



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!



SCHATTINGSVERSLAG

16 oktober 2023

Hubert Frère-Orbanlaan 360
9000 Gent

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

Over HomeSpace vastgoedkantoor...



Sinds 1992 leidt **Davy Leroy** een toonaangevend vastgoedkantoor in Deurne, samen met een gedreven team van specialisten in vastgoed. Integriteit en betrouwbaarheid, in combinatie met een serieuze focus op echte kwaliteit, zorgt ervoor dat u in de regio Deurne en randgemeenten op de eerste plaats komt. Met veel persoonlijke aandacht, goed advies en een ijzersterke zichtbaarheid in de regio, maken we van de verkoop of verhuur van uw eigendom graag een succes!

#WHY HomeSpace ?

Naast het analyseren van uw behoeften, realiseren wij een meerwaarde bij de verkoop van uw eigendom door deze checklist:

- Verplichte documenten aanvragen
- Persoonlijk contact met de makelaar
- Begeleiden van kandidaat-kopers bij bezoeken
- Up-to-date klantenbestand met kandidaat-kopers
- Bijgeschoolde medewerkers
- Begeleiding hypothecair krediet
- Opmaken verkoopovereenkomst
- Totale opvolging dossier

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

Inhoudsopgave

1. Algemene info	1
2. Beschrijving van het vastgoedobject	2
3. Fotoreportage	5
4. Kaarten	7
5. Vergelijkingspunten	9
6. Waardebepaling	10
7. Conclusie	11
8. Bijlagen	13

1. Algemene info



2



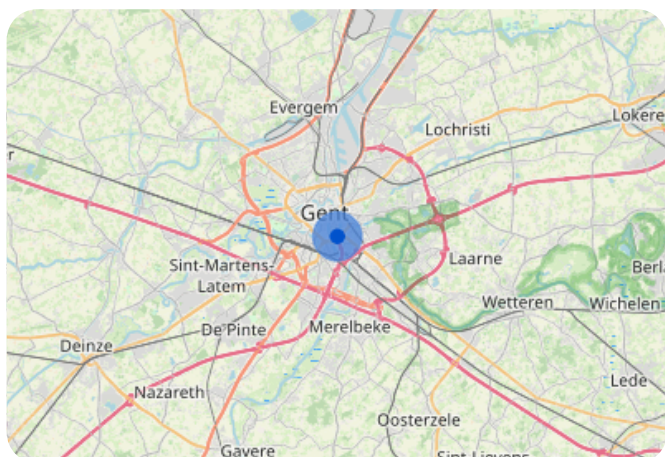
2



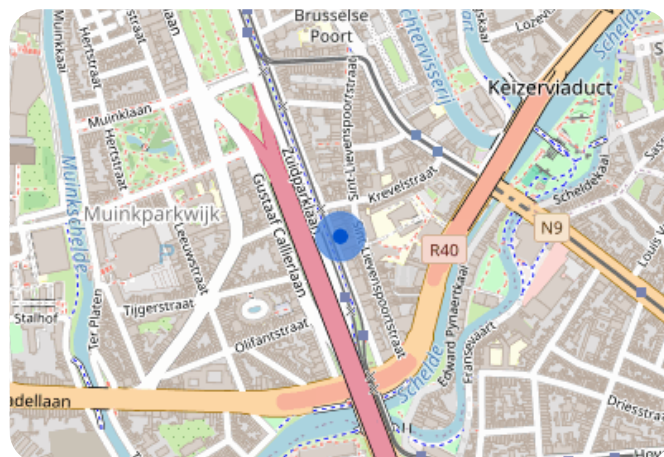
89 m²



265 m²



Liggingplan - schaal 1/500000



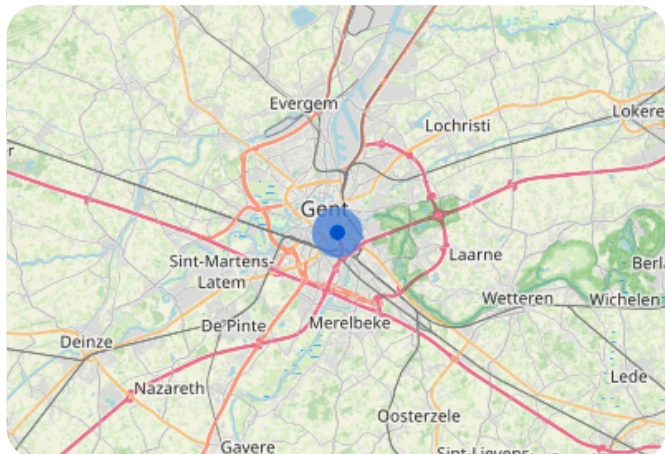
Liggingplan - schaal 1/15000

Bouwjaar	1970
Renovatiejaar	2020
Staat van onderhoud	uitstekende staat
EPC-score	50 kWh/m ² jaar

