

Professioneel schattingsverslag

Voorbeeldlaan 14 bus 2, 8870 Izegem

Voorbeeld 2026 - expertise | Versie 1 | Peildatum 16 oktober 2026 | Rapport 16 oktober 2026

Conclusie van de deskundige

EUR 270.000

Marktwaaarde op de peildatum. Rechten en inbegrepen delen: zie dossier. Dit exemplaar is niet ondertekend.

Pandtype	Woonoppervlakte	Slaapkamers
Appartement	100 m²	2
Bouwjaar	Garages	Terras / tuin
2010	1	Ja / Nee

Lift, open keuken en berging. Terras: 12 m², zuidwest. Garage inbegrepen. EPC-meetbasis: 104 m², niet de woonoppervlakte. Gasketel (2019), hoogrendementsbeglazing, water/gas. P- en G-score A in dit fictieve dossier.

EPC B | 112 kWh/m²/jaar



Opgegeven energiegegevens; zonder beoordeeld attest niet onafhankelijk bevestigd.

Sterktes	Aandachtspunten
EPC B, lift, bruikbaar terras en afzonderlijke garage; goede onderhoudsstaat.	Geen privatieve tuin; keuken niet recent vernieuwd; bijdragen mede-eigendom blijven ten laste van eigenaar. Verborgten gebreken en constructieve veiligheid zijn niet onderzocht; afwezigheid ervan wordt niet aangenomen.

Fictief voorbeeld. Geen werkelijke beoordeling, vrijgave of handtekening.

Opdracht en gebruik

Opdracht	Gebruik en peildatum
Opdrachtgever	Familie Voorbeeld (fictief)
Doel	Bepaling van de marktwaarde bij onderhandse verkoop.
Peildatum	16 oktober 2026

Vergelijking en afweging

Ongecorrigeerde oppervlakteprojecties

1. Referentiedreef 12 bus 1, 8870 Izegem	<div></div>	EUR 270.000
2. Modeldreef 9 bus 3, 8870 Izegem	<div></div>	EUR 275.000
3. Voorbeeldpark 16 bus 2, 8870 Izegem	<div></div>	EUR 265.000

Prijs per woon-m² × woonoppervlakte doelpand. Geen gecorrigeerde waarde; de deskundige motiveert de verschillen afzonderlijk.

Referentie / adres	Prijsbasis / datum	Prijs	m² EPC
1. Referentiedreef 12 bus 1, 8870 Izegem	Transactie 14/08/2026	EUR 253.800	94 B
2. Modeldreef 9 bus 3, 8870 Izegem	Transactie 10/07/2026	EUR 275.000	100 B
3. Voorbeeldpark 16 bus 2, 8870 Izegem	Transactie 28/08/2026	EUR 275.600	104 B

Ref.	Vershil en deskundigenafweging
1	EUR 2.700/m2. Kleiner appartement met vergelijkbare afwerking; relevant prijsniveau.
2	EUR 2.750/m2. Zeer vergelijkbaar oppervlak; recentere keuken dan het doelpand.
3	EUR 2.650/m2. Iets groter; minder gunstige terrasorientatie dan het doelpand.

EUR 270.000 in volle eigendom op 16 oktober 2026. De drie vergelijkingen ondersteunen het gekozen centrale niveau. Terras, afwerking en grootte gewogen; geen afzonderlijke waardetoeslag voor de garage.

Vergelijkende methode; woning en garage als geheel gewaardeerd.

Kwalitatieve deskundigenafstemming; geen procentuele rekenweging.

Waarderingsfactor	Deskundigenafweging
Afstemming en inclusies	Ongecorrigeerde referentieniveaus EUR 2.650-2.750/m². Kwalitatieve afstemming op EUR 2.700/m²: kleinere oppervlakte van ref. 1, recentere keuken van ref. 2 en minder gunstige terrasoriëntatie van ref. 3 compenseren elkaar in deze fictieve beoordeling. Geen procentuele rekenweging. Garage overal inbegrepen; niet nogmaals opgeteld. Geen vaste EPC- of renovatiepremie.

Verklaring van de deskundige

Voorbeeld van een deskundigenverklaring; geen werkelijk afgelegde verklaring.
Fictieve verklaring: voorbeeldschatter (fictief); 16 oktober 2026. dit exemplaar bevat geen handtekening. een gekoppeld ondertekend exemplaar wordt als afzonderlijk bestand in het afleverpakket opgenomen.

