

DESCRIPTIF SOMMAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER A COMPLETER
DANS LE CADRE D'UNE MISE EN VENTE – LOCATION PLUS DE 9 ANS – EMPHYTEOSE - SUPERFICIE
(Art. 276/1 COBAT)

La présente description sommaire est réalisée par

Agissant en qualité de
Berquin Notarissen CVBA
Berquin Notaires SCRL
RPR Brussel / RPM Bruxelles 0474.073.840
Avenue Lloyd Georgelaan, 11
1000 Brussel - Bruxelles

Concernant le bien suivant :
COMMUNE / DIVISION CADASTRALE : 1000 BRUSSEL – 10de afdeling

RUE - AVENUE - ... : Washuisstraat

NUMERO / BOITE (EVENTUELLE) : 24 - bus 4

IDENTIFIANT PARCELLAIRE : 1556T P0009 PRIVAT A4/AK.A4/

Le soussigné déclare annexer à la présente description :

- [X] ANNEXE 1, comprenant les caractéristiques des façades et toitures, la destination ou l'utilisation du bien ou de ses composants, le nombre d'emplacements de stationnement (s'il en existe), le nombre et la répartition des logements (s'il en existe) pour CHAQUE BATIMENT PRESENT SUR LE BIEN ;
- [X] ANNEXE 2, comprenant les croquis ou plans reflétant parfaitement la situation de CHAQUE BATIMENT PRESENT SUR LE BIEN ;

Fait à Brussel

En date du 16/04/2024

(Signature)

Berquin Notarissen CVBA
Berquin Notaires SCRL
RPR Brussel / RPM Bruxelles 0474.073.840
Avenue Lloyd Georgelaan, 11
1000 Brussel - Bruxelles



ANNEXE 1

A.- CARACTERISTIQUES DE FAÇADES (visibles depuis l'espace public) AINSI QUE DES TOITURES

FAÇADES (couleur / châssis des fenêtres / porte / ...) :

Raamwerk in hout met dubbele beglazing Aluminium met dubbel glas.

TOITURES (plate / mansard / corniches / chiens assis / fenêtres de toit / ... : plat dak roofing, beperkte isolatie.

B.- DESTINATION – UTILISATION

DESTINATION / UTILISATION ACTUELLE PRINCIPALE DU BIEN : Bewoning / appartement : woonkamer + keuken + slaapkamer + badkamer met toilet.

DESTINATIONS / UTILISATIONS SUPPLEMENTAIRES D'UNE PARTIE DU BIEN :

.....

.....

C.- EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

NOMBRE ACTUEL D'EMPLACEMENTS :

D.- UNITES DE LOGEMENT

NOMBRE ACTUEL D'UNITES DE LOGEMENT : 1.

REPARTITION :

* PREMIER LOGEMENT SITUE AU

DESCRIPTION :

.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :

.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :

.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :

.....

.....
* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....

* LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE SITUE AU

DESCRIPTION :
.....



**Washuisstraat 24 bus A4
1000 Brussel**

SCHATTINGSVERSLAG

**Schat
Mijn huis**

Opgemaakt door:

Dylan Grabowski - ERKEND SCHATTER-EXPERT

Dikkebusseweg 41, 8900 IEPER

+32 (0) 496 97 91 93

dylan@schatmijnhuis.be

Opgemaakt op 2023-01-13

Waardebepaling onroerend goed

Inleiding

Opdrachtgever

Voornaam + naam / Benaming
Rijksregisternummer / ondernemingsnummer
Straat + nummer
Plaats + postcode
Telefoonnummer
Aard van de opdracht
Datum plaatsbezoek
Datum ontvangst betaling
Datum van generatie

Christel Domen Marc Coessens
-
Vaartdijk 136
1981 Hofstade
0495926557
Schatting voor overbruggingskrediet
2023-01-12
2023-01-17
2023-01-13

Identificatie schatter-expert

Voornaam + naam / benaming
Beroepstitel
Identificatienummer

Dylan Grabowski Zaakvoerder Schat mijn huis
Erkend 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
Gebruik
Bestemming
Verkaveling
Voorkooprechten
Dagvaarding voor bouwovertreiding

1000 Brussel
Washuisstraat 24 bus A4
61 m ²
van 1900 tot 1918 2019
Appartement
Hoofdverblijfplaats
Woning
Nee
Nee
Nee

Kadastrale gegevens

Kadastrale afdeling
Sectie
Perceelnummer
Partitienummer
Kadastrale oppervlakte
Kadastraal inkomen

BRUSSEL 10 AFD
L
1556/00T000
P0009
-
€ 401

Beschrijving

Indeling en beschrijving

Gelijkvloers
Vierde verdieping

- Gemeenschappelijke inkom
Appartement: - Woonkamer / leefruimte - Keuken - Slaapkamer - Badkamer met toilet

