Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

SCHATTINGSVERSLAG

Aard van het goed:	kantoorgebouw
Straat & huisnummer:	Latemstraat 93
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale afdeling:	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD/SINT-MARTENS-LATEM/ (44064)
Sectie:	B
Perceelnummer(s):	0378/00E000
Deel van een perceel:	nee
Kadastraal inkomen:	€3098
Kadastrale oppervlakte (m²):	840
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	kantoorgebouw met parking

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject 4
1.2. Identificatie van de schatter-expert 4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever 4
1.4. Doel van de schattingsopdracht 4
1.5. Waardebegrip 5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten 6
1.7. Omvang van de bezichtigingen 6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd 6
2. Beschrijving van het vastgoedobject 7
2.1. Ligging 7
2.2. Grond 8
2.3. Constructie 8
2.3.1. Algemene omschrijving 8
2.3.2. Kwaliteit en comfort 9
2.4. Kaarten 10
2.5. Fotoreportage 11
3. Motivering en toelichting van de gehanteerde schattingsmethode 14
3.1. Methode van vergelijkingspunten 14
3.2. Kapitalisatiemethode 14
4. Vergelijkingspunten 15
5. Waardebepaling 17
5.1. Methode van vergelijkingspunten 17
5.2. Kapitalisatiemethode 18
6. Conclusie 19
7. Algemene bepalingen 21
8. Bijlagen 22
8.1. Bijlage 1 - methode_van_vergelijkingspunten 22
8.2. Bijlage 2 - kapitalisatiemethode 22
8.3. Bijlage 3 - vergelijkingspunten 22
8.3.1. Vergelijkingspunt 1 22
8.3.2. Vergelijkingspunt 2 22
8.3.3. Vergelijkingspunt 3 22
8.3.4. Vergelijkingspunt 4 22
8.3.5. Vergelijkingspunt 5 22
8.3.6. Vergelijkingspunt 6 22
8.3.7. Vergelijkingspunt 7 22
8.3.8. Vergelijkingspunt 8 22
8.3.9. Vergelijkingspunt 9 22
8.3.10. Vergelijkingspunt 10 22
8.3.11. Vergelijkingspunt 11 22
8.3.12. Vergelijkingspunt 12 22
8.3.13. Vergelijkingspunt 13 22
8.3.14. Vergelijkingspunt 14 22
8.3.15. Vergelijkingspunt 15 22

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

Verklarende woordenlijst

aanschaffingswaarde	De aanschaffingswaarde of verwervingskost is de marktwaarde van het vastgoedobject vermeerderd met de transactiekosten.
aanvangsleegstand	Aanvangsleegstand is leegstand die ontstaat bij aanvang van een exploitatieperiode, doorgaans tijdens bouwwerken en aansluitend op de oplevering van een nieuwbouw of een renovatie.
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 m² 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.
gebruikelijke 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.
mutatiekosten wederverhuur	De mutatiekosten wederverhuur zijn de kosten die vaak gepaard gaan met de wisseling van een huurder (vb. makelaarscommissies, incentives, tennant fitting,...).
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.
transactiekosten	De transactiekosten zijn de kosten die een partij moet maken rekening houdend met de transactie om een zakelijk recht over het vastgoedobject te verwerven (vb. ereloon notaris, aktekosten, registratiebelasting, aanbrengpremies, commissies,...).
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. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	kantoorgebouw
Straat & huisnummer:	Latemstraat 93
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale afdeling:	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD/SINT-MARTENS-LATEM/ (44064)
Sectie:	B
Perceelnummer(s):	0378/00E000
Deel van een perceel:	nee
Kadastraal inkomen:	€3098
Kadastrale oppervlakte (m²):	840
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	kantoorgebouw met parking

1.2. 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.

Voornaam & naam:	Klaas Claeyssens handelend voor Claeyssens en Couckuyt BV
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	09 233 40 54
E-mail:	info@ccexperts.be
Beroepskwalificatie:	schatter
Identificatienummer:	LAN071310 - VLABEL003212078814

1.3. 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.

Naam en voornaam:	dhr. Thomas Couckuyt
Straat & huisnummer:	Latemstraat 93
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem

1.4. Doel van de schattingsopdracht

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

Doel:	accountancy
Taxatiedatum:	20/01/2022

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen 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.
- **markthuur** is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- **gebouwwaarde** is de geschatte waarde die overeenstemt met de vermoedelijke kostprijs die normaal te verwachten is om een gelijkwaardig nieuw gebouw op de taxatiedatum op te richten, overeenkomstig hedendaagse regelgeving, met inbegrip van de studiekosten en niet-recupereerbare btw, verminderd met een aftrok voor de technische, functionele, economische en/of externe veroudering.
- **grondwaarde** is het geschatte bedrag waartegen een gelijkwaardig perceel grond met dezelfde bestemming en eenzelfde productiviteit 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.
- **vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop** is de opinie van de schatter-expert over de te verwachten opbrengst bij gedwongen verkoop. Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:
    - dat de verkoop zal plaatsvinden op de taxatiedatum;
    - dat er sprake is van een zakelijke transactie;
    - dat de partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
    - dat voor het vastgoedobject gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
    - dat het object zowel van binnen als van buiten bezichtigd en geïnspecteerd kan worden;
    - dat het vastgoedobject vrij van gebruik en huur is.

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

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

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheken, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid 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 huidig 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 anderzijds 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.

1.7. 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:	20/01/2022
Tijd plaatsbezoek:	09:30
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd:	ja
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek:	ja
Aanwezigen op het plaatsbezoek:	dhr. Thomas Couckuyt

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

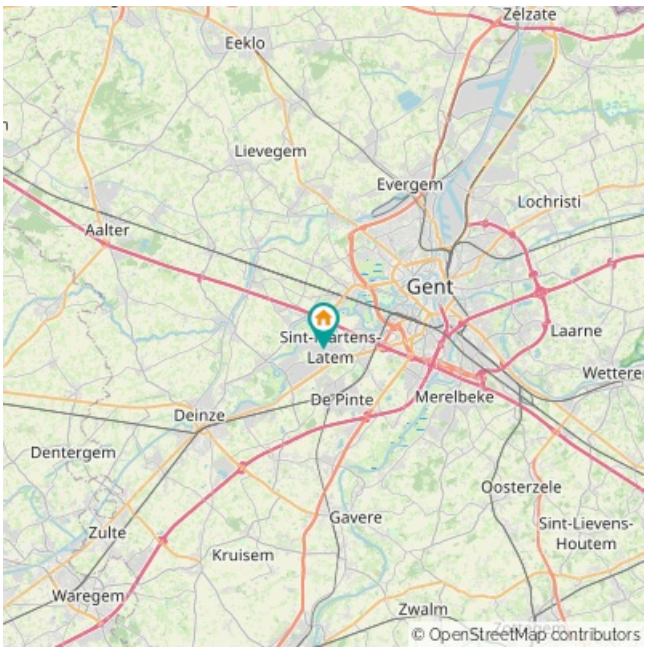
Aard	Omschrijving
Bouwplannen	opgemaakt door Claeyssens & Couckuyt bv op 15/10/2020

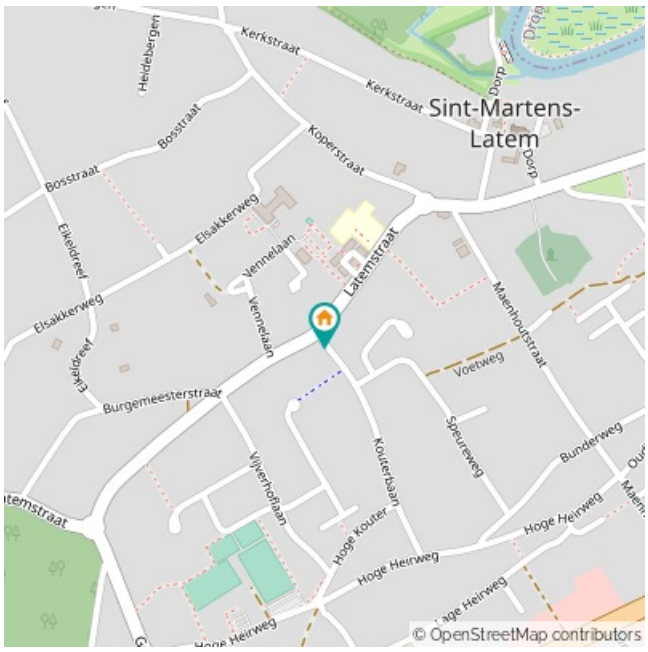
Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	wijk met middelgrote woningen / wijk met grote woningen / gemeentekern / residentieel / handelscentrum
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 1.5 km:	gemeentehuis / detailhandel / administratief centrum / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / secundair onderwijs / bos / recreatie / kinderopvang / toerisme / sportinfrastructuur / buurtwinkel
Autosnelweg:	E17 gelegen op ca. 9 minuten rijden E40 gelegen op ca. 7 minuten rijden
Openbaar vervoer:	treinstation gelegen op ca. 4.0 km afstand bushalte gelegen op ca. 0.15 km afstand
Appreciatie van de buurt/omgeving:	zeer goed
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	doorgaand
Geluidshinder:	een beetje
Geurhinder:	geen





2.2. Grond

Oppervlakte woongebied (m²):	840
Totale grondoppervlakte (m²):	840
Bebouwde grondoppervlakte (m²):	188
Straatbreedte (m):	62
Gemiddelde perceeldiepte (m):	47
Oriëntatie van de straatgevel:	noordoost
Vorm:	rechthoek
Helling:	vlak
Hoogteligging t.o.v. de straat:	gelijkaardig niveau
Bodemtype:	zand
Watertoets:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Beschermd grasland:	niet beschermd
Juridische bestemming:	woongebieden

2.3. Constructie

2.3.1. Algemene omschrijving

Gebouwstructuur: staal / beton / metselwerk

Type bebouwing: open

Bouwjaar: 1965

Indeling: Het kantoorgebouw bestaat uit 2 bouwlagen :

gelijkvloers (ca. 188m²):

- ontvangstruimte
- kantoorruimte
- vergaderzaal 1
- vergaderzaal 2
- technische ruimte
- gescheiden sanitair
- bergruimte
- technische ruimte
- telefooncel 1
- telefooncel 2
- telefooncel 3

eerste verdieping (ca. 144m²):

- traphal
- doucheruimte
- kantoorruimte
- vergaderzaal 3
- eetplaats
- personeelsruimte
- keuken
- toilet
- dakterras
- groendak

Verder is er nog een parking aanwezig voor maximaal 12 wagens.

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

Gevelbreedte (m):	19.5
Aantal bouwlagen:	2
Bruto vloeroppervlak (m²):	332
Aantal externe parkeerplaatsen:	12
Oriëntatie terrassen:	zuidwest
Nutsvoorzieningen:	elektriciteit / aardgas / stadswater / kabeldistributie / telefoon / riolering
Aantal meters:	1

2.3.2. Kwaliteit en comfort

Algemeen gebruik materialen:	goed
Zicht op de buren:	zwak
Vrij uitzicht:	vrij mooi
Lichtsterkte:	vrij veel
Verwarming:	centrale verwarming (aardgas) / vloerverwarming
Ventilatiesysteem:	C
Comfort:	airco / netwerkbekabeling / alarminstallatie / brandbeveiliging / keuken (basis) / badkamer (basis)
Tuin:	normaal onderhoud

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

2.4. Kaarten

Kadastraal plan

GRB-basiskaart

Gewestplan

Overstromingsgevoelige gebieden 2017

Geluidsbelasting toestand 2016

ArcGIS satelliet

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

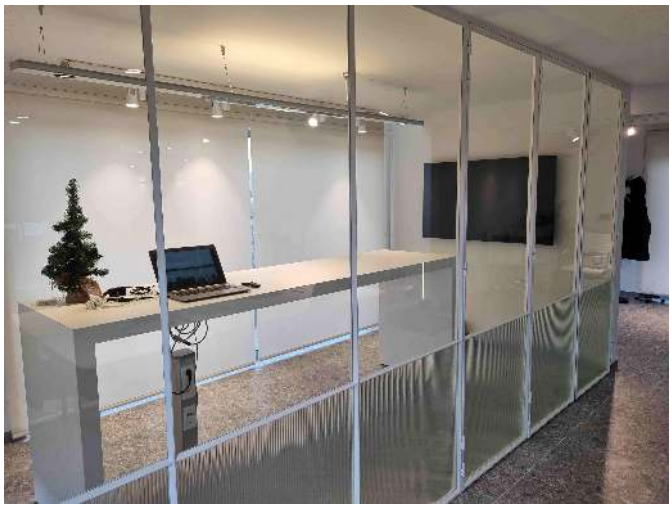
2.5. Fotoreportage

voorgevel

zijgevel

gevels

landschapskantoor



vergaderzaal

landschapskantoor

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

landschapskantoor

landschapskantoor

vergaderzaal

telefooncellen

kantoorruimte

vergaderzaal

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

keuken

personeelsruimte

personeelsruimte

personeelsruimte

terras

toilet

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

3. Motivering en toelichting van de gehanteerde schattingsmethode

Volgende schattingsmethodes worden toegepast voor de waardering van het vastgoedobject:

- methode van vergelijkingspunten
- kapitalisatiemethode

3.1. 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.

3.2. Kapitalisatiemethode

De kapitalisatiemethode wordt toegepast omdat het vastgoedobject uit zijn exploitatie huurinkomsten kan opleveren. De parameters van de kapitalisatiemethode zijn enerzijds de gepronostikeerde huurinkomsten en anderzijds het rendement dat vooropgesteld wordt.

Bij de kapitalisatiemethode wordt een markthuur en/of een contracthuur omgezet naar een gekapitaliseerde waarde. De markthuur is een (denkbeeldige) inkomstenstroom die voortkomt uit het te schatten vastgoedobject. In de basisvorm van kapitalisatiemethode wordt een oneindige inkomstenstroom aangenomen waarvan eventuele kosten zoals achterstallig onderhoud, kapitaalinvesteringen, leegstand, mutatiekosten wederverhuur, huurincentives,... in mindering worden gebracht van de gekapitaliseerde huurinkomsten of investeringswaarde. Deze kosten worden verdisconteerd aangezien aangenomen wordt dat zij niet allemaal op de taxatiedatum worden uitgegeven.

Het rendement of de yield waarmee gerekend wordt voor de kapitalisatie van de huurinkomsten wordt bepaald door een analyse van vergelijkingspunten met vergelijkbare objectrisico’s (leegstand, onderhoudskosten, type huurder, marktsegment,...) en/of op basis van de ervaring en kunde van de schatter-expert.

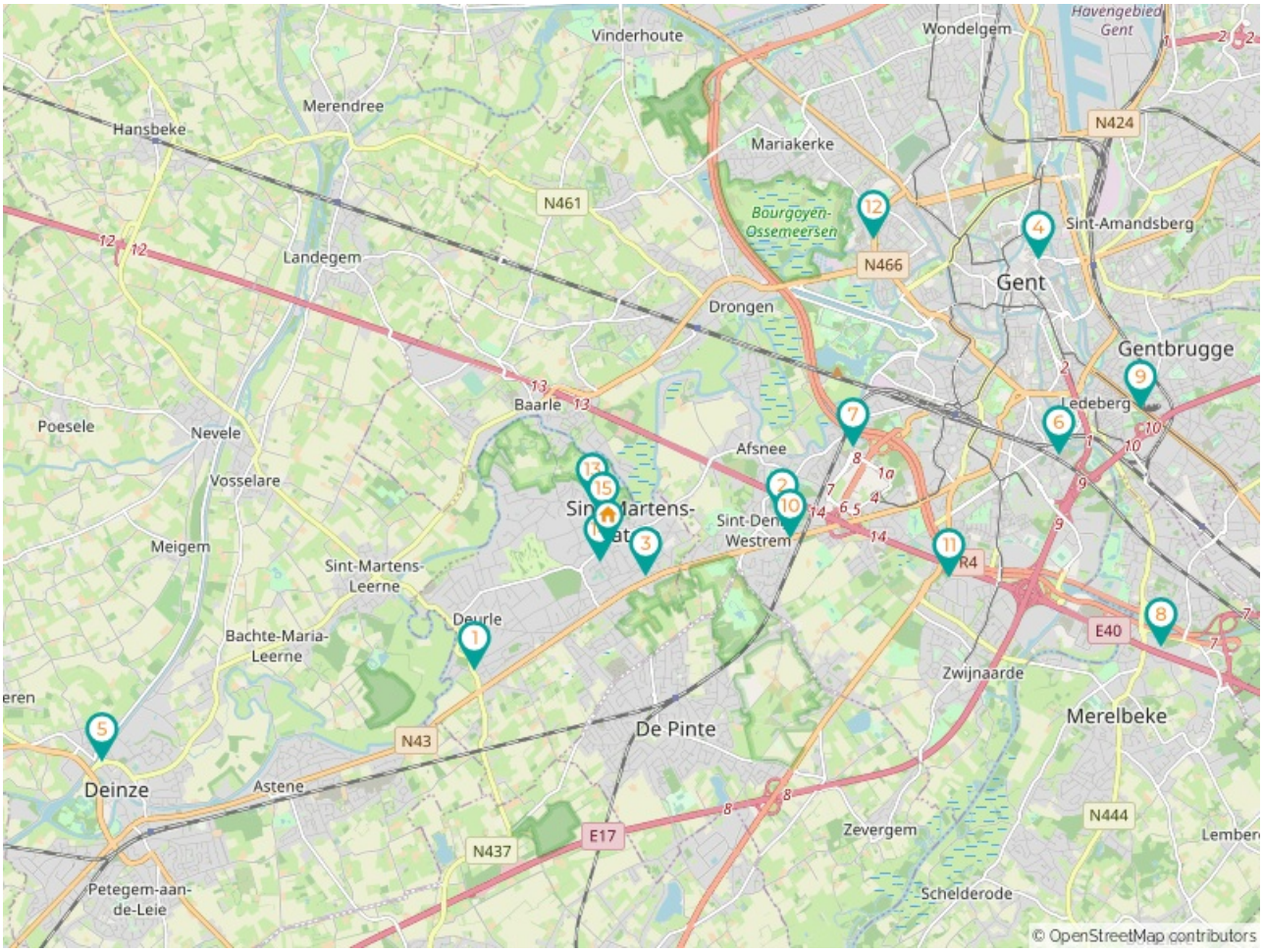
Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

4. Vergelijkingspunten

Voor een gedetailleerde beschrijving van de vergelijkingspunten wordt verwezen naar de bijlagen.

Nr.	Straat & Huisnummer	Gemeente	Vloeroppervlakte (m²)	Grondoppervlakte (m²)	Datum	Prijs
1	Pontstraat 38a	Sint-Martens-Latem	215		10/06/2021	€ 2.760
2	Hogeheerweg 53	Afsnee	90		12/11/2019	€ 750
3	Kortrijksesteenweg 62	Sint-Martens-Latem	130		04/06/2019	€ 1.680
4	Steendam 8	Gent	240		05/07/2020	€ 3.950
5	Kongoplein 6	Deinze	114	114	18/11/2020	€ 1.500
6	Foreestelaan 1	Gent				
7	Poortakkerstraat 117	Afsnee	7500	3800	19/03/2020	€ 24.750.000
8	Fraterstraat 212	Gent		5212	13/11/2018	€ 2.150.000
9	Brusselsesteenweg 562	Gent	600	686	05/04/2019	€ 1.450.000
10	Kortrijksesteenweg 1119	Afsnee	135	1290	14/06/2021	€ 375.000
11	Technologiepark-Zwijnaarde 122	Zwijnaarde	6500	3461	05/07/2017	€ 15.000.000
12	Rooigemlaan 307	Gent	37	104	04/02/2021	€ 100.000
13	Kwakstraat 5	Sint-Martens-Latem		1145	30/09/2021	€ 687.000
14	Meester Hicketlaan 1-3	Sint-Martens-Latem		715	06/04/2021	€ 410.000
15	Elsakkerweg 2+	Sint-Martens-Latem		1242	12/05/2021	€ 641.000

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be



Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

5. Waardebepaling

5.1. Methode van vergelijkingspunten

Voor de gedetailleerde waardeberekeningen wordt verwezen naar de **bijlage 1** gehecht aan onderhavig schattingsverslag.

De prijs van de vergelijkingspunten worden in de waardeberekeningen gecorrigeerd op basis van procentpunten met als doel de verschillen in de kwaliteiten in de ligging, de grond en het gebouw 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 kwaliteiten in de ligging, de grond en het gebouw. Een vergelijkingspunt dat beter scoort in de ligging, de grond en/of het gebouw 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.

Objectivering van het vergelijkingspunt 1_Pontstraat 38a, 9830 Sint-Martens-Latem:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **kleiner dan** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **vergelijkbaar** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.

Objectivering van het vergelijkingspunt 2_Hogeheerweg 53, 9051 Afsnee:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **kleiner dan** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.

Objectivering van het vergelijkingspunt 3_Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **kleiner dan** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **vergelijkbaar** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **vergelijkbaar** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.

Objectivering van het vergelijkingspunt 4_Steendam 8, 9000 Gent:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **kleiner dan** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **vergelijkbaar** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.

Objectivering van het vergelijkingspunt 5_Kongoplein 6, 9800 Deinze:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **kleiner dan** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.

- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.

Objectivering van het vergelijkingspunt 6_Foreestelaan 1, 9000 Gent:

- De ligging van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De vloeroppervlakte van het vergelijkingspunt is **vergelijkbaar** het te schatten object.
- De representativiteit van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De bouwkundige staat van het vergelijkingspunt wordt **hoger** geapprecieerd dan het te schatten object.
- De afwerkingsgraad van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.
- Het comfort van het vergelijkingspunt wordt **lager** geapprecieerd dan het te schatten object.

Rekening houdend met de aangehaalde vergelijkingspunten, de intrinsieke kenmerken en de evolutie van de vastgoedmarkt wordt het appartement gewaardeerd op een **markthuur** van **say @ € 62.000 per jaar**.

5.2. Kapitalisatiemethode

Voor de gedetailleerde waardeberekeningen wordt verwezen naar **bijlage 2** gehecht aan onderhavig schattingsverslag.

De **markthuur** (in de staat waarin het vastgoedobject zich bevindt) wordt, zoals bepaald in bijlage 1, ingeschat op **€ 62.000 per jaar**.

Door kapitalisatie van de markthuur aan een **yield** van **3,75%** wordt een gekapitaliseerde huur of **investeringswaarde** verkregen van **€ 1.653.333**.

De **aanschaffingswaarde** van **€ 1.626.580** wordt bekomen door correctieposten in rekening te brengen van de investeringswaarde:

- min **€ 15.500** voor **3** maanden leegstand;
- min **€ 11.253** voor de mutatiekosten wederverhuur op de leegstand bestaande uit de makelaarscommissie.

Door van de aanschaffingswaarde **€ 187.129 transactiekosten** in mindering te brengen wordt de **marktwaarde** geschat op say @ **€ 1.440.000**. De transactiekosten zijn begroot op **13%** van de marktwaarde.

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

6. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Het kantoorgebouw is geografisch gelegen in het centrum van Sint-Martens-Latem. De omgeving wordt gekenmerkt door grote en middelgrote gebouwen, alsook verschillende diensten en voorzieningen in het centrum van de dorpskern Sint-Martens-Latem. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is vaak vernieuwd of gerenoveerd. Het verkeer is er doorgaand van aard. De omgeving kent een sterk stijgende prijsevolutie. Binnen een straal van 1,5 km zijn alle diensten en voorzieningen in functie van wonen en werken gelegen. De bereikbaarheid met de wagen wordt als gunstig geapprecieerd. Op 7 min. rijden is de E40 te bereiken. Op 9 min. rijden is de E17 te bereiken. Ook is er een zeer vlotte verbinding naar Gent. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd. Op ca. 150 m is een bushalte gelegen. Het treinstation De Pinte is gelegen op ca. 9 min. rijden.

De grond is ca. 840 m² groot en beschikt over een straatbreedte van ca. 15 m langs de Latemstraat en ca. 47 m langsheen de Kouterbaan. De oriëntatie van de grond wordt als middelmatig geapprecieerd. De vorm van de grond is rechthoekig en het terrein is op een gelijkwaardig niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is niet waterziek. Overeenkomstig het Gewestplan is het vastgoedobject gelegen in woongebieden.

Het kantoorgebouw betreft een open bebouwing, dateert van de jaren '60 en kende zijn laatste grondige renovatie in het jaar 2009 en een opfrissing in het jaar 2021. De staat van onderhoud wordt als uitstekend geapprecieerd. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. De architectuur en de verschijningsvorm van het gebouw zijn verzorgd. Het bedrijfsvastgoed geniet een uitstekende visibiliteit voor passanten en tevens een goede representativiteit. De bruto vloeroppervlakte bedraagt ca. 332 m² en in het kantoor zijn ca. 25 werkplekken geïnstalleerd. Het materiaalgebruik is kwaliteitsvol en duurzaam. De muren zijn bepleisterd en geschilderd en de bevloering is zowel op het gelijkvloers, als op de eerste verdieping in keramische vloertegels. Qua technieken en voorzieningen omvat het kantoor centrale verwarming op aardgas via vloerverwarming, een ventilatiesysteem type C, overal dubbele beglazing met aluminium raamprofielen, air conditioning, een surround system, een alarmsysteem met meldkamer, camera's en brandbeveiliging.

Qua indeling omvat het gebouw op het gelijkvloers een inkomhal, kantoorruimte, twee vergaderzalen, een technische ruimte, gescheiden sanitair met hangtoiletten en lavabo, 3 telefooncellen, alsook een bergruimte. Op de eerste verdieping is een kantoorruimte, eetplaats, zithoek, keuken met basisinstallaties, aparte wc, doucheruimte, vergaderzaal, een dakterras en groendak ingericht.

Het vastgoedobject beschikt over 12 externe parkeerplaatsen.

De verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt door de schatter-expert als gunstig geapprecieerd.

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

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

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
• ruime parking • hoge afwerkingsgraad • ruime voorzieningen • gelegen in het centrum van Sint-Martens-Latem met zeer goede zichtbaarheid voor passanten gezien hoekperceel	• bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Op taxatiedatum van 20/01/2022 bekomt de schatter-expert de volgende opinie:

- **een marktwaarde van € 1.440.000**
- **een vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop van € 1.310.000**
- **een markthuur van € 62.000 per jaar**
- **een gebouwwaarde van € 925.000**
- **een grondwaarde van € 515.000**

Vrije commentaar:

Waardering gebouw- en grondwaarde

Rekening houdend met de evolutie van de vastgoedmarkt en de intrinsieke kenmerken wordt de **gebouwwaarde** van het vastgoedobject gewaardeerd op say @ **€ 925.000** of ca. 64% van de totale marktwaarde.

Rekening houdend met de evolutie van de vastgoedmarkt en de intrinsieke kenmerken wordt de **grondwaarde** van het vastgoedobject gewaardeerd op say @ **€ 515.000** of ca. 36% van de totale marktwaarde.

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 20/01/2022 met aangehecht 17 bijlage(n).

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

Klaas Claeyssens
schatter - LAN071310 - VLABEL003212078814
handelend voor Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

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

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

7. 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 Cloride, 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

Claeyssens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

8. Bijlagen

8.1. Bijlage 1 - methode_van_vergelijkingspunten

8.2. Bijlage 2 - kapitalisatiemethode

8.3. Bijlage 3 - vergelijkingspunten

8.3.1. Vergelijkingspunt 1
8.3.2. Vergelijkingspunt 2
8.3.3. Vergelijkingspunt 3
8.3.4. Vergelijkingspunt 4
8.3.5. Vergelijkingspunt 5
8.3.6. Vergelijkingspunt 6
8.3.7. Vergelijkingspunt 7
8.3.8. Vergelijkingspunt 8
8.3.9. Vergelijkingspunt 9
8.3.10. Vergelijkingspunt 10
8.3.11. Vergelijkingspunt 11
8.3.12. Vergelijkingspunt 12
8.3.13. Vergelijkingspunt 13
8.3.14. Vergelijkingspunt 14
8.3.15. Vergelijkingspunt 15

Bijlage 1: METHODE VAN VERGELIJKINGSPUNTEN

		vastgoedobject	vgl. 1	vgl. 2	vgl. 3	vgl. 4	vgl. 5	vgl. 6*
ligging			Pontstraat 38a - 9830 Sint-Martens-Latem	Hogeheerweg 53 - 9051 Afsnee	Kortrijksesteenweg 62 - 9830 Sint-Martens-Latem	Steendam 8 - 9000 Gent	Kongoplein 6 - 9800 Deinze	Foreestelaan 1 - 9000 Gent
datum		-	10/06/2021	31/12/2020	04/06/2019	08/01/2020	20/01/2021	21/08/2021
prijs		-	€ 33.120	€ 9.000	€ 20.160	€ 47.400	€ 18.000	€ 155
prijsindexatie		-	1,5%	3%	7%	6%	3%	1,5%
vloeroppervlakte (m²)		-	215	90	130	240	114	1
gecorrigeerde prijs /m²	**weging**	-	**€ 156**	**€ 103**	**€ 166**	**€ 209**	**€ 163**	**€ 157**
ligging	25%	100%	90%	70%	105%	125%	90%	115%
vloeroppervlakte	20%	100%	105%	115%	115%	105%	120%	100%
representativiteit	20%	100%	100%	40%	100%	100%	85%	75%
bouwkundige staat	15%	100%	110%	55%	100%	90%	110%	110%
afwerkingsgraad	10%	100%	90%	45%	90%	95%	90%	90%
comfort	10%	100%	75%	70%	110%	85%	85%	85%
totale appreciatie	**100%**	**100%**	**97%**	**68%**	**104%**	**104%**	**98%**	**98%**
parking		-	€ 22	€ 22	€ 11	€ 22	€ 20	€ 22
gecorrigeerde prijs /m²		-	**€ 184**	**€ 173**	**€ 170**	**€ 224**	**€ 187**	**€ 183**
vergelijkbaarheid & betrouwbaarheid		-	95%	80%	85%	75%	85%	90%
vloeroppervlakte (m²) te schatten goed		332						
marktwaarde		**€ 62.000**						
	say @	**€ 187**	per m² per jaar					

* prijs uitgedrukt in m² per jaar

BIJLAGE 2: kapitalisatiemethode

Latemstraat 93
9830 Sint-Martens-Latem

taxatiedatum: 20/01/2022

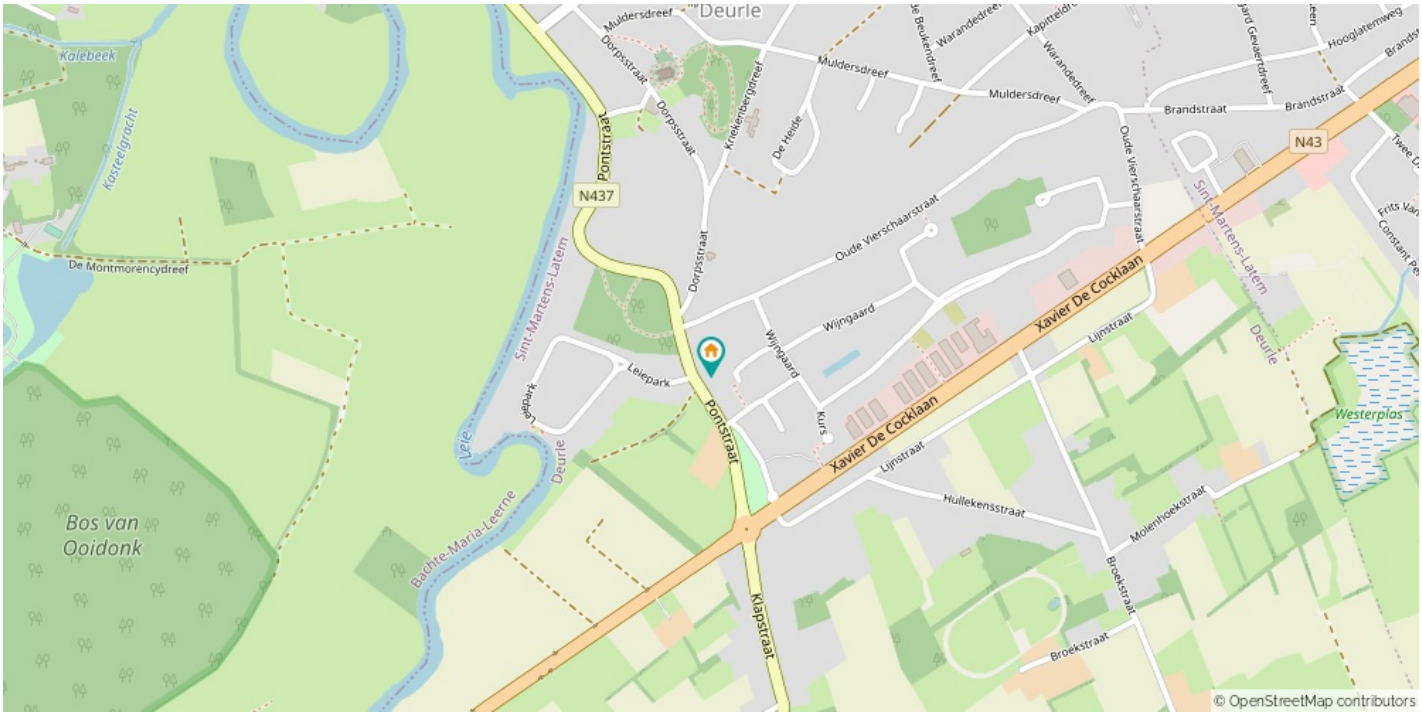
KAPITALISATIEMETHODE				
kantoren	332 m²	x	165 €/m²	€ 54.780
parking (exterieur)	12 pk	x	600 €/pk	€ 7.200
markthuur (per jaar)				**€ 62.000**
yield	3,75%			
investeringswaarde				**€ 1.653.333**
leegstand	3 maand			-€ 15.500
mutatiekosten wederverhuur	18,15%			-€ 11.253
aanschaffingswaarde				**€ 1.626.580**
transactiekosten	13%			-€ 187.129
marktwaarde				**€ 1.439.452**
			say @	**€ 1.440.000**

Kantoor - 9830 Sint-Martens-Latem

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Pontstraat 38a - 9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale ligging	SINT-MARTENS-LATEM 2 AFD/DEURLE/ - A - 0399/00L002



Transactiegegevens

Koop/huur	Huur
Transactiedatum	10/06/2021
Prijs	€2760

Geschiedenis

21/01/2022	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor (Uitstekende staat)
Nuttige vloeroppervlakte	215

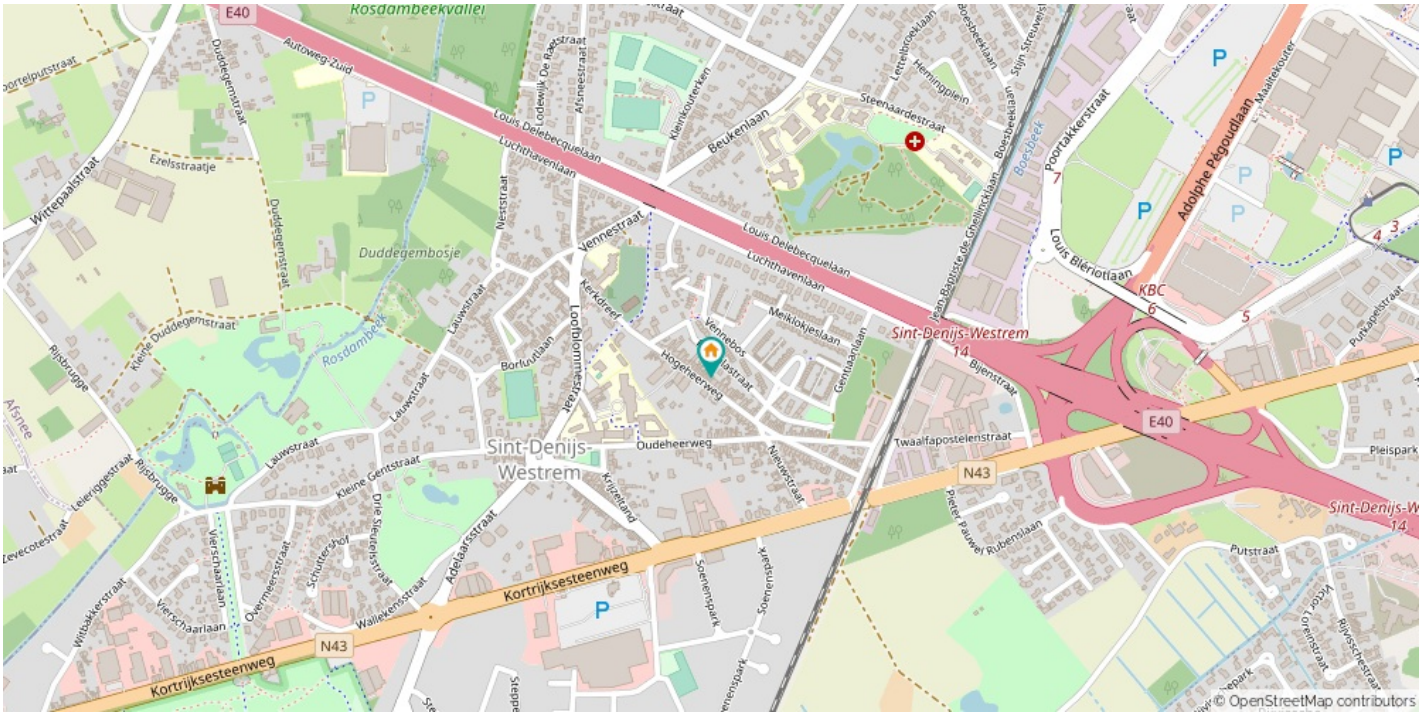
Foto's

Kantoor - 9051 Afsnee

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Hogeheerweg 53 - 9051 Afsnee
Kadastrale ligging	GENT 25 AFD/SINT-DENIJS-WESTREM/ - D - 0372/00S003



Transactiegegevens

Koop/huur	Huur
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

12/11/2019	Toegevoegd
12/11/2019	€750
31/12/2020	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor
Nuttige vloeroppervlakte	90

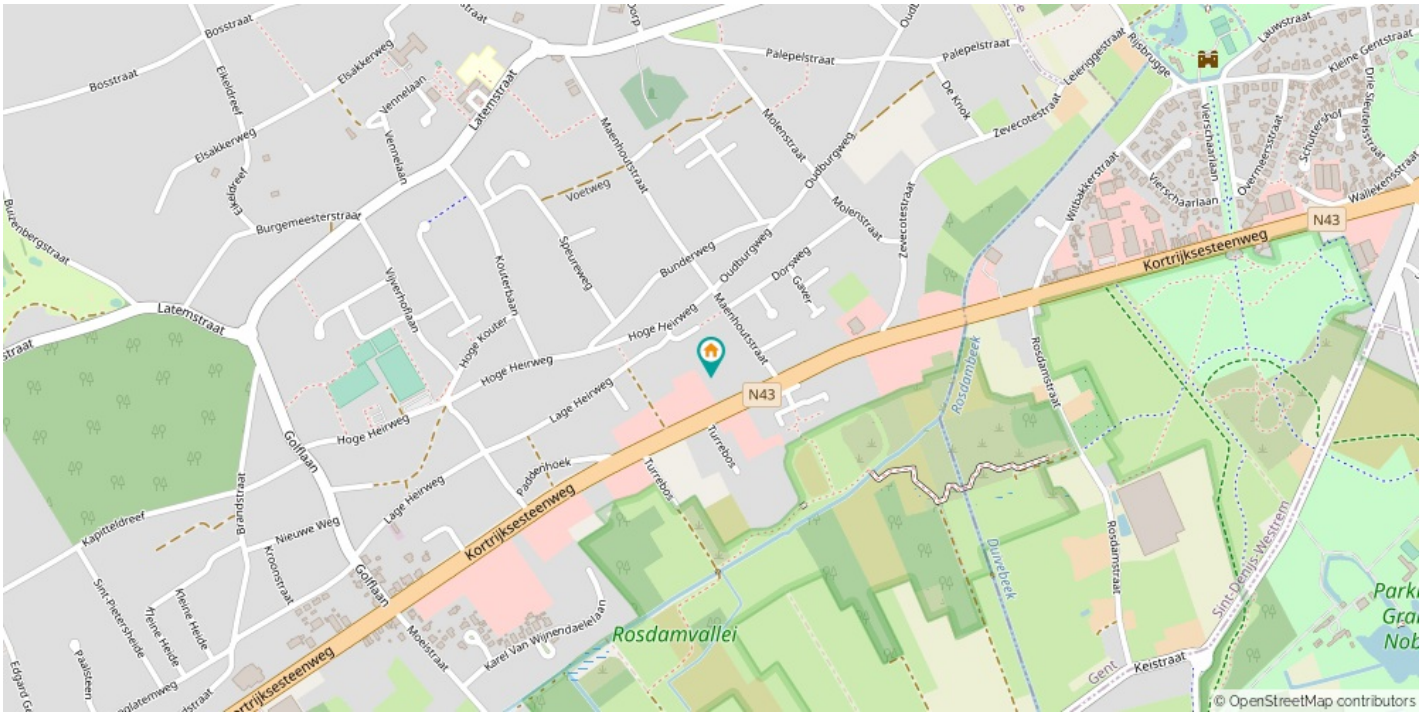
Foto's

Kantoor - 9830 Sint-Martens-Latem

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Kortrijksesteenweg 62 - 9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale ligging	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD/SINT-MARTENS-LATEM/ - B - 0243/00G002



Transactiegegevens

Koop/huur	Huur
Transactiedatum	04/06/2019
Prijs	€1680

Geschiedenis

21/01/2022	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor (Goede staat)
Nuttige vloeroppervlakte	130

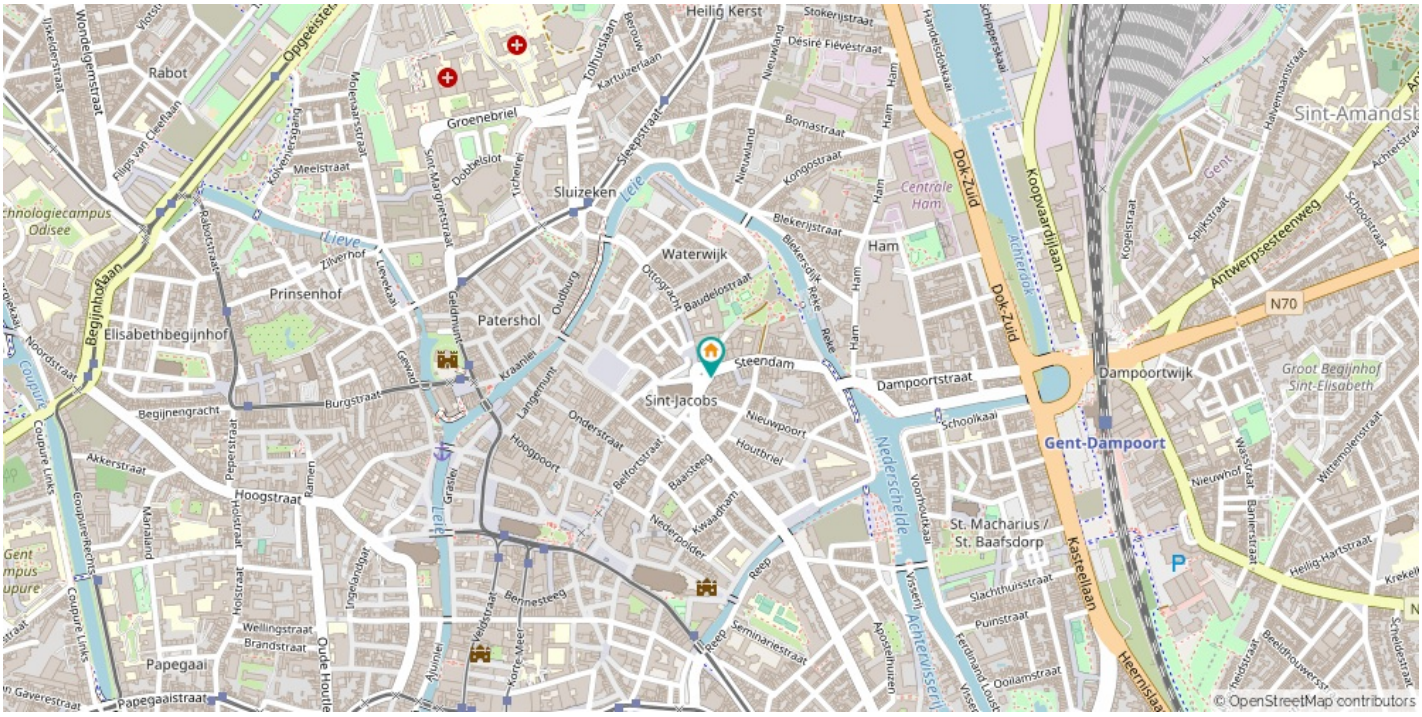
Foto's

Kantoor - 9000 Gent

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Steendam 8 - 9000 Gent
Kadastrale ligging	GENT 2 AFD - B - 0728/00E000


Heilig Kerst
Rabot
Groenebriel
Sluizeken
Waterwijk
Ham
Centrale Ham
Prinsenhof
Elisabethbegijnhof
Patershol
Steendam
Sint-Jacobs
Dampoortstraat
Dampoortwijk
Gent-Dampoort
Groot Begijnhof Sint-Elisabeth
Sint-Amandsb
Antwerpsesteenweg
N70
Dok-Zuid
Koopvaardijlaan
Kasteellaan
Nederschelde
Achterwissen
St. Macharius / St. Baafsdorp
Hoogstraat
Papegaai
Papegaaistraat
Begijnhofdaan
Begijnengracht
Burgstraat
Langemunt
Onderstraat
Hoogpoort
Nieuwpoort
Houtbriel
Schoolkaai
Slachthuisstraat
Puinstraat
Ferdinand Coustenstraat
Oomlamstraat
Bernesteeg
Wellingstraat
Brandstraat
Onde Houtstraat
Heilig-Hartstraat
Wittemolenstraat
Nieuwhof
Wassbaat
Banierstraat
Kogelstraat
Spikstraat
Schoolstraat
Achterstraat
Gent
Gent campus Coupure
Coupure Links
Coupure Rechts
Akkerstraat
Peperstraat
Ramen
Kwaadham
Nederpolder
Reep
Seminariestraat
Apostelhuizen
Voorhoutkaai
Handelsdokkaai
Schipperskaai
Bomastraat
Konopstraat
Blekerijstraat
Blekersdijk
Reke
Baudelostraat
Ottogracht
Oudburg
Kraanlei
Geldmunt
Sint-Margrietstraat
Doublelslot
Meelstraat
Molenaarsstraat
Kokenhezgang
Filips van Cleeflaan
Rakotstraat
Noordstraat
Zilverhof
Lievekaai
Lieve
Leie
Graslei
Ajuinlei
Korte Meer
Veldstraat
Ingelandbaan
Holstraat
Wondelgemstraat
Ijkelderstraat
Opgeëistel
Molenaarsstraat
Tolhuislaan
Kartuizerlaan
Sleepstraat
Nieuwland
Désiré Lévéstraat
Stokerijstraat
Haven
Haven
Haven

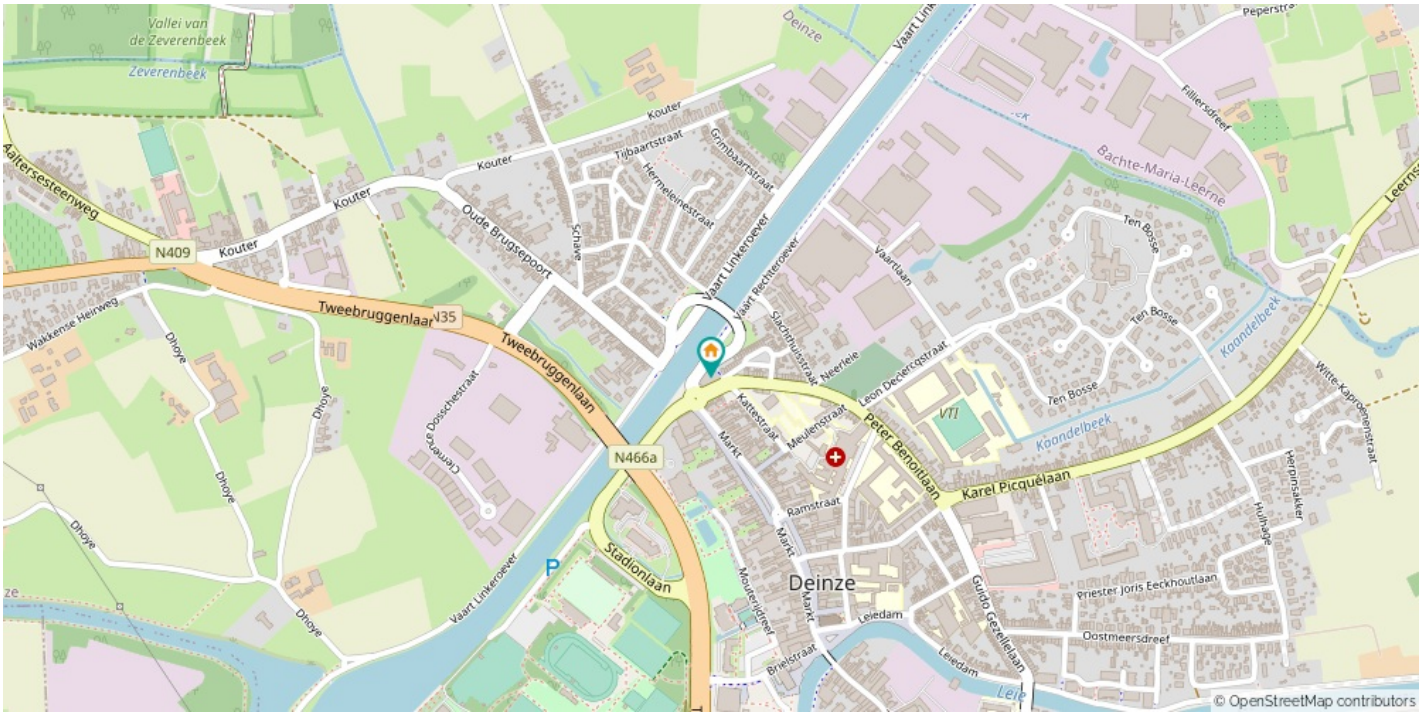
Foto's

Kantoor - 9800 Deinze

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Kongoplein 6 - 9800 Deinze
Kadastrale ligging	DEINZE 1 AFD - A - 0822/00L002



Transactiegegevens

Koop/huur	Huur
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

18/11/2020	Toegevoegd
18/11/2020	€1500
20/01/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor
Nuttige vloeroppervlakte	114
Grondoppervlakte	114
Bouwjaar	2019

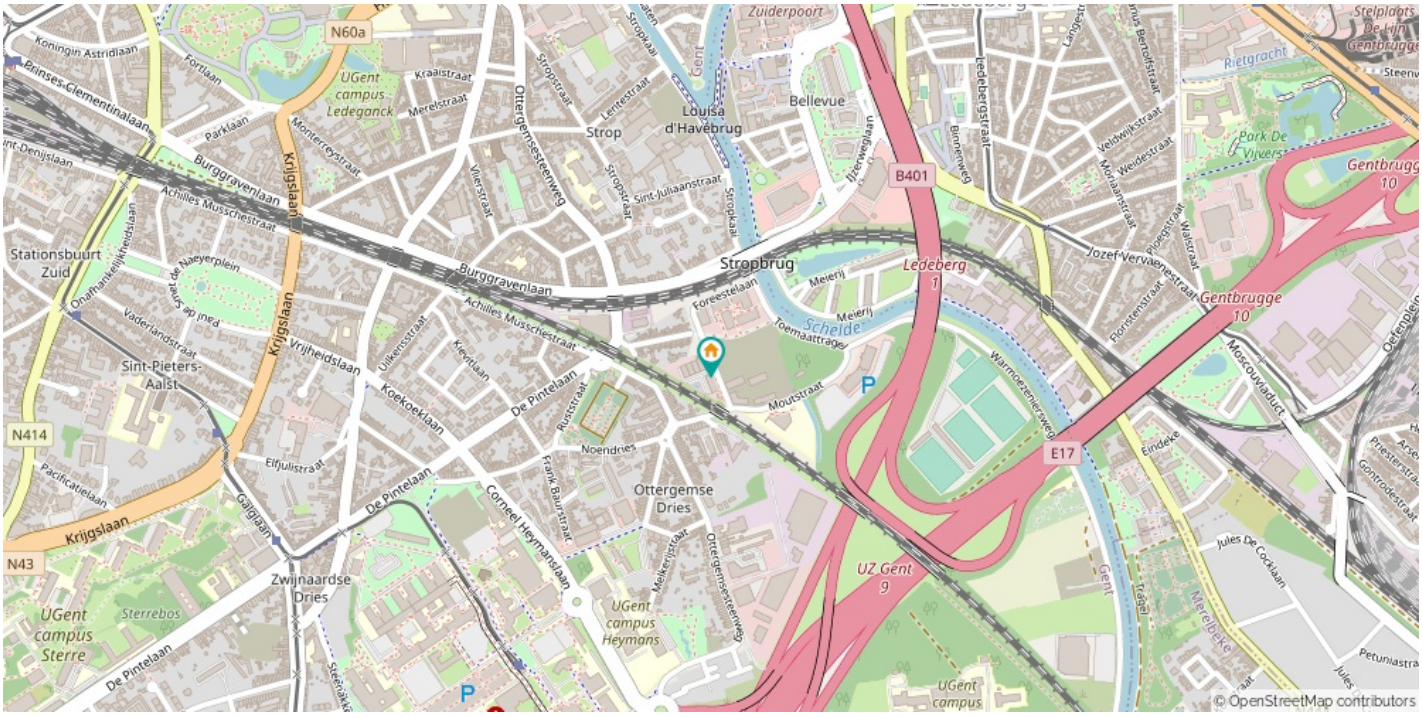
Foto's

Kantoor - 9000 Gent

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Foreestelaan 1 - 9000 Gent
Kadastrale ligging	GENT 8 AFD - H - 0311/00R000



Transactiegegevens

Koop/huur	Huur
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

02/05/2020	Toegevoegd
21/08/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor

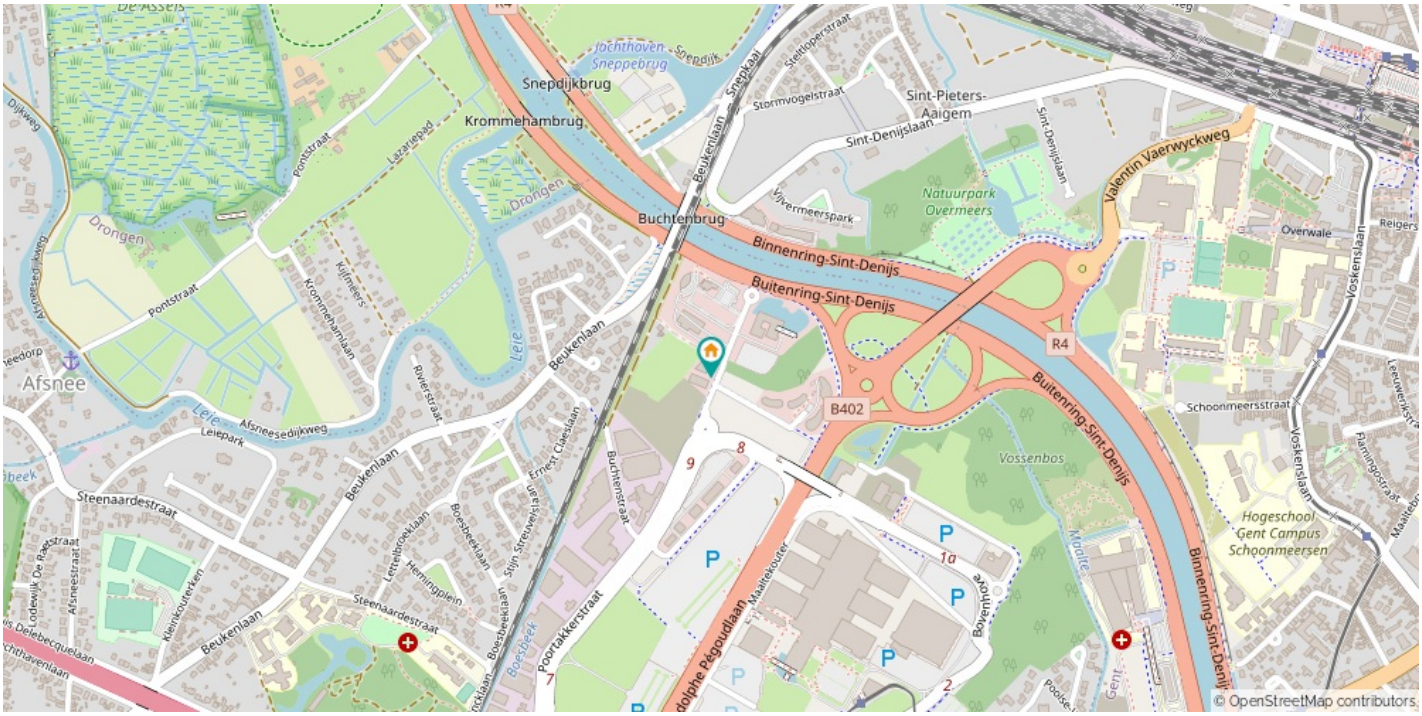
Foto's

Kantoorgebouw - 9051 Afsnee

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Poortakkerstraat 117 - 9051 Afsnee
Kadastrale ligging	GENT 25 AFD/SINT-DENIJS-WESTREM/ - A - 0120/00F000
Overige perceelnummers	0120/00E000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactiedatum	19/03/2020
Prijs	€24750000

Geschiedenis

31/01/2021	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoorgebouw (Uitstekende staat)
Nuttige vloeroppervlakte	7500
Grondoppervlakte	3800
Bouwjaar	2020

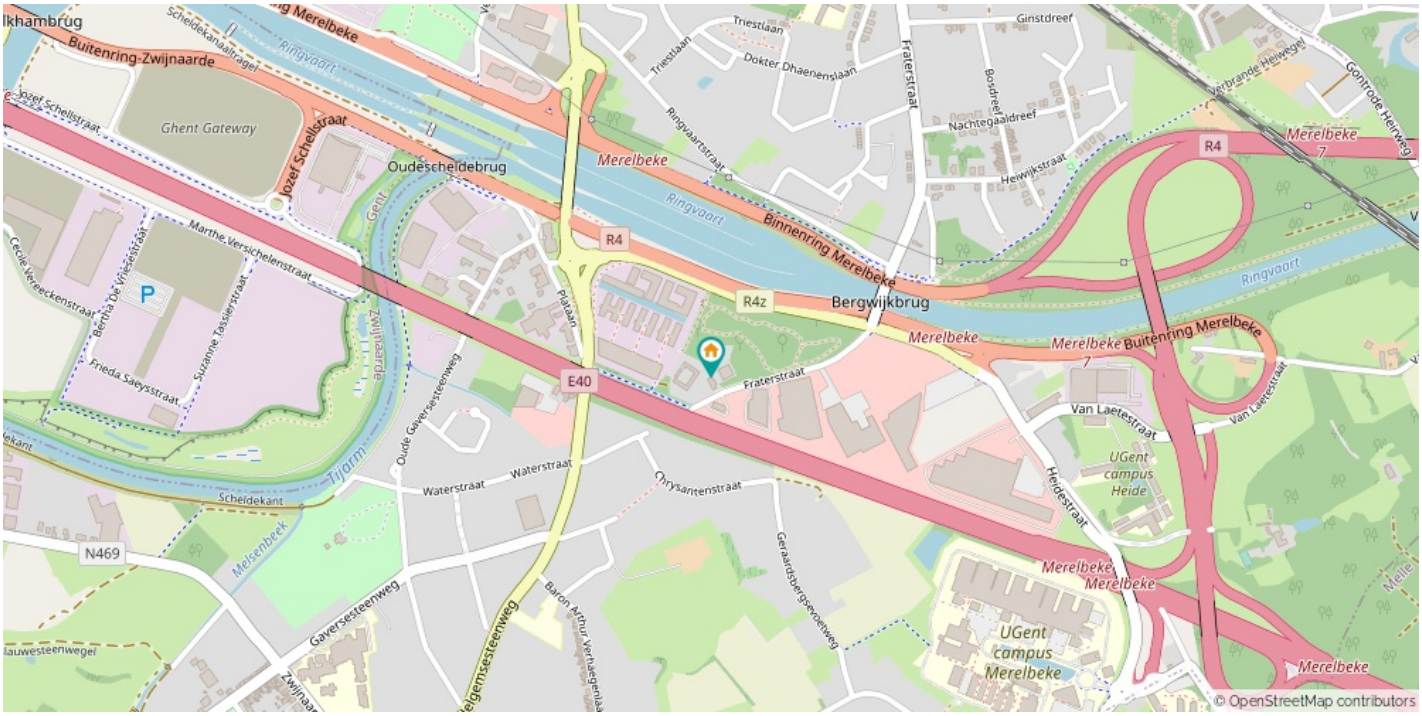
Foto's

kantoorgebouw - 9000 gent

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Fraterstraat 212 - 9000 Gent
Kadastrale ligging	MERELBEKE 1 AFD - A - 0416/00G000
Overige perceelnummers	44043A0416/00N000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Transactiedatum	13/11/2018
Prijs	€2150000

Geschiedenis

21/08/2020	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoorgebouw (Vernieuwd)
Grondoppervlakte	5212

Foto's

Kantoorgebouw - 9050 Gentbrugge

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Brusselsesteenweg 562 - 9000 Gent
Kadastrale ligging	GENT 20 AFD/LEDEBERG/ - A - 0100/00D000

Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Transactiedatum	05/04/2019
Prijs	€1450000

Geschiedenis

21/08/2020	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoorgebouw (Goede staat)
Nuttige vloeroppervlakte	600
Grondoppervlakte	686
Bouwjaar	2008

Foto's

Kantoor - 9051 Afsnee

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Kortrijksesteenweg 1119 - 9051 Afsnee
Kadastrale ligging	GENT 25 AFD/SINT-DENIJS-WESTREM/ - B - 0074/00G003

Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Transactiedatum	14/06/2021
Prijs	€375000

Geschiedenis

17/03/2020	Toegevoegd
17/03/2020	€385000
12/05/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor (Uitstekende staat)
Nuttige vloeroppervlakte	135
Grondoppervlakte	1290
Bouwjaar	2020

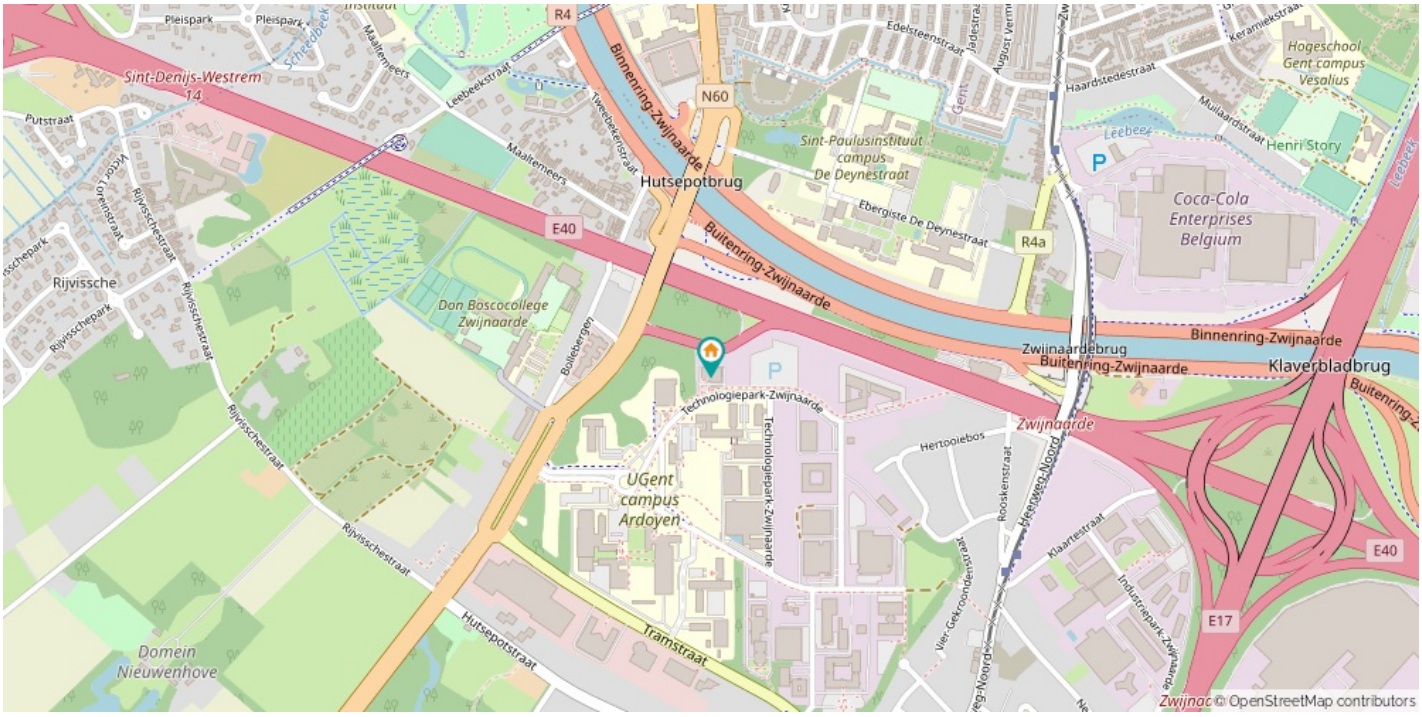
Foto's

kantoorgebouw - 9052 Zwijnaarde

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Technologiepark-Zwijnaarde 122 - 9052 Zwijnaarde
Kadastrale ligging	GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/ - B - 0100/00H000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactiedatum	05/07/2017
Prijs	€15000000

Geschiedenis

30/01/2021	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoorgebouw (Uitstekende staat)
Nuttige vloeroppervlakte	6500
Grondoppervlakte	3461
Bouwjaar	2014

