

schattingsverslag

dossier	:	1931179
datum verslag	:	4 november 2019
aanvrager	:	De Zuivelarij bvba, David De Coster
adres	:	Hogeweg 44, 9290 Berlare
ondernemingsn°	:	BE0648.786.082
telefoon	:	+32 484 16 78 60
email	:	david@dezuivelarij.be
omschrijving	:	woning met productieruimte (voeding)
ligging	:	Hogeweg 44, 9290 Berlare
gebruik	:	wonen en productie
status	:	in gebruik

© 1989-2019. Dit document is auteursrechtelijk beschermd en enkel bestemd voor de aanvrager of bankinstelling. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is verboden zonder schriftelijke toestemming van de klant én van smallplus gcv.

verslag 1931179, dd. 04/11/2019

00 ALGEMEEN

onafhankelijkheid

De expert handelt als onafhankelijk schatter. De opdracht werd uitgevoerd in alle neutraliteit.

informatie

De opdracht werd uitgevoerd op basis van de door de aanvrager/klant mondeling of schriftelijk aangeleverde informatie. De informatie werd als volledig en correct beschouwd. Waar nodig werd de gegevens aangevuld met eigen opzoekingen.

Voor elke opdracht werd een plaatsbezoek uitgevoerd, die een louter visuele controle inhoud van de onroerende goederen. Er werd geen constructief of technisch onderzoek uitgevoerd, tenzij anders vermeld in het verslag.

digitale informatiebronnen

Diverse overheen stellen gelukkig heel wat data en informatie digitaal beschikbaar. Voor zover niet aangeleverd door de opdrachtgever - wat absoluut de voorkeur geniet - zal gebruikt gemaakt worden van deze vrij beschikbare data. De digitale bronnen omvatten kaartmateriaal van diverse Geoloketten, CadGIS van FOD Financiën, VMM, edm. Enkel de relevante kaarten worden aan dit verslag toegevoegd.

reglementering

Bij de schatting werd er vanuit gegaan dat alle bouwwerken, bestemmingen en handelingen zijn vergund of gebeurd zijn conform de vigerende regelgeving, tenzij anders vermeld in het verslag.

intellectuele eigendom

Alle rechten met betrekking tot producten van de geest, die smallplus gcv in het kader van haar opdrachten ontwikkelt of gebruikt, waaronder begrepen adviezen, werkwijzen, modelcontracten en -documenten, data, systemen, hard- en software, komen enkel toe aan smallplus gcv, voor zover deze niet aan derden toebehoren. Zonder schriftelijke toestemming vanwege smallplus gcv kan u rechten deze niet benutten.

confidentialiteit

Alle aangeleverde informatie en documenten blijven strikt vertrouwelijk. Dit document is enkel bestemd voor de aanvrager/klant of bankinstelling. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is verboden zonder schriftelijke toestemming van de aanvrager/klant en smallplus gcv.

taxatiestandaarden

De schatting volgt de taxatiestandaarden en Europese meetcode, opgesteld door de European Group of Valuers' Association. Blue Book 2016, achtste editie - ISBN 978-90-819060-1-2.

01 DEFINITIES

marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (European Valuation Standards (EVS)).

markthuur

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijk of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (European Valuation Standards (EVS)).

reële waarde / fair value

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1.

vervangingswaarde of herbouwwaarde

De vervangingswaarde is het bedrag dat nodig is voor de herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Dit met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, etc.

gecorrigeerde vervangingswaarde.

De kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage.

verwachtingswaarde

Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen.

intrinsieke waarde

Is de werkelijke waarde van de constructie zijnde de nieuwbouwwaarde min de vetustiteit met daarbij de waarde van de naakte grond. Vetustiteit is de technische sleet van het gebouw. De naakte grond is de waarde van de grond als onbebouwd beschouwd.