Onderbouwing · referentiedetails en bewijs

Inbegrepen bij alle deskundigenreferenties: Privatieve woonkavel, terras, liftgebruik en afzonderlijke garage in de prijs inbegrepen.

Ref.	Kenmerken, inclusies en bewijs	Identificatie en waarneming
1	94 m²; EPC B; bouwjaar 2010. Transacties; blz. 1, 2; Fictieve akte 1	94 m2; EPC B; terras, lift en garage inbegrepen. Voorbeeldafdeling; sectie FICTIEF; perceel Voorbeeldperceel 1; partitie Voorbeeldkavel 1; 600 m²; KI EUR 800. Onderhandse verkoop volle eigendom, garage inbegrepen; straatcontrole 13 oktober 2026.
2	100 m²; EPC B; bouwjaar 2010. Transacties; blz. 3, 4; Fictieve akte 2	100 m2; EPC B; terras, lift en garage inbegrepen. Voorbeeldafdeling; sectie FICTIEF; perceel Voorbeeldperceel 2; partitie Voorbeeldkavel 2; 600 m²; KI EUR 820. Onderhandse verkoop volle eigendom, garage inbegrepen; straatcontrole 13 oktober 2026.
3	104 m²; EPC B; bouwjaar 2010. Transacties; blz. 5, 6; Fictieve akte 3	104 m2; EPC B; terras, lift en garage inbegrepen. Voorbeeldafdeling; sectie FICTIEF; perceel Voorbeeldperceel 3; partitie Voorbeeldkavel 3; 600 m²; KI EUR 840. Onderhandse verkoop volle eigendom, garage inbegrepen; straatcontrole 13 oktober 2026.

Transactiegegevens: alleen voor deze opdracht; geen hergebruik of modeltraining.

Pandgegevens en meetbasis

Kenmerk	Gegeven	Kenmerk	Gegeven
Badkamers	1	Staat	Goed
Bebouwing	gesloten	Verdieping	1
Renovatieplicht	Nee	Verwarming	Aardgas
Beglazing	HR-glas (fictief)	Watersaansluiting	Ja
Gasaansluiting	Ja	Elektriciteit	Conform (fictief)
P-score	A	G-score	A

Energieattest	Vastgelegde gegevens
Certificaat	FICTIEF-ONGELDIG

Uitsluitend fictieve gegevens. Woonoppervlakte volgens voorbeeldopmeting; indeling en afwerking volgens voorbeeldinspectie; energie, rechten en omgevingsfeiten volgens de fictieve documenten. Geen werkelijk onderzoek.

Opdracht en deskundige

Dossier Voorbeeld 2026 - expertise

Opdracht	Afbakening
Opdrachtgever	Familie Voorbeeld (fictief); Voorbeeldlaan 14 bus 2, 8870 Izegem
Doel	Bepaling van de marktwaarde bij onderhandse verkoop.
Reikwijdte	Volledige privatieve woonkavel, garage en aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Opdrachtbrief	Bijlage 1
Deskundige	Voorbeeldschatter (fictief); Schatter-expert in dit voorbeeld; Fictief deskundigenprofiel; geen werkelijke beroepskwalificatie of erkenning.
Kwalificatiebewijs	Bijlage 2
Onafhankelijkheid	Ja. Geen belangenconflict verondersteld in dit voorbeeld.

Plaatsbezoek en bevindingen

13 oktober 2026 | Voorbeeldschatter (fictief). Privatieve ruimtes, garage en zichtbare gemeenschappelijke delen.

Onderdeel	Bevinding
Constructie	Metselwerk, betonnen vloeren, plat dak; buitenschrijnwerk met hoogrendementsbeglazing.
Indeling	Inkom, leefruimte/open keuken, 2 slaapkamers, badkamer, toilet, berging; lift aanwezig.
Onderhoud	Goed onderhouden; keuken en sanitair functioneel. Enkel cosmetisch onderhoud voorzien.
Waarnemingen	Geen zichtbare ernstige gebreken verondersteld. Geen destructief of stabiliteitsonderzoek.
Meetbasis	100 m2 bewoonbaar, exclusief terras (12 m2) en garage (18 m2). EPC-meetbasis afzonderlijk: 104 m2.
Ligging	Residentiele omgeving in Izegem; dagelijkse voorzieningen bereikbaar. Geen exacte straalmeting gebruikt.
Terrein	Gemeenschappelijk terrein van 600 m2. Geen privatieve tuin; terras zuidwestgericht.
Gebouw	Gebouw uit 2010 met 3 bouwlagen en 6 appartementen. Het doelpand ligt op de eerste verdieping.

