



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

---

VASTGOEDSCHATTING

---

*Expertisetype*  
*Verkoopwaarde*



*Categorie*  
*2-3 gevelwoning*

Lokalisatie  
1780 WEMMEL  
AMBIORIXLAAN/AVENUE 26

Datum v.h. bezoek : 01 / 06 / 2016  
Uitgiftedatum : 07 / 06 / 2016  
Rapport nr. E4082



*Expertisetype : Verkoopwaarde*  
*Categorie : 2-3 gevelwoning*  
*Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26*



## INLEIDING

### Definitie van waarde

De verkoopwaarde van een pand (of venale waarde zonder aankoopkosten<sup>[1]</sup>) is de prijs die een koper kan betalen, wetende dat het gebouw vrij verkocht wordt (geen gedwongen verkoop), dat de transactie plaatsvindt op de datum van de taxatie, dat de tijdsduur dat het te koop wordt aangeboden redelijk is, dat de prijzen stabiel blijven gedurende deze periode en dat er geen rekening wordt gehouden met enige bijzondere waarde voor een koper die zich eventueel in bijzondere omstandigheden bevindt.

### Algemene voorbehoudsbepalingen en overwegingen

#### **Onze waardebeoordelingen worden opgemaakt volgens de gebruikelijke algemene voorwaarden :**

De waardebeoordeling van BNP Real Estate Advisory Belgium gebeurt op basis van informatie die wordt verstrekt via het webplatform. Deze informatie wordt geacht correct te zijn. Onze klant is verantwoordelijk voor het verstrekken van alle informatie die nodig is voor deze waardebeoordeling.

Onze taak omvat niet het fysiek opmeten van de panden. De waardebeoordeling van vastgoed op BNP Real Estate Advisory Belgium is gebaseerd op de oppervlakte van de percelen en gebouwen zoals blijkt uit de informatie die wordt verstrekt op het webplatform. Er kan dus geen enkele garantie worden gegeven met betrekking tot de oppervlakte van de panden die worden onderzocht. Wij voeren geen analyses uit van wettelijke documenten (basisakte, enz.) noch controles van de conformiteit van de gebouwen waarvoor andere professionals verantwoordelijk zijn. Onze conclusies veronderstellen dus dat de panden in orde zijn met de van kracht zijnde wetten en reglementen.

Wij zijn uitgegaan van het principe dat de eigendomstitels geldig en commercieel tegenstelbaar zijn en dat de eigendommen vrij zijn van hypotheek. Aangezien wij niet alle wettelijke documenten hebben verkregen met betrekking tot de eigendomstitel van het pand, raden wij aan dat in dit verband een juridische analyse wordt uitgevoerd.

<sup>[1]</sup>Aankoopkosten: registratierechten van 10 % in Vlaanderen en 12,5 % in Brussel en Wallonië, vermeerderd met notariskosten die kunnen gaan van 0,05 % tot 5,00 %.

De taak van BNP Real Estate Advisory Belgium bestaat uit het inschatten van de economische waarde van het pand en omvat geen technische en/of structurele expertise. De gebouwen worden dus geacht vrij te zijn van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, bodemverontreiniging, asbestvezels, huiszwam e.d.

Bij het opstellen van deze schatting wordt ervan uitgegaan dat er geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is dat de waarde van de panden verlaagt.

De elektriciteits-, verwarmings- of andere installaties werden niet getest. Ook de afvoerleidingen werden niet gecontroleerd. Wij zijn echter uitgegaan van het principe dat alle installaties naar behoren werken.

De kwesties van stedenbouwkundige aard zoals het naleven van het van kracht zijnde gewestplan, het verkrijgen en het naleven van de bouwvergunning(en) of andere exploitatievergunning(en) passen niet in het kader van deze waardebeoordeling. De panden worden geschat rekening houdend met hun huidige gebruik als conform met de stedenbouwkundige voorschriften.