waarde in openbare verkoop

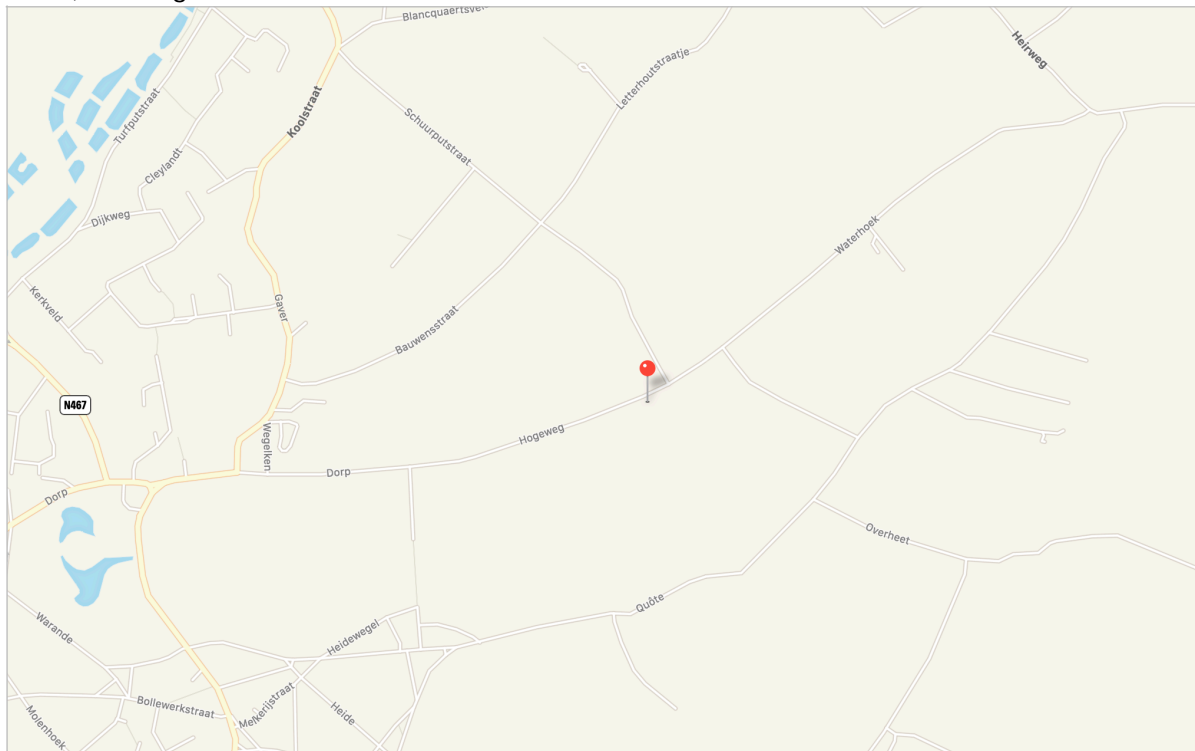
Deze waarde vertegenwoordigd de prijs die men kan bekomen bij een "vrijwillige openbare" verkoop. De verkoper kan hierbij steeds het resultaat van de verkoop evalueren en eventueel de

waarde in gedwongen verkoop

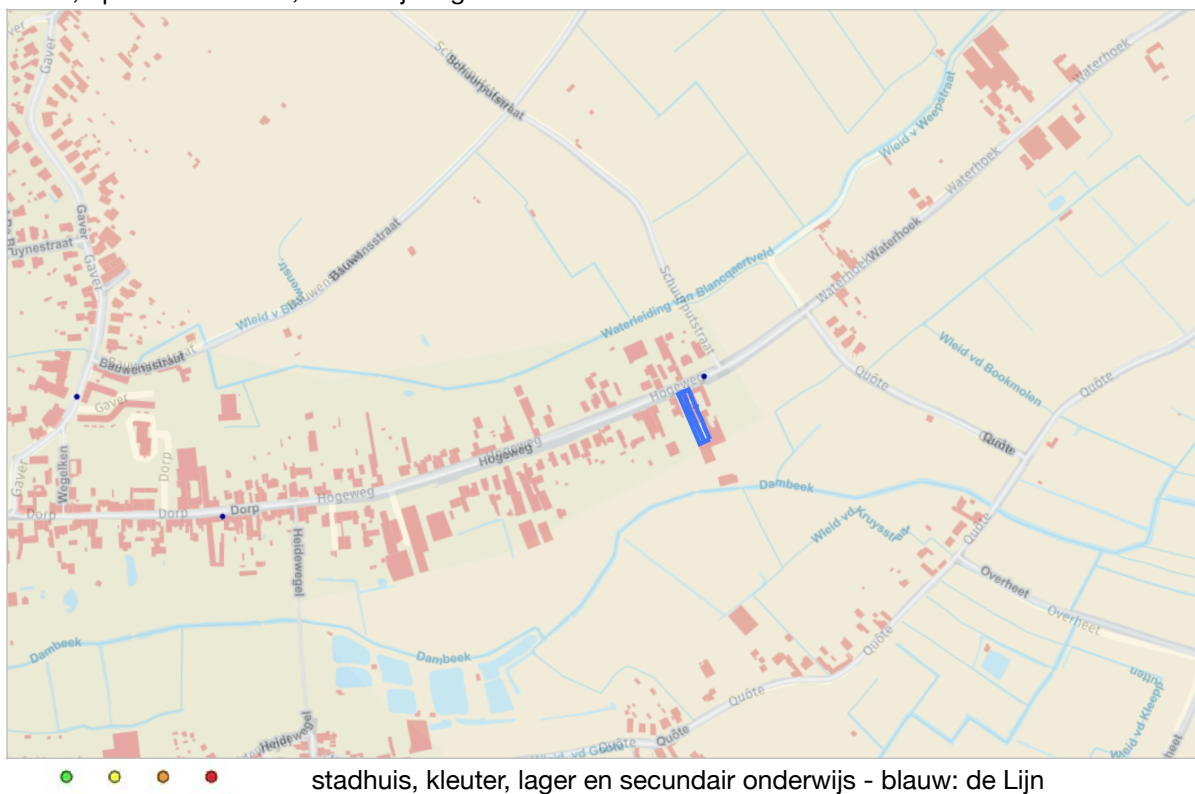
Is de waarde van de eigendom die kan worden bekomen bij een openbare verkoop waarbij er steeds een definitieve toewijzing is, dit na het laatste hoger bod en het afsluiten van de procedure tot de openbare verkoop.

02 LIGGING

kaart, situering



kaart, openbaar vervoer, onderwijs + gemeentehuizen



03 KADASTER

kadastrale kaart (CadGIS)



kadastrale info : geen kadastrale info aangeleverd, eigen opzoekingen

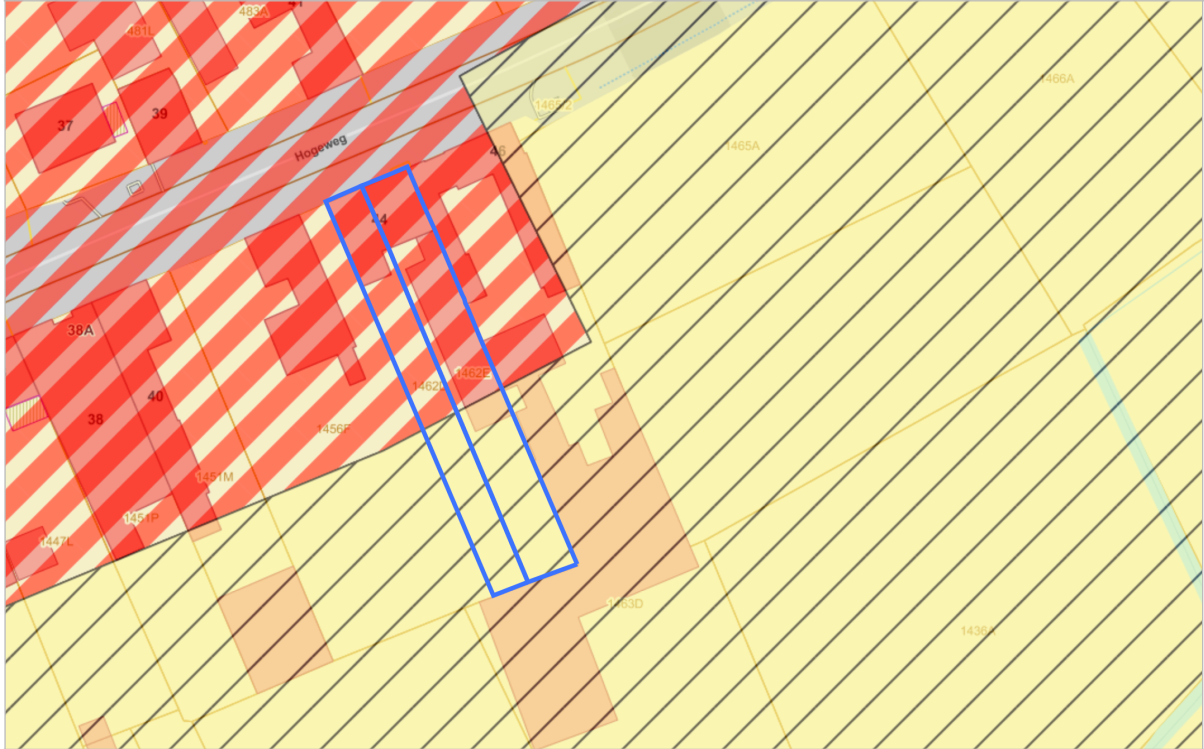
			m2	ki
BERLARE 1 AFD/BERLARE			1.050	
C 1462/00D000	P0000	huis	433	zie bouwjaar
C 1462/00E000	P0000	fabriek	617	zie bouwjaar

