

Rapport d'estimation

Coupure 328, 9000 GENT

Date d'estimation 27/01/2020



Propriétaire

Evelien VERNIERS

Avenue Louise

1050 BRUXELLES

0486.53.11.66

evelien@omnicasa.com

Gestionnaire du bien

Omnicasa Ayoub

0475 35 36 83

michel@omnicasa.com



1. Descriptif

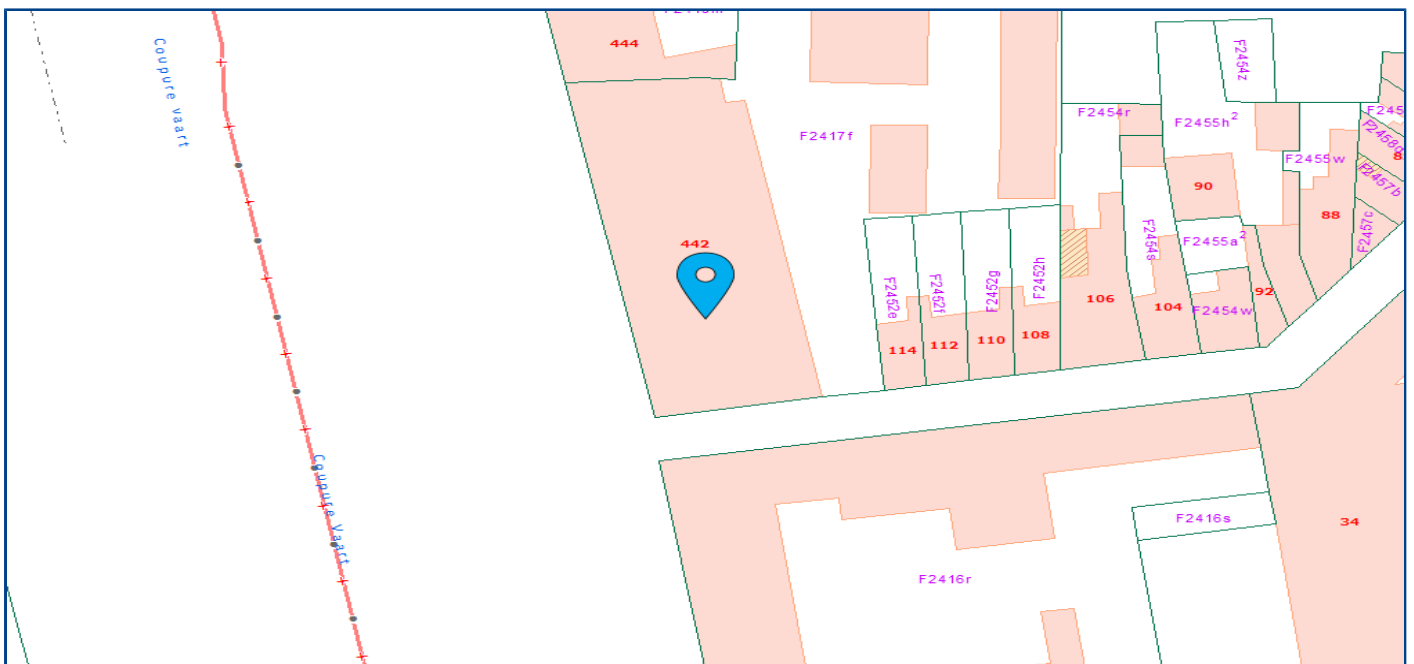
4 façades

Appartement

A rénover

Informations cadastrales	GENT 15 AFD, Section F, 2417/00F000	Type de toit	Toit plat
RC Non-Indexé	€ 15	Type façade	4 façades
Année de Construction	1979	Vitrage	Double
Année de renovation	2017	Type de vitrage	Alu peint
Electricité	Oui, conforme RGIE	Cave	Non applicable
Chauffage	C.C. au gaz	Nbre chambre(s)	3
PEB	180 kWh/an	Toilettes	1
Jardin	Non applicable	Garage(s)	2
		Cuisine	Armoires et appareils

Cadastre





2. Situation du bien

Image satellite et POI





3. Valeur et aménagement du terrain

Largeur du terrain	7 m	Profondeur	20 m	Valeur de terre par m ²	270 €
Superficie du terrain	114 m ²	Superficie bâtie	70 m ²	Superficie non bâtie	44 m ²
Superficie du jardin	20 m ²				

Valeur de terre par m ²	270 €	Prix/m ²	Valeur intrinsèque	Valeur marchande
Profondeur comptés en pleine valeur	20 m	270 €/m ²	€ 37 800	€ 32 000 €
Profondeur comptés en	0 m	200 €/m ²	€	€ 5 000 €
Surface des terrains adjacents	0 m ²	250 €/m ²	€ 0	€ 5

Valeur Réelle Du Terrain : € 37 005



4. Valeur de construction - Composition

Largeur de la façade et profondeur du terrain 10 m x 20 m Prix des pièces de planches € 1 193,74