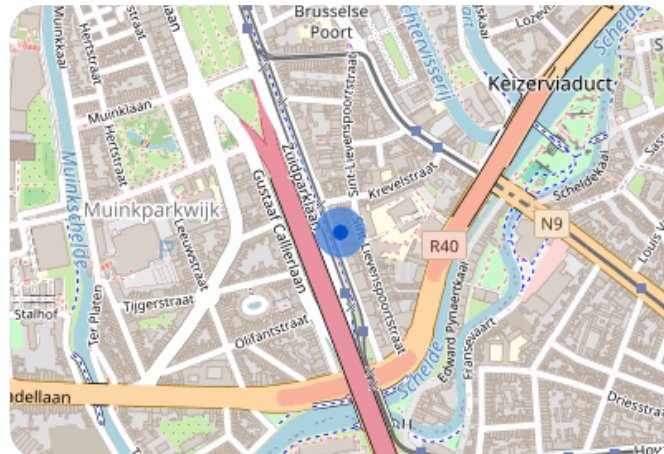


2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1 Ligging



Liggingplan - schaal 1/500000



Liggingplan - schaal 1/15000

Omschrijving van de omgeving:

stadscentrum / stedelijk

Diensten en voorzieningen binnen een straal van 2 km:

gemeentehuis / detailhandel / administratief centrum / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / secundair onderwijs / hoger onderwijs / recreatie / kinderopvang / toerisme / sportinfrastructuur / buurtwinkel

Autosnelweg:

E17 gelegen op ca. 2 minuten rijden

Openbaar vervoer:

treinstation gelegen op ca. 2.2 km afstand
tramhalte gelegen op ca. 0.2 km afstand
bushalte gelegen op ca. 0.2 km afstand

2.1.1 Mobiscore

9,5 / 10					
	Openbaar vervoer	Onderwijs	Winkels & diensten	Ontspanning, sport & cultuur	Gezondheid & zorg
	Uitstekend aanbod	Zeer goed bereikbaar	Zeer goed bereikbaar	Zeer goed bereikbaar	Zeer goed bereikbaar
	3,9 / 5	5 / 5	4,2 / 5	3,7 / 5	4,7 / 5

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

De Mobiscore is een tool ontwikkeld door de Vlaamse Overheid die beoordeelt hoe gemakkelijk je te voet of met de fiets voorzieningen zoals winkels, scholen, stations en haltes voor bus en tram kunt bereiken. Een hogere Mobiscore duidt op een lagere verwachte mobiliteits- en milieupact.

2.2 Grond

2.2.1 Grootte & afmetingen

Totale grondoppervlakte (m²):	265
-------------------------------	-----

2.2.2 Juridische bestemming

Juridische bestemming:	zone M1 voor multifunctionele zone en zone B1 voor woningen (BPA nr. 122 Binnenstad - deel Muinkpark)
------------------------	---

2.2.3 Water

Regio risicozone overstroming:	Vlaanderen
--------------------------------	------------

Watersloot:	niet overstromingsgevoelig
-------------	----------------------------

Risicozone voor overstromingen 2017:	geen risicozone
--------------------------------------	-----------------

2.3 Constructie

2.3.1 Algemene omschrijving

Gebouwstructuur:	beton
------------------	-------

Bouwjaar:	1970
-----------	------

Renovatiejaar:	2020
----------------	------

Algemene staat van onderhoud:	uitstekende staat
-------------------------------	-------------------

2.3.2 Grootte & afmetingen

Gevelbreedte (m):	11
-------------------	----

Aantal bouwlagen:	9
-------------------	---

Bewoonbare oppervlakte (m²):	85
------------------------------	----

Oppervlakte kelder(s) (m²):	4
-----------------------------	---

Bruto vloeroppervlak (m²):	89
----------------------------	----

Oppervlakte terrassen (m²):	3
-----------------------------	---

Aantal slaapkamers:	2
---------------------	---

Aantal badkamers:	2
-------------------	---

2.3.3 Verschijningsvorm

Verdieping:	2
-------------	---



2.3.4 Kwaliteit en comfort

Afwerking:	kwalitatief
Verwarming:	centrale verwarming (aardgas)
Ventilatie:	C
Comfort:	lift / domotica / videofoon / geïnstalleerde keuken / geïnstalleerde badkamer
Oriëntatie leefruimten:	zuidwest
Oriëntatie terrassen:	noordoost
Lichtsterkte:	veel licht
Zicht op de burens:	zwak
Vrij uitzicht:	vrij mooi

