

Dossier : 7742 1  
Datum bezoek : 07/11/2018  
Datum rapport : 11/12/2018

# SCHATTINGSVERSLAG VAN EEN ONROEREND GOED

Voor een aangifte van nalatenschap

**Building**  
**1731 ZELLIK**  
**Jozef Termoniastraat, 44**



Foto van de voorgevel

**Bvba Expertise & Energie Bladt & Partners**

**Patrick Bladt** - Landmeter-Expert LAN040728 – EPC certificateur Brussel

Sint-Annalaan 104 - 1800 Vilvoorde

Tel 02 270 37 68 - Fax 02 269 91 22 - M 0497 47 69 33 - patrick.bladt@pandora.be

BTW BE-0838 211 444 Bank ING BE72 3630 9063 4416 – KBCBrussels BE37 7360 3309 2828 – BNPParibasFortis BE36 0018 2766 2781

Lid van de Koninklijke Maatschappij van de Landmeters-Experten UGEB-ULEB – Lid van de Kamer van experten CIBEX

### Te schatten goed

**Aard :** Building, type bel-etage, in de rij, omvattende een studio met veranda en tuin, appartement met garage en veranda, kelders.

**Adres :** Jozef Termoniastraat, 44  
1731 ZELLIK

**Gabarit van het gebouw :** een halve ondergrondse verdieping – een gelijkvloers met inkom, garage, studio, veranda en tuin – een bel-etage met living, keuken en veranda – een tweede verdieping met 3 slaapkamers en badkamer. Plat dak.

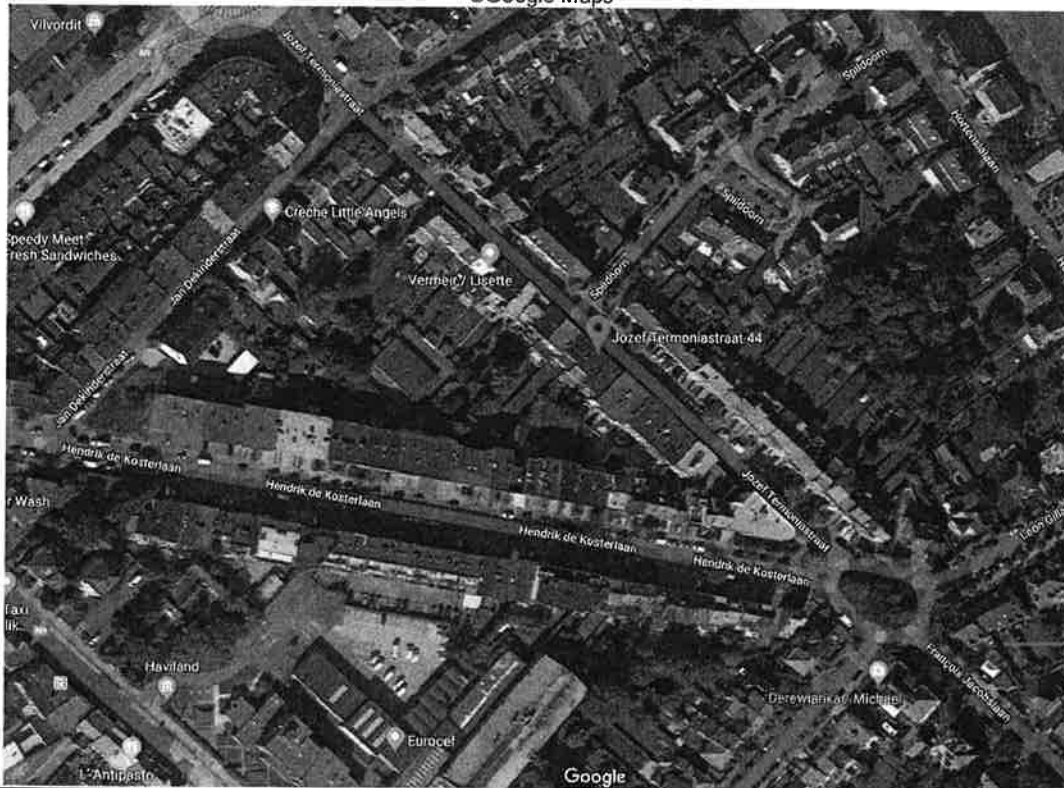
**Kadastrale gegevens :**

Ligging : ASSE - Zellik, 6<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 73D41.  
 Type : Building  
 Kadastraal inkomen : 1.561 €  
 Kadastrale oppervlakte : 1a71ca