	Largeur	Longueur	Revêtements de sol	Superficie	Coeff.	Superficie après CF	Vétusté	Valeur
Cave(-1)								
Arrière Cuisine	5	6	carrelage industriel	30	5 %	1.5	2 %	€ 295,47
Salle à manger	5	2		10	5 %	0.5	2 %	€ 98,49
Total				40 m²				€ 393,96
Premier étage								
Salon	5	5	liège	25	1 %	0.25	4 %	€ 12
Chambre à coucher ²	5	4	pelliculage	20	5 %	1	7 %	€ 32,55
Total				45 m²				€ 44,55
Deuxième étage								
chamber a coucher ⁵	5	4	pelliculage	20	10 %	2	5 %	€ 85,5
Cuisine équipée	5	5	dalles de moquettes	25	2 %	0.5	2 %	€ 98,49
Total				45 m²				€ 183,99
Premier étage								
Cuisine équipée	3	2		6	5 %	0.3	2 %	€ 59,09
Salon	5	4		20	5 %	1	2 %	€ 196,98
Total				26 m²				€ 256,07
Rez-de-chaussée								
Hall d'entrée	3	2		6	5 %	0.3	2 %	€ 59,09
Cuisine super-	3	2		6	5 %	0.3	2 %	€ 59,09

équipée								
Total			12 m ²			€ 118,19		
Grenier								
Garage	5	2		10	5 %	0.5	2 %	€ 98,49
Total			10 m ²			€ 98,49		
Troisième étage								
Chambre	3	2		6	5 %	0.3	2 %	€ 59,09
Cuisine	2	2	Au choix à partir de 35€/m ²	4	5 %	0.2	2 %	€ 39,4
Total			10 m ²			€ 98,49		
Totaux			188 m ²			€ 1 193,74		



5. Forfaits

	Nombre	Additional / minor value
Carports	1	€ 1
Parkings intérieur	2	€ 1
Parkings extérieur	3	€ 2
Garage(s)	2	€ 0
Hangar à bicyclettes intérieur	4	€ 3
Hangar à bicyclettes extérieur	5	€ 0
Poolhouse	6	€ 4
Piscine	7	€ 0
Terrasse	8	€ 5
Architecture du jardin	1	€ 0
Pavillon	1	€ 6
Véranda	11	€ 0
Forfait positive	12	€ 7
Forfait négative	1	€ 0
Autres	1	€ 8
Total du moins de valeur		€ 34



6. Paramètres supplémentaires et Évaluation

Évaluation

Valeur du terrain	€ 32 130
Valeur du bâtiment	€ 1 289,24
Vétusté	- € 257,85
Valeur intrinsèque	€ 33 161,39



Huurwaarde bepaling?
zie volgende pagina...

Facteurs D'Influence

Positif

- Centrumlocatie En Toch Rustig Gelegen
- Waterzicht
- Drie-Gevel Appartement
- Nieuwe Beglazing
- Goede Bezonnig & Lichtinval
- Goed Onderhouden Gebouw

Négatif

- Onderhoudslasten Gemeenschap
- Gemeenschappelijke Verwarming En Water Via Verouderde Installaties
- Keuken En Badkamer-Inrichting Verouderd
- Centrumlocatie En Toch Rustig Gelegen
- Waterzicht

Conclusion

Vénalité	10%
Valeur marchande	€ 36 477,53
Avis de prix	€ 55 000



7. Valeur locative

Revenus locatifs

Revenu actuel	€ 3 000 /mois
Rendement(%)	5
L'attend perte de revenu de location(%)	4
Valeur à base de rendement	€ 594 800

Evaluation basée sur le revenu locatif annuel

Valeur./revenu locatif		€ 4 000
Travaux à réaliser		€ 10 000
Droits d'enregistrement	6% (standaard tarief)	€ 19 320
Honoraires notaire		€ 2 490,19
Valeur d'achat		€ 322 000

L'attend perte de revenu de location(%)	4%
Valeur intrinsèque	€ 36 477,53
Correctie huurrendement	€ 52 800

Rendement basé sur le prix demandé

Prix demandé		€ 322 000
Droits d'enregistrement	6% (standaard tarief)	€ 19 320
Honoraires notaire		€ 2 490,19
TVA Honoraires notaire		€ 522,94
Honoraires notaire total		€ 3 013,13
Travaux à réaliser		€ 10 000
Prix total		€ 354 333,1
Rendement(%)		13



8. Décision

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Mooi Appartement - Zeer Verkoopbaar

Compte tenu de notre visite : **27/01/2020**

Valeur estimée: € 36 477,53

Valeur des ventes forcée: € 36 477,53

Gebruik van het schattingsverslag en verantwoordelijkheid expert:

1. De Expert Heeft Het Onroerend Goed Bezocht En Het Rapport Opgesteld Naar Best Vermogen.
2. De Expert-Taxateur Heeft Geen Persoonlijke Belangen Bij Het Opstellen Van Dit Rapport
3. De Expert-Taxateur Heeft De Inlichtingen Die Door De Eigenaars Aangebracht Zijn Voor Waar Aangenomen En Geen Onderzoek Gedaan Naar Eventuele Verborgene Gebreken En Stedenbouwkundige Inbreuken.
4. Deze Prijsindicatie Is Onder Voorbehoud Van Een Gunstig Bodemattest En Gebeurt Op Basis Van Hetgeen Duidelijk Met Het Blote Oog Vastgesteld Kan Worden En Strekt Zich Niet Uit Tot Gebreken Of Elementen Die Op Het Ogenblik Van De Expertise Als Niet Zichtbaar Beschouwd Worden.

