

ERKEND DOOR DE
VLAAMSE BELASTINGDIENST
voor schattingen bij aangifte van nalatenschap



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!



SCHATTINGSVERSLAG

Opdrachtgever

Dylan Lampe
Hubert Frère-Orbanlaan 360
9000 Gent

Schatter-expert

David Leroy
vastgoedmakelaar
BIVXXXXXX
info@homespace.be
09 233 40 54
Plaatsbezoek op 09/10/2023
Opgemaakt op 16/10/2023

Vastgoedobject

Hubert Frère-Orbanlaan 360
9000 Gent
44804D2921/00D000
Deel van perceel: Nee
Kadastrale opp.: 265 m²
volle eigendom
- appartement op de tweede verdieping -
kelderberging

Geschatte resultaten

Taxatiedatum: 18/09/2023
Marktwaarde: € 418.000

Voorbeeld uitgebreid 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 uitgebreid 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	2
2. Inleiding	3
3. Beschrijving van het vastgoedobject	7
4. Fotoreportage	12
5. Kaarten	14
6. Vergelijkingspunten	16
7. Motivering en toelichting gehanteerde schattingsmethode	17
8. Waardebepaling	18
9. Conclusie	19
10. Bijlagen	22

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
bruto vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Een schalmgat of vide ≥ 4 m ² behoren niet tot het bruto vloeroppervlak. De oppervlakten van loggia's, balkons, niet-gesloten galerijen, dakterrassen, ... wordt niet bij het BVO van een gebouw gerekend.
gebruikelijk uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
transactiedatum	De datum waarop partijen overeenstemming bereiken over de prijs en de voorwaarden houdend met de transactie van het vastgoedobject. De datum kan refereren naar de kennisgeving van de transactie, een onderhandse overkomst of een notariële akte.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
vergelijkingspunt	Een vergelijkingspunt is een gedocumenteerd verkoop- of verhuurresultaat van een vastgoedobject.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning, ...



1. Algemene info



2



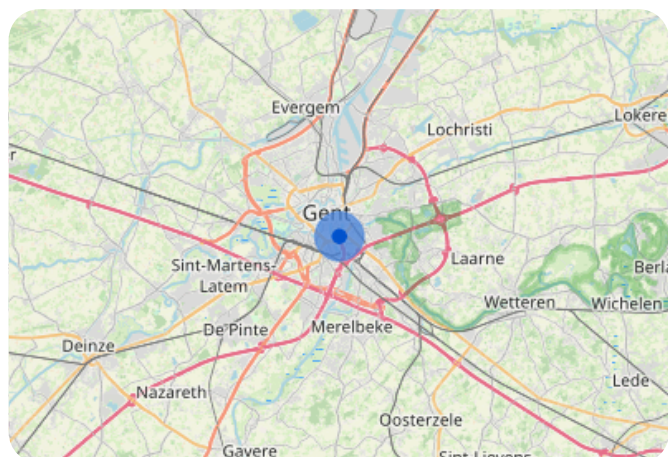
2



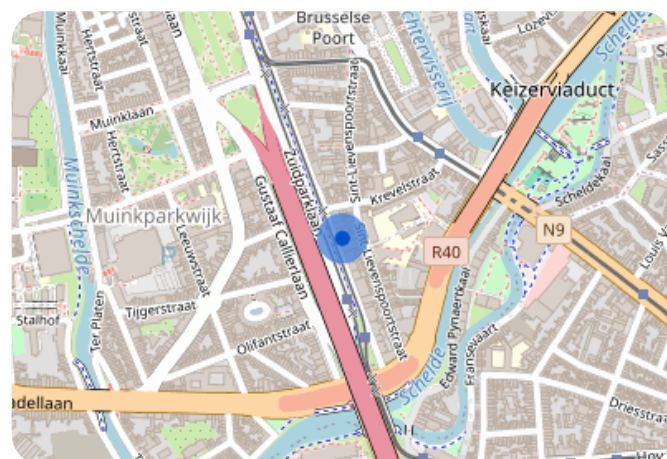
89 m²



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. Inleiding

2.1 Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	appartement
Straat & huisnummer:	Hubert Frère-Orbanlaan 360
Postcode & gemeente:	9000 Gent
Kadastrale afdeling:	GENT 4 AFD (44804)
Sectie:	D
Perceelnummer(s):	2921/00D000
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	265
Zakelijk recht:	volle eigendom
Extra info:	- appartement op de tweede verdieping - kelderberging

2.2 Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

De schatting is onafhankelijk en zonder belangenconflict uitgevoerd ten opzichte van het vastgoedobject, de eigenaar of de opdrachtgever.

De schatter-expert en de onderneming verklaren verder voldoende verzekerd te zijn voor burgerlijke aansprakelijkheid.

