

WAARDEBEPALING 1

Schattingsverslag

Laurens Sinnesael
Arthur Dupon
Merel Verstuyft

Opleiding Vastgoed
2020-2021
Groep 67

Paelinck Mieke
Roggeman Ruth
Vaernewyck Els

Inhoud

1Inleiding.....	3
1.1Afwerking en inrichting.....	4
2Analyse van het pand.....	4
2.1De grond.....	4
2.2Opstallen.....	8
2.3Foto's:.....	10
2.4Gebruikrechten.....	13
2.5SWOT – analyse.....	13
3Analyse optimale aanwending.....	14
4Toelichting van de taxatiemethode.....	14
5Taxatie.....	15
5.1Vergelijkingsmethode:.....	15
5.2Analytische methode.....	22
6Conclusie.....	23
7Eindwaarde en rapportage.....	23
8Algemene bepaling.....	24
9Bibliografie.....	25

1 Inleiding

Op 20 oktober 2020 zijn wij, Arthur Dupon, Laurens Sinnesael en Merel Verstuyft overgegaan tot een plaatsafstapping. We namen de bestaande toestand van het terrein en het onroerend goed, gelegen in de Kortrijksesteenweg 401 te Deinze onder de loep.

Identificatie van de taxateur:

- Arthur Dupon
- Laurens Sinnesael
- Merel Verstuyft

Onroerend goed:

Kortrijksesteenweg 401, 9800 Deinze

Vastgoedobject:

Een vrijstaande woning met ligging; Deinze; Afdeling 3 Petegem-aan-de-leie; Sectie A Perceel 0013/00R000

Doel taxatie:

Docent beroept zich op ons om de marktwaarde van het pand te bepalen.



Figuur 1: Voorgevel Kortrijksesteenweg 401



Figuur 2: Achtergevel Kortrijksesteenweg 401

Waardebegrip:

De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie.

Peildatum:

4 december 2020

⇒ November 2020 = 858 Abex Index

1.1 Afwerking en inrichting

- Aantal bouwlagen: 3
- Aantal slaapkamers: 4
- Keuken: 1
- Badkamer 1
- Inkomhal 1
- Toiletten 2
- Garages 1
- Bureau 1
- Buitenschrijnwerk Hout
- Beglazing Dubbel
- Verwarming Gas
- Bouwjaar 1951
- Regenput 7.500 liter
- Riolering Gescheiden stelsel

2 Analyse van het pand

2.1 De grond

Info omgeving:

Het pand is gelegen in Deinze. Is een stad in de Belgische provincie Oost-Vlaanderen, langs de rivier de Leie. Deinze heeft een oppervlakte van 128 km² en bestaat uit 17 deelgemeentes.

Oppervlakte perceel:

- Oppervlakte perceel: 950m²
- Gevelbreedte: 15m
- Perceeldiepte: 28m
- Vorm: Veelhoek

Info terrein:

Het pand is gemakkelijk bereikbaar voor elke weggebruiker. Ook via het openbaar vervoer (via buslijn 75), bushalte (halte kapelhoek) voor het pand langs de steenweg.



Figuur 3: Google maps

Juridische bestemming:

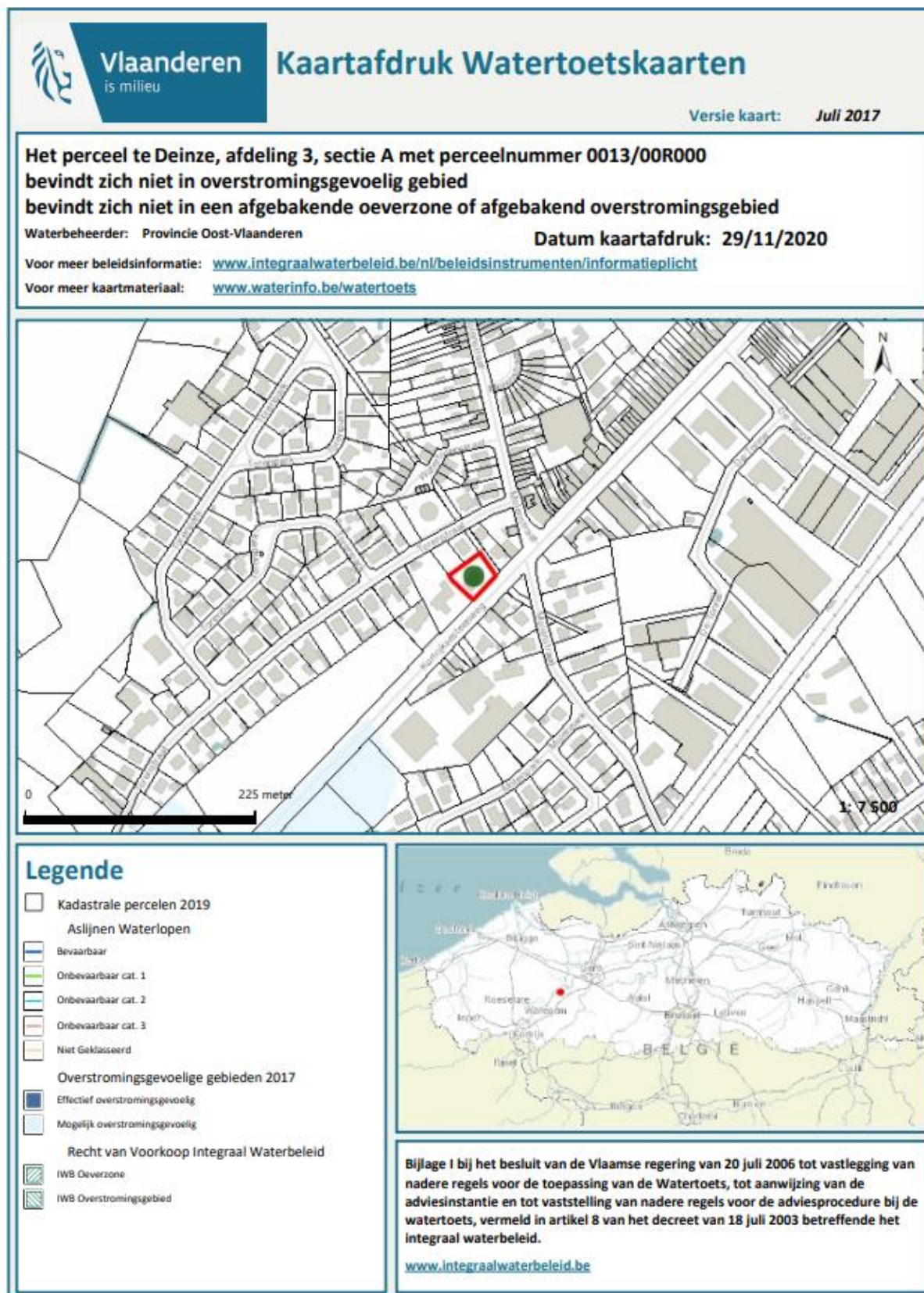
Volgens het gewestplan is het pand gelegen in woongebied.