Omgeving

Ligging
Bereikbaarheid
Parkeermogelijkheid

Zeer goed
Zeer goed
Middelmatig

Algemene afmetingen

Gevelbreedte
Perceelbreedte
Bebouwde oppervlakte

Ca 6.26 m
Ca 6.26 m
- m ²

Perceel

Oppervlakte
Oriëntatie perceel

- m ²
Zuidwest

Waterbeleid

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

Ja
Nee
Nee
Nee
Nee

Beknopte omschrijving

Raamwerk
Dak
Gebouw

Hout - Dubbel beglazing Aluminium - Dubbel beglazing
Plat dak: roofing, beperkte isolatie
Goed

Voorzieningen

Verwarming
Keuken
Aantal slaapkamer(s)
Badkamer(s)
Buitenschrijnwerk
Elektriciteitskeuring
EPC
Certificaatnummer
Lift
Kelder
Garage(s)
Tuin
Terras
Stadswater
Aardgas
Elektriciteit
Telefoon / Internet / TV
Riolering
Zonnepanelen
Zonneboiler
Regenwater

CV - aardgas (bouwjaar ketel 2019) Open haard
Ja
1
1
Aluminium en hout
Ja, Conform AREI
- kWh / m ² jaar
-
Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Nee
Nee
Nee

Aandeel van het onroerend goed

Aandeel privé	100 %
Aandeel professioneel	0

Juridische gegevens

Datum van aankoop	31-07-2018
Datum van de basisakte	-
Wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden	-
Zakelijke rechten	-
Is het onroerend goed verhuurd?	Ja
Type contract (indien van toepassing)	Woninghuur
Duurtijd contract (indien van toepassing)	Korte duur overeenkomst
Overeengekomen huurprijs (indien van toepassing)	€700 / maand exclusief syndic

SWOT-Analyse

Sterktes: - EK is conform AREI; - De gevel en het dak worden in februari 2023 geïsoleerd; - Instapklaar;	Zwaktes: - Gelegen in een woongebied met cultureel historisch en esthetisch belang; - Geen buitenruimte; - Geen privatieve garage / autostaanplaats; - Het perceel is getroffen door een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
Opportunities: - Stijgende vastgoedprijzen;	Bedreigingen: /

Nodige renovatiewerken - detail

/

Kostenanalytische methode

Waardebepaling grond

Oppervlakte (m ²)	Eenheidsprijs €/m ²	Grondwaarde
61.05 m ² (Grondaandeel)	2209 € x(0.90)	€ 121.373,51

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	Zeer goed	4.5/5
Parkeermogelijkheid	Middelmatig	2.5/5
Algemeen uitzicht	Goed	3.5/5
Ligging	Zeer goed	4.5/5

Berekening-Nieuwbouwwaarde

ABEX 1004

Appartement	61.05 m ²	€ 116.869,85
--------------------	----------------------	--------------

Nieuwbouwwaarde

	Oppervlakte (m ²)	Eenheidsprijs (€/m ²)	Nieuwbouwwaarde
Constructie	Zie berekening	Zie berekening	€ 116.869,85

Factoren die een impact hebben op de venaliteit

- Instapklaar;
- Centraal gelegen;

Berekening kostenanalytische methode

Dagwaarde

Nieuwbouwwaarde	Vetusteit	Dagwaarde
€ 116.869,85	10%	€ 105.182,87

Intrinsieke waarde

Dagwaarde	Grondwaarde	Intrinsieke waarde
€ 105.182,87	€ 121.373,51	€ 226.556,38

Venale waarde

Intrinsieke waarde	Venaliteit (*)	Venale waarde
€ 226.556,38	0,00	€ 226.556,38

Rendabiliteits methode

Geschatte huurwaarde	Rendement	
10.500,00€	4%	262.500,00€
Aankoop kosten		-26.013,51€
Marktwaarde voor aankoopkosten		236.486,49€
Totale correcties(uit te voeren werken + meerwaade)		0,00€
Weerhouden marktwaarde		236.486,49€

Besluit

De gemiddelde venale waarde tussen beide methodieken kan worden begroot op:

€ 231.521,00

De gedwongen verkoopwaarde kan worden begroot op:

€ 196.793,00

Geschatte huurwaarde in huidige toestand per maand:

€ 875,00

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

(*) Venaliteit: Geschatte verkoopbaarheidsfactor, dit is een geschat bedrag en is niet bindend. Dit kan zowel negatief als positief zijn.

Belangrijke waarschuwing: het effect van het 'Coronavirus' op de vastgoedmarkt. Het "Coronavirus"-epidemie (COVID-19) veroorzaakt een economische onzekerheid. Het effect dat COVID-19 zal hebben op de Belgische vastgoedmarkt is momenteel niet bekend. In dit stadium zullen de sectoren toerisme, horeca en handel waarschijnlijk als eerste worden getroffen. Een langdurige epidemie kan grote gevolgen hebben voor andere sectoren van de vastgoedmarkt. Onze beoordeling is gebaseerd op informatie waarover wij op de datum van de beoordeling beschikken. Geziende toegenomen onzekerheid is voorzichtigheid geboden bij het gebruik van onze beoordeling. We raden u aan om bij ons terug te komen voor een beslissing of om onze conclusies indien nodig bij te werken, zelfs binnen een korte tijd.

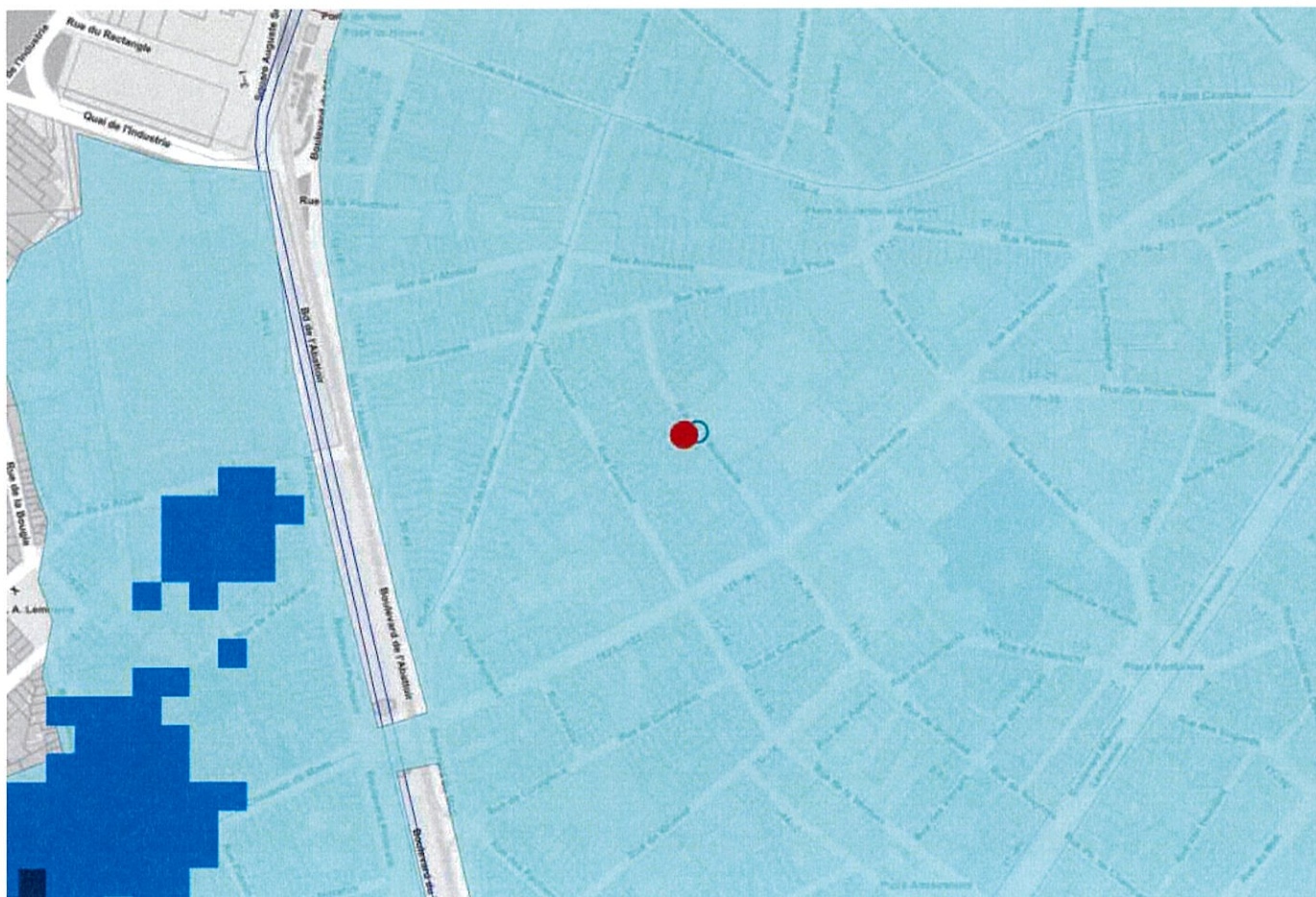
Cadgis Plan



Gewestplan



Watertoets



Mobiscore

Washuisstraat 24 bus A4 - 1000 Brussel

9.7/10



Openbaar vervoer

Uitstekend aanbod

De score houdt rekening met de knooppuntwaarde van elke belangrijke openbaar vervoerhalte. Deze geeft aan hoe makkelijk en direct je je vanuit de vervoerhalte naar andere vervoerhaltes kunt verplaatsen.



