

Erkende Schatting

Inleiding

Schatter:

Taxbel, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) met als ondernemingsnummer 0784.778.696 vertegenwoordigd door Dhr. Nicolas Klein opgenomen in de lijst van schatter-experts voor VLABEL onder identificatienummer 005233670766.

Dorpsstraat 14 bus 7
1851 Humbeek

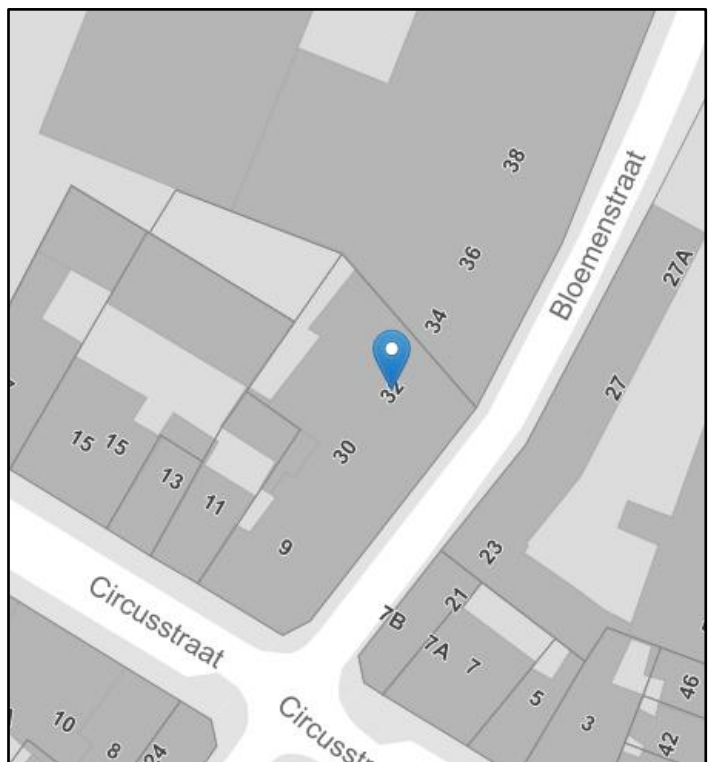
Opdrachtgever(s):

BV KOEN VAN SYNGHEL (in vereffening)
0450.393.368

Opdracht:

Schatting van volgend onroerend goed:

Een **appartement** op de **4^e verdieping** met **ondergrondse parkeerplaats** gelegen in de **Bloemenstraat 28/32 bus 5 te 1000 Brussel**



Datum plaatsbezoek:

08/04/2026

Voorafgaandelijke opmerkingen

Ten tijde van onderhavig onderzoek was het eigendom **in gebruik**.

Verklaart dat het taxatieverslag is opgemaakt in aanwezigheid van de **OPDRACHTGEVER(S)**.

De referentiegevel is bij overeenkomst de straatzijde, waarbij de tegenoverliggende gevel achterzijde of tuinzijde wordt genoemd. Door “links” of “rechts” moet worden verstaan wat zich links of rechts bevindt wanneer men de referentiegevel aankijkt.

Er is geen onderzoek gedaan onder het behang, schilderwerk of vloerbekleding.

De leidingen van gas, stookolie, water, elektriciteit, rookkanalen of schoorstenen zijn niet onderzocht.

De funderingen, de riolering, de septische putten of waterputten zijn niet onderzocht.

De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door een deskundige.

Deze studie is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.

C.V. of andere apparaten worden niet gecontroleerd tenzij specifiek vermeld.

Tevens is ervan uitgegaan dat uit toepasselijke wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen, geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde kunnen beïnvloeden.

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.

Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande verwervingstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.

De waardebepaling gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.

We gaan ervan uit dat, indien de informatie zoals vermeld in de vorige 2 punten niet correct is, dit implicaties geeft op de waarde en dat de ondergetekende niet aansprakelijk kan gesteld worden.

Een waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.

Deze studie is gebaseerd op een theoretische benadering door ondergetekende, zonder een technische inspectie te zijn; alle materialen en installaties worden als optimaal functioneel beschouwd, tenzij expliciet anders vermeld.

Abnormale omstandigheden die de markt plots kunnen beïnvloeden worden uitgesloten.

Met betrekking tot de expertises die afhankelijk zijn van het voltooiën van de werken of veranderingen aan het pand, worden de waardebepalingen gebaseerd op de vakkundige voltooiing van deze werken in overeenstemming met de plannen en opgegeven werken. Een slechte uitvoering van de werken kan de prijs beïnvloeden in de negatieve zin.

De opgegeven waarden in dit verslag zijn van toepassing indien voor het betrokken perceel een geldig bodemattest en een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden voorgelegd.

Alle afmetingen zijn benaderend en werden geraamd na een vluchtige meting.

Aard & Ligging



Een **appartement** op de **4^e verdieping** met **ondergrondse parkeerplaats** gelegen in de **Bloemenstraat 28/32 bus 5 te 1000 Brussel**

Indeling:

Appartement: inkomhal, toilet, technische ruimte, woonkamer met eetplaats, keuken, badkamer en slaapkamer

Het appartement beschikt over **een terras** gelegen aan de achterzijde van het appartement en meet **6,8m²**.