Voornaam & naam:	David Leroy handelend voor HomeSpace BV
Straat & huisnummer:	Zondernaamstraat 1
Postcode & gemeente:	1000 Brussel
Telefoon:	09 233 40 54
E-mail:	info@homespace.be
Beroepskwalificatie:	vastgoedmakelaar
Identificatienummer:	BIVXXXXXX

2.3 Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Voornaam & naam:	dhr. Dylan Lampe
Rijksregisternummer:	DD.MM.JJ-997-04
Straat & huisnummer:	Hubert Frère-Orbanlaan 360
Postcode & gemeente:	9000 Gent

2.4 Doel van de schattingsopdracht

De waardebeoordeling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap.

Doel:	aangifte van de nalatenschap
Taxatiedatum:	18/09/2023
Datum overlijden:	18/09/2023
Voornaam & naam overledene:	Pieter Lampe
Rijksregisternummer overledene:	xx.xx.xx-xxx.xx
Geboorteplaats overledene:	Gent
Plaats overlijden:	Gent

2.5 Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag wordt volgend waardebegrip getaxeerd:

- **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

2.6 Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdiensbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszids ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

2.7 Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek:	09/10/2023
Tijd plaatsbezoek:	09:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd:	ja
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek:	ja
Vrije commentaar:	Op moment van bezichtiging is het pand bewoond en bemeubeld.

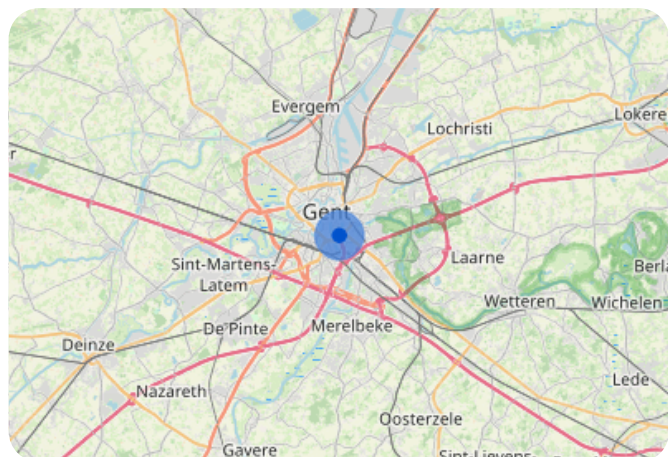
2.8 Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

De schatter-expert heeft geen aanvullende informatie van de opdrachtgever ontvangen voor de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

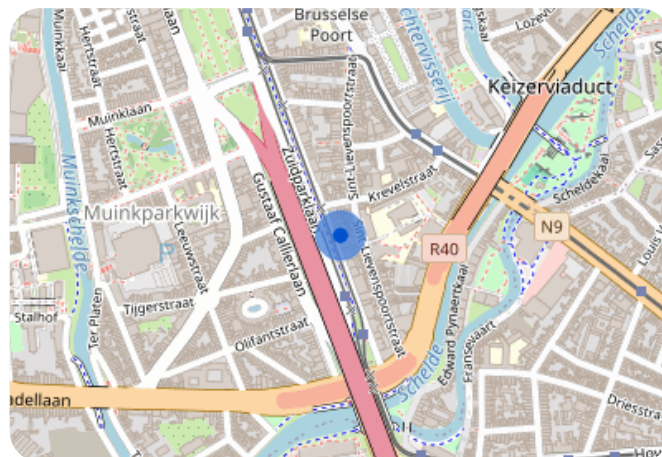


3. Beschrijving van het vastgoedobject

3.1 Ligging



Liggingplan - schaal 1/500000



Liggingplan - schaal 1/15000

Omschrijving van de omgeving:	stadscentrum / stedelijk
Aantrekkelijkheid van de omgeving:	goed
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Geluidshinder:	vrij veel
Geurhinder:	geen
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

3.1.1 Mobiscore



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 milieu-impact.

3.2 Grond

3.2.1 Grootte & afmetingen

Totale grondoppervlakte (m ²):	265
Breedte aan de straat (m):	11
Gemiddelde perceeldiepte (m):	25

3.2.2 Verschijningsvorm

Oriëntatie van de straatgevel:	zuidwest
Vorm:	veelhoek
Helling:	vlak
Hoogteligging t.o.v. de straat:	gelijkaardig niveau

3.2.3 Juridische bestemming

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

3.2.4 Water

Regio risicozone overstroming:	Vlaanderen
Watersoort:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen 2017:	geen risicozone

3.3 Constructie

3.3.1 Algemene omschrijving

Gebouwstructuur:	beton
Bouwjaar:	1970
Renovatiejaar:	2020
Algemene staat van onderhoud:	uitstekende staat

3.3.2 Grootte & afmetingen

Gevelbreedte (m):	11
Aantal bouwlagen:	9
Bewoonbare oppervlakte (m ²):	85
Oppervlakte kelder(s) (m ²):	4
Bruto vloeroppervlak (m ²):	89
Oppervlakte terrassen (m ²):	3
Aantal slaapkamers:	2
Aantal badkamers:	2