2.3.5 ESG

EPC-score (kWh/m²jaar):	50
EPC-label:	A

2.3.6 Staat van onderhoud

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Raamwerk				✓
Deuren				✓
Terrassen		✓		
Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Vloerbekleding				✓
Muurbekleding				✓
Plafond				✓
Binnendeuren				✓
Sanitair				✓
Keukeninrichting				✓
Elektriciteit				✓
Verwarming				✓



3. Fotoreportage



Foto 1



Foto 2

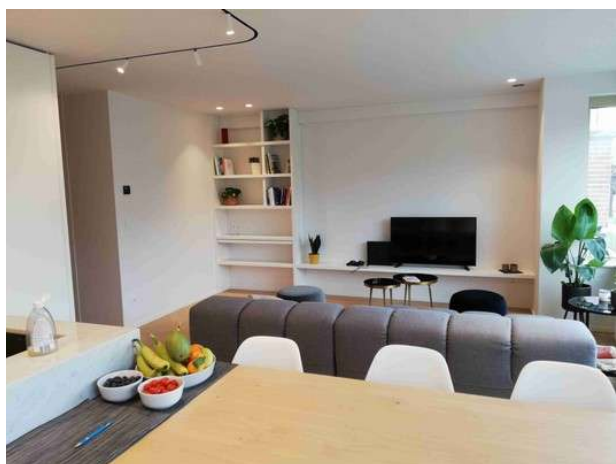


Foto 3

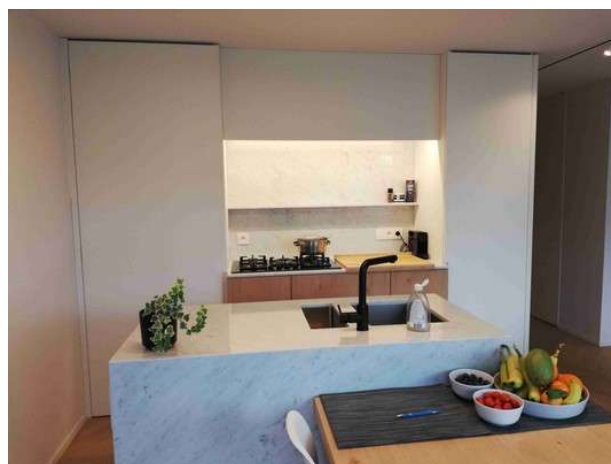


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

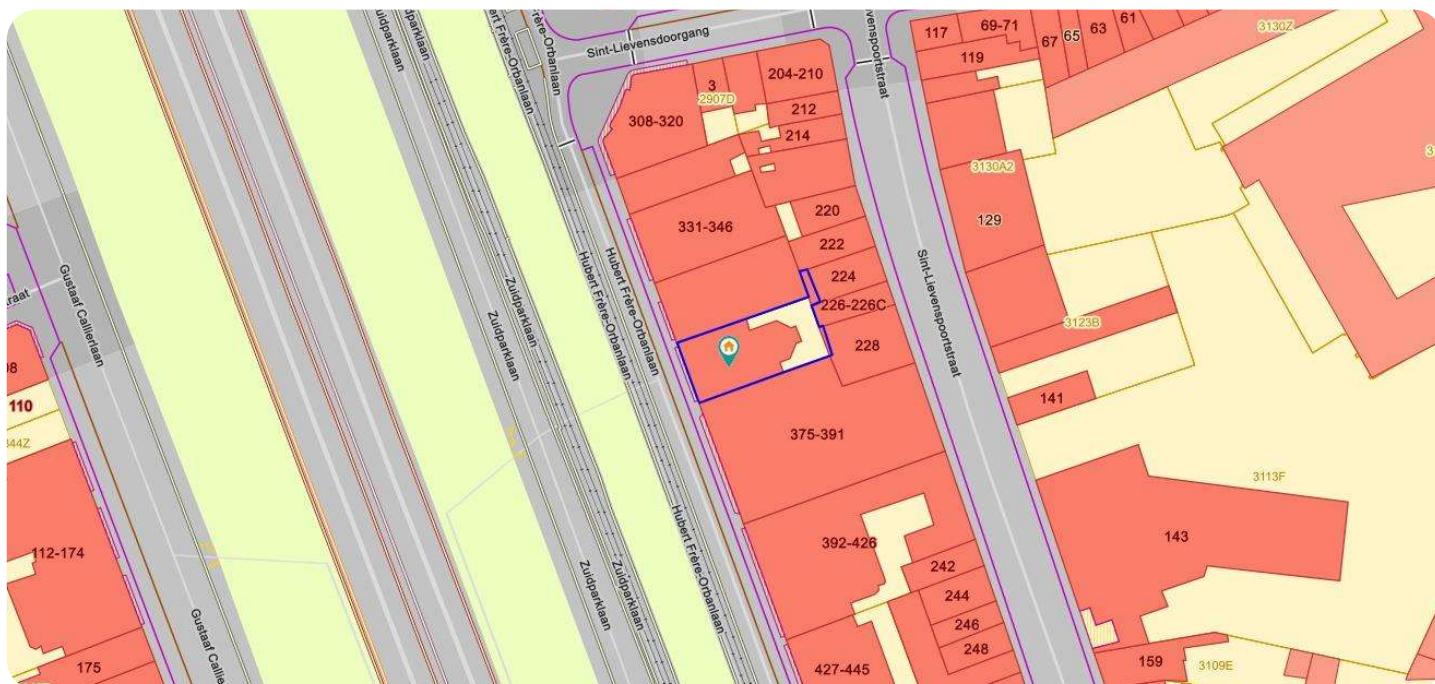


Foto 11

4. Kaarten



GRB-basiskaart



Kadastraal plan



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

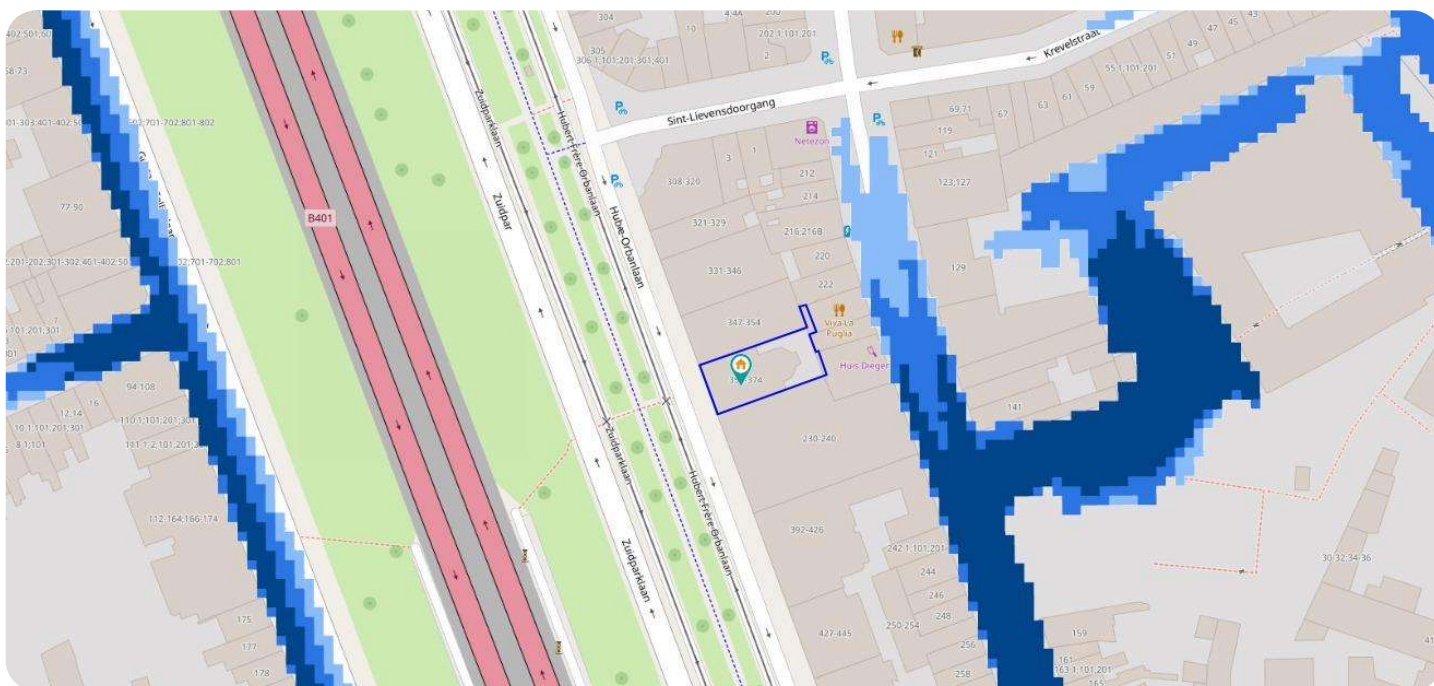
09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be