04 PERCEEL

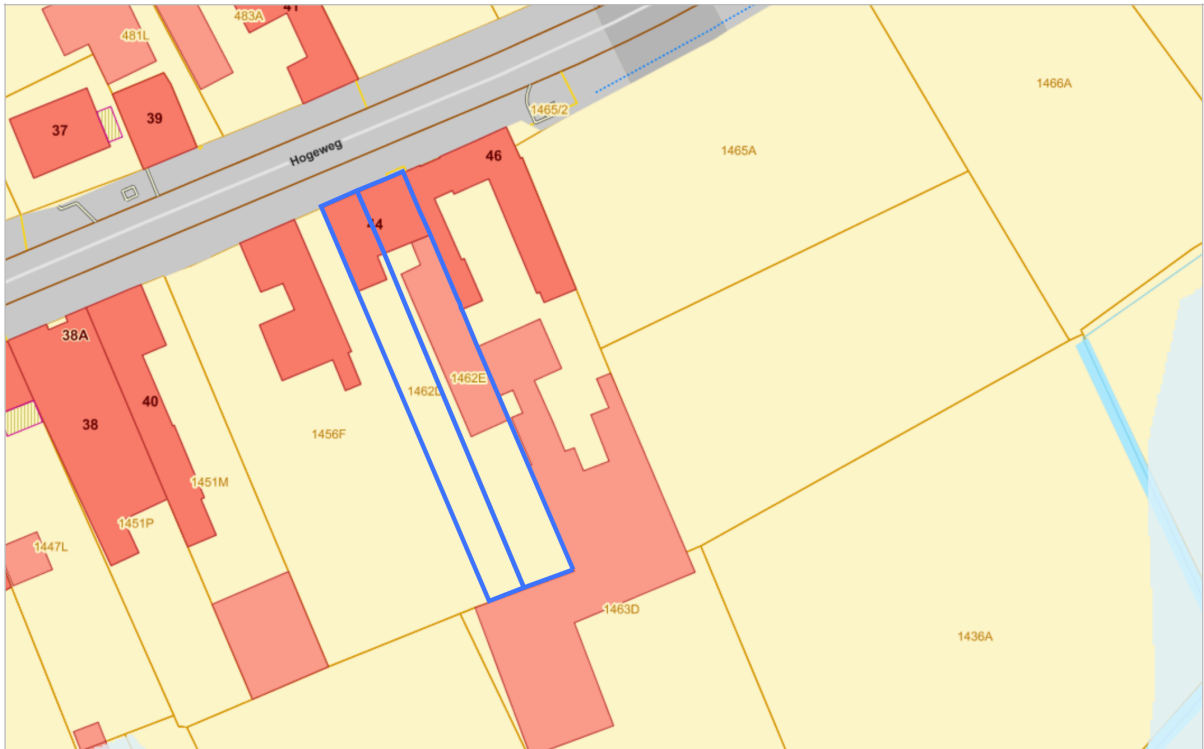
oppervlakte m2	:	1.050,00	kadaster
reliëf v/h perceel	:	vlak	
footprint m2	:	400,22	38% bebouwingsgraad
omgeving			
ligging	:	dorpsrand	
type weg	:	lokale weg	
openbaar vervoer	:	streekvervoer	
storende factoren	:	geen geluidshinder geen geurhinder	
afstanden tot			
scholen	:	1,5 km <> 5 km	
handelszaken	:	1,5 km <> 5 km	
openbare diensten	:	1,5 km <> 5 km	
openbaar vervoer	:	0,5 km <> 1,5 km	
snelwegen	:	> 5 km	
erfgoed			
beschermd	:	niet beschermd	
bouwkundig erfgoed	:	niet in de inventaris	
opmerking	:	/	
ruimtelijke ordening			
vastgoedinfo	:	niet beschikbaar	
gewestplan			
hoofdbestemming	:	10 Dendermonde	
nevenbestemming	:	woongebied met landelijk karakter	
	:	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (deels)	
GRUP's	:		
RUP, BPA, ...	:	niet bekend	
bedrijventerreinen	:	niet van toepassing	
watertoets	:	niet overstromingsgevoelig	
rooilijnplan	:	geen rooilijnplan van toepassing	
voorkooprecht	:	geen voorkooprecht(en) aanwezig	
zuiveringszone			
	:	centraal gebied	
bijzonder rechten			
erfdienstbaarheden	:	geen erfdienstbaarheden gekend	
zakelijke rechten	:	geen rechten gekend	

05 KAARTEN

kaart, Ruimtelijke Ordening: gewestplan



kaart, Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017



06 GEBOUW(EN) EN CONSTRUCTIE(S)

bouwjaar : niet bekend
wijzigingen : 2004: renovatie woning, 2017: uitbreiding/bouw productieruimte

keuringen, attesten

gasinstallatie : geen attest(en) voorgelegd
elektr. nstallatie : geen attest(en) voorgelegd
stookolietank : niet van toepassing
EPc : geen EPc-attest voorgelegd
milieu : geen bodemattesten voorgelegd

werken

geplande werken : er zijn geen werken voorzien
bouwvergunning : niet van toepassing
architect : niet van toepassing
omschrijving : /

nuts- en andere voorzieningen

tellers : individuele meter(s)
regenwaterput : aanwezig
boorput : niet aanwezig
riolering : aanwezig (via openbare riolering)
waterzuivering : niet aanwezig

nutsvoorzieningen :	☒	water	☒	gas	☒	elektriciteit
	☒	riolering	☒	kabel	☐	warmtenet

indeling/gebouwonderdeel

kelder : geen kelders;
gelijkvloers : /inkom, toilet, leefruimte met zit- en eetplaats, trap, ingerichte keuken, berging/wasplaats
verdieping +1 : traphal met vaste trap, twee slaapkamers, ingerichte badkamer, kantoor, masterbedroom met dressing/berging;
verdieping +2 : niet ingerichte zolder;

omgevingsaanleg : terras, sier- en moestuin, oude boomgaard
opmerkingen : /

#1 WONING

bouwwijze, materialen en afwerking

bouwwijze	: klassiek met spouwmuren
gevels	: baksteenarchitectuur - deels geïsoleerd
dak	: houten dakstoel, pannendak, zinken goten en aflopen - geïsoleerd plat dak, bitumineuze bedekking - geïsoleerd
buitenschrijnwerk	: aluminium buitenschrijnwerk
beglazing	: dubbele beglazing
roluiken/zonwering	: niet aanwezig
vloeren	: betonplaat, gewelven

afwerkingsgraad	: normale afwerking
binnenwanden	: massief metselwerk, bepleisterd en geschilderd/behangen
binnenplafonds	: bepleisterd en geschilderd/behangen
binnenvloeren	: tegelvloeren en plankenvloeren/laminaat

