

SCHATTINGSVERSLAG

PROVINCIE	ANTWERPEN
GEMEENTE	2000 - ANTWERPEN
LIGGING	SCHIPPERSSTRAAT 5
DATUM	25 AUGUSTUS 2022
PROJECT	VER2022.0594B
OPDRACHTGEVER	MEESTER WIM VAN CAENEGHEM

OPGESTELD
DOOR

ERIK CEULEMANS

BEËDIGD LANDMETER
SCHATTER VAN ONROERENDE
GOEDEREN
LAN 04 0676
VLABEL 005944496870

GUIDO GEZELLELAAN 112
2640 - MORTSEL
TEL. 03/440.02.68
FAX. 03/440.84.38

ERIK.CEULEMANS@SKYNET.BE
WWW.E-CEULEMANS.BE

1. ALGEMEEN

Klant:	Meester Wim VAN CAENEGHEM Vrijheidstraat 32 2000 – ANTWERPEN GSM: +32 (3) 2139782 – wvc@officium-advocaten.be
	Inzake nalatenschap Peter BOGAROSCH Datum overlijden: 22/01/2017 Datum plaatsbezoek: 14/04/2022
Aard + ligging:	Handelspand (bordeel), gelegen te <u>2000 – ANTWERPEN, Schippersstraat 5.</u>
Kadastrale gegevens:	1° Afdeling, sectie A, nummer 167/A. Kadastraal inkomen : 743 €.
Algemene afmetingen:	Gevelbreedte: ca. 5,50m. Oppervlakte: 52m ² . Bebouwde opp.: ca. 40m ² .
Erfdienstbaarheden	Bij mijn bezoek ter plaatse werden er uiterlijk geen hinderlijke erfdienstbaarheden vastgesteld.
Ouderdom / bouwjaar:	1850.

2. BEKNOPTE BESCHRIJVING

Gelijkvloers:	Vier vitrines, aparte wc, één kamer, koertje
Eerste verdieping:	Overloop, één kamer, badkamer (ligbad, lavabo, wc).
Tweede verdieping:	Overloop, één kamer, kamer met keukenblok
Zolder:	Overloop, twee kamers onder schuin dak.

3. KWALITEIT VAN DE CONSTRUCTIE

Metselwerk:	Constructie in baksteen op een fundering in metselwerk. Gevels gecementeerd. Binnenmuren in baksteen en bepleisterd.
Schrijnwerk:	Houten en gemoffelde aluminium buitenschrijnwerk voorzien van dubbel glas. Binnen vlakke verfdeuren.
Vloerconstructies:	Gelijkvloers harde vloer met chape, afgewerkt met tegels. Op de verdiepen houten roosters met plancher.
Daken:	Zadeldak bedekt met pannen.