BNP Real Estate Advisory Belgium geeft zijn waardebeoordeling van een pand op uitdrukkelijke voorwaarde dat zijn klanten en/of eventuele derden (gekend of ongekend) erkennen dat het schattingsverslag geenszins betrekking heeft op de staat van de gebouwen, van hun funderingen, van de vloeren of van de installaties en dus in geen geval gelijkgesteld zou kunnen worden met enige garantie met betrekking tot deze punten.

Deze schatting houdt geen rekening met de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van de technische installaties van de gebouwen. Alle materialen, uitrustingen en andere installaties die volledig of hoofdzakelijk gekoppeld zijn aan de activiteiten van de bewoners zijn specifiek uitgesloten. Ook de meubels en inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen, voertuigen, reserves en mobiele werktuigen zijn uitgesloten.

Er werd geen rekening gehouden met een eventuele goodwill (handelsfonds-sleutelgeld) als gevolg van het huidige gebruik van de panden.

Voor opbrengstgebouwen werd geen enkel onderzoek gevoerd met betrekking tot de financiële solvabiliteit van de huurders. Wij gaan ervan uit dat de huurders in staat zijn hun financiële verplichtingen na te komen. Wij gaan er ook van uit dat er geen aanzienlijke huurachterstanden bestaan en geen omstandigheden die aanleiding geven tot verbreking van de huurovereenkomst.

Dit verslag moet worden beschouwd als vertrouwelijk voor de partijen aan wie het is gericht en is enkel bestemd voor hun eigen gebruik. Het mag dus niet worden gebruikt voor andere doeleinden of bekendgemaakt worden aan derden, behoudens het akkoord van ons bedrijf.



Expertisetype : Verkoopwaarde  
 Categorie : 2-3 gevelwoning  
 Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26



## SAMENVATTING VAN DE INGEVOERDE CRITERIA

### Kenmerken van het goed

Bouwdatum van het gebouw	tussen 1950 en 1959	Oppervlakte van kelders en zolder(s)	30.00 m <sup>2</sup>	Aantal badkamer(s)	1
Bewoonbare oppervlakte	150.00 m <sup>2</sup>	Aantal externe parkeerplaatsen	2	Open haard	✓
Oppervlakte van het terrein	195.00 m <sup>2</sup>	Aantal gevels	2	Kwaliteit van de materialen / binnenafwerkingen	Goed
Oriëntatie van de grond	Noordoosten	Breedte van de grond of gevel	6.40 m		
Oppervlakte van de terrassen	15.00 m <sup>2</sup>	Aantal slaapkamers	4		

### Staat van het gebouw

Dak	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Raamwerk / beglazing	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Verwarming	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Keuken	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Sanitair	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Vloerbedekking	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Schilderwerk	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Elektriciteit	Te renoveren	Middelmatige staat	Goede algemene staat	Nieuwe staat of vergelijk.			
Tuin / Inrit	Niet onderhouden	Normaal onderhoud	Aangelegde tuin	Uitzonderlijke tuinaanleg			
EPC (certificaat)	G	F	E	D	C	B	A

### Eventuele hinder

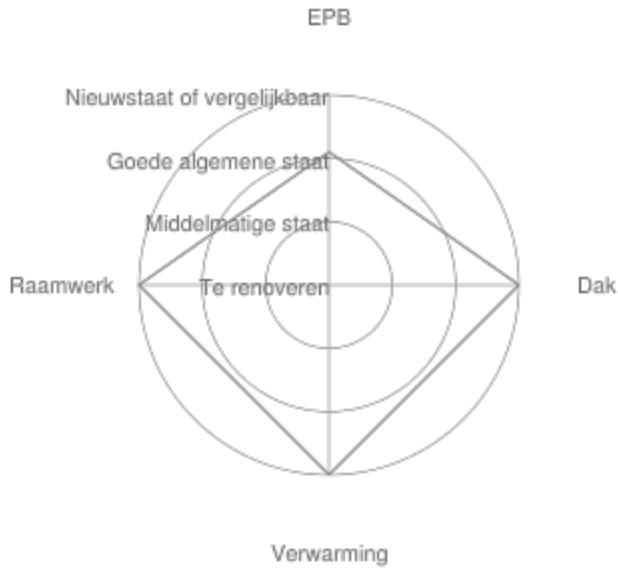
Geluidshinder	Geen	Zwak	Matig	Belangrijk
Zicht op burens	Geen	Zwak	Matig	Belangrijk
Waterinsijpelingen / vocht	Geen	Zwak	Matig	Belangrijk
Omgeving / buurt	Slecht	Matig	Goed	Zeer goed
Overstromingsgebied	Ja		Nee	