comfort	: ★ ★ ★ • • (geen > zeer hoog)
onderhoud	: ★ ★ ★ ★ • (niet > zeer goed)
kwaliteit constructie	: ★ ★ ★ • • (vervallen > zeer goed)
gebruik	: ★ ★ ★ • • (nauwelijks > intensief)

uitrusting

keuken	: boven - en onderkasten, dubbele spoeltafel met aanrecht, inbouwvaatwas elektrisch fornuis, dampkap, kolomkast met inbouwkoelkast , oven en inbouwmicro-wave;
sanitair	: ligbad, kast met dubbele wastafel, douche, toilet; gastentoilet met handwasser;
wasplaats	: niet ingerichte wasplaats
vast meubilair	: /

#1 WONING

toegang & beveiliging

alarminstallatie	:	niet aanwezig
camerabewaking	:	niet aanwezig
aanmeldsysteem	:	deurbel
noodverlichting	:	niet aanwezig
rookdetectie	:	aanwezig
brandvoorzieningen	:	niet aanwezig

water, verwarming, ventilatie, airco

verwarming	:	centrale verwarming
brandstof	:	gas (stadsnet)
keteltype	:	wandketel - type condensatie
toestellen	:	radiatoren
airconditioning	:	niet aanwezig
ventilatie (EPB)	:	niet aanwezig
warm water	:	via CV-ketel met boiler
ontkalker	:	niet aanwezig
opmerking	:	/

elektriciteit, IT & domotica

elektriciteit	:	geschikt
zonnepanelen	:	geen zonnepanelen
domotica	:	niet aanwezig
geluidsinstallatie	:	niet aanwezig
stofzuigsysteem	:	niet aanwezig
zonwering	:	niet aanwezig

#2 BEDRIJF

bouwwijze, materialen en afwerking

bouwwijze	: klassiek zonder spouwmuren
gevels	: te bepleisteren cellenbetonblokken
dak	: lichthellend dak met sandwich panelen, bitumineuze bedekking - geïsoleerd
buitenschrijnwerk	: aluminium buitenschrijnwerk, houten poorten
beglazing	: dubbele beglazing
roluiken/zonwering	: niet aanwezig
vloeren	: betonplaat, gewelven
afwerkingsgraad	: normale afwerking
binnenwanden	: productieruimte met afwasbare voorzetwanden afgewerkt, cfr HACCP
binnenplafonds	: afwasbare panelen, cfr HACCP
binnenvloeren	: PU-vloer, cfr HACCP

comfort	: ★ ★ ★ ★ • (geen > zeer hoog)
onderhoud	: ★ ★ ★ ★ • (niet > zeer goed)
kwaliteit constructie	: ★ ★ ★ ★ • (vervallen > zeer goed)
gebruik	: ★ ★ ★ ★ ★ (nauwelijks > intensief)

uitrusting

keuken	: /
	/
sanitair	: wastafel, toilet
wasplaats	: /
vast meubilair	: de uitrusting wordt als roerend beschouwd

#2 BEDRIJF

toegang & beveiliging

alarminstallatie	:	niet aanwezig
camerabewaking	:	niet aanwezig
aanmeldsysteem	:	deurbel
noodverlichting	:	niet aanwezig
rookdetectie	:	niet aanwezig
brandvoorzieningen	:	niet aanwezig

water, verwarming, ventilatie, airco

verwarming	:	individuele toestellen
brandstof	:	gas (stadsnet)
keteltype	:	warmtewisselaar
toestellen	:	luchtverwarming met koeling
airconditioning	:	niet aanwezig
ventilatie (EPB)	:	niet aanwezig
warm water	:	via elektrische boiler(s)
ontkalker	:	niet aanwezig
opmerking	:	/

elektriciteit, IT & domotica

elektriciteit	:	geschikt
zonnepanelen	:	geen zonnepanelen
domotica	:	niet aanwezig
geluidsinstallatie	:	niet aanwezig
stofzuigsysteem	:	niet aanwezig
zonwering	:	niet aanwezig

07 CIJFERS

Oppervlaktes		woning	productie
BVO: 561 m2		249	312
kelder	-1	0	0
gelijkvloers	0	88	312
verdieping +1	1	126	0
verdieping +2	2	35	0

	m2	huur/jaar
MARKTHUUR	561	€ 37.600
woning	249	€ 9.600
productie	312	€ 28.000

waardering

GRONDWAARDE		€ 210.000
grond	1.050	€ 210.000

VERVANGINGSWAARDE (enkel gebouwen)		€ 563.473
woning		€ 326.942
productie		€ 236.531

INTRINSIEKE WAARDE (zowel grond en gebouwen)		€ 633.743
grond	1.050	€ 210.000
woning		€ 257.630
productie		€ 166.113

OPENBARE VERKOOP (zowel grond en gebouwen)		€ 526.500
--	--	-----------

MARKTWAARDE (zowel grond en gebouwen)			€ 702.000
woning	249,50	433,00	€ 235.000
productie	311,76	617,00	€ 467.000
	<i>BVO</i>	<i>perceel</i>	

08 BESLUIT

Woning met bijhorende werkplaats, gelegen net buiten Berlare. De woning werd in 2004 gerenoveerd en uitgebreid boven de werkplaats. De werkplaats werd achteraan in 2017 vergroot en ingericht met productieruimte geschikt voor voeding (ca 240 m²). Tevens werden vooraan de nodige aanpassingen gedaan.