3.3.3 Verschijningsvorm

Indeling:

Appartement tweede verdieping:

- hall
- slaapkamer 1 met toegang tot het terras
- slaapkamer 1 met aansluitende badkamer
- toilet
- vestiaire
- badkamer
- woonkamer met zit- en eetruimte
- open keuken met eiland
- berging

Overige:

- kelderberging (ca. 4 m²)

Verdieping: 2

3.3.4 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
Nutsvoorzieningen:	elektriciteit / aardgas / stadswater / kabel distributie / telefoon / riolering

3.3.5 ESG

EPC-score (kWh/m ² jaar):	50
EPC-label:	A

3.3.6 Staat van onderhoud

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Raamwerk				✓	voorzijde aluminium met dubbel glas (1.0) / achterzijde PVC met dubbel glas en ventilatieroosters
Deuren				✓	voordeur met 3-puntsslot
Terrassen		✓			keramische tegels / balustrade in staal

Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Vloerbekleding				✓	samengestelde parket (Hongaarse punt) / keramische tegels (badkamers)
Muurbekleding				✓	gepleisterd en geschilderd
Plafond				✓	gepleisterd en geschilderd
Binnendeuren				✓	plafondhoge houten deuren met gelakt zwart beslag en magneetsluiting
Sanitair				✓	één apart toilet met enkele wastafel / twee badkamers (van welke één voorzien van een inloopdouche en een tweede voorzien van een inloopdouche en lavabomeubel)
Keukeninrichting				✓	ingerichte keuken met werkblad in marmer en 'Siemens' inbouwtoestellen (voorzien van gaskookzone 5-pits, dampkap, combi-oven, vaatwasmachine, koelkast, diepvries en spoelbak)
Elektriciteit				✓	installatie conform AREI
Verwarming				✓	centrale verwarming op aardgas (collectief) met radiatoren

3.4 Rechten

Vlaams voorkooprecht:	nee
Basisakte:	quotiteit van 50/1000sten
Zakelijke rechten:	VE: Dylan, Lampe (DD.MM.JJ-997-04)