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



CHASE VASTGOED

Omnicasa Ayoub

0475 35 36 83

michel@omnicasa.com



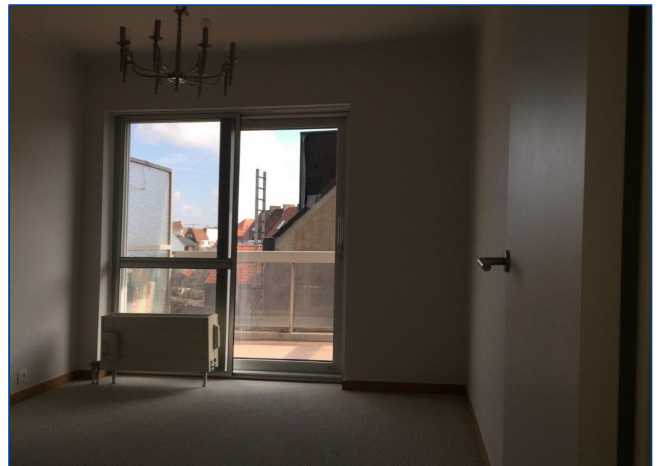
9. Pièces jointes

Coût total pour l'acheteur privé

Prix demandé	€ 322 000
Droits d'enregistrement	€ 19 320
Honoraires notaire	
Honoraires	€ 2 490,19
Frais d'administration notaire	€ 1000
TVA	€ 732,94
Honoraires notaire total	€ 4 223,13€
Coûts du crédit de prêt (85 %)	€ 31 005,9
Droits d'enregistrement	€ 341,06
Droit hypothécaire	€ 102,32
Honoraires pour dépositaire hypothécaire	€ 101,61
Honoraires notaire	€ 2 490,19
Frais d'administration notaire	€ 1000
TVA	€ 732,94
Honoraires notaire total	€ 4 223,13
Frais de dossier bancaire	€ 500
Estimation de la banque	€ 500
Coûts totaux du crédit	€ 5 768,13

Prix total de vente	€ 327 768,1
Travaux de rénovation	€ 10 000
Prix total	€ 337 768,1

Photos



**WIJ VERKOPEN
1 HUIS PER DAG ...**

**WANNEER DAT
VAN JOU?**

VASTGOED
CHASE

www.vastgoedchase.be

VASTGOED
CHASE

HUIS GEZOCHT, SNEL VERKOCHT!

START TO CHASE



REALISTISCHE SCHATTING

Dé hoeksteen van een succesvolle verkoop is een juiste schatting van de waarde van uw pand. Dit bepaalt uw concurrentiepositie op de vastgoedmarkt en zorgt ervoor dat de juiste potentiële kopers uw woning in het vizier krijgen.



FOTOGRAFIE / ADMINISTRATIE

Bespaar uzelf heel wat kopzorgen: ons team zorgt voor de nodige attesten en documenten, regelt een professionele fotograaf en zorgt dat uw verkoopdossier voldoet aan alle regels.



DOORDACHTE MEDIACAMPAGNE

Met een maximum-advertentieformaat laat CHASE uw pand opvallen tussen de vele andere op alle vastgoedsites. Ook sociale media zoals Facebook en Twitter nemen we mee in onze campagne. Daarnaast beschikken we ook over een up-to-date databank met kandidaat-kopers.



SNELLE BEZICHTIGINGEN

Met gepassioneerde medewerkers, die ook na de kantooruren klaarstaan voor potentiële kopers, smeden we het ijzer wanneer het heet is. Onze Vespa's zorgen er zelfs voor dat de files ons niet tegenhouden.



VERKOOPS- OVEREENKOMST

CHASE onderhandelt met de koper de beste verkoopprijs en voorwaarden. Daarna zorgen we voor een sluitende verkoopovereenkomst en begeleiden we uw dossier tot bij de notaris.

GRATIS

EPC (EnergiePrestatieCertificaat)
en KEI (Keuring Elektrische
Installatie)

CODE: 0417

Geef deze bon af en krijg een gratis EPC en KEI bij de afsluiting van een exclusieve bemiddelingsovereenkomst voor uw woning.

COUPON

Huis gezocht,
snel verkocht!



VASTGOED
CHASE

www.vastgoedchase.be

Vastgoed CHASE biedt zijn klanten een no-nonsense beleid met transparantie en correct advies als grootste troeven. Onze makelaars begeleiden u professioneel doorheen het volledige verkoopproces zodat u zich met een gerust gemoed kan voorbereiden op deze belangrijke stap in uw leven.

GRATIS
schatting van
uw woning

Maak nu uw afspraak
03 740 03 90
info@vastgoedchase.be