Het beeld blijft een oude schuur met daarachter een high-tech voedingsbedrijfje met daaraan een woning gekoppeld. Ideaal voor een traiteur, beenhouwer, ...

De waarde van het onroerend goed bedraagt:	€ 702.000
De huurwaarde van het onroerend goed bedraagt:	€ 37.600 /jaar

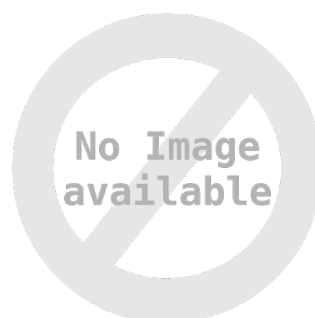
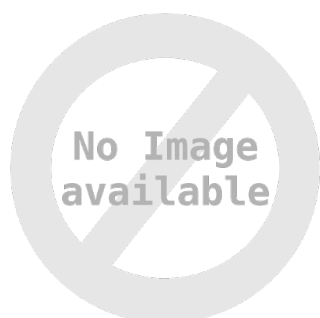
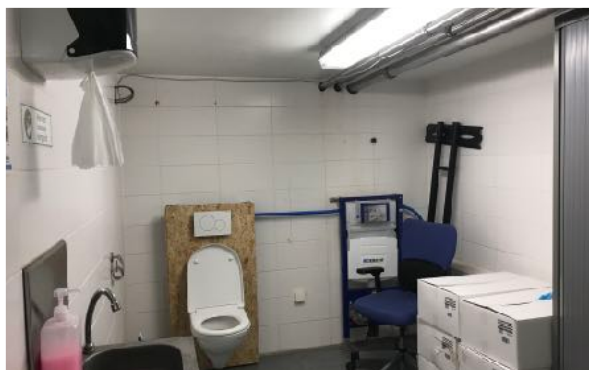
verkoopbaarheid	: minder gunstig
opmerking	: geen

Aangevraagd op	: vrijdag 4 oktober 2019
Afspraak bevestigd	: vrijdag 4 oktober 2019
Expertise uitgevoerd	: dinsdag 15 oktober 2019
Verslag overgemaakt	: maandag 4 november 2019



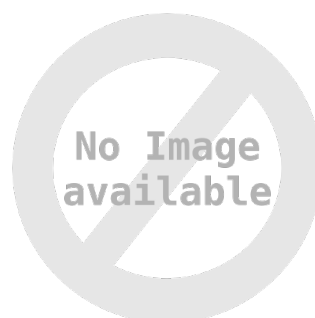
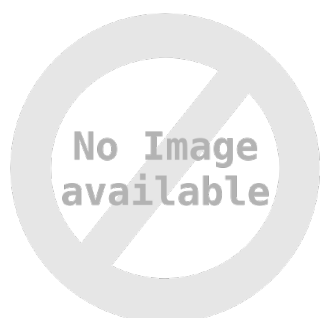
Derycker Patrick
architect, schatter