4. ALGEMENE OPMERKINGEN

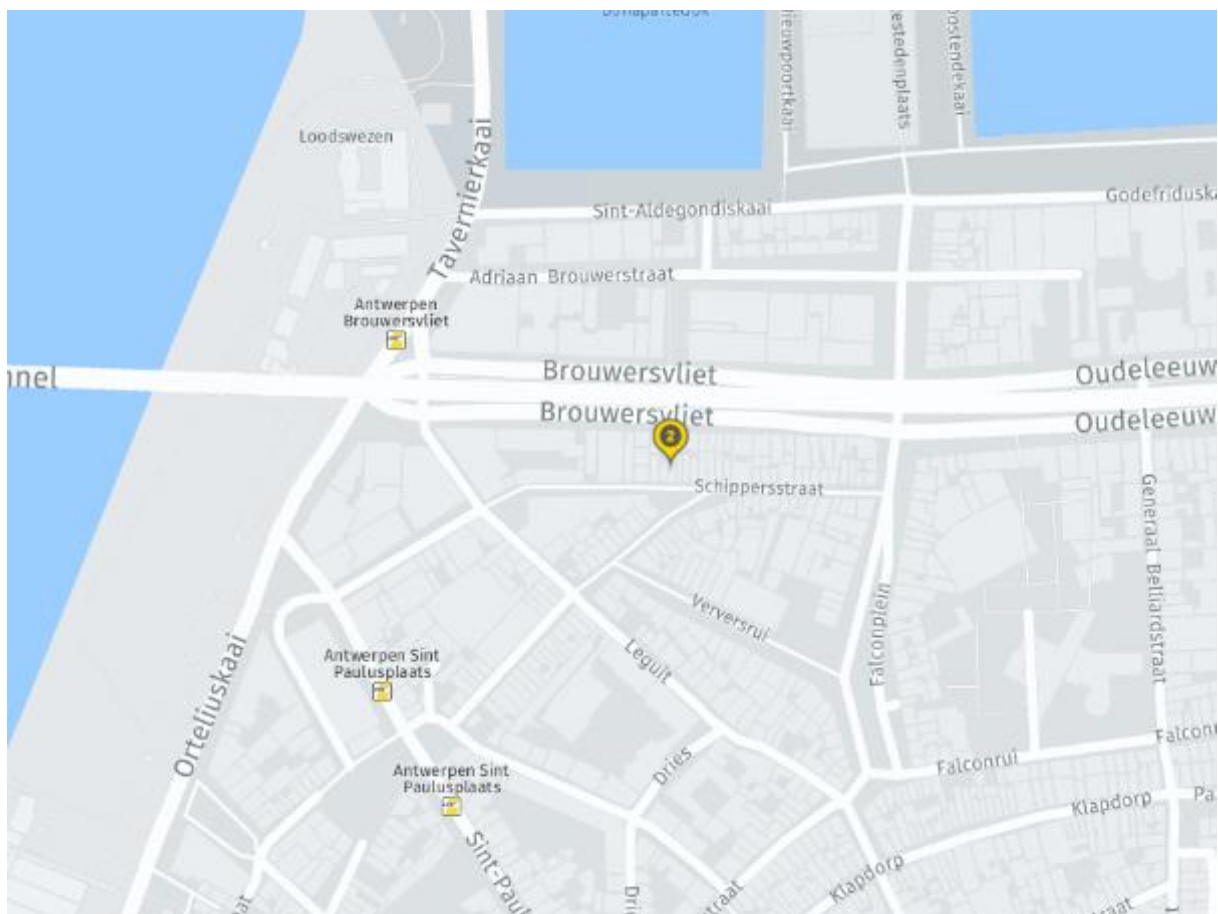
Comfort:

<i>Nutsvoorzieningen:</i>	Waterleiding – 220 volt – aardgas – riolering.
<i>Keuringen:</i>	Elektrische installatie: niet gekend. EPC: score niet gekend.
<i>Verwarming:</i>	Warmeluchtverwarming, gasgestookt
<i>Keukeninrichting:</i>	Eenvoudige basisinrichting.
<i>Badkamerinrichting:</i>	Normaal standaard sanitair.
<i>Algemeen:</i>	Solide basisconstructie zonder structurele gebreken. Licht verouderde uitvoering, afwerking en comfort.

Onderhoud: Op te frissen, er zitten duiven op de zolder.

Bewoning: Het eigendom staat thans leeg.

Ligging: Gunstige ligging nabij centrum, omgeving Falconplein en Oude Leeuwenrui.
Gunstige commerciële ligging in het bekende “Schipperkwartier”, gedoogzone voor prostitutie.



5. ELEMENTEN DIE DE WAARDE BEÏNVLOEDEN

- Gunstige elementen:**
- Solide basisconstructie zonder structurele gebreken.
 - Gunstige ligging en bereikbaarheid.
 - Gunstige commerciële in gedoogzone voor prostitutie.
- Negatieve elementen:**
- Licht verouderde uitvoering, afwerking en comfort.
 - Pand staat al ruime tijd leeg, grondig op te frissen.
 - Zeer speciale vastgoedmarkt in deze zone, met slechts een zeer klein doelpubliek.

6. BEREKENING VAN DE WEZENLIJKE WAARDE

GESCHATTE KOSTPRIJS (o.b.v. aannemingsprijzen):

	Vierkante meters x Kost/meter ²	= Waarde
Ondergronds		0,00 €
Gelijkvloers	40	1 500,00 €
Eerste verdieping	40	1 500,00 €
Tweede verdieping	40	1 500,00 €
Derde verdieping		0,00 €
Zolder	40	1 350,00 €
Garage		0,00 €
Bijgebouwen		0,00 €

Totale kostprijs nieuw (excl. BTW en vóór verbouwingen):		234 000,00 €
Afschrijvingen (ouderdom, sleet ...):	-	50 000,00 €
Grondwaarde:		200 000,00 €