Figuur 4: Gewestplan

Watertoets:

Het perceel in Deinze bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied. Het perceel is niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.



Figuur 5: Watertoetskaart

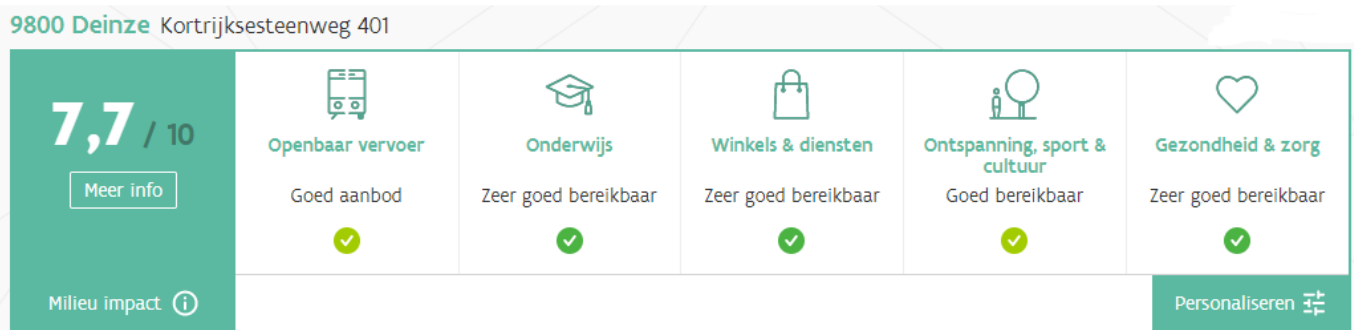
Ligging:

Het pand ligt langs een drukke verbindingsweg tussen Gent - Deinze – Waregem – Kortrijk. Het pand is gelegen aan een kruispunt met veel verkeer en passage. De weg betreft een asfaltweg met een apart fietspad en voetpad.

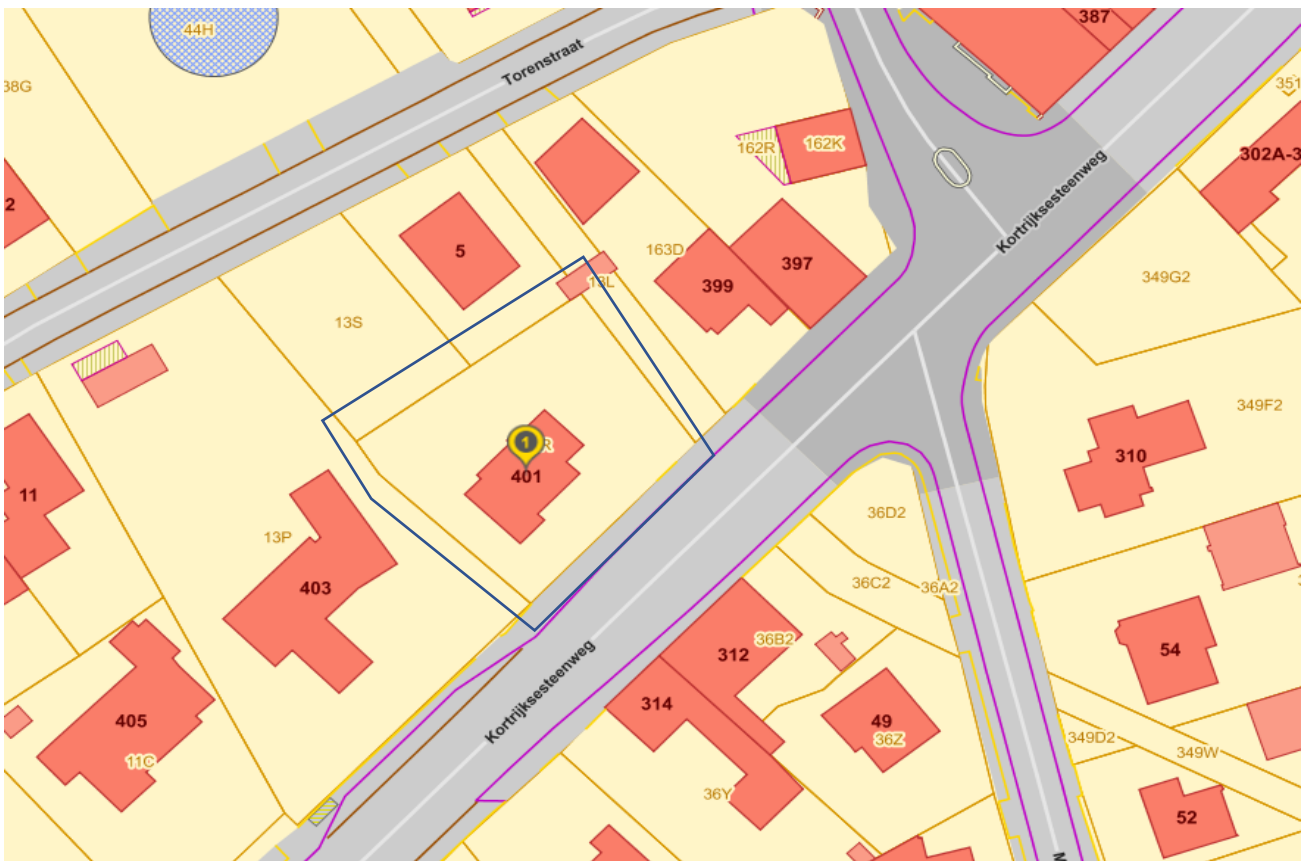
Gelegen 3km van het centrum van Deinze.

- Voorzieningen binnen straal van 1km
 - Gezinsopvang
 - Openlucht sportveld
 - Amateurkunstorganisatie
 - Bushalte
- Basisschool → 1,2 km
- Middelbare school → 2,3 km
- Winkelstraat → 3km
- Station → 3km

Mobiscore:



Figuur 6 Mobiscore



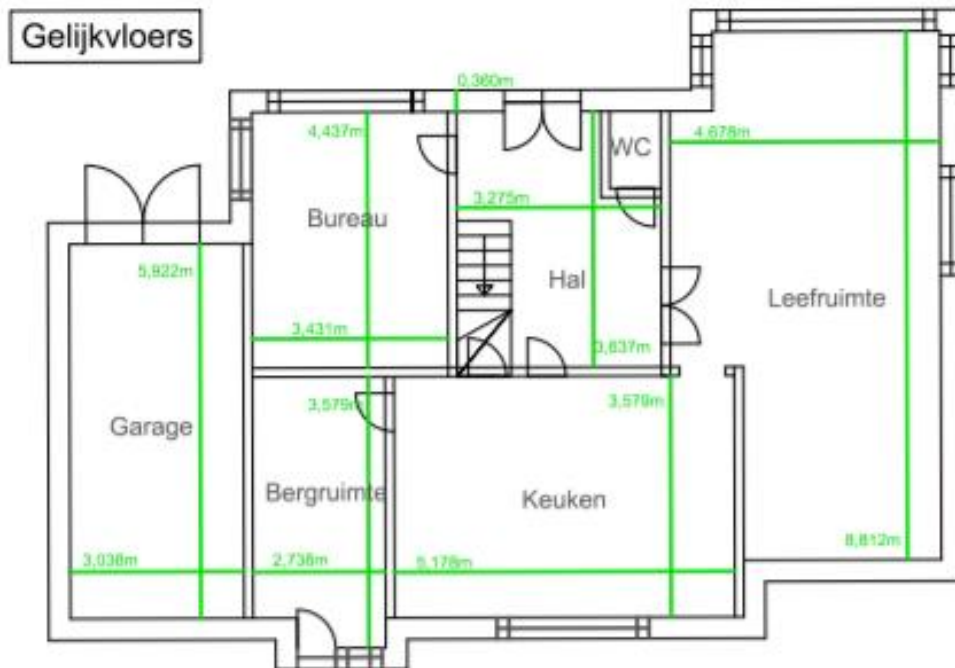
Figuur 7: Kadastraal plan

2.2 Opstallen

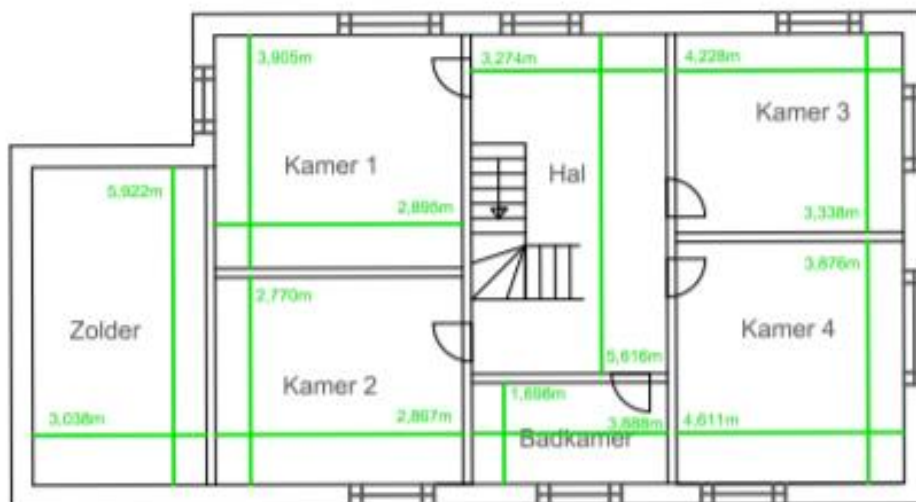
Afmetingen:

- Bewoonbare oppervlakte 290m²
- Volume gelijkvloers 285m³
- Volume 1^e verdiep 200m³
- Volume zonder 45m³
- Volume garage 45m³

Plannen van de bestaande toestand



1e verdiep



Kortrijksesteenweg 401
9800 Deinze



Figuur 7: Grondplan van het pand

Vetusiteit:

De vetusiteit is de waardevermindering van de opstallen tegenover hun nieuwbouwwaarde, om zo tot de huidige waarde te komen.

Het pand dateert van 1951 maar heeft in 2013 een grondige renovatie ondergaan, enkel het dak werd niet mee gerenoveerd. Technische vetusiteit wordt bepaald aan de hand van de ouderdom, kwaliteit van het onderhoud, gebruik, en frequentie van het onderhoud.

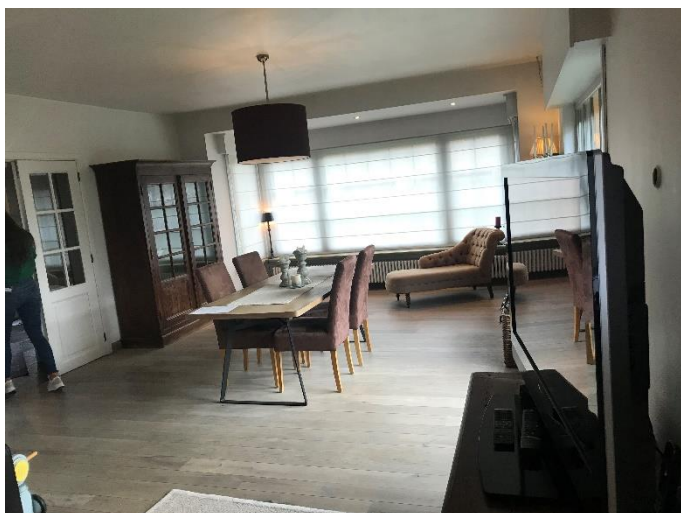
Gebruik	Normaal
Ouderdom	Tussen de 20 en de 100jaar
Kwaliteit van het onderhoud	Normaal
Frequentie van het onderhoud	normaal

⇒ $(15+15+15+20)/4 = 16.25\%$ gemiddelde vetusiteit

Venaliteit:

Aan de hand van de vergelijkende methode hebben we beslist om voor dit type vastgoedobject een venaliteit van 100% te nemen.

2.3 Foto's:



Figuur 8: Leefruimte (gelijkvloers)



Figuur 9: Keuken (gelijkvloers)





Figuur 10: Hal (gelijkvloers)



Figuur 11: Garage (gelijkvloers)



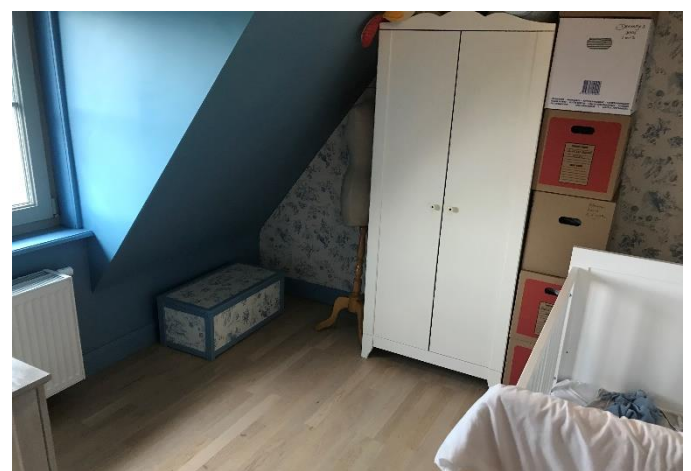
Figuur 12: Hal (gelijkvloers)



Figuur 13: Bureau (gelijkvloers)



Figuur 14: Kamer 1 (1e verdiep)



Figuur 15: Bureau 2 (1^e verdiep)



Figuur 16: Kamer 3 (1e verdiep)



Figuur 17: Kamer 4 (1e verdiep)



Figuur 18: Badkamer (1e verdiep)

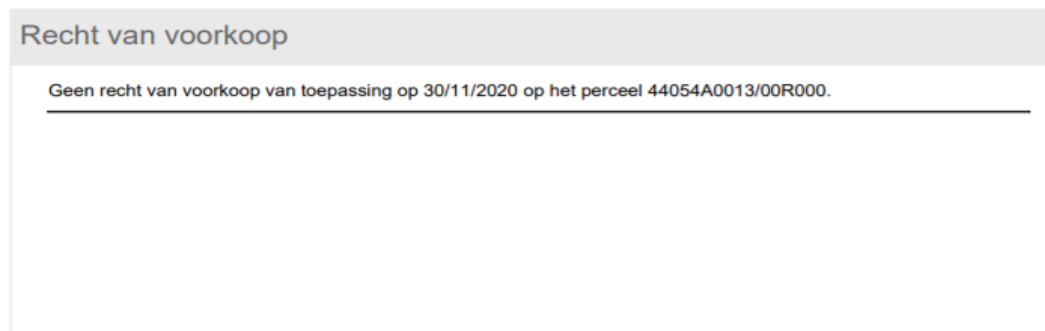


2.4 Gebruikrechten

Recht van voorkoop:

Geen recht van voorkoop van toepassing op 30 november 2020 op het perceel.

Recht van voorkoop



Figuur 19: Afschrift recht van voorkoop

Volle eigendom:

Het pand kan aangekocht worden in volle eigendom. dit omvat alle rechten met betrekking tot het object.

Beschermd erfgoed:

Het onroerend goed is niet beschermd en is ook niet gelegen in beschermde zones.

Erfdienstbaarheden:

Er zijn enkel twee erfdienstbaarheden van openbaar nut teruggevonden die van toepassing zijn op dit pand.

Tijdens de plaat afstapping werden geen extra erfdienstbaarheden teruggevonden.

- 1) Gelegen in een zone met ondergrondse inneming door nutsleidingen
- 2) Gelegen in een erfdienstbaarheidzone voor hoofdtransport van drinkwater

2.5 SWOT – analyse



3 Analyse optimale aanwending

De optimale aanwending heeft als betekenis of het huidige gebruik van het vastgoedobject al dan niet kan worden verdergezet. Het kan zijn dat een ander gebruik van het vastgoedobject mogelijk is. Bij het alternatieve gebruik gaan we kijken en beoordelen op basis van fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten van het vastgoedobject en zal resulteren in de hoogte waardering mogelijk.

Gebruikelijk uitgangspunt:

Het is het meest voor de hand liggend dat de koper dit pand als ééngezinswoning zal gebruiken. Het vastgoedobject is instap klaar.

Bijzonder uitgangspunt:

We zien in dit vastgoedobject de mogelijkheid om een Cohousing project te starten. De villa is ruim genoeg om er twee woonunits in te maken mits enkele aanpassingen. Hier zullen we in dit verslag niet verder op ingaan.

4 Toelichting van de taxatiemethode

Methode 1 : Methode van vergelijkingspunten

Dit is de schattingsmethode die in de praktijk het meest wordt toegepast. Bij deze methode wordt de marktwaarde bepaald door het vergelijken van recent gerealiseerde verkopen van vergelijkbare vastgoedobjecten. Door de grote heterogeniteit van de vastgoedmarkt zullen de vergelijkbare vastgoedobjecten nooit identiek zijn (bv verschil in ligging, oppervlakte...). Hierdoor worden de verschilpunten gevisualiseerd en geobjectiveerd. Om een correcte prijs te bekomen wordt het rekenkundig gemiddelde genomen van de gecorrigeerde verkoopprijzen van minstens drie vergelijkingspunten ons verslag telt 5 vergelijkingspunten.

Methode 2 : Analytische methode

Dit is een schattingsmethode op basis van de intrinsieke waarde van het vastgoedobject. De methode is gebaseerd op eenheidsprijzen van de nieuwbouwwaarde vermindert met de vetusiteit (waardevermindering ten opzichte van de nieuwbouwwaarde). Na de berekening komt men zo tot de huidige waarde van de opstallen. De huidige waarde wordt opgeteld met de grondwaarde dit geeft de intrinsieke waarde van het vastgoedobject weer. Om tot de marktwaarde te komen moet eerst nog rekening gehouden worden met de venaliteit (verkoopbaarheid).

5 Taxatie

5.1 Vergelijkingsmethode:

Markteconomische omstandigheden

Gemiddelde stijging/daling van de mediaanprijzen.