4. Fotoreportage



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



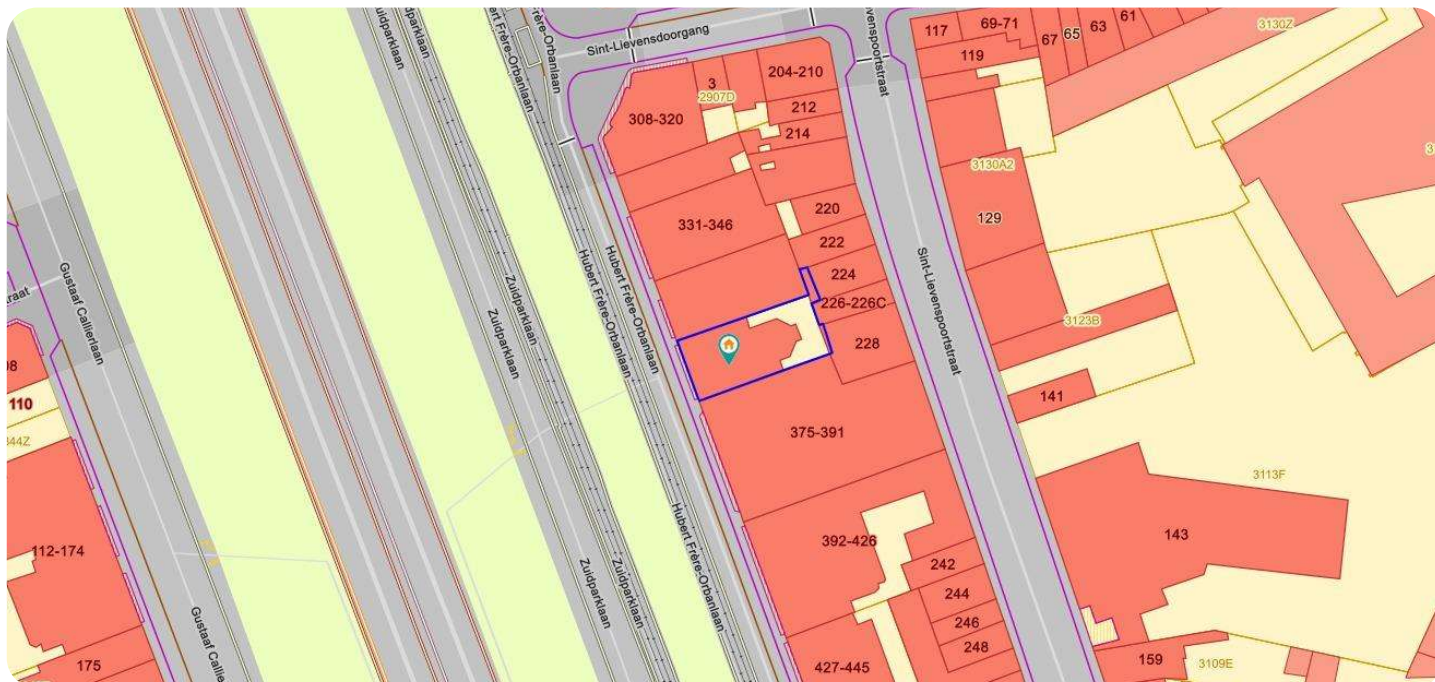
Foto 11



5. Kaarten



GRB-basiskaart



Kadastraal plan

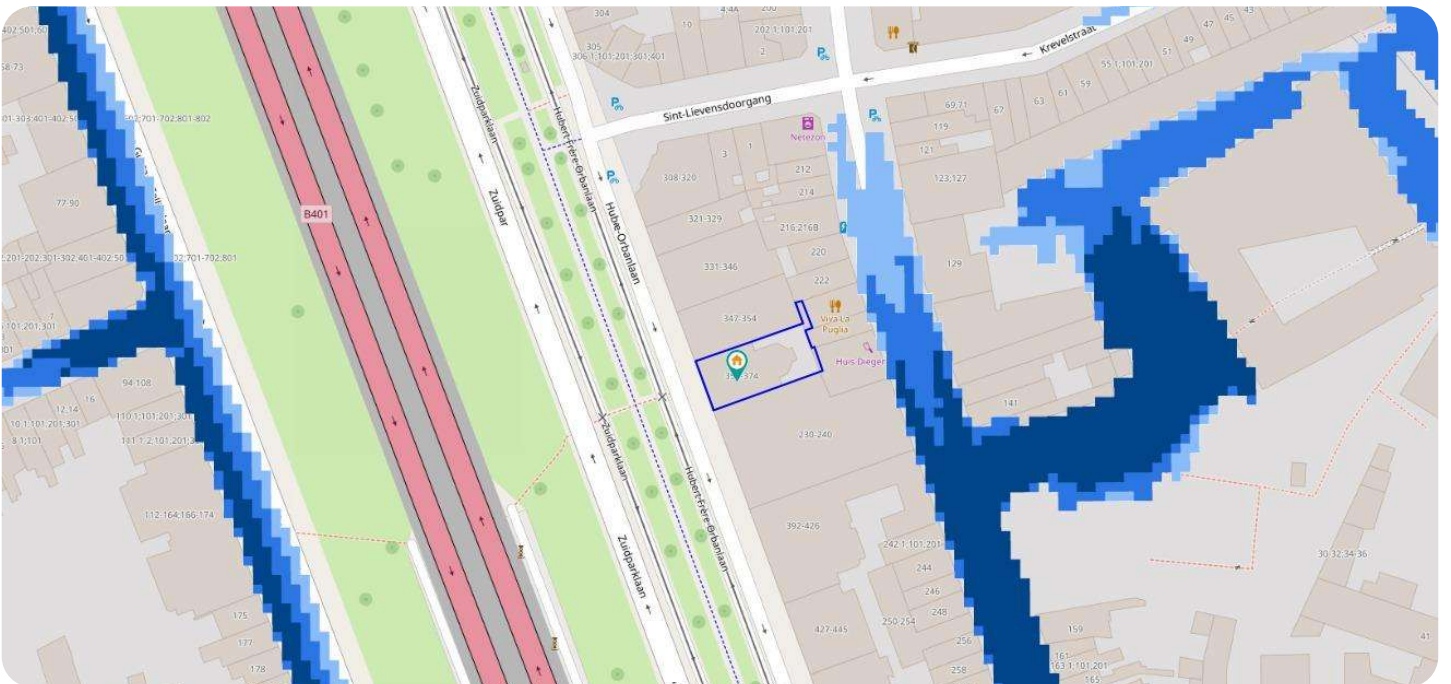




ArcGIS
satelliet



Watertoets 2023 pluviaal



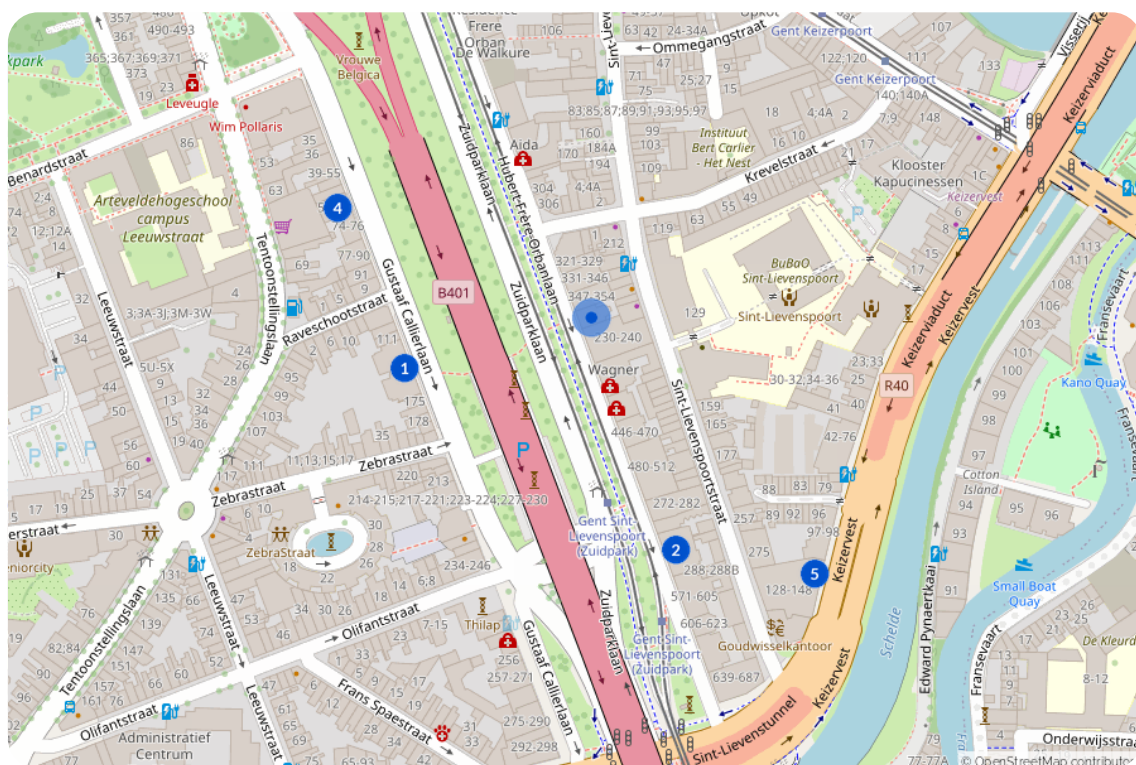
HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!




HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

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

6. 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

7. Motivering en toelichting gehanteerde schattingsmethode

7.1 Methode van vergelijkingspunten

Omdat voldoende recente en vergelijkbare vergelijkingspunten voorhanden zijn, kan de schatting worden uitgevoerd op basis van de methode van vergelijkingspunten.

Bij de methode van vergelijkingspunten wordt de waarde van het te schatten vastgoedobject bepaald door prijsvergelijking met vergelijkbare vastgoedobjecten, waarbij de overeenkomsten en de verschillen in prijsdeterminerende factoren (vb. oppervlakte, ouderdom, kwaliteit van de constructieonderdelen, ligging, marktomstandigheden,...) worden geanalyseerd en geobjectiveerd. De schatter-expert onderzoekt en analyseert de overeenkomsten en de verschillen tussen het te schatten object en de vergelijkingspunten. De prijs van elk vergelijkingspunt wordt vervolgens positief of negatief gecorrigeerd om de verschillen in overeenstemming te brengen met het te waarderen vastgoedobject. Uiteindelijk wordt het gewogen gemiddelde van de gecorrigeerde prijzen van de vergelijkingspunten aangenomen als de geschatte waarde van het vastgoedobject.