TOTALE WAARDE VOLGENS KOSTPRIJSANALYSE: 384 000,00 €

7. VERGELIJKINGSPUNTEN:

2000 - ANTWERPEN

SCHIPPERSSTRAAT 9 Handelshuis. KI 770 + gevelbreedte ca. 4,5m.	2014	515.000 EUR Opp. 58 CA
SCHIPPERSSTRAAT 25 Handelshuis. KI 2.009	2017	475.000 EUR Opp. 35 CA
SCHIPPERSSTRAAT 31 Handels- en opbrengsthuis KI 880 + Inr.: normaal comfort + Onderh.: normaal	29/04/2008 VERK/U/HAND	100.000 EUR Opp. 22 CA

SCHIPPERSSTRAAT 38

Handelszaak

Bouwjaar < 1850 + KI 2.504

23/12/2021

VERK/U/HAND

750.000 EUR

Opp. 110 CA

**SCHIPPERSSTRAAT 42-44**

Ander commercieel gebouw

Bouwjaar 1850 + KI 1514 + handelspannend met woonst + perceelsbreedte ca. 7,70m +

27/12/2011

VERK/U/HAND

450.000 EUR

Opp. 73 CA

OUDEMANSSTRAAT 34

Handelszaak

Bouwjaar < 1850 + KI 1.177

04/04/2022

VERK/U/HAND

485.000 EUR

Opp. 44 CA

**VERVERSRUI 6**

VERK/U/HAND

800.000 EUR

2018

Handelspannend (bordeel)

Kadastraal inkomen: € 2.836

Gevelbreedte: ca. 5,80m op de gelijkvloers

+ ca. 4,90m op de verdiepen

Perceelsoppervlakte: 53m²

Bouwjaar: 1850

Gelijkvloers vier vitrines + koer + op de verdiepen vier kamers + personeelsruimte + polyvalente zonderruimte met dakterras + recent gerenoveerd, zeer verzorgd.

**VERVERSRUI 7**

Huis

Basis van vóór 1850 + KI 2.600 + perceelsbreedte ca. 6,50m

17/03/2014

VERK/U/HAND

650.000 EUR

Opp. 104 CA

VERVERSRUI 26 Gebouw. Bouwjaar 1850 + KI 3.284	29/01/2013 VERK/U/HAND	600.000 EUR Opp. 172 CA
VERVERSRUI 28 Handelshuis (klein) KI 3.284 + ca. 9m gevelbreedte.	28/01/2011 VERK/U/HAND	825.000 EUR Opp. 172 CA
VERVERSRUI 30-32 Handelszaak. KI 3.024	2017 VERK/U/HAND	550.000 EUR Opp. 154 CA
VINGERLINGSTRAAT 1 Woning Bouwjaar 1951 + KI 2.439	2021 VERK/U/HAND	164.500 EUR Opp. 76 CA



VINGERLINGSTRAAT 5 Woning Bouwjaar < 1850 + KI 1.784	2021 VERK/U/HAND	460.000 EUR Opp. 67 CA
VINGERLINGSTRAAT 5 Handelszaak KI 1.784 + drie vitrines	27/12/2018 VERK/U/HAND	300.000 EUR Opp. 67 CA



VINGERLINGSTRAAT 7

Handelspand
KI 2.303

03/06/2009

VERK/U/HAND

600.000 EUR

Opp. 77 CA



RAMING – BESLUIT :

Rekening houdende met het voorafgaande,
Rekening houdende met de huidige markt der onroerende goederen,
Raam ik de waarde van dit eigendom als volgt:

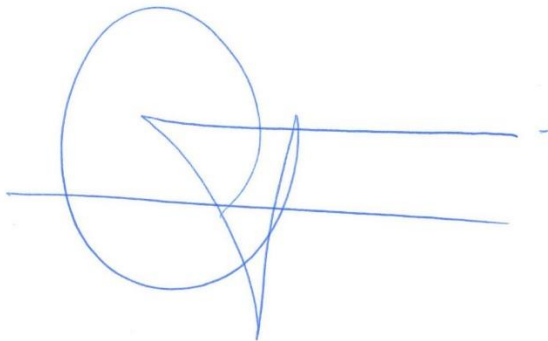
Bij normale markt en in normale omstandigheden:

De normale venale waarde raam ik op ca. **425.000 €**.
(**ca. Vierhonderdvijfentwintigduizend euro**).

Dit verslag bestaat uit acht bladzijden met tekst, zes bladzijden met foto's van het te schatten eigendom.

Mijn opdracht voltooid zijnde heb ik dit verslag opgesteld en met datum als in hoofding.

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



Erik CEULEMANS
Beëdigd landmeter LAN 04 0676 – VLABEL 005944496870
Beëdigd vastgoedexpert

FOTO'S VAN HET TE SCHATTEN PAND:











