



Nimes: 13 april 2020

Taxatie

Adresse: Domaine Château des Gipières, Plâtrieres, 26570 MONTBRUN LES BAINS
FRANKRIJK

Opdracht: Het taxeren van appartement van 52m² (opgave verkoper) gelegen op
bovenstaand adres.

Omschrijving directe omgeving:

Appartement op het domein Chateau des Gipières in de plaats Montbrun les Bains (26570)
in Frankrijk.

Het domein bestaat uit een kasteel, enkele bijgebouwen, een zwembad en 2 tennisbanen
gelegen op 4,5 hectaren groot terrein. Montbrun les Bains heeft thermale baden en ligt aan
de voet van de Mont Ventoux wat extra toerisme aantrekt.

Omschrijving appartement:

Het appartement van 52m² ligt in het bijgebouw 'Aulan' genoemd. Het nummer van het
appartement is 5.

Het appartement bestaat uit een woonkamer met open keuken, 1 slaapkamer, een
badkamer met wastafel en klein ligbad en apart toilet. Geen balkon/terras. Woonkamer ligt
op het zuiden.

Dubbel glas in houten kozijnen, airco (mitsubishi), elektrische paneel verwarming en vmc.
Intercom (voix).

Keuken met inductie kookplaat, afzuigkap (niet aangesloten), kleine koelkast, magnetron en
kleine afwasmachine.

Muren zijn geïsoleerd.

Bouwkundige staat:

Gebouw: het gebouw waar het appartement zich in bevindt is van goede kwaliteit. De gevel
ziet er redelijk schoon en onderhouden uit. De goten zijn van zink en het dak is vernieuwd. Ik
schat in dat er weinig groot onderhoud de komende jaren te verwachten is.

Appartement: in het appartement heb ik geen alarmerende bouwkundige mankementen
gezien.

Waarde berekening:

De waarde van dit soort onroerend goed (appartementen in domeinen, kastelen,
golfresorts) wordt bepaald door 2 rekenmethodes. De rendement en vergelijkingsmethode.

Rendement:

De huidige eigenaar besteed weinig tijd aan de verhuur. Ik heb daarom niet alleen haar
cijfers in aanmerking genomen maar heb ook gezocht naar de bezettingsgraad van de

toeristische activiteiten in de directe omgeving. Tevens heb ik rekening gehouden met de gemiddelde verhuurprijzen en positieve en negatieve aspecten van het appartement.

Ik kom hiermee op een potentieel gemiddeld netto (boekingskosten zijn verrekend) verhuur rendement van 8.250€ per jaar.

De kosten voor het beheer en onderhoud zijn in totaal ongeveer 3.900€ per jaar.

Netto rendement is gemiddeld 4.350€ per jaar. Het rendement % voor dit soort projecten in 2019, is 5% wat een rendementswaarde van 87.000€ betekent.

Dit rendement kan variëren als er beter of slechter gepresteerd wordt als de gemiddelde resultaten in de omgeving.

Ik heb de alle beheerskosten als verhuurkosten opgenomen. Dit betekent dat de weken dat de eigenaar het appartement zelf gebruikt, de kosten al betaald zijn.

Vergelijkingsmethode:

Op het domein zijn er redelijk veel appartementen verkocht de afgelopen 3 jaar.

De vergelijkbare appartementen (met ongeveer dezelfde voor- en nadelen) hebben een m2 prijs van 1.800€.

Volgens deze methode komt de waarde op 94.000€.

Waar ik echter rekening mee houden moet is het recente nieuwe dak waarvan de bijdrage 7.500€ is geweest (opgave verkoper).

Als ik alle aspecten in aanmerking neem, taxeer ik het appartement op een waarde van 98.000€

Vriendelijke groet,



Mikel de Rooij
Expert Immobilier