### Andere waarderings-elementen

Algemene charme/stijl	Geen	Een beetje	Vrij veel	Veel	Enorm veel
Lichtsterkte	Zeer donker	Donker	Normaal	Helder	Zeer helder
Vrij uitzicht	Geen	Gedeeltelijk	Vrij mooi	Mooi	Uitzonderlijk
Zonnepanelen / warmtepompen	Ja		Nee		



## ENERGIEPRESTATIE



## COMFORT



## BEWOONBARE OPPERVLAKTEN VAN DE VERDIEPINGEN

Verdieping	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
2de	20 m <sup>2</sup>
1ste	55 m <sup>2</sup>
Gelijkvloers	75 m <sup>2</sup>
Kelder	30 m <sup>2</sup>

## SWOT ANALYSIS

### Sterktes & opportuniteiten

Zeer goede locatie nabij de Oost Ring van Brussel,  
Eéngesinswoning dat volledig gerenoveerd is.,  
Rustige buurt,  
Mooi zicht op de weiden achteraan,  
Aanwezigheid van openbaar vervoer ( buslijn)

### Zwaktes & dreigingen

Lichte geluidshinder te wijten aan de nabijheid van de Ring.

(€)

**1780 Wommel**  
**Ambiorixlaan 26**

1/06/16

**Method of the capitalization of the estimated rental value (ERV) after works**

Woonhuis	150 €/sq m = x	100 €/sq m =	15.000 €
Parkeerplaatsen	2 pk x	300 €/pk =	600 €
<b>total ERV</b>			<b>15.600 €</b>
(a) Estimated Rental Value :	15.600		
(b) Capitalization Yield :	4,50%		
			<b>346.667 €</b>
(d) Acquisition costs	11,00%		<b>-34.354 €</b>
Market value before corrections			<b>312.312 €</b>
Passing rent (own use)			15.600 €
Passing rent + ERV on vacant space :			15.600 €
Market Value (excluding acquisition costs)			312.312 €
<b>Admitted Market Value (excluding acquisition costs)</b>			<b>312.000 €</b>

**Validation method (unit price - excluding acquisition costs)**

Woonhuis	150 €/sq m = x	2.000 €/sq m =	300.000 €
Buiten parkeerplaatsen	2 pk x	5.000 €/pk =	10.000 €
			<b>310.000 €</b>
<b>Admitted Market Value (excluding acquisition costs)</b>			<b>310.000 €</b>

Average value between the 2 methods		311.000 €
<b>Admitted Market Value (excl. acquisition costs)</b>		<b>311.000 €</b>

Acquisition costs	11,00%
-------------------	--------



Expertisetype : Verkoopwaarde  
Categorie : 2-3 gevelwoning  
Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26



## COMMENTAAR VAN DE VASTGOEDEXPERT

Mooie éengezinswoning met tuin gelegen te 1780 Wemmel, avenue Ambiorix 22 gekadastraerd onder Wemmel Sectie B n° 323/M/8 voor een totale oppervlakte volgens meting van ongeveer 1 are 94 ca. Het huis werd in 1950 gebouwd met gevel in rode bakstenen en een zadeldak in rode dakpannen. De ramen zijn in PVC met dubbele beglazing. De zolderverdieping werd volledig geïsoleerd en ingericht als 4de kamer. Het huis beschikt over een centrale verwarming op gas met statische radiatoren en thermostatische kranen. De keuken is volledig uitgerust met oven, keramische braadplaten, en ingebouwde frigo. De living heeft een open haard met ingebouwde cassette. De elektrische installatie is volledig vernieuwd. Het huis is in zeer goede staat en werd grotendeels gerenoveerd in 2007. De woning beschikt over een mooi tuintje gelegen aan de achterzijde van het perceel en 2 parkeerplaatsen langs de straatkant.