De nauwkeurigheid van de uitkomst van de schattingsmethode is in sterke mate afhankelijk van de betrouwbaarheid, de actualiteit en de beschikbaarheid van voldoende gedetailleerde informatie over de vergelijkingspunten. Verschillen in prijsvorming kunnen immers ontstaan door allerlei oorzaken zoals gebrek aan marktkennis bij marktpartijen, een gelegenheidswaarde of de marktomstandigheden waarop de transacties zijn tot stand gekomen.

De schatter-expert selecteert de vergelijkingspunten op basis van de hoogst mogelijke graad van overstemming met het te schatten vastgoedobject. De selectie gebeurt doorgaans op basis van drie cumulatieve voorwaarden:

- de vergelijkingspunten hebben dezelfde utiliteit als het te schatten vastgoedobject of het vergelijkingspunt is voor een marktpartij een gelijkwaardig alternatief ter substitutie van het te schatten vastgoedobject;
- de verschilpunten met het te schatten vastgoedobject zijn beperkt en/of controleerbaar, in die mate dat de invloed ervan op de waarde zoveel mogelijk afzonderlijk bepaald kan worden;
- de transacties zijn recent en voldoende gedocumenteerd zodat er voldoende gedetailleerde informatie is over zo veel mogelijk factoren die de transactie beïnvloed hebben.

8. Waardebepaling

8.1 Methode van vergelijkingspunten

Voor de gedetailleerde waardeberekeningen wordt verwezen naar de bijlagen gehecht aan onderhavig schattingsverslag.

De prijs van de vergelijkingspunten worden in de waardeberekeningen gecorrigeerd op basis van procentpunten met als doel de verschillen in kenmerken weg te werken en in overeenstemming te brengen met het te schatten onroerend goed.

Het uitgangspunt is dat het te schatten onroerend gescoord wordt op 100% voor haar kenmerken. Een vergelijkingspunt dat beter scoort voor haar kenmerken krijgt een score groter dan 100%. Omgekeerd, een vergelijkingspunt dat minder scoort dan het te schatten onroerend goed, krijgt een score kleiner dan 100% toegekend.

De totale appreciatie per vergelijkingspunt wordt vastgesteld op:

- **93%** voor vergelijkingspunt 1
- **94%** voor vergelijkingspunt 2
- **93%** voor vergelijkingspunt 3
- **89%** voor vergelijkingspunt 4
- **94%** voor vergelijkingspunt 5

Rekening houdend met de aangehaalde vergelijkingspunten, de intrinsieke kenmerken en de evolutie van de vastgoedmarkt wordt het object gewaardeerd op een **marktwaarde van say @ € 418.000**.

9. Conclusie

9.1 Commentaar van de schatter-expert

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.

9.2 SWOT-analyse

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen

- gunstige locatie nabij commercieel en historisch centrum
- uitstekende bereikbaarheid en ontsluiting (zowel met de wagen als met openbaar vervoer)
- recente totaalrenovatie uitgevoerd
- hoge afwerkingsgraad en niveau van comfort
- gemeenschappelijke delen in goede en onderhouden staat

Zwaktes & bedreigingen

- geen garage of autostaanplaats
- zicht op B401 (beperkt zicht op Zuidpark)
- compacte vloeroppervlakte
- beperkte terrasoppervlakte

9.3 Geschatte resultaten

Op taxatiedatum van 18/09/2023 bekomt de schatter-expert de volgende opinie:

Marktwaarde
€ 418.000

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 16/10/2023 met aangehecht 7 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



David Leroy

vastgoedmakelaar - BIVXXXXXX
handelend voor HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
België