### Geografische ligging

Stedelijke ligging / Dichtbij de ring rond Brussel en aan de overkant van de ring ten opzichte van het centrum van Zellik - dichtbij Sint-Agatha-Berchem (Brussels Gewest) - in een residentiële wijk met gelijkaardige woningen.



## Afmetingen

Grond :	Gevellengte	± 6,85 m
	Oppervlakte	± 171 m <sup>2</sup>
	Gemiddelde diepte :	± 24,96 m
	Oriëntatie :	zuid-west (Z-W) ten opzichte van de tuin
	Nivo tov de straat :	op hetzelfde niveau.
	Profiel van de grond :	horizontaal.
	Vorm van de grond :	rechthoekig.
	Aard afsluitingen :	betonnen piketten + draad.
Gebouw :		
	Bebouwde voorgevel	± 6,85 m
	Bebouwde oppervlakte	± 107 m <sup>2</sup>
	Nuttige vloeroppervlakte	± 249 m <sup>2</sup>
	Secundaire vloeroppervlakte:	± 53 m <sup>2</sup>
	Oppervlakte garage:	± 23 m <sup>2</sup>
	Totale vloeroppervlakte	± 325 m <sup>2</sup>
	Gewogen oppervlakte	± 287 m <sup>2</sup>

De vermelde maten zijn extra-muros.

*De vermelde afmetingen zijn het resultaat van een benaderende meting ter plaatse of van grafische berekeningen op basis van medegedeelde plannen.*

## Beknopte beschrijving van het pand

Bouwperiode : 1966  
 Renovatie : 1990-1996 (ramen)  
 Type van constructie : traditioneel - onder plat dak.

Tweede verdieping : ± 71,9 m<sup>2</sup> ;

Trapoverloop - laminaat parket.  
 WC lokaal – muur-en vloertegels.  
 Badkamer : badkuip - lavabo – muur-en vloertegels.  
 Slaapkamer – laminaat parket – lavabo.  
 Kamer aan voorkant – laminaat parket.  
 Kamer voorkant - laminaatparket.

Eerste verdieping : ± 93,6 m<sup>2</sup> ;

Trapoverloop - laminaat parket.  
 Living in L vorm - laminaat parket – sierschouw.  
 Keuken - dubbele spoeltafel in roestvrij staal – kookplaat op gas - dampkap - vloertegels – gedeelte met muurtegels.  
 Veranda (in plaats van een terras op plan) - vloertegels – aluminium ramen met dubbel glas van 1996 - structuur in aluminium en afdak in polycarbonaat.

Gelijkvloers : ± 89,1 m<sup>2</sup> ;

Inkomhall - gewone houten inkomdeur - vloertegels - vestiairekast - trap in hout.

Garage met houten kantelport – vloertegels.

Studio met :

Inkom – vloertegels.

WC lokaal met handwasbakje – muur-en vloertegels.

Duchekamer : douche - lavabo – muurtegels rond de douche – vloertegels.

Living met slaaphoek – vloertegels.

Keuken - spoelbak in roestvrij staal – kookplaat op gas - dampkap – vloertegels.

Bijgebouw : ± 17,5 m<sup>2</sup> ;

Veranda blijkbaar zonder bouwvergunning opgericht – zelfe materiale dan de veranda op de bel etage .

Ondergronds : ± 52,7 m<sup>2</sup> ;

Doorgang en drie kelders - betondallen - oude mazouttank (geneutraliseerd) – condensketel op gas voor de centrale verwarming en warmwaterbedeling.

Buitenruimten :

Een terrasje en een klene tuin, enkele treden hoger.

## **Constructie – comfort – afwerking - uitrusting**

Nutsvoorzieningen :

Water

Gas

Elektriciteit - deels gerenoveerd - geen attest

Riolering

Comfort

Centrale verwarming met condensketel op gas / Condensketel / Kamerthermostaat / thermostatische kranen.