## WAARDE

*Op basis van de ingevoerde criteria is de verkoopwaarde van het goed berekend op*

Marktwaaarde: 311.000,00 €

Gedwongen verkoopwaarde: 280.000,00 €

BNP Paribas Real Estate Advisory  
Nabil MOULOUA MRICS

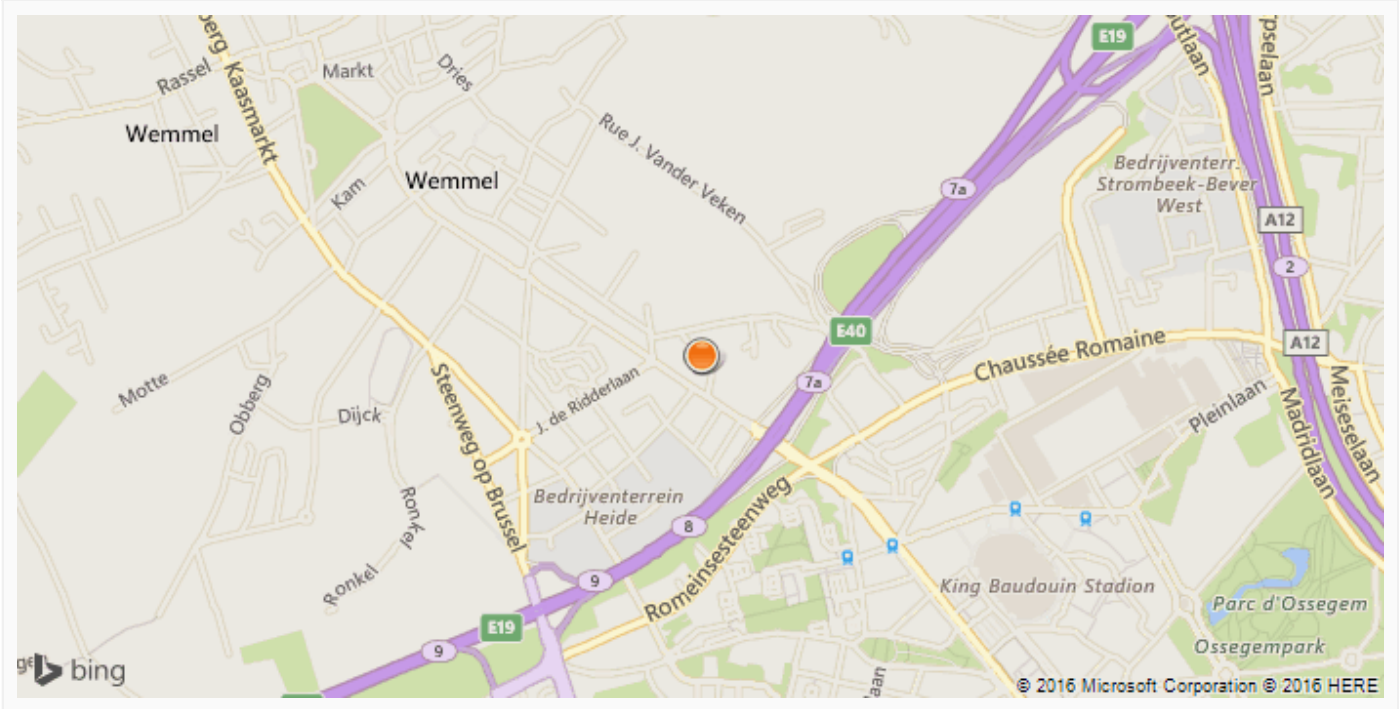




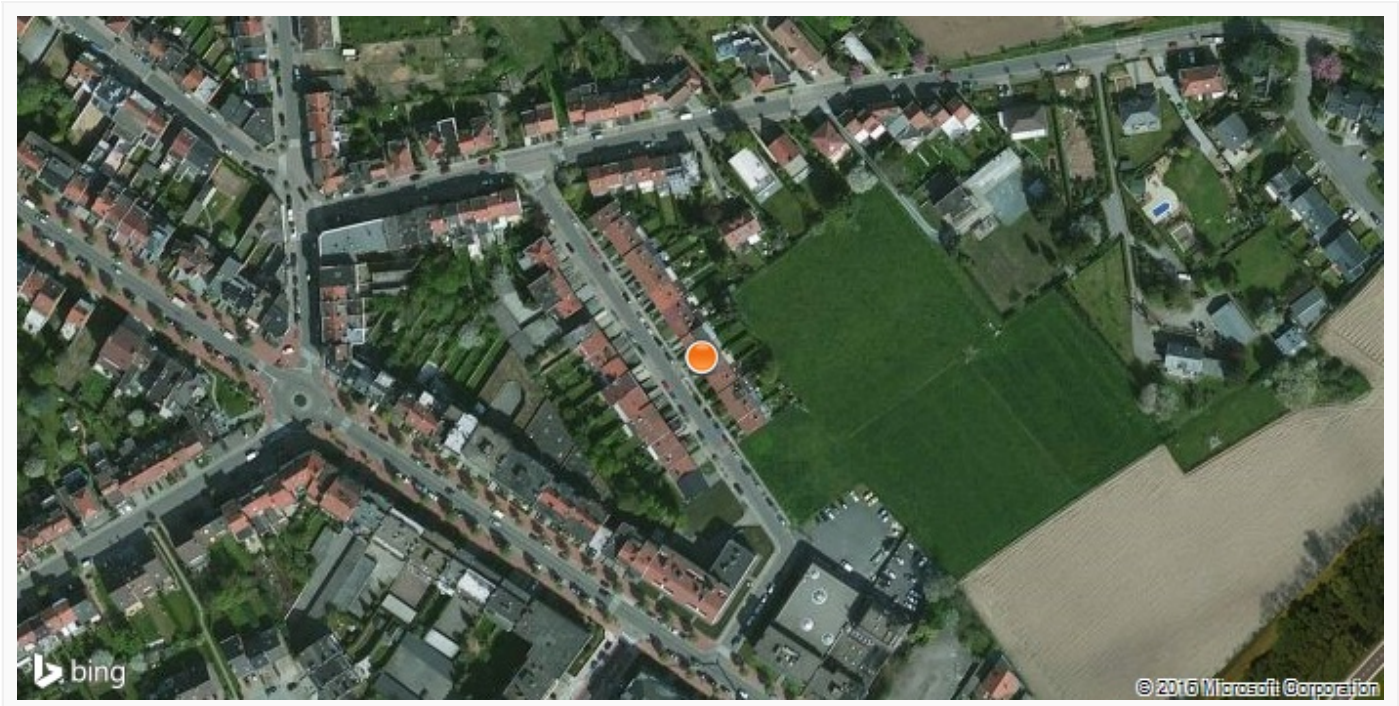
Expertisetype : Verkoopwaarde  
Categorie : 2-3 gevelwoning  
Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26

## VISUALS

### Plan



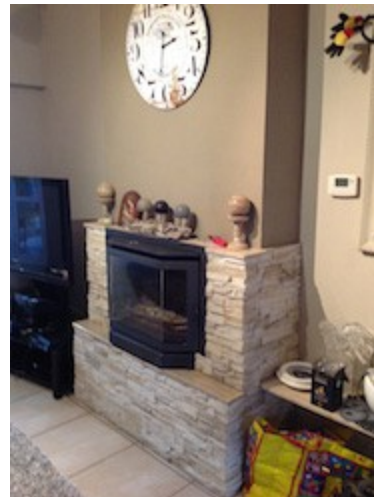
### Satelliet





Expertisetype : Verkoopwaarde  
Categorie : 2-3 gevelwoning  
Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26

## FOTO'S







Expertisetype : Verkoopwaarde  
Categorie : 2-3 gevelwoning  
Lokalisatie : 1780 WEMMEL - AMBIORIXLAAN/AVENUE 26



## ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN PROPERTYVALUE.BE

U bereidt een bestelling voor op [www.propertyvalue.be](http://www.propertyvalue.be) (de 'Website'). Deze algemene verkoopvoorwaarden (de 'Voorwaarden') beschrijven de prestaties die op de Website beschikbaar zijn en de rechten en verplichtingen van de gebruikers. Door een bestelling op de Website te plaatsen, verklaart u dat u kennis hebt genomen van deze Voorwaarden en ze aanvaardt. U kunt geen bestelling plaatsen indien u niet aanvaardt om door deze Voorwaarden gebonden te zijn en ze na te leven.

### I. IDENTIFICATIE VAN BNP REAL ESTATE ADVISORY BELGIUM NV

De service wordt geleverd door de vennootschap BNP REAL ESTATE ADVISORY BELGIUM NV (hierna 'BNPRE') met maatschappelijke zetel gevestigd te 1040 Etterbeek, Louis Schmidlaan 2 bus 3, geregistreerd op de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0440.984.071, RPR Brussel.

### II. BESCHRIJVING VAN DE DIENSTEN

BNPRE is een vastgoedexpert die schattingen uitvoert met bezoek op basis van metingen van de plannen 'as built' van het pand. Bij gebreke van plannen worden de oppervlakten ter plaatse nagemeten.

Nadat uw bestelling voltooid is door de betaling van de prijs tegen de hierna uiteengezette voorwaarden zal 'het Verslag' in PDF formaat opgestuurd worden via een e-mail naar uw persoonlijk adres. Indien u op de website bent aangemeld, kunt u dit verslag ook online raadplegen via uw account.

### III. BETALING

De Diensten worden door BNPRE gefactureerd op basis van het geldend tarief op het ogenblik dat uw bestelling wordt geregistreerd. De prijzen zijn in euro, alle belastingen inbegrepen.

De prijs die u wordt gefactureerd is vermeld op het overzicht van de bestelling dat u ter bevestiging ontvangt. Deze prijs is de definitieve prijs. Het Verslag wordt geleverd na ontvangst van uw betaling.

BNPRE aanvaardt betalingen volgens de volgende modaliteiten: bankkaarten (debet-krediet) via de beveiligde applicatie van de Belgische maatschappij HiPay, via het betaalplatform van PayPal alsook via bankoverschrijving.

Er wordt in geen geval geld terugbetaald en geen enkele gevalideerde bestelling kan worden geannuleerd. Indien u de kopie van het bestelde Verslag nog niet heeft ontvangen of indien het bestand onleesbaar of beschadigd is, hebt u echter het recht om te vragen dat u een nieuwe kopie wordt toegestuurd. Die aanvraag kunt u richten aan [info.propertyvalue@bnpparibas.com](mailto:info.propertyvalue@bnpparibas.com)

### IV. BNPRE DIENST

Indien u de BNPRE Dienst hebt besteld, garandeert u dat de professional van BNPRE op de afgesproken datum toegang zal hebben tot het gebouw om het vereiste bezoek af te leggen.

Indien de professional van BNPRE op de afgesproken datum geen toegang tot het gebouw krijgt, worden de verplichtingen van BNPRE eenvoudigweg geannuleerd zonder dat enige terugbetaling verschuldigd is.

Het bedrag van de honoraria voor de 'BNPRE Dienst' wordt onmiddellijk (en automatisch) berekend op basis van de gegevens die de klant op het online formulier invoert. BNPRE behoudt zich het recht voor om na het bezoek bijkomende honoraria te factureren indien blijkt dat de ingevoerde gegevens niet overeenstemmen met de werkelijkheid.

### V. AANSPRAKELIJKHEID

BNPRE wijst elke aansprakelijkheid af voor rechtstreekse of onrechtstreekse verliezen of schade, zoals winst-, omzet- en inkomstenderving, verlies van gegevens of klanten of eender welke schade die voortvloeit uit de inhoud van het Verslag of het gebruik dat u ervan maakt. Voor de gevallen waarin de wet geen aansprakelijkheidsbeperking toestaat, aanvaardt u dat de aansprakelijkheid van BNPRE tegenover u, om welke reden ook, in geen geval hoger kan zijn dan het bedrag van de vergoeding die u daadwerkelijk aan BNPRE voor de Diensten hebt betaald.