E: info@homespace.be
T: 09 233 40 54



9.4 Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

10. Bijlagen

10.1 Bijlage 1 - methode_van_vergelijkingspunten

10.2 Bijlage 2 - plan met indeling

10.3 Bijlage 3 - vergelijkingspunten

10.3.1 Vergelijkingspunt 1

10.3.2 Vergelijkingspunt 2

10.3.3 Vergelijkingspunt 3

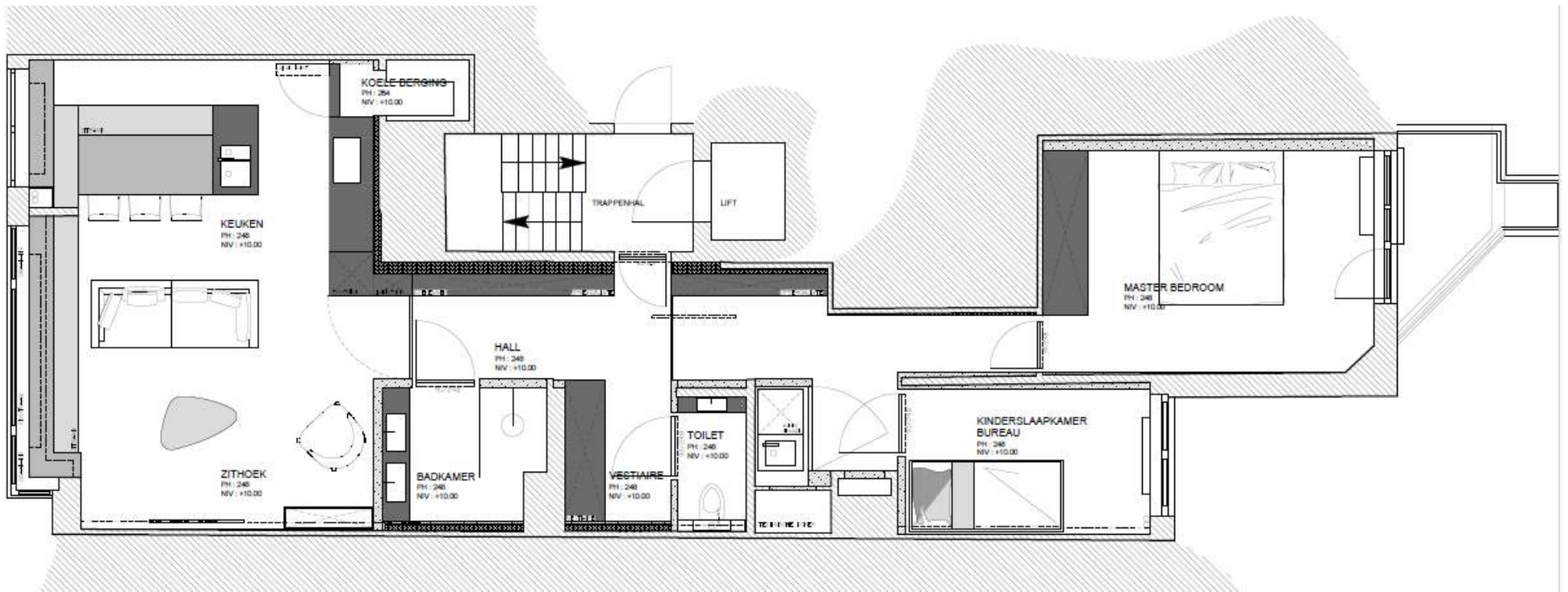
10.3.4 Vergelijkingspunt 4

10.3.5 Vergelijkingspunt 5



METHODE VAN VERGELIJKINGSPUNTEN

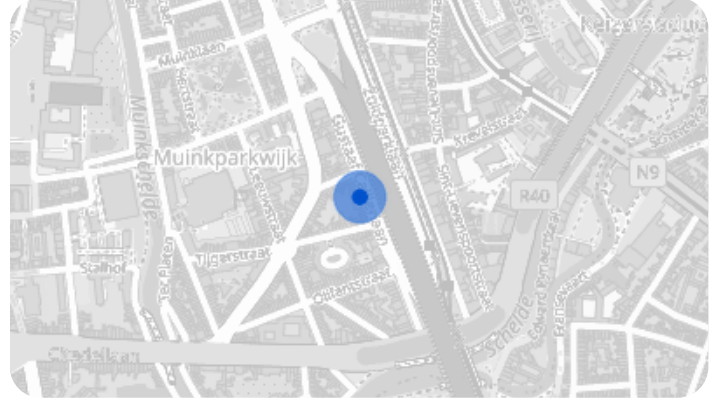
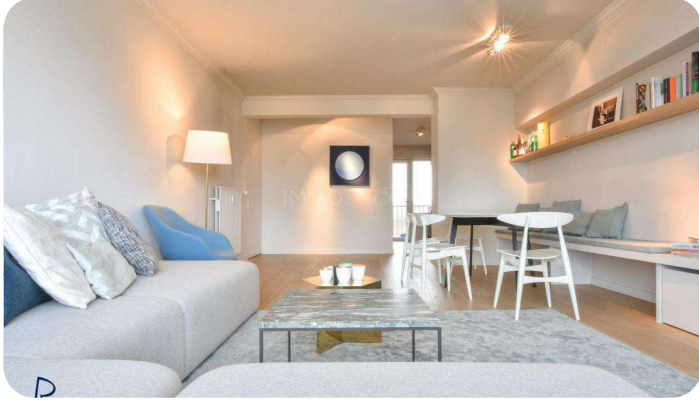
		vastgoedobject	vgl. 1	vgl. 2	vgl. 3	vgl. 4	vgl. 5
adres		Hubert Frère-Orbanlaan 360 - 9000 Gent	Gustaaf Callierlaan - 9000 Gent	Hubert Frère-Orbanlaan 542 - 9000 Gent	Hubert Frère-Orbanlaan 544 - 9000 Gent	Gustaaf Callierlaan 60 - 9000 Gent	Keizervest 133 - 9000 Gent
vloeroppervlakte		89 m ²	87 m ²	98 m ²	94 m ²	80 m ²	90 m ²
EPC		50 kWh/m ² per jaar	143 kWh/m ² per jaar	169 kWh/m ² per jaar	146 kWh/m ² per jaar	290 kWh/m ² per jaar	0 kWh/m ² per jaar
datum		18/09/2023	06/05/2020	03/01/2022	06/10/2023	04/05/2022	20/06/2021
prijs		-	€ 355.000	€ 349.000	€ 428.000	€ 389.000	€ 312.000
prijsindexatie		-	16%	3%	0%	2%	8%
geïndexeerde prijs		-	€ 4.724	€ 3.671	€ 4.553	€ 4.948	€ 3.737
ligging	40%	100%	100%	100%	100%	100%	83%
vloeroppervlakte	30%	100%	98%	110%	106%	90%	101%
energieprestatie	10%	100%	35%	30%	34%	17%	100%
kwaliteit & comfort	20%	100%	100%	90%	90%	100%	100%
totale appreciatie	100%	100%	93%	94%	93%	89%	94%
gecorrigeerde prijs			€ 5.090	€ 3.905	€ 4.890	€ 5.579	€ 3.993
marktwaarde		€ 418.000					