Warmwaterbedeling : gekoppeld aan de ketel van de centrale verwarming.

Sanitair : Badkamer – douchekamer – 2 WC's.

Keuken : 2 keukens

EPB certificaat : geen certificaat.

Afwerking

Buitenschrijnwerk in hout met enkel glas – in PVC met dubbel glas en in aluminium met dubbel glas

Vloerbekledingen : laminaat parket – vloertegels.  
 Binnenschrijnwerk in geschilderd hout.  
 Voorgevel : parementstenen en franse stenen.  
 Achtergevel : gecementeerd – deels geschilderd.  
 Plat dak in asfaltverharding – geen isolatie.

Uitrusting

Parlofoon - Deuropener

**Onderhoudstoestand**

Hoedanigheid van de ruwbouw:	normaal
Onderhoud van de ruwbouw:	normaal
Hoedanigheid van de afwerkingen :	normaal
Onderhoud van de afwerkingen :	normaal

**Juridische toestand**

Erfdienstbaarheden	Geen gekende of medegedeelde erfdienstbaarheden
Mede-eigendom	Er bestaat geen basisakte

**Stedenbouwkundige ligging**

Volgens het gewestplan woongebied



Het goed bevindt zich in een BPA : neen  
 Het goed bevindt zich in een RUP : ja Afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel  
 Het goed bevindt zich in een verkaveling : ja – goedgekeurd op 12/04/1963.  
 Stedenbouwkundige overtredingen : ja – geen spoor van een stedenbouwkundige vergunning voor de 2 veranda's.

### Onroerend erfgoed – voorkooprecht - watertoets

Het eigendom komt voor op de lijst van het onroerend erfgoed : neen  
 Een voorkooprecht op het eigendom is van toepassing : ja



De ligging van het onroerend goed in functie van de watertoets is : niet gevoelig



### Huuropbrengst

Huidige maandelijkse huur : niet verhuurd - bewoond door juffrouw Sandra VAN  
 HANDENHOVE  
 Overeenkomst : type contract : geen

### Elementen die de waarde beïnvloeden

#### Gunstige elementen

##### Omgeving

- Goede ligging
- Goede orientatie
- Goede verbindingen met het wegennet
- Goede bereikbaarheid nabij vervoermiddelen

##### Gebouw

- Building met een studio en een woonst.

#### Ongunstige elementen

##### Gebouw

- Ongunstige verdeling van de lokalen
- Aanzienlijke renovatiewerken te voorzien

Verandas op het gelijkvloers en bel-étage zonder vergunning opgericht.

### Vergelijkingspunten

Huidige schatting is opgemaakt met behulp van de raadpleging van vergelijkingspunten in onderhandse en openbare verkoop dankzij de medewerking tussen UGEB-ULEB (Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers, asbl / Koninklijke Maatschappij van Landmeters-Experten van Onroerende Goederen, vzw). De resultaten van de verkopen moeten, volgens de onderrichtingen, betrouwbaar blijven.

De resultaten van de verkopen van gelijkaardige goederen in dezelfde regio werden opgezocht in het kader van deze expertise.

<i>Straat de prijs Opmerking</i>	<i>Kl</i>	<i>Bwj.</i>	<i>Opp grond</i>	<i>Prijs</i>	<i>Jaar</i>	<i>Correctie</i>	<i>van</i>
Jozef Termoniastraat gelijkaardige woning maar met de 2de verdieping onder dak.	1.021	1960	345	257.500	2017	393.690 €	
Jan de Kinderstraat gelijkaardig maar gerenoveerd.	1.115	1963	99	280.000	2016	392.000 €	
Brusselsesteenweg commerciele ligging - niet vergelijkbaar.	1.120	1938	224	250.000	2018	348.438 €	
Hendrik De Kosterlaan Oudere woning met ondergrondse garage.	1.197	19-30	262	265.000	2018	345.585 €	
Leon Gillardlaan groter eigendom - meer prestige – groter perceel - niet vergelijkbaar.	1.232	19-30	1.027	410.000	2018	337.500 €	
Hortensialaan driegevel stijl villa.	1.254	1953	405	240.000	2015	253.943 €	
Zuiderlaan Drukkere baan - identiek gabarit.	1.291	1964	176	280.000	2017	338.559 €	
Jozef Termoniastraat	1.326	1958	297	360.000	2018	360.000 €	
Spildoorn nieuwe woning niet vergelijkbaar.	1.329	19-30	279	390.000	2017	458.081 €	
Leon Gillardlaan driegevel - stijl 1850 maar gerenoveerd.	1.342	-1850	240	320.000	2016	316.387 €	
Spildoorn recente woning in een nieuwe verkaveling.	1.343	2001		415.000	2017	325.280 €	
Jan de Kinderstraat bel-étage van de jaren 1975.	1.685	1975	148	305.000	2018	362.502 €	