ArcGIS
satelliet



Watertoets 2023 pluviaal



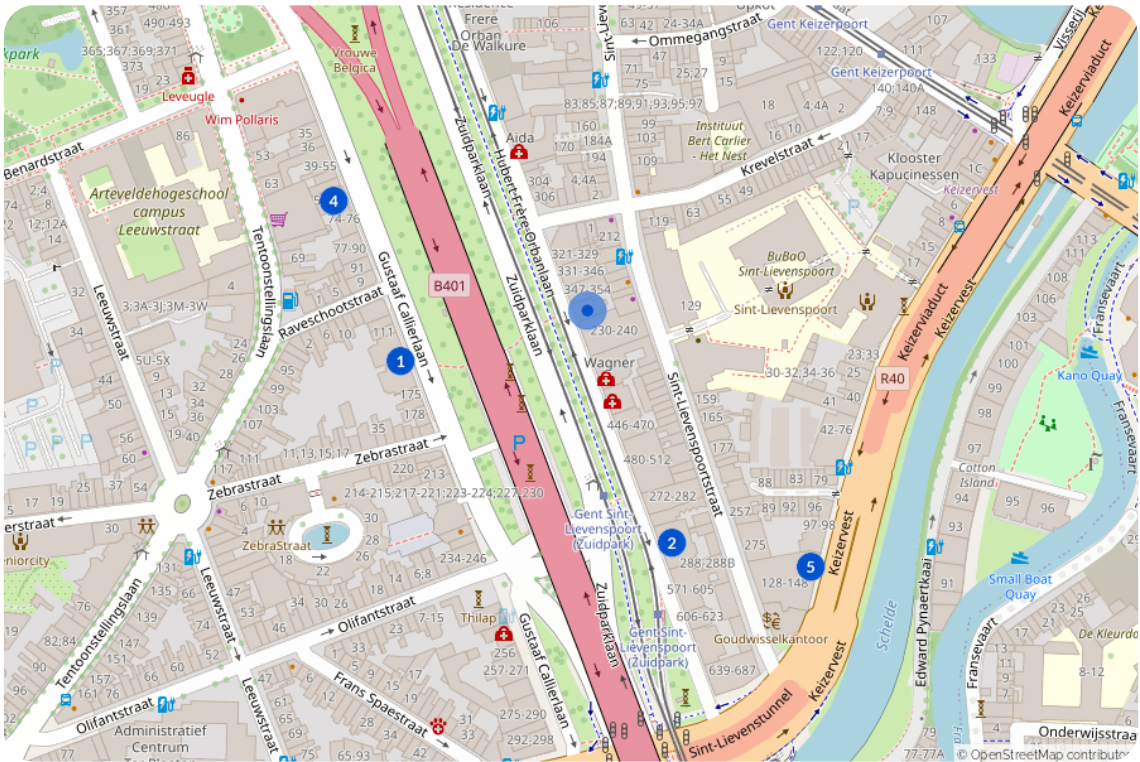
HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

5. Vergelijkingspunten

Voor een gedetailleerde beschrijving van de vergelijkingspunten wordt verwezen naar de bijlagen.