Gustaaf Callierlaan 138 - 9000 Gent

€ 355.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



87 m²

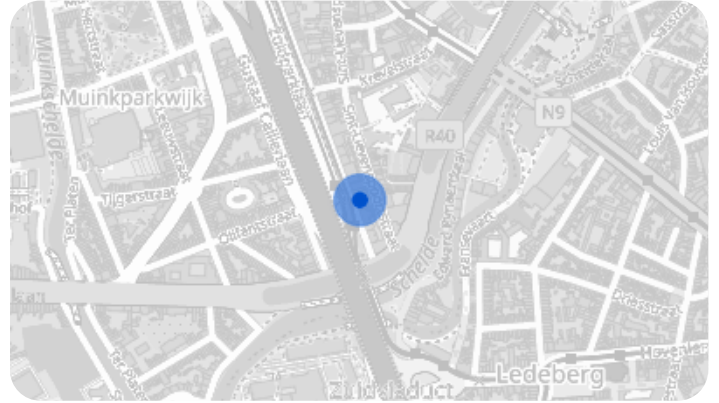
Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2843/00D002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	16/06/2019
Bouwjaar	1968	Laatst gezien	06/05/2020
EPC	143	Aantal dagen online	324
KI	1088	16/06/2019	€370000
		14/09/2019	€355000



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 m ²	Laatst gezien	03/01/2022
EPC	169	Aantal dagen online	160
KI	1028	26/07/2021	€349000

Voorbeeld uitgebreid schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

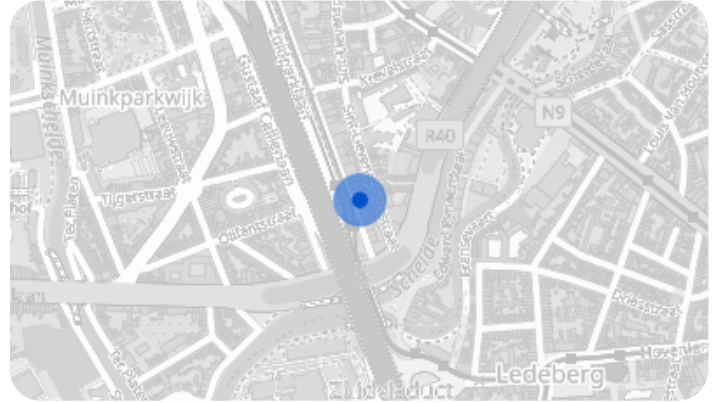
HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

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

Hubert Frère-Orbanlaan 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 uitgebreid schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent



HOMESPACE
Uw expert in vastgoed!

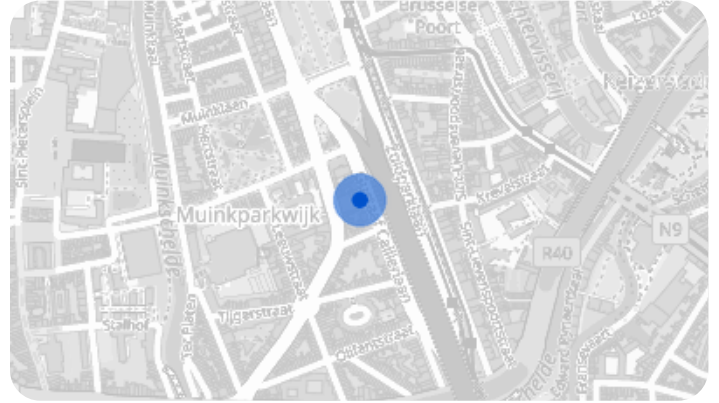
HomeSpace BV
Zondernaamstraat 1
1000 Brussel
BE0675742877

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

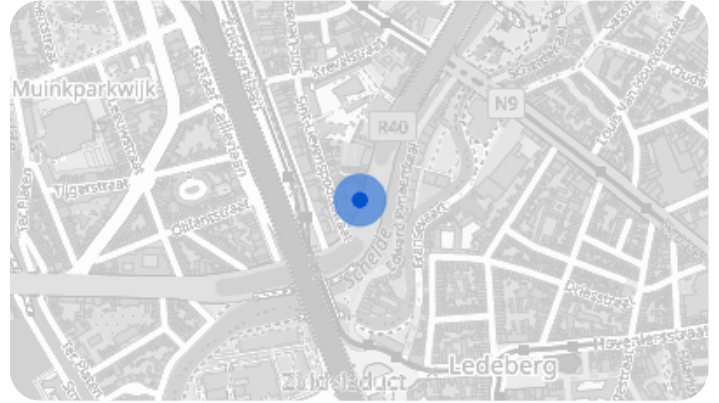
Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2849/00F002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	01/04/2022
Bouwjaar	1965	Laatst gezien	04/05/2022
Terras	5 m ²	Aantal dagen online	32
EPC	290	01/04/2022	€389000
KI	954		

Voorbeeld uitgebreid schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent

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 uitgebreid schattingsverslag - Hubert Frère-Orbanlaan 360 9000 Gent