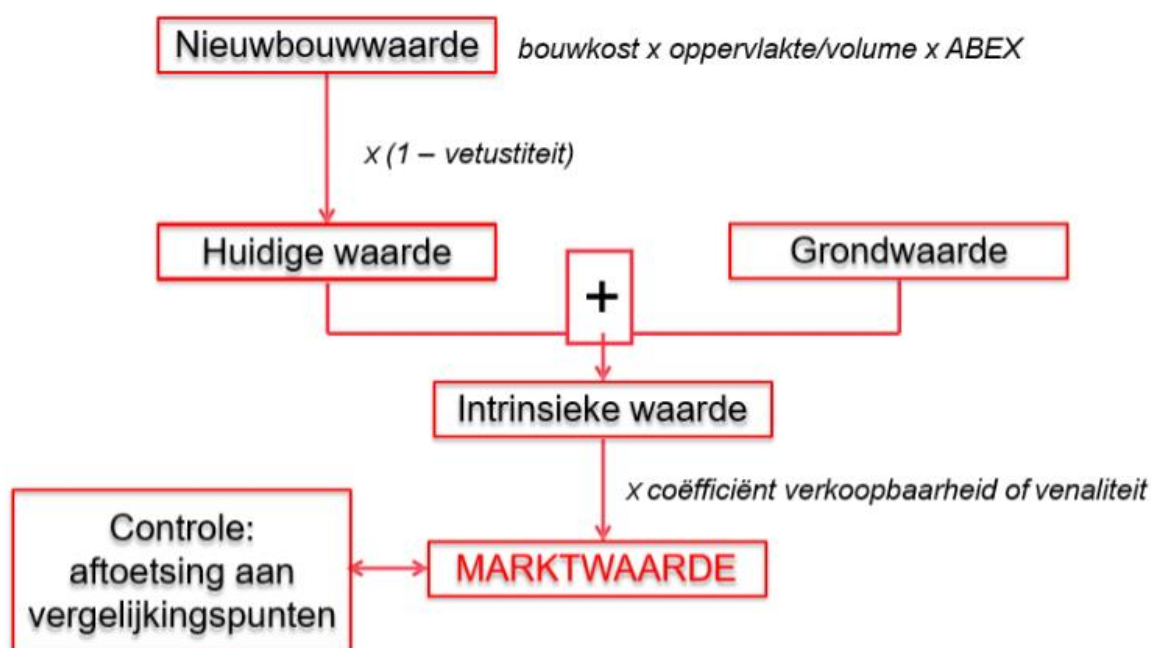
Het gaat hier over een open bebouwing gelegen te Deinze, hierdoor werken we met de mediaanprijzen van open bebouwing te Deinze. Van de mediaanprijzen wordt de gemiddelde stijging/daling in percentage genomen van de afgelopen tien jaar. Voor Deinze is dit een gemiddelde jaarlijkse stijging van 2.63%, deze index zullen wij gebruiken in de berekening.

jaar	Mediaanprijzen	Stijging/daling%
2010	299000	
2011	297500	-0,50%
2012	300000	0,84%
2013	300000	0,00%
2014	310000	3,33%
2015	310000	0,00%
2016	345000	11,29%
2017	338500	-1,88%
2018	365000	7,83%
2019	375000	2,74%
Gem stijging/daling		2,63%

Tabel 1: Mediaanprijzen Deinze

Uitwerking methode van vergelijkingspunten

Om de verkoopprijs van de vergelijkingspunten te bepalen verminderen we de vraagprijs met 5%. Als deze vraagprijs een gegeven is van 2019 of ouder hebben we deze prijzen geïndexeerd aan de hand van de tabel hierboven.



Figuur 20: Indexatie van vergelijkingspunten

	Kortrijksesteenweg 401, 9800 Deinze	Kortrijksesteenweg 406, 9800 Deinze	Tijbaarstraat 26, 9800 Deinze	Leernsesteenweg 282, 9800 Deinze	Breeschoot 50, 9800 Deinze	Stijn Streuvelslaan 105, Deinze					
	vastgoedobject	vergelijkingspunt 1	vergelijkingspunt 2	vergelijkingspunt 3	vergelijkingspunt 4	vergelijkingspunt 5					
Verkoopprijs	-	€ 457.143	€ 404.667	€ 461.905	€ 408.571	€ 500.000					
Jaar van transactie	2020	2018	2020	2020	2018	2020					
Verkoopprijs na prijsindexering		5,26%	€ 481.189	€ 404.667	€ 461.905	5,26%	€ 430.062	€ 500.000			
A Bewoonbare opp.	290	328	beter	251	minder	323	beter	255	minder	320	beter
B Opp. perceel	950	861	minder	548	minder	1302	beter	800	minder	702	minder
C Aantal slpkrs	4	3	minder	3	minder	4	gelijk	4	gelijk	4	gelijk
D Aantal badkrs	1	2	meer	1	gelijk	1	gelijk	2	meer	1	gelijk
E Aantal garages	1	1	gelijk	1	gelijk	1	gelijk	1	beter	1	gelijk
F Aantal bouwlagen	3	4	meer	3	gelijk	3	gelijk	3	gelijk	3	gelijk
G Bewoonbare dakverd.	neen	ja	beter	nee	gelijk	nee	gelijk	nee	gelijk	nee	gelijk
APPRECIATIE GROOTTE	31%	100%	105%	85%	110%	95%	105%				
A Bereikbaarheid	goed bereikbaar	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk				
B Verkeersdrukke	druk	gelijk	minder	gelijk	beter	beter	beter				
C Hinder (lawaai, geur)	verkeer	gelijk	minder	gelijk	beter	beter	beter				
D Straatbeeld	verbindingsweg met fiets-en voetpad	gelijk	wijk	gelijk	wijk	wijk	wijk				
E Parkeermogelijkheden	ja	gelijk	ja	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk				
F Omgeving	centrumrand	gelijk	gelijk	slechter	slechter	slechter	slechter				
G Voorzieningen	3 km van het centrum	gelijk	gelijk	slechter	slechter	slechter	slechter				
APPRECIATIE LIGGING	28%	100%	100%	90%	90%	90%	90%				
A Beglazing	overal dubbele beglazing	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk				
B Verwarming	CV gas	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk				
APPRECIATIE MILIEU	15%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
A Ouderdom	1951 (renovatie 2013)	1968	1976	1984	1990	2005	2005				
B Onderhoud	goed	gelijk	gelijk	minder	minder	beter	beter				
C Algemeen uitzicht	goed	gelijk	gelijk	minder	minder	beter	beter				
APPRECIATIE LEEFTIJD EN STAAT	12%	100%	95%	95%	90%	90%	115%				
A Oriëntatie voorgevel	oost	west	slechter	west	slechter	oost	gelijk	zuid	slechter	noord	beter
B Voortuin	groen met oprit	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk
C Tuin	onderhouden	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	slechter	beter	beter	beter	beter	beter
D Materiaalgebruik	kwantitatief	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	slechter	beter	beter	beter	beter	beter
E Installaties	goed	up to date	up to date	up to date	up to date	up to date	beter	beter	beter	beter	beter
APPRECIATIE KWALITEIT	14%	100%	95%	95%	95%	80%	110%				
TOTALE APPRECIATIE	100%	100%	99,00%	93,00%	97,00%	91,00%	104,00%				
Gecorrigeerde verkoopprijs		€ 486.049	€ 435.125	€ 476.190	€ 472.596	€ 480.769					
Marktwaaarde		€ 470.146									

Na deze methode komen we een tussenuitkomst van voorlopige marktwaarde van 470 146 euro.