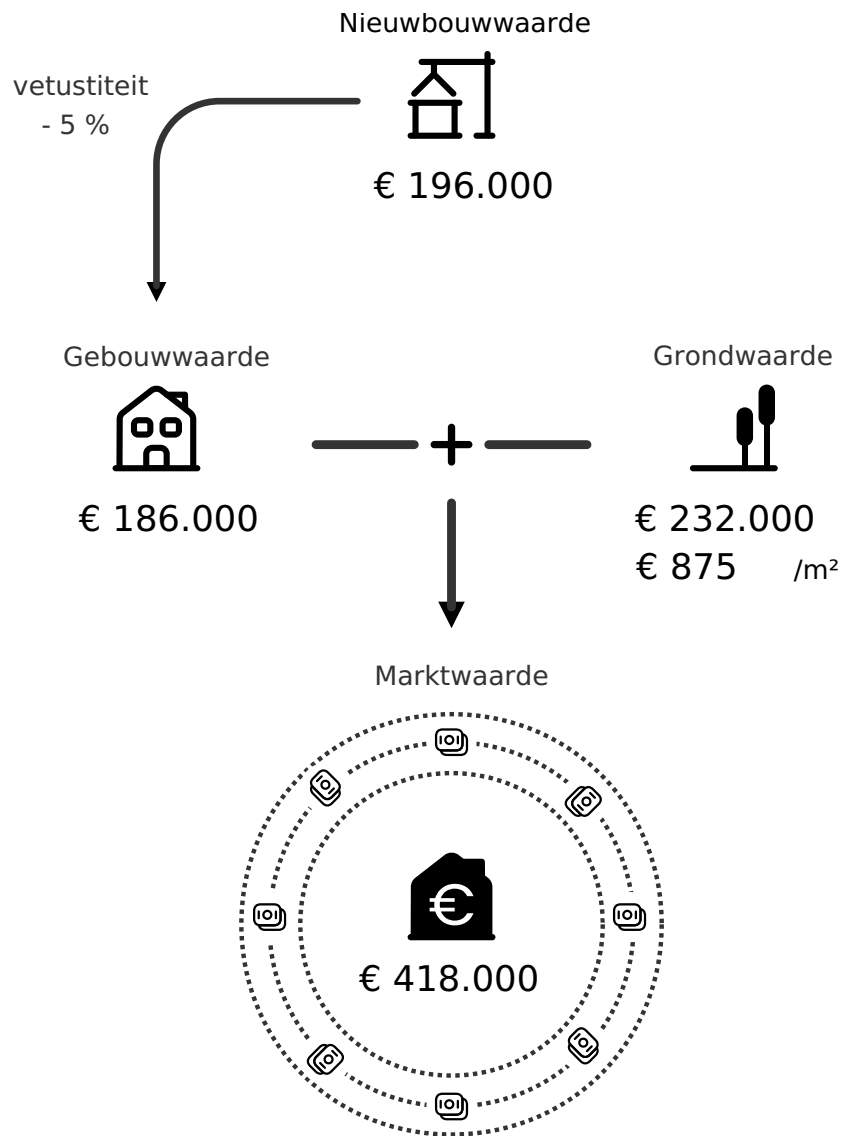


	Adres		EPC			Datum	€
1	Gustaaf Callierlaan 138 - 9000	87	B	2	1	12/2019	355.000
2	Hubert Frère-Orbanlaan 542 - 9000	98	B	2	1	07/2021	349.000
3	Hubert Frère-Orbanlaan 544 - 9000	94	B	2		09/2023	428.000
4	Gustaaf Callierlaan 60 - 9000	80	C	2	1	04/2022	389.000
5	Keizervest 133 - 9000	90		2	1	06/2021	312.000

 Vloeroppervlakte in m²  Slaapkamers  Badkamers



6. Waardebepaling



7. Conclusie

7.1 Aanbevelingen & vrije commentaar

Het vastgoedobject is geografisch gelegen ter hoogte van het Zuidpark aan Gent-Zuid en de B401, langs de Hubert Frère-Orbanlaan kenmerkend door de hoge bomenrijen en vele hoge appartementsgebouwen. Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping. De omgeving wordt gekenmerkt door het nabijgelegen Koning Albertpark (Zuidpark), alsook bereik je te voet, met de fiets of via het openbaar vervoer zeer vlot het commerciële en historische stadscentrum. Het verkeer is er doorgaand van aard met voor het appartementsgebouw een plaatselijke weg, trambedding, fietspad en rijweg met doorgaand verkeer. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. Binnen een straal van 2 km zijn alle diensten en voorzieningen in functie van wonen terug te vinden. De bereikbaarheid met de wagen wordt als gunstig geapprecieerd. Op 2 min. rijden zijn de E17 te bereiken met directe verbinding naar de E40. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid tevens als gunstig geapprecieerd met bus- en tramhaltes op wandelafstand (ca. 200 m afstand) en de treinstations Gent-Dampoort en Gent-Sint-Pieters op fietsafstand (Gent-Dampoort is gelegen op ca. 2,2 km afstand). De schatter-expert apprecieert de locatiekwaliteit hoog.

Het appartement dateert van 1970 en werd volledig gerenoveerd in het jaar 2020. De staat van onderhoud van het appartement wordt als uitstekend en nieuw geapprecieerd. De bruto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 85 m² (excl. kelderberging en terras). Het appartement omvat 2 slaapkamers en 2 badkamers. Het materiaalgebruik is hoogwaardig. Qua technieken omvat het appartement o.a. centrale verwarming met radiatoren (collectief), ventilatiesysteem C, videofonie, lift (gemeenschappelijk). Het appartementsgebouw bestaat uit 9 bouwlagen. De architectuur en de verschijningsvorm van het gebouw zijn standaard. De constructie en de afwerking van de mede-eigendom bevinden zich in een goede staat.

De verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt door de schatter-expert als gunstig geapprecieerd.