Rechten en omgeving

Kenmerk	Gegeven	Kenmerk	Gegeven
Afdeling	Fictieve afdeling Izegem	Sectie	FICTIEF
Perceel	VOORBEELDPERCEEL	Partitie	Voorbeeld privatieve kavel 2
Kadastrale grond	600 m ²	Kadastraal inkomen	EUR 860

Volle eigendom van appartement en garage; gemeenschappelijke grond inbegrepen via quotiteiten.

Rechten en omgeving - vervolg

165/1000 in grond en gemeenschappelijke delen.

Fictieve aankoopakte van 15 juni 2018.

Onderdeel	Bevinding en status	Bewijs
Eigendom en zakelijke rechten	Beoordeeld. Privatieve kavel en garage in volle eigendom; geen bijzondere lasten verondersteld.	Bijlage 3
Stedenbouw en vergunningen	Beoordeeld. Woonfunctie en 6 woonentiteiten conform het fictieve omgevingsdossier; geen overtreding gemeld.	Bijlage 5
Bodem	Beoordeeld. Geen saneringsverplichting vermeld in het fictieve bodemstuk.	Bijlage 5
Asbest	Niet van toepassing. Bouwjaar 2010; in dit voorbeeld geen gebouw van voor 2001. Geen asbestvrijverklaring.	Geen document gekoppeld
Watertoets	Beoordeeld. P-score A en G-score A volgens het fictieve dossier; geen nulrisicogarantie.	Bijlage 5
Erfgoed	Beoordeeld. Geen bescherming of inventarisvermelding opgenomen in het fictieve uittreksel.	Bijlage 5
Voorkooprecht	Beoordeeld. Geen toepasselijk voorkooprecht vermeld in het fictieve uittreksel.	Bijlage 5
Huur / gebruik	Beoordeeld. Vrij van huur en gebruik verondersteld; geen huurinkomsten als werkelijk bewijs opgevoerd.	Bijlage 3

Uitgangspunten en beperkingen

Vrij van gebruik bij overdracht; normale verkooptermijn; geen uitzonderlijke verkoopvoorwaarden. Uitsluitend dit fictieve dossier. Niet bruikbaar voor verkoop, kredietverlening of fiscale indiening.

Bewijsregister

Bijlagen bij deze rapportversie. Het afleverpakket vermeldt de werkelijk bijgevoegde originelen en het gekoppelde ondertekende exemplaar.

Gemeenschappelijke controle: Voorbeeldschatter (fictief), 14 oktober 2026. Originelen in extern deskundigendossier; niet automatisch bijgevoegd.

Referentie / document	Bevinding / controle (beoordeeld)
Bijlage 1 Opdracht Opdracht en gebruiksdoel	Fictieve opdracht, objectafbakening en peildatum.
Bijlage 2 Deskundige Deskundigenprofiel	Geen werkelijke erkenning; uitsluitend voorbeeldopmaak.
Bijlage 3 Eigendom Eigendom en basisakte	Appartement, garage, rechten en quotiteiten in dit voorbeeld.
Bijlage 4 Kadaster Kadastraal uittreksel	Fictieve perceelidentiteit en kadastraal inkomen.
Bijlage 5 Omgeving Stedenbouw, bodem, water en omgevingsstukken	Fictieve documentbundel; bevindingen afzonderlijk vermeld.
Bijlage 6 Energie Energieprofiel appartement	B, 112 kWh/m²/jaar; fictief attest, geen geldig certificaat.
Bijlage 7 Indeling Opmeting en indeling	Fictieve liggings-, situerings- en indelingsplannen; 100 m² wonen, 12 m² terras en 18 m² garage. Geen werkelijke plannen bijgevoegd.
Bijlage 8 Beeld Visuele inspectieregistratie	Fictief register; geen echte inspectiefoto's beschikbaar of bijgevoegd.
Bijlage 9 Transacties Drie fictieve vergelijkingsakten; blz. 1, 2, 3, 4, 5, 6	Uitsluitend voorbeeldbedragen; geen werkelijke transactiebewijzen.