Vergelijkingspunt 1

https://www.immoparse.be/property/1203086?user_id=1382



Op een vlot bereikbare locatie, nabij de stadskern van Deinze en de dorpskern van Machelen, huist deze charmante woning. Deze instapklare gezinswoning, met een bewoonbare oppervlakte van 328 m², is een parel en voorzien van alle comfort. De indeling is praktisch opgevat en bestaat uit een ruime inkomhal, een gezellige leefruimte, een prachtige ingerichte keuken met berging, 3 slaapkamers, badkamer met inloopdouche, quasi afgewerkte zolder (mogelijkheid voor bijkomende kamer(s)). De woning is volledig onderkelderd en bevat ondermeer een ruime garage met automatische poort en een wasruimte waar een 2de inloopdouche aanwezig is. De woning rust op een mooi perceel van 861 m² en is voorzien van een buitenberging, nieuw overdekt terras met

Adres	Kortrijksesteenweg 406
Gemeente	9800 Deinze
Staat	Goede staat
Vloeroppervlakte	328 vierkante meter
Grondoppervlakte	861 vierkante meter
Slaapkamers	3 (mogelijkheid tot extra)
Badkamers	2
Garages	1
Bouwjaar	1986
Verkoopprijs (geïndexeerd indien nodig)	457 143 euro

Vergelijkingspunt 2

https://www.immoparse.be/property/2329498?user_id=1382



Deze charmante koppelvilla is gelegen in het landelijke Sint-Martens-Leerne op een perceel van maar liefst 1302 m². De woning omvat een bewoonbare oppervlakte van 323 m² en is zeer goed onderhouden. Via de ruime inkomhal kan men de leefruimte met haard betreden. Deze beschikt over veel lichtinval met zicht op de tuin. De keuken met bijkeuken werd in 2010 vernieuwd met professionele materialen. Op het eerste verdiep bevinden er zich drie ruime kamers, een badkamer en een bureauimte. De zolder kan als polyvalente ruimte gebruikt worden. Het is gezellig vertoeven in de aangelegde tuin met een overdekt terras. Bijkomende troef is de nabijheid van scholen, warenhuizen, openbaar vervoer en de grote in- en uitvalswegen.

Adres	Tijbaarstraat 26
Gemeente	9800 Deinze
Staat	Goede staat
Vloeroppervlakte	251 vierkante meter
Grondoppervlakte	548 vierkante meter
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Garages	1
Bouwjaar	1976
Verkoopprijs (geïndexeerd indien nodig)	404 667 euro

Vergelijkingspunt 3

<https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/huis/te-koop/deinze/9800/9044543?searchId=5fc4fc184d3e0>



Nabij het centrum van Deinze, is deze charmante gezinswoning terug te vinden. De centrale, doch rustige ligging vormt ongetwijfeld een enorme troef. Dankzij de nabijheid van grote snelwegen (N43, E17) en openbaar vervoer, geniet de eigendom een vlotte bereikbaarheid. De achterliggende, uitgestrekte velden met fiets- en wandelpaden, zorgen voor een heerlijke ontspanning in het groen. Als kers op de taart, is het recreatiepark De Brielmeersen op wandelafstand bereikbaar!

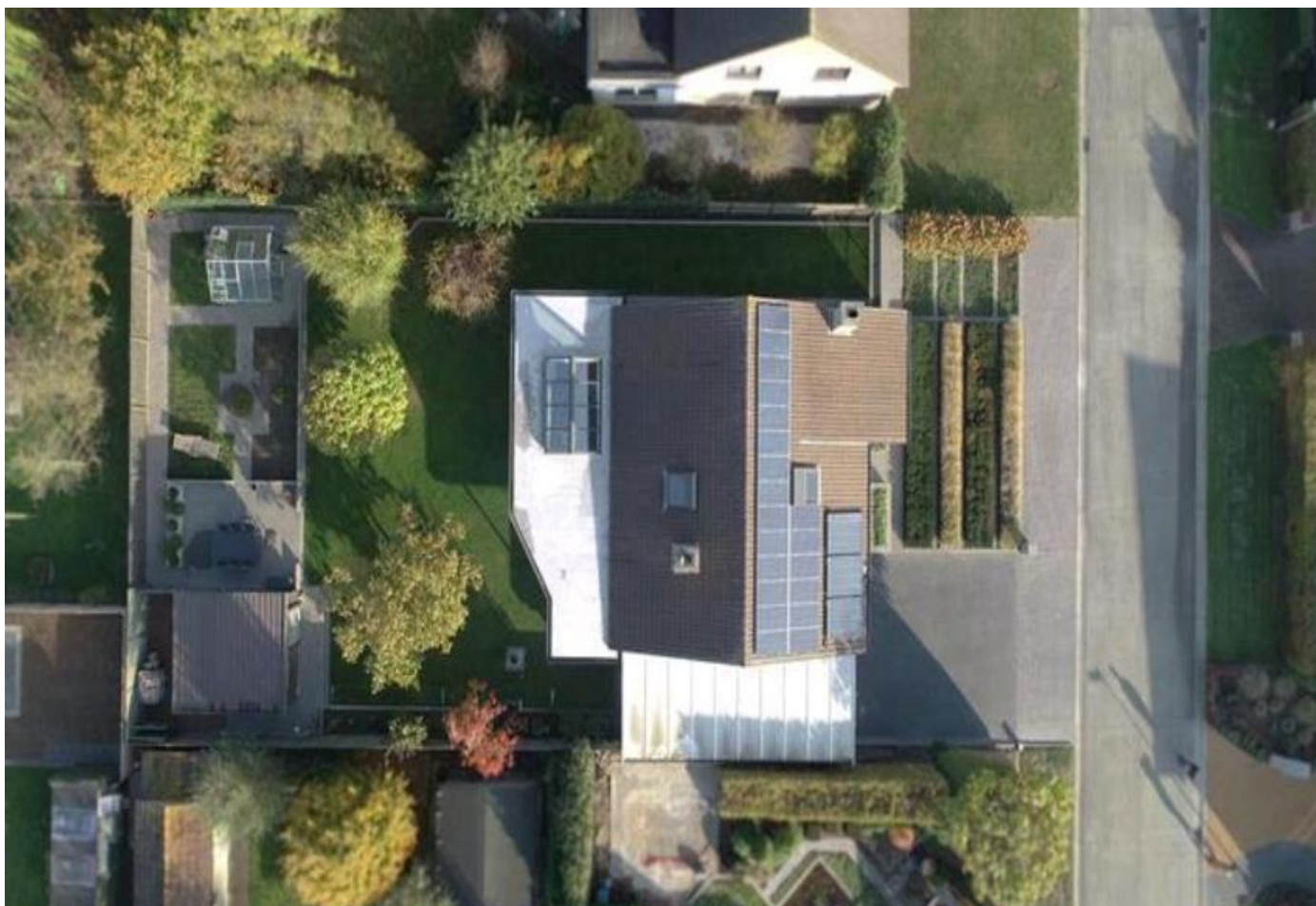
Indeling:

De royale inkomhal, met gastentoilet, biedt toegang tot enerzijds een aparte bureauruimte en anderzijds een ruime leefruimte. Bij betreden van de woonkamer, valt de prachtige natuurstenen schouwmantel meteen in het oog. Dankzij de grote raampartijen baadt de leefruimte in het zonlicht. Aansluitend bevindt zich de landelijke keuken, ingericht met o.a. spoeltafel, frigo en oven. Het werkblad werd volledig uitgevoerd in donkere natuursteen, hetgeen zorgt voor een luxueuze uitstraling. De grote ramen in de keuken bieden toegang tot het terras met vijver, waar men heerlijk buiten kan dineren en vertoeven. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken/wasplaats, hetgeen zorgt voor extra bergruimte. De inpandige garage vervolledigd de gelijkvloerse verdieping. Tot slot, bemerken we dat bijna iedere ruimte op de gelijkvloerse verdieping werd afgewerkt met travertin vloertegels, hetgeen getuigt van een hoogstaande afwerking. Via de eiken trap in de inkomhal, bereikt men de eerste verdieping. Deze etage omvat 3 slaapkamers en een badkamer.

Adres	Leernsesteenweg 282
Gemeente	9800 Deinze
Staat	Goede staat
Vloeroppervlakte	323 vierkante meter
Grondoppervlakte	1302 vierkante meter
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Garages	1
Bouwjaar	1984
Verkoopprijs (geïndexeerd indien nodig)	461 905 euro

Vergelijkingspunt 4

https://www.immoparse.be/property/1760040?user_id=1382



Deze perfect onderhouden open bebouwing beschikt over een bewoonbare oppervlakte van ca. 255 m² op een noord-oost georiënteerd perceel van 800 m². De woning is rustig gelegen en toch in de nabije omgeving van allerlei invalswegen (N35, A14). Ook het openbaar vervoer is gelegen op wandelafstand. Indeling: Inkomhal met gastentoilet, slaapkamer of bureauimte en een afgesloten garage met wasplaats die toegang verleend tot de tuin. Verder is er een lichtrijke woonkamer met eetruimte en doorgang tot de open keuken met leefveranda. Tot slot is er nog een badkamer en een berging aanwezig op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping is er een overloop grenzend aan de drie slaapkamers en de badkamer aanwezig. Tot slot is de zolderverdieping ook ingedeeld met handige bergplaatsen. De woning is voorzien van zonnepanelen met certificaten, een zonneboiler, een regenwaterput en pomp voor grondwater. Doorheen het pand werd ook stevast gebruik gemaakt van energiezuinige en duurzame materialen. Centrale verwarming op aardgas met gedeeltelijke vloerverwarming in de leefveranda. Op de eerste verdieping vinden we elektrische verwarming maar door de aanwezigheid van de zonnepanelen blijft dit enorm interessant! Aandachtspunten: conforme elektriciteit, heel gunstige EPC, energiezuinig en onderhoudsvriendelijke woning, rustige ligging, veel privacy, ...

Adres	Breeschoot 50
Gemeente	9800 Deinze
Staat	uitstekende staat
Vloeroppervlakte	255 vierkante meter
Grondoppervlakte	800 vierkante meter
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Garages	1
Bouwjaar	1976
Verkoopprijs (geïndexeerd indien nodig)	408 571 euro

Vergelijkingspunt 5

https://www.immoparse.be/property/2527919?user_id=1382



AANGENAAM en RUSTIG GELEGEN TOFFE VILLA met 4 SLK, oprit en GARAGE, omheinde TUIN met TUINHUIS, en extra carport. TROEVEN: zonnepanelen met certificaten, centrale verwarming op aardgas (nieuwe hoogrendementsketel), dubbele beglazing ALU met vliegenramen, waterverzachter, regenwaterput van 12.000L, TUIN met PRIVACY! INDELING: inkom en apart toilet, gezellige leefruimte met nieuwe inbouwcasette houthaard, geïnstalleerde keuken met ontbijthoek, garage met wasplaats. Handige oprit, extra carport, terras met zonneluifel, tuin met tuinhuis. Het 1ste verdiep bestaat uit de overloop, 4 slaapkamers, badkamer, apart toilet. Geïsoleerde bergzolder

Adres	Stijn Streuvelsstraat 105
Gemeente	9800 Deinze
Staat	Goede staat
Vloeroppervlakte	320 vierkante meter
Grondoppervlakte	702 vierkante meter
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Garages	1
Bouwjaar	2005
Verkoopprijs (geïndexeerd indien nodig)	500 000 euro

5.2 Analytische methode

De woning wordt als villa beschouwd voor de berekeningen in verband met de analytische methode. De eenheidsprijs volgens de ABEX 100 is $60\text{€}/\text{m}^3$. De ABEX index op de peildatum bedraagt 858.