7.2 Uiteindelijke schatting



8. Bijlagen

8.1 Bijlage 1 - plan met indeling

8.2 Bijlage 2 - vergelijkingspunten

8.2.1 Vergelijkingspunt 1

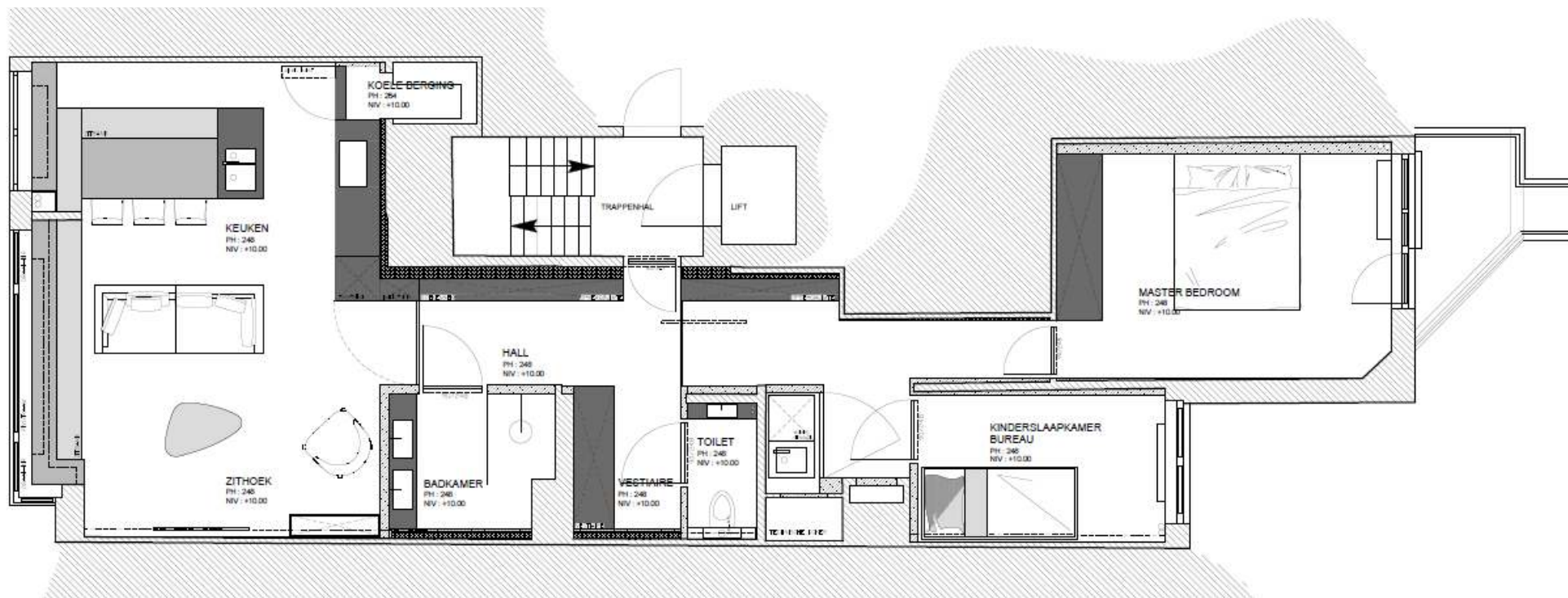
8.2.2 Vergelijkingspunt 2

8.2.3 Vergelijkingspunt 3

8.2.4 Vergelijkingspunt 4

8.2.5 Vergelijkingspunt 5

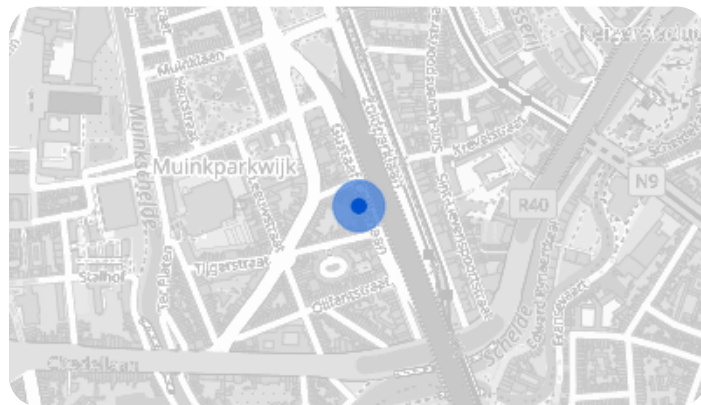




Gustaaf Callierlaan 138 - 9000 Gent

€ 355.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



87 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2843/00D002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	16/06/2019
Bouwjaar	1968	Laatst gezien	06/05/2020
EPC	143	Aantal dagen online	324
KI	1088	16/06/2019	€370000
		14/09/2019	€355000