09 FOTOREEKS

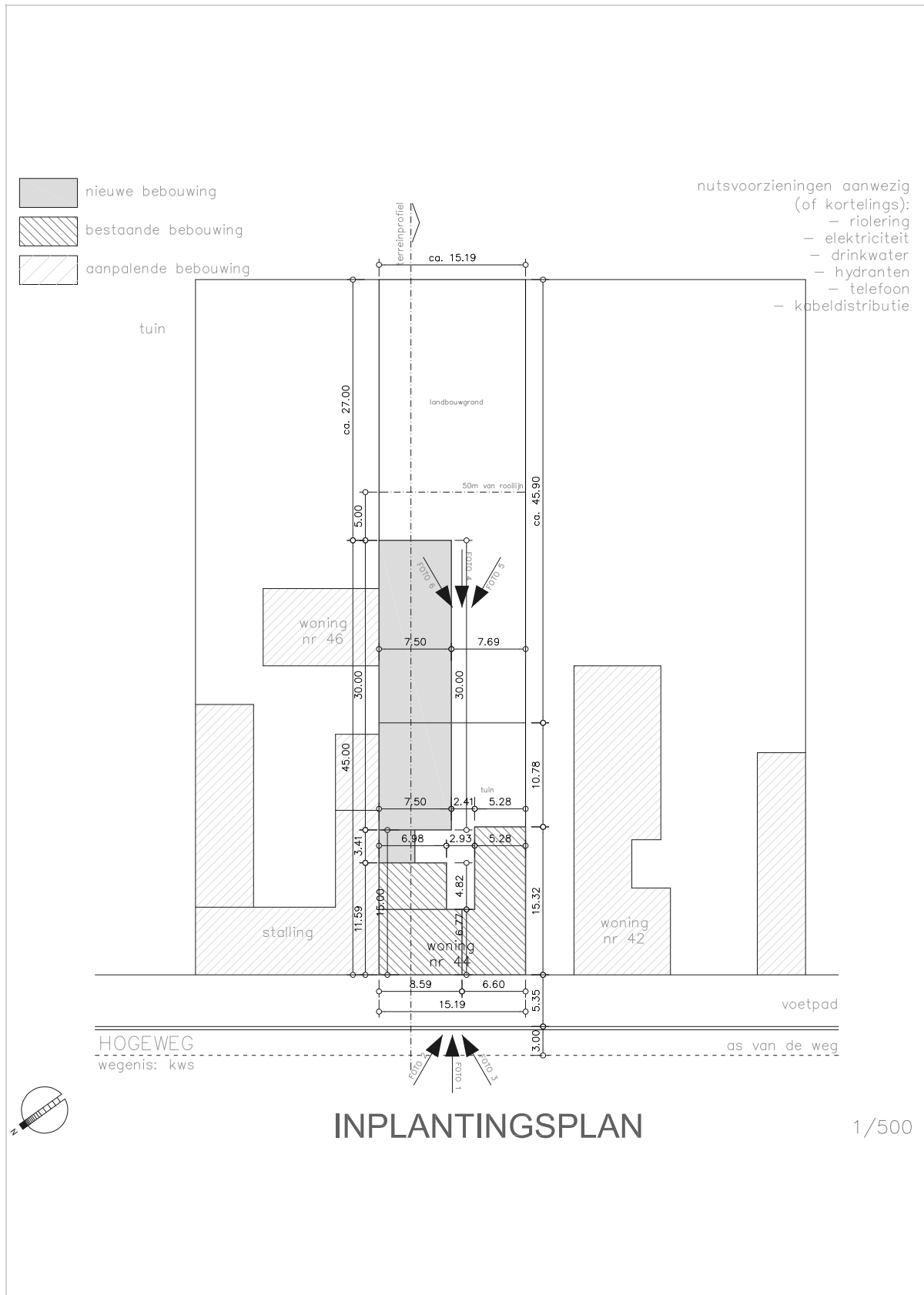


verslag 1931179, dd. 04/11/2019

FOTOREEKS

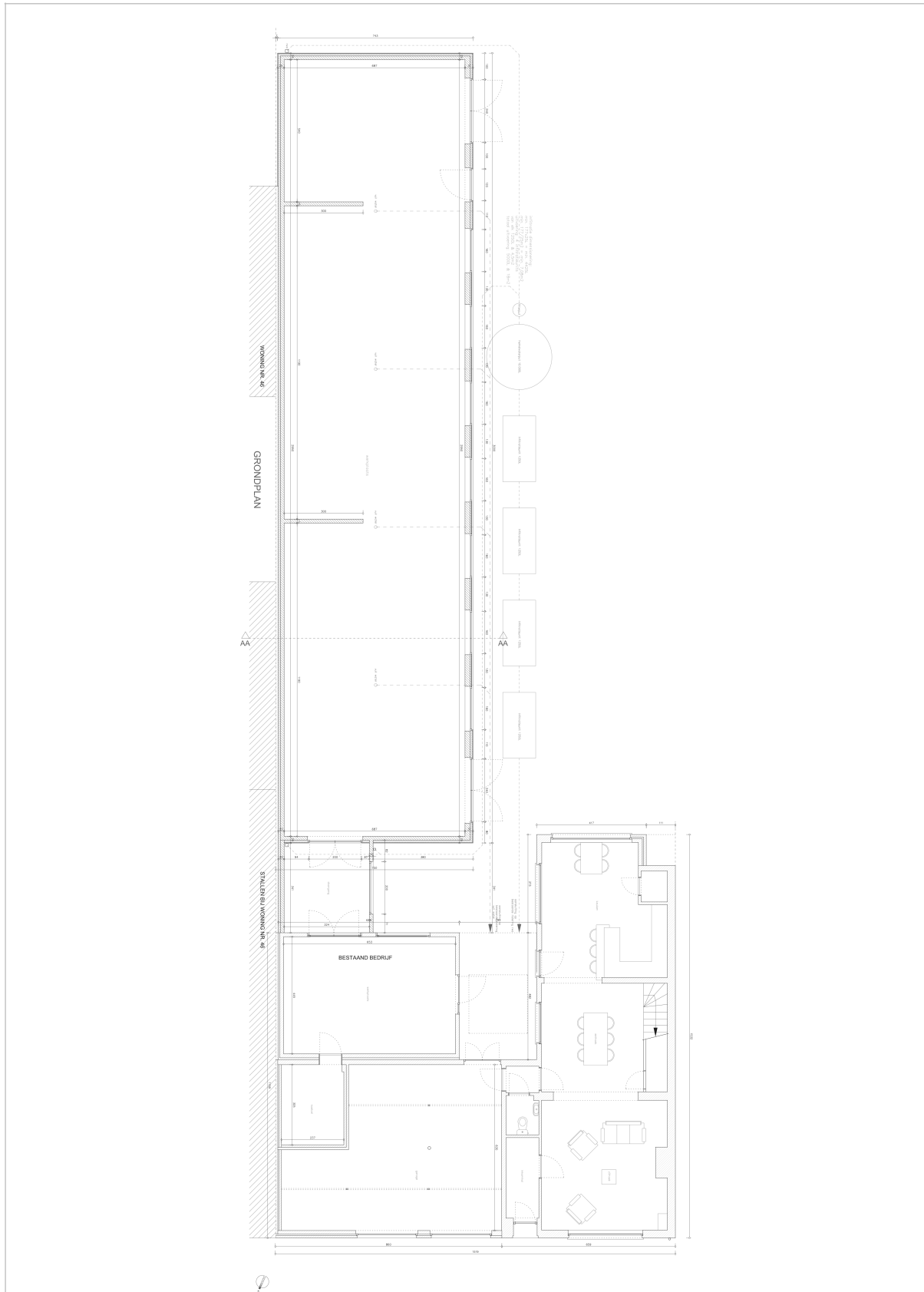


10 INPLANTING



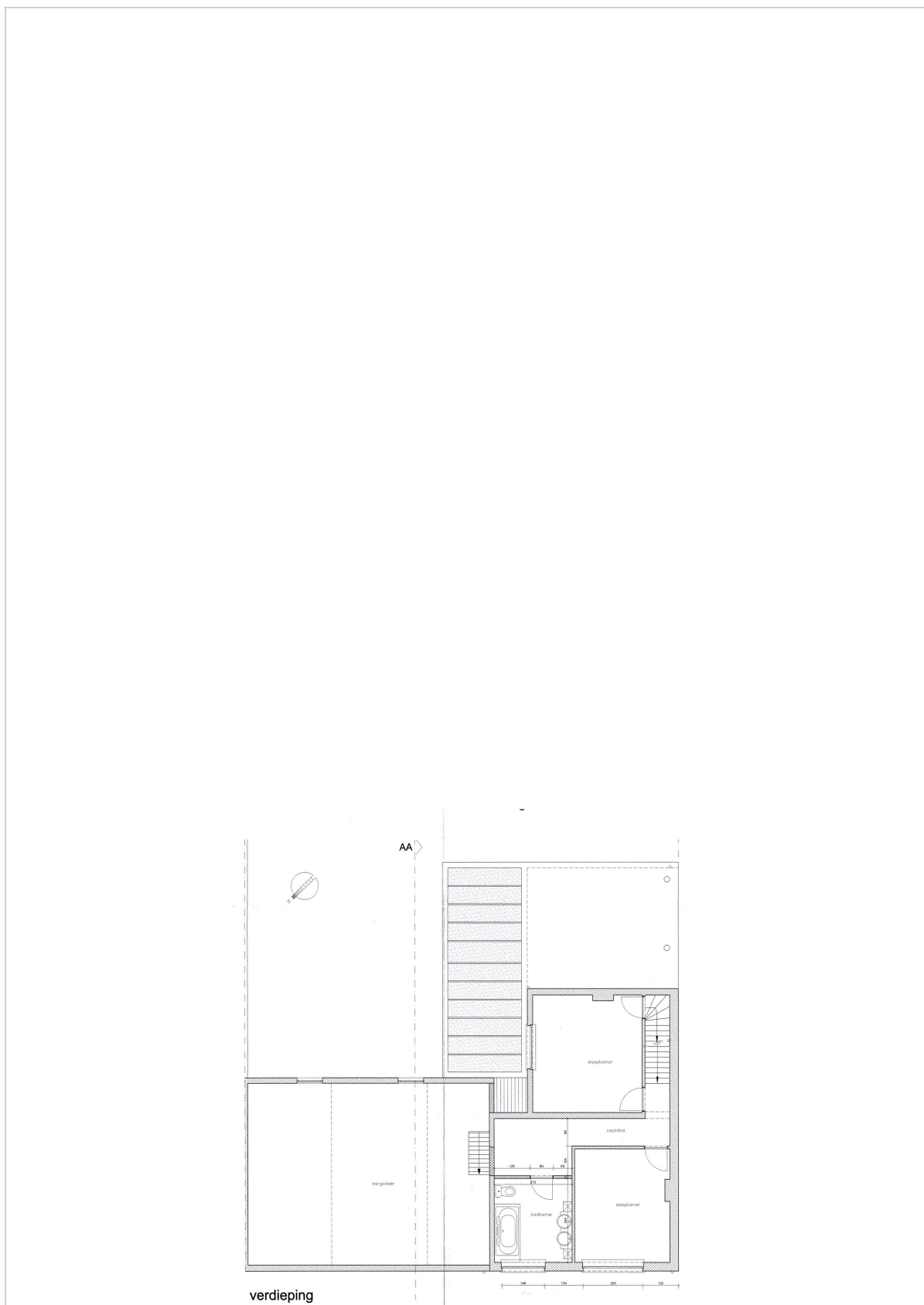
verslag 1931179, dd. 04/11/2019

GRONDPLANNEN



verslag 1931179, dd. 04/11/2019

GRONDPLANNEN



verslag 1931179, dd. 04/11/2019

einde verslag 1931179, dd. 04/11/2019