Aan de hand van de opmetingen tijdens het plaats bezoek bekomen wordt een totaal bouwvolume van 575m^3 genoteerd voor het vastgoedobject te Deinze.

Rekening houdend met de toepasselijke reductiefactoren: 520,5 m³

Geljkvloers: 1
Eerste verdiep: 0.95
Garage: 0.60
Zolder: 0.30

gebouwdeel	bouwvolume/m ³	reductiefactor	gereduceerd bouwvolume/m ³
Geljkvloers	290	1	290
Eerste verdiep	200	0,95	190
Garage	45	0,6	27
Zolder	45	0,3	13,5
TOTAAL			520,5

Tabel 2: Analytische methode

$$\text{nieuwbouwwaarde} = \text{gereduceerd volume} \times EP_{ABEX100} \times \frac{ABEX_{peildatum}}{ABEX_{100}}$$

Gecorrigeerde nieuwbouwwaarde:

$520.5 \times 60 \times (858/100) = \underline{267\,953.4 \text{ euro}}$

Huidige waarde:

Nieuwbouwwaarde – vetusiteit

⇒ $267\,953.4 - 16.25\% \text{vetusiteit} = \underline{230\,497.20 \text{ euro huidige waarde}}$

Intrinsieke waarde

Gem grondwaarde in Deinze is $310,4\text{€}/\text{m}^2 \times 950\text{m}^2 = 294\,880 \times 0.90 (\text{correctie bebouwd}) = 265\,392 \text{ euro}$

$230\,497.20 + 265\,392 = \underline{495\,889.2 \text{ euro intrinsieke waarde}}$

Marktwaarde

$495\,889.2 \times 100\% (\text{venaliteit})$

495 889.20 euro marktwaarde

6 Conclusie

Na het toepassen van de twee methodes hechten wij als taxateurs meest waarde aan de vergelijkende methode dan aan de analytische methode. De vergelijkende methode is de meest voor de hand liggende methode voor dit type vastgoed. In de rechtbank wordt er meer belang gehecht aan de vergelijkende methode dan aan de analytische methode. In dit schattingsverslag wordt beslist om de vergelijkende methode zwaarder te laten doorwegen dan de analytische methode. De verhouding die gebruikt zal worden is respectievelijk 70% tegenover 30%.

- **Vergelijkende methode (70%):** 470 146 euro x 0.70 = 329 102.20 euro
- **Analytische methode (30%):** 495 889.20 euro x 0.30 = 148 766.70 euro

7 Eindwaarde en rapportage

De eindwaarde wordt bekomen door de uitkomsten bij elkaar op te tellen. 70% van het resultaat bij de vergelijkende methode vermeerderd met 30% van de uitkomst bij analytische methode. De eindwaarde volgens onze berekeningen voor dit pand op de Kortrijksesteenweg 401 te Deinze bedraagt 477 868.90 euro.

Vraagprijs wordt gezet op 475.000,00 Euro

BEKWAAMHEID EN ONAFHANKELIJKHEID VAN DE TAXATEUR

Arthur Dupon, Laurens Sinnesael en Merel Verstuyft, verklaren dat ze de opdracht uitgevoerd hebben in volstrekte onafhankelijkheid, objectiviteit, onpartijdigheid en zonder aanpassingen vanwege eigenbelang.

8 Algemene bepaling

- De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid voor zaken van wettelijke aard die de geschatte eigendom beïnvloeden. Tenzij anders vermeld, wordt er verondersteld dat men het goed in onbepaalde eigendom heeft.
- Elke schets in het rapport kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen. De taxateur heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van de eigendom.
- De taxateur gaat er van uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuren die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.
- Met betrekking tot de expertises die afhankelijk zijn van een bevredigende voltooiing van de aanbouw, herstellingen of veranderingen, zijn het expertiserapport en de waardebepaling gebaseerd op de vakkundige voltooiing van de werken in overeenstemming met de plannen en specificaties.
- De taxateur neemt aan dat alle verklaringen en informatie opgenomen in het rapport waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
- Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het onroerende goed in dit expertiserapport werden voorbereid door ondertekende taxateur. Enkel de taxateur is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor elke andere aangebrachte wijzigingen.
- Onder voorbehoud van een geldig bodemattest en afwezigheid van bodemverontreinigingen.
- De schatting betreft een momentopname in de tijd. De schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen allerhande (bv wijzigingen van de markt van vraag en aanbod; wijziging van het onroerend goed door slijtage of verbouwingen; wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving rond het onroerend goed; wijzigingen tussen belanghebbenden, enz...)

9 Bibliografie

- Association Belge des Experts. (2020, november). *Indexen - ABEX*. Opgehaald van abex.be: <https://www.abex.be/nl/indexen-abex/>
- Google. (2020). *Google Maps*. Opgehaald van google.be: <https://www.google.be/maps/>
- ImmoParse. (sd). *ImmoParse - Vergelijkingspunten*. Opgehaald van immoparse.be: <https://www.immoparse.be/>
- Immoweb. (sd). *Immoweb: de belangrijkste vastgoed website van België*. Opgehaald van immoweb.be: <https://www.immoweb.be/nl>
- moovit. (2020). *Lijn Route 75 - De Lijn - Bus Planningen | Moovit*. Opgehaald van moovitapp.com: <https://moovitapp.com/belgium-1682/lines/75/>
- Vlaamse overheid. (2017, oktober 6). *Stedenbouwkundige voorschriften*. Opgehaald van Geopunt.be: http://www.geopunt.be/~media/Geopunt/Over%20Geopunt/documenten/Stbvoors_GWP.pdf
- Vlaamse overheid. (2020). *Kaart | Geopunt Vlaanderen*. Opgehaald van Geopunt Vlaandere: <https://www.geopunt.be/kaart>
- Vlaamse overheid. (2020). *Watertoets*. Opgehaald van waterinfo.be: <https://www.waterinfo.be/watertoets>
- Vlaamse overheid. (2020, november 29). *watertoets_waterbeheerder.pdf*. Opgehaald van waterinfo.be: https://www.waterinfo.be/gc/REST/TempFiles/watertoets_waterbeheerder.pdf?guid=d48f02ac-2bf3-4202-b533-6934c96a0ac1&contentType=application%2Fpdf
- Wikipedia. (sd). *Deinze - Wikipedia*. Opgehaald van nl.wikipedia.org: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Deinze>