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

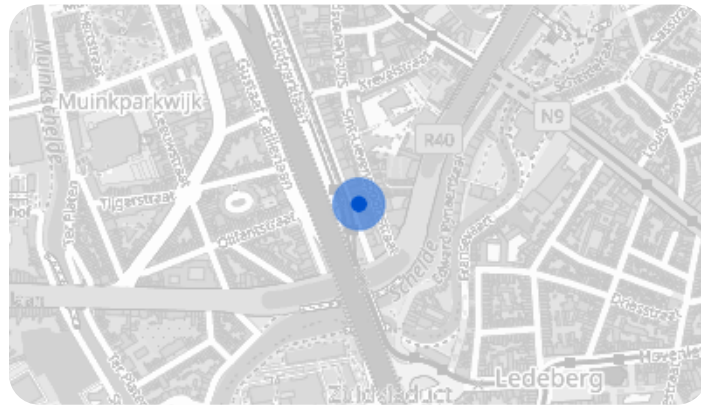
HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

Hubert Frère-Orbanlaan 542 - 9000 Gent

€ 349.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



98 m²

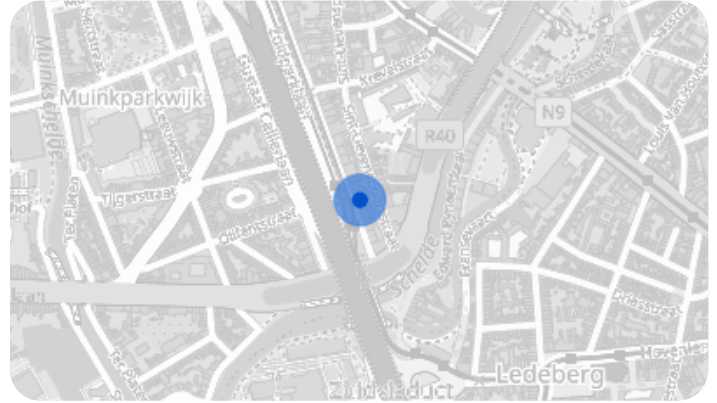
Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2970/00D000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	26/07/2021
Terras	8 m²	Laatst gezien	03/01/2022
EPC	169	Aantal dagen online	160
KI	1028	26/07/2021	€349000



Hubert Frère-Orbanlaan 544 - 9000 Gent

€ 428.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



94 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2970/00D000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	10/08/2023
EPC	146	Laatst gezien	06/10/2023
		Aantal dagen online	56
		10/08/2023	€438000
		18/09/2023	€428000

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

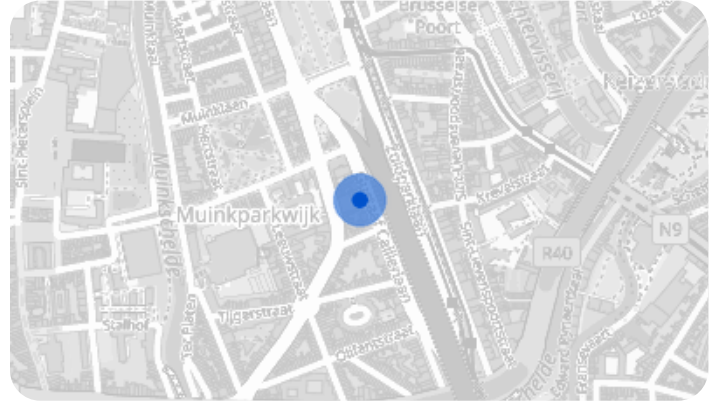
HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

Gustaaf Callierlaan 60 - 9000 Gent

€ 389.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



80 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2849/00F002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	01/04/2022
Bouwjaar	1965	Laatst gezien	04/05/2022
Terras	5 m²	Aantal dagen online	32
EPC	290	01/04/2022	€389000
KI	954		

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

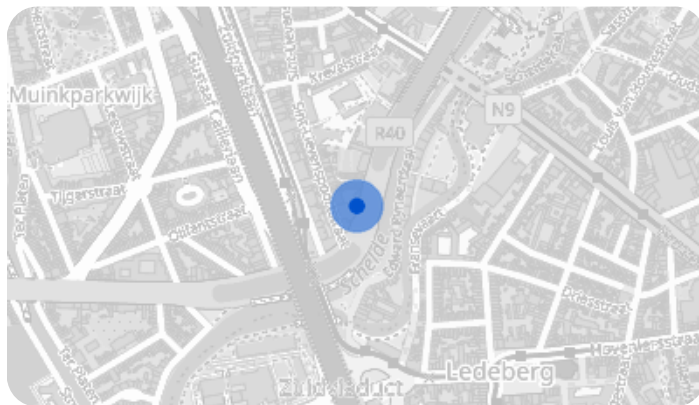
HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be

Keizervest 133 - 9000 Gent

€ 312.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



90 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 3066/00L000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	11/06/2021
		Laatst gezien	20/06/2021
		Aantal dagen online	9
		11/06/2021	€312000

Voorbeeld basis schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

09 233 40 54
info@homespace.be
www.homespace.be