### VI. INTELLECTUELE EIGENDOM

BNPRE kent u een beperkte en niet-exclusieve licentie toe om het Verslag af te drukken en voor persoonlijk niet-commercieel gebruik te bewaren. Hierbij verklaart u af te zien van enig ander gebruik van de Verslagen of delen van Verslagen (door reproductie op een andere wijze dan het afdrukken van één enkele kopie, publicatie of hergebruik van de in de Verslagen vervatte gegevens), hetgeen streng verboden is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BNPRE. Elk gebruik van het Verslag of van de erin vervatte gegevens in strijd met deze licentie wordt beschouwd als een daad van namaking en beëindigt automatisch de licentie die BNPRE u door deze bepaling had toegekend.

### VII. ONLINE PRIVACY

Op het ogenblik van de bestelling vraagt BNPRE u om enkele persoonlijke gegevens mee te delen en uw toestemming om deze persoonlijke gegevens te gebruiken voor het beheer van zijn contractuele relaties en om u op de hoogte te houden van andere bestaande of toekomstige producten of diensten van BNPRE, alsook om u uitnodigingen te sturen om enquêtes in te vullen over de diensten van BNPRE.

BNPRE verkoopt of verhuurt uw persoonlijke gegevens niet aan derden. Uw persoonlijke gegevens zullen uitsluitend aan derden worden meegedeeld in het kader van de toepassing van een wettelijke of verordenende bepaling of ten behoeve van het normale bedrijfsbeheer.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens hebt u het recht om zich kosteloos en op aanvraag te verzetten tegen de verwerking van uw persoonsgegevens met het oog op direct marketing. U mag uw persoonsgegevens in onze registers raadplegen, rechtzetten of wijzigen. Algemeen genomen mag u deze gegevens steeds en zo vaak u wilt kosteloos wijzigen. Indien u hulp nodig heeft of vragen hebt over het wijzigen van uw persoonsgegevens kunt u contact opnemen met de klantendienst van BNPRE via [info.propertyvalue@bnpparibas.com](mailto:info.propertyvalue@bnpparibas.com)

### VIII. TOEPASSELIJK RECHT EN RECHTSBEVOEGDHEID

U kunt deze Website raadplegen vanuit eender welke plaats ter wereld. Zonder rekening te houden met de middelen waarmee of de plaats van waar u de Website raadpleegt, aanvaardt u dat deze Voorwaarden worden beheerd door en geïnterpreteerd conform het Belgisch recht, met uitzondering van de regels van het internationaal privaatrecht. Geschillen behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van Brussel (België) en u aanvaardt uitdrukkelijk de bevoegdheid van deze hoven en rechtbanken.

### IX. VARIA

Indien een van de bepalingen van deze Voorwaarden door een bevoegde rechtbank onuitvoerbaar of ongeldig beschouwd wordt, wordt de draagwijdte van deze bepaling beperkt of wordt de bepaling geschrapt, maar blijven de overige bepalingen van deze Voorwaarden geldig en toepasbaar tussen de partijen.

Behalve de gevallen die doorgaans door de wetsbepalingen en de rechtspraak worden erkend, worden gevallen van onbeschikbaarheid van de telecommunicatievoorzieningen of van het Internet, panne van de installaties waarop de Website is ondergebracht, brand, waterschade, blokkering van de transport- of bevoorradingsmiddelen en algemene of gedeeltelijke staking uitdrukkelijk beschouwd als bijzondere gevallen van overmacht met de door het toepasselijk recht voorziene gevolgen.

BNPRE behoudt zich het recht voor om deze Voorwaarden te allen tijde te wijzigen. Elke wijziging treedt in werking voor de bestellingen die na de wijzigingsdatum worden geplaatst.

Datum: 29/04/2016