Onderwijs

Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets

De score houdt o.a. rekening met voorzieningen zoals: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs. De scoreberekening is gebaseerd op de afstand, het verwachte aantal verplaatsingen, het gebruikte vervoersmiddel en de milieu-impact van de verplaatsing



Winkels & diensten

Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets

De score houdt o.a. rekening met voorzieningen zoals: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken. De scoreberekening is gebaseerd op de afstand, het verwachte aantal verplaatsingen, het gebruikte vervoersmiddel en de milieu-impact van de verplaatsing



Ontspanning, sport & cultuur

Goed bereikbaar te voet of met de fiets

De score houdt o.a. rekening met voorzieningen zoals: bibliotheken, cultuurcentra, bioscopen, schouwburgen, concertzalen, sportaccommodaties, zwembaden, openbare parken, provinciale domeinen en natuurgebieden. De scoreberekening is gebaseerd op de afstand, het verwachte aantal verplaatsingen, het gebruikte vervoersmiddel en de milieu-impact van de verplaatsing



Gezondheid & zorg

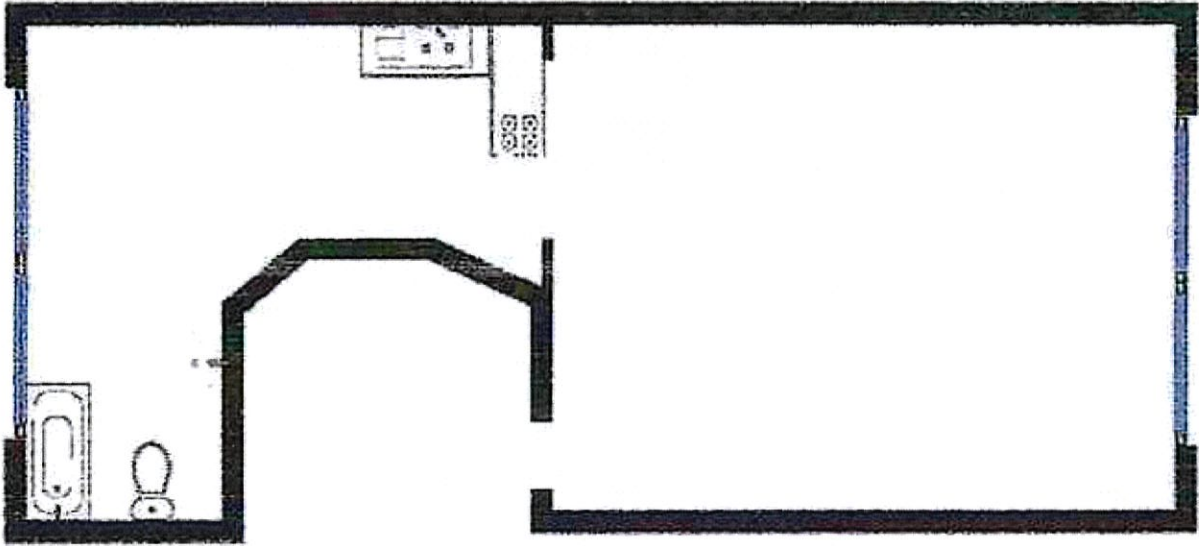
Goed bereikbaar te voet of met de fiets

De score houdt o.a. rekening met voorzieningen zoals: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra. De scoreberekening is gebaseerd op de afstand, het verwachte aantal verplaatsingen, het gebruikte vervoersmiddel en de milieu-impact van de verplaatsing



Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

Plan 1



Foto's





Verklaring

De plaatsbezoekende 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 opzoekingen 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 opdrachtgever(s), 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 voldaan zijn, tenzij anders vermeld. De schatter-expert wijst alle verantwoordelijkheid af in geval van oneigenlijk of frauduleus gebruik van de gegevens in het verslag.

Schat mijn huis BV kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het feit dat de gegevens die in het verslag vermeld staan onjuist of onvolledig zijn. In dit schattingsverslag is er geen rekening gehouden met roerende goederen, tenzij degene die onroerend zijn door bestemming. Er zijn geen meubelen of decoratieve elementen verplaatst.

Aldus opgesteld op **2023-01-13**

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

Bestuurder en hoofdcontroleur

Plaatsbezoekend schatter-expert



Grabowski Dylan
Erkend schatter-expert 005198650938
Zaakvoerder Schat mijn huis BV
Lid van de kamer van vastgoed-experten



Grabowski Dylan
Erkend schatter-expert 005198650938
Zaakvoerder Schat mijn huis BV
Lid van de kamer van vastgoed-experten

