevolgen hiervan, vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

In geval er melding wordt gemaakt van een (vermoeden van) bodemverontreiniging, wordt hiermee geen rekening gehouden in de venale waarde, tenzij anders vermeld.

De geschatte venale waarde slaat steeds op het onroerend goed zelf. Handelsfonds, drempelgeld e.d. zijn nooit inbegrepen.