Het appartement beschikt over **ondergrondse parkeerplaats** op **niveau -1** met plaats voor één wagen.

Kadastrale info

Kadastrale gegevens: Brussel, 12^e afdeling, sectie N, perceelnummer 746E P0003 – A4/P-1/Kavel2

Kadastrale aanduiding: Appartement + ondergrondse parkeerplaats

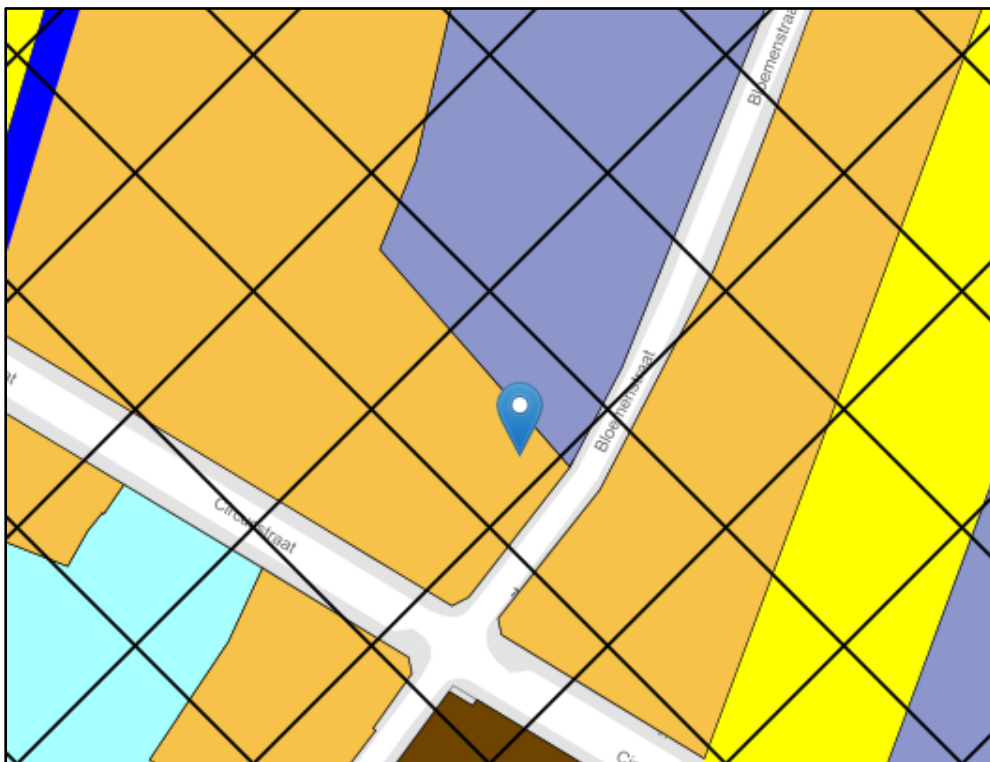
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.050,00 EUR