Leon Gillardlaan	1.762	1969	298	380.000	2017	285.404 €
------------------	-------	------	-----	---------	------	-----------

viergevel villa naast de velden - veel beter gelegen.

Brusselsesteenweg	1.983	-1918	192	230.000	2016	383.749 €
-------------------	-------	-------	-----	---------	------	-----------

langs een druk bereen baan.

Gemiddelde van de gecorrigeerde prijzen op basis van het type woning (2-3 of 4 gevels), het aantal verdiepingen, het bouwjaar enz..., is berekend op 350.092 €, afgerond 350.000 €, wat overeen komt met een waarde van iets meer dan 1.200 €/gewogen m2.

### Definities

Venale waarde : of de normale verkoopwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een goed, op de dag van de expertise zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper en een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Waarde in gedwongen verkoop : is de verkoopprijs van een onroerend goed of recht in een gedwongen context (gerechtelijk, psychologisch, financieel of andere).

Herbouwwaarde nieuwbouw : vertegenwoordigt de kosten voor het nieuw bouwen van gebouwen et uitrustingen van een onroerend goed (gebouw per bestemming), honoraria et technische kosten inbegrepen, exclusief de afbraakkosten van de bestaande gebouwen.

Huurwaarde : komt overeen met de prijs tegen dewelke een goed kan verhuurd worden op de dag van de expertise, in het kader van een huurcontract.

Kadastrale oppervlakte : oppervlakte van een perceel zoals het voorkomt op het kadaster.

Oppervlakte extra-muros (soms bruto oppervlakte genoemd) komt overeen met de buiten omtrek van een gebouw, de gevelbekledingen inbegrepen, gemeten ter hoogte van de vloeren. Deze oppervlakte wordt door ons gebruikt voor woningen.

Oppervlakte intra-muros (soms netto oppervlakte genoemd) komt overeen met de omtrek, aan de binnenzijde van ieder constructieve elementen of vaste muren, gemeten boven de plint. Deze oppervlakte zal door ons gebruikt worden voor de appartementen en kantoren.

### Schatting van de waarden

Rekening houdend met de voorafgaande beschouwingen en met de huidige toestand van de onroerende markt, mag de normale verkoopwaarde (venale waarde) van de eigendom geschat worden op datum zoals hierboven, zoals volgt :

**Venale waarde : 350.000 € (drie honderd vijftig duizend euro)**

**Normale maandelijkse huurwaarde : 950 € (negen honderd vijftig euro)**

Mijn zending ten einde zijnde, heb ik huidig verslag afgesloten en getekend in mijn bureel te Vilvoorde op datum zoals hierboven, om te dienen zoals naar recht

“Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.”

Patrick BLADT  
Landmeter-Expert LAN040728  
schatter-expert nr 003213666277



### Bijlagen :

Foto's  
Schets of plan

### Opmerkingen :

De bezoeken van de lokalen in het kader van deze expertise heeft de ondergetekende deskundige niet toegelaten verborgen gebreken te kunnen opsporen en zal desaangaande niet aansprakelijk kunnen gesteld worden

Geen enkele opzoekingen werden gedaan in verband met de overeenstemming van de gebouwen met verordeningen en wetgevingen in voege, o.a. wat stedenbouw en ruimtelijke ordening betreft, de wooncode, het voorkooprecht, conformiteit van de installaties en van de lokalen enz... De ondergetekende expert kan desaangaande niet aansprakelijk gesteld worden