Bron: Cadgis

Gewestplan

Zie blauwe stip – perceel is gelegen in typisch woongebieden

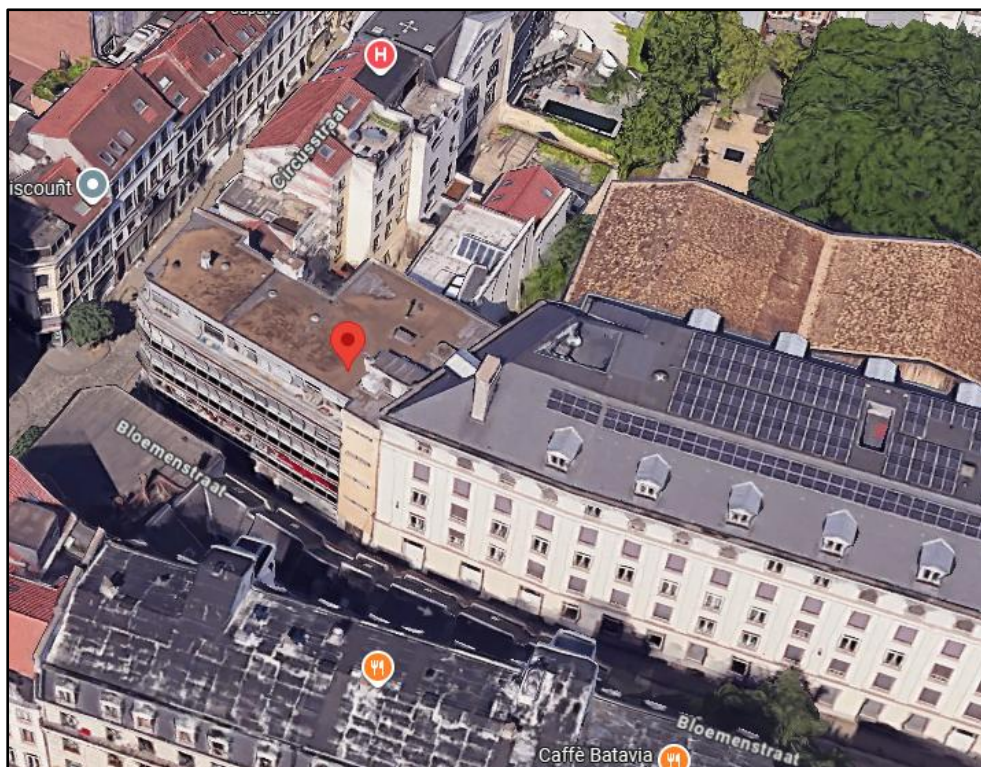


Overstromingsgevoeligheid

Zie gele stip – woning is niet gelegen in een gebied met risico op overstroming in de kelder (grondwaterpeil +/- 1m)



Luchtfoto



Mobiscore



Technische gegevens

- Bewoonbare oppervlakte 81,78m²
- Oppervlakte terras: 6,8m²
- Oppervlakte woonkamer: 46,5m²
- Oppervlakte keuken: 3m²
- Aantal badkamers: 1
- Oppervlakte badkamer: 4m²
- Aantal slaapkamers: 1
- Oppervlakte slaapkamer: 14m²
- Aantal WC: 1
- Staat van de woning: te renoveren
- Aantal gevels: 2
- Verdieping: 4

Gebouw

- Bouwtype: gesloten bebouwing
- Type appartement: penthouse
- Dak: plat dak
- Constructie: traditioneel
- bouwjaar: 1962
- Bewoonbaarheid: bewoonbaar – gewoon
- Gebruik: bewoning - privé
- Nutsvoorziening: water, gas en elektriciteit
- Dakvensters: /

Schrijnwerkerij

- Buitendeuren en -ramen: aluminium en hout
- Binnendeuren: hout
- Beslag: normaal
- Badkamer: te renoveren
- Keuken: te renoveren

Isolatie

- PEB-score: 568 kWh/m² jaar
- Dak: /
- Vloerplaten: /
- Buitenmuren: /
- Ramen: dubbele beglazing

Comfort

- Rolluiken: ☐ ja ☒ nee
- Openhaard: ☐ ja ☒ nee
- Zonnepanelen: ☐ ja ☒ nee
- Ventilatiesysteem: ☐ ja ☒ nee
- Domotica: ☐ ja ☒ nee
- Airco: ☐ ja ☒ nee
- Alarminstallatie: ☐ ja ☒ nee
- Zwembad: ☐ ja ☒ nee
- Gepantserde deur: ☐ ja ☒ nee
- Aansluiting elektriciteit: ☒ ja ☐ nee
- Aansluiting aardgas: ☒ ja ☐ nee
- Watervorzachter: ☐ ja ☒ nee
- Waterput: ☐ ja ☒ nee
- Sceptische put: ☐ ja ☒ nee

Verwarmingsinstallatie

- Verwarming: op aardgas
- Centrale verwarming: ja
- Type ketel: condenserende verwarmingsketel

Elektrische installatie

- Keuringsattest elektrische installatie: ja, conform AREI tot 05-09-2026

Interieur

- Muurbekleding badkamer: tegels
- Vloerbekleding badkamer: plancher
- Muurbekleding woonkamer: pleisterwerk
- Vloerbekleding woonkamer: plancher en tegels
- Badkamer: bad en enkele wastafel
- Keuken: dubbele spoelbak en elektrisch kookvuur

Markt

- Aanbod te koop: normaal
- Aanbod te huur: normaal

Algemene indruk

- Verkoopbaarheid: matig
- Uitzicht gevel: verouderd
- Onderhoud: slecht
- Inrichting: matig tot goed
- Beschikbaarheid: beschikbaar - bewoning

Waardebeïnvloedende factoren

- Gunstig: de ligging kan voor sommigen als gunstig beschouwd worden, penthouse, aanwezigheid terras en privatieve parkeermogelijkheid
- Niet gunstig: de ligging kan voor sommigen als minder gunstig beschouwd worden, één slaapkamer, te renoveren, slecht onderhoud en voldoet niet aan de huidige isolatienormen

Berekening

Constructie

Vloerplaatprijs: € 2.250/m ²	-	penthouse	-	Verzorgd en comfortabel
Appartement:				€ 184.016,25
Terras:				€ 4.420,00
TOTALE NIEUWBOUWWAARDE:				€ 188.436,25
Vetusteit:				28% - € 52.762,15
Subtotaal:				€ 135.674,1
Grondaandeel:				€ 65.000,00
Ondergrondse parkeerplaats:				€ 20.000,00

Venale waarde/waarde in vrije verkoop

€ 220.674,10

Waarde in vrije openbare verkoop

€ 200.000,00

Waarde in gedwongen verkoop

€ 175.000,00

Gedaan in eer en geweten en te goeder trouw

te Humbeek op 10/04/2026



Foto's

