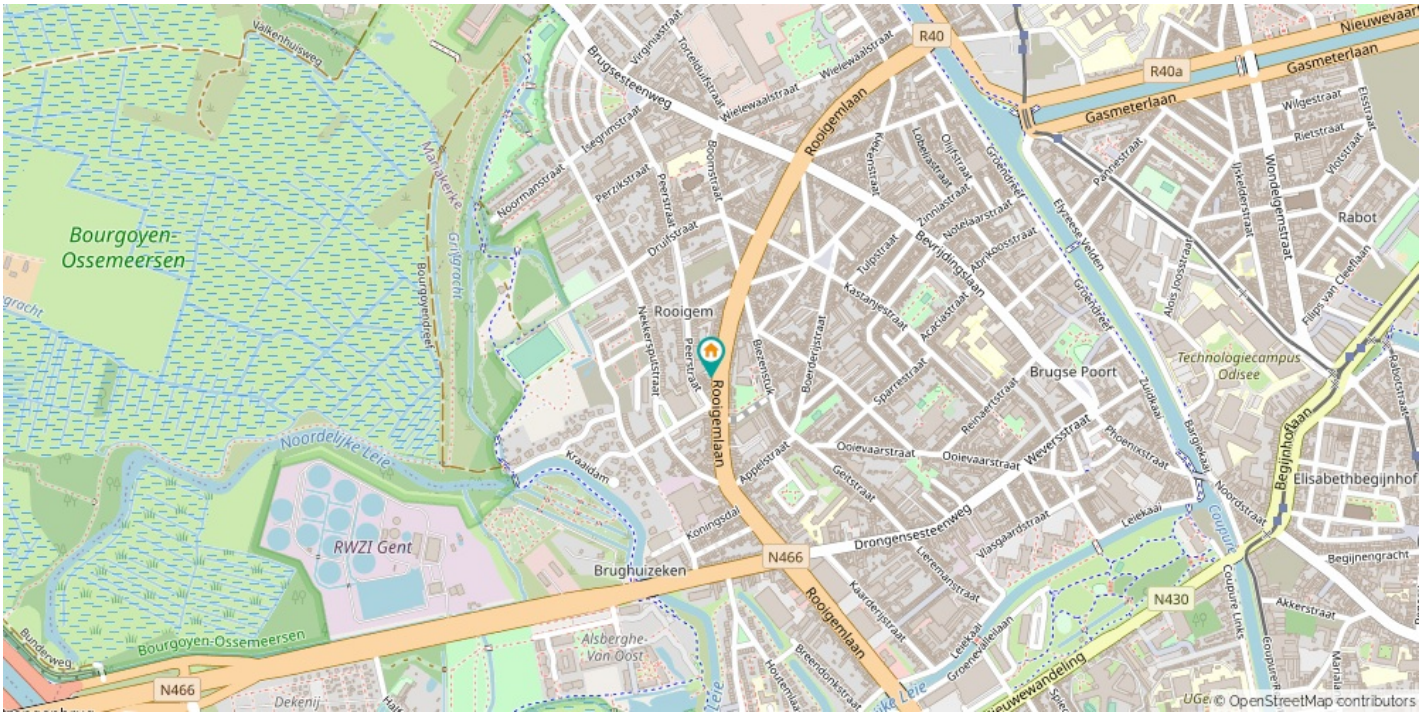
Foto's

Kantoor - 9000 Gent

Claeyssens & Couckuyt
EXPERTS

Ligging

Adres	Rooigemlaan 307 - 9000 Gent
Kadastrale ligging	GENT 16 AFD - K - 0797/00R004



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Transactiedatum	04/02/2021
Prijs	€100000

Geschiedenis

22/02/2020	Toegevoegd
22/02/2020	€100000
03/06/2020	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Kantoor (Uitstekende staat)
Nuttige vloeroppervlakte	37
Grondoppervlakte	104
Bouwjaar	2021

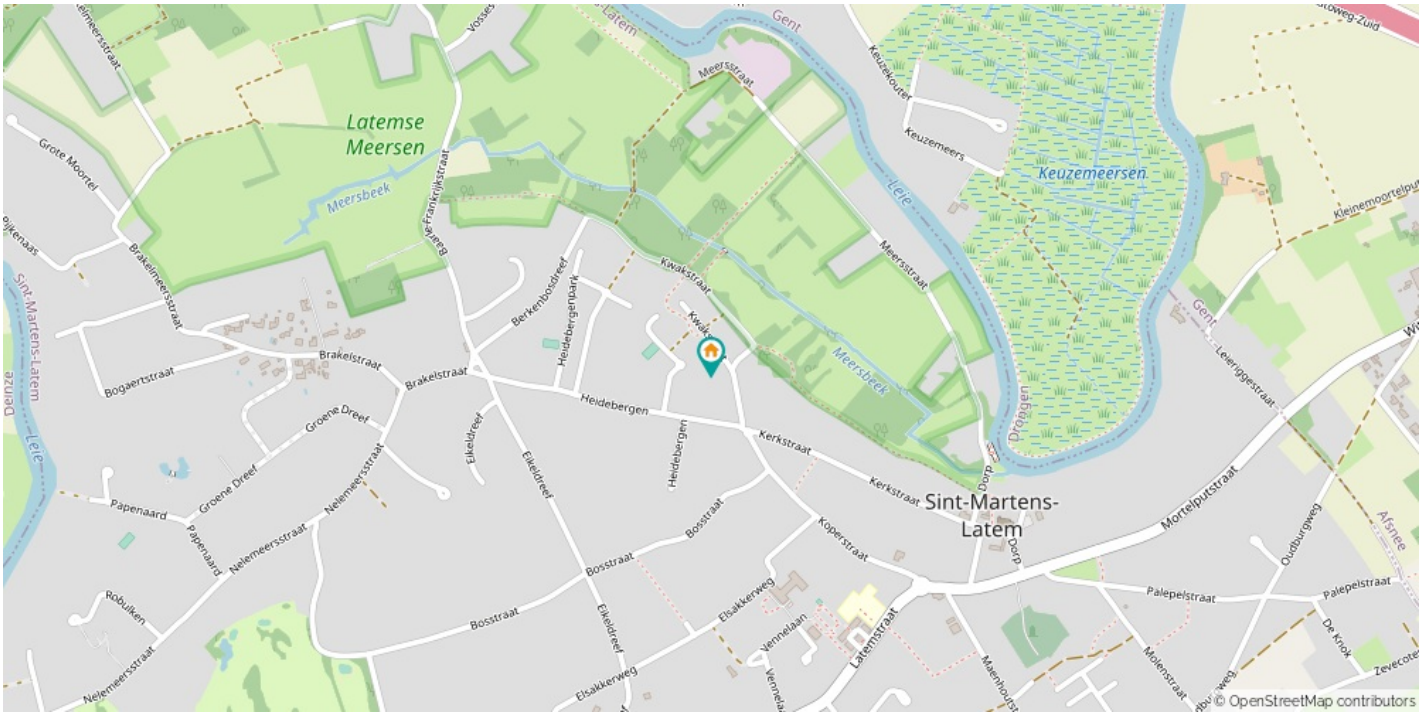
Foto's

bouwgrond - 9830 Sint-Martens-Latem

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Kwakstraat 5 - 9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale ligging	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD/SINT-MARTENS-LATEM/ - A - 0744/00P002



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Transactiedatum	30/09/2021
Prijs	€687000

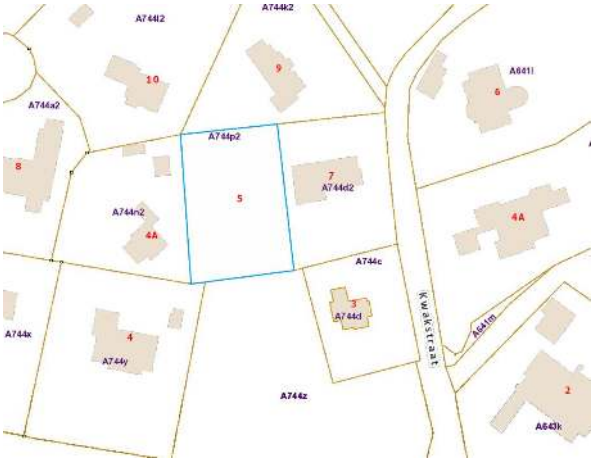
Geschiedenis

06/12/2021	Toegevoegd

Intrinsieke kenmerken

Type	Bouwgrond
Grondoppervlakte	1145

Foto's

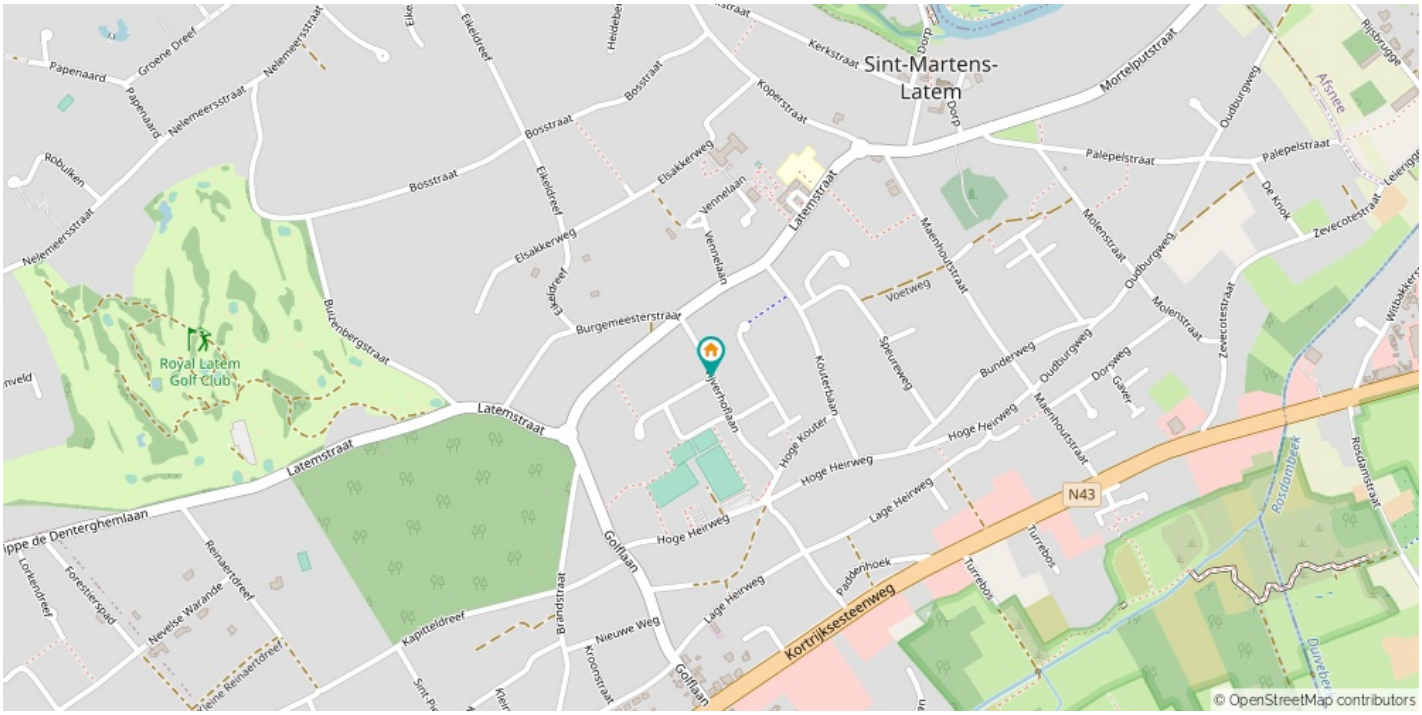

A744l2
A744k2
10
9
A641l
6
A744x2
A744p2
8
5
7
A744d2
A744n2
4A
4A
A744c
A744d
A744k
4
A744y
Kwakstraat
A641m
A744z
2
A643k

Bouwgrond - 9830 Sint-Martens-Latem

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Meester Hicketlaan 1-3 - 9830 Sint-Martens-Latem



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

09/03/2021	Toegevoegd
09/03/2021	€410000
11/03/2021	€425000
06/04/2021	€410000
12/05/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Bouwgrond
Grondoppervlakte	715

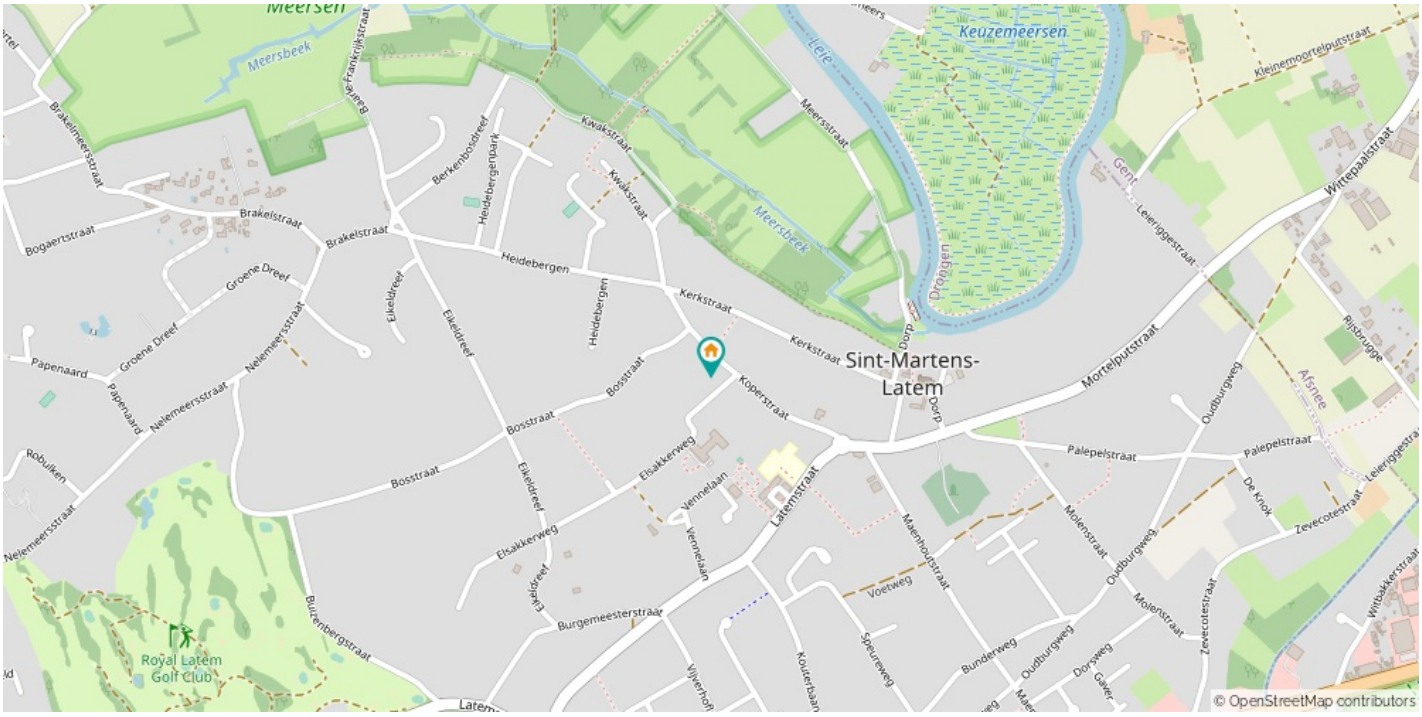
Foto's

Bouwgrond - 9830 Sint-Martens-Latem

Claeyssens & Couckuyt EXPERTS

Ligging

Adres	Elsakkerweg 2+ - 9830 Sint-Martens-Latem
Kadastrale ligging	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD/SINT-MARTENS-LATEM/ - A - 0716/00N000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Openbaar
Transactiedatum	12/05/2021
Prijs	€641000

Geschiedenis

02/04/2021	Toegevoegd
04/05/2021	€285000
04/05/2021	€286000
04/05/2021	€287000
04/05/2021	€288000
04/05/2021	€300000
04/05/2021	€301000
04/05/2021	€302000

04/05/2021	€303000
04/05/2021	€304000
04/05/2021	€305000
04/05/2021	€306000
08/05/2021	€307000
08/05/2021	€308000
09/05/2021	€309000
09/05/2021	€310000
10/05/2021	€311000
10/05/2021	€315000
10/05/2021	€316000
10/05/2021	€317000
10/05/2021	€318000
10/05/2021	€319000
10/05/2021	€320000
10/05/2021	€321000
10/05/2021	€322000
10/05/2021	€323000
10/05/2021	€324000
10/05/2021	€325000
10/05/2021	€326000
10/05/2021	€327000
10/05/2021	€328000
10/05/2021	€329000
10/05/2021	€330000
10/05/2021	€331000
10/05/2021	€332000
10/05/2021	€333000
10/05/2021	€334000
10/05/2021	€335000
10/05/2021	€336000
10/05/2021	€337000
10/05/2021	€338000
10/05/2021	€339000
10/05/2021	€340000
10/05/2021	€341000
10/05/2021	€342000

10/05/2021	€343000
10/05/2021	€344000
10/05/2021	€345000
10/05/2021	€346000
10/05/2021	€347000
10/05/2021	€348000
10/05/2021	€349000
10/05/2021	€350000
10/05/2021	€351000
10/05/2021	€352000
10/05/2021	€353000
10/05/2021	€354000
10/05/2021	€355000
11/05/2021	€356000
11/05/2021	€357000
11/05/2021	€358000
11/05/2021	€359000
12/05/2021	€360000
12/05/2021	€361000
12/05/2021	€362000
12/05/2021	€363000
12/05/2021	€364000
12/05/2021	€365000
12/05/2021	€366000
12/05/2021	€367000
12/05/2021	€368000
12/05/2021	€369000
12/05/2021	€370000
12/05/2021	€371000
12/05/2021	€372000
12/05/2021	€373000
12/05/2021	€374000
12/05/2021	€375000
12/05/2021	€376000
12/05/2021	€377000
12/05/2021	€378000

12/05/2021	€379000
12/05/2021	€380000
12/05/2021	€381000
12/05/2021	€382000
12/05/2021	€383000
12/05/2021	€384000
12/05/2021	€385000
12/05/2021	€386000
12/05/2021	€387000
12/05/2021	€388000
12/05/2021	€389000
12/05/2021	€390000
12/05/2021	€391000
12/05/2021	€392000
12/05/2021	€393000
12/05/2021	€394000
12/05/2021	€395000
12/05/2021	€396000
12/05/2021	€397000
12/05/2021	€398000
12/05/2021	€399000
12/05/2021	€400000
12/05/2021	€401000
12/05/2021	€402000
12/05/2021	€403000
12/05/2021	€404000
12/05/2021	€405000
12/05/2021	€406000
12/05/2021	€407000
12/05/2021	€408000
12/05/2021	€409000
12/05/2021	€410000
12/05/2021	€411000
12/05/2021	€412000
12/05/2021	€413000
12/05/2021	€414000
12/05/2021	€415000

12/05/2021	€416000
12/05/2021	€417000
12/05/2021	€418000
12/05/2021	€419000
12/05/2021	€420000
12/05/2021	€421000
12/05/2021	€422000
12/05/2021	€423000
12/05/2021	€424000
12/05/2021	€425000
12/05/2021	€426000
12/05/2021	€427000
12/05/2021	€428000
12/05/2021	€429000
12/05/2021	€430000
12/05/2021	€431000
12/05/2021	€432000
12/05/2021	€433000
12/05/2021	€434000
12/05/2021	€435000
12/05/2021	€436000
12/05/2021	€437000
12/05/2021	€438000
12/05/2021	€439000
12/05/2021	€440000
12/05/2021	€441000
12/05/2021	€442000
12/05/2021	€443000
12/05/2021	€444000
12/05/2021	€445000
12/05/2021	€446000
12/05/2021	€447000
12/05/2021	€448000
12/05/2021	€449000
12/05/2021	€450000
12/05/2021	€451000
12/05/2021	€452000

12/05/2021	€453000
12/05/2021	€454000
12/05/2021	€455000
12/05/2021	€456000
12/05/2021	€457000
12/05/2021	€458000
12/05/2021	€459000
12/05/2021	€460000
12/05/2021	€461000
12/05/2021	€462000
12/05/2021	€463000
12/05/2021	€464000
12/05/2021	€465000
12/05/2021	€466000
12/05/2021	€467000
12/05/2021	€468000
12/05/2021	€469000
12/05/2021	€470000
12/05/2021	€471000
12/05/2021	€472000
12/05/2021	€473000
12/05/2021	€474000
12/05/2021	€475000
12/05/2021	€476000
12/05/2021	€477000
12/05/2021	€478000
12/05/2021	€479000
12/05/2021	€480000
12/05/2021	€481000
12/05/2021	€482000
12/05/2021	€483000
12/05/2021	€484000
12/05/2021	€485000
12/05/2021	€486000
12/05/2021	€487000
12/05/2021	€488000
12/05/2021	€489000

12/05/2021	€490000
12/05/2021	€491000
12/05/2021	€492000
12/05/2021	€493000
12/05/2021	€494000
12/05/2021	€495000
12/05/2021	€496000
12/05/2021	€497000
12/05/2021	€498000
12/05/2021	€499000
12/05/2021	€500000
12/05/2021	€501000
12/05/2021	€502000
12/05/2021	€503000
12/05/2021	€504000
12/05/2021	€505000
12/05/2021	€506000
12/05/2021	€507000
12/05/2021	€508000
12/05/2021	€520000
12/05/2021	€521000
12/05/2021	€522000
12/05/2021	€523000
12/05/2021	€524000
12/05/2021	€525000
12/05/2021	€530000
12/05/2021	€531000
12/05/2021	€532000
12/05/2021	€533000
12/05/2021	€540000
12/05/2021	€550000
12/05/2021	€551000
12/05/2021	€552000
12/05/2021	€553000
12/05/2021	€565000
12/05/2021	€566000
12/05/2021	€580000

12/05/2021	€595000
12/05/2021	€596000
12/05/2021	€601000
12/05/2021	€602000
12/05/2021	€605000
12/05/2021	€606000
12/05/2021	€611000
12/05/2021	€612000
12/05/2021	€615000
12/05/2021	€616000
12/05/2021	€625000
12/05/2021	€626000
12/05/2021	€627000
12/05/2021	€628000
12/05/2021	€629000
12/05/2021	€630000
12/05/2021	€631000
12/05/2021	€632000
12/05/2021	€633000
12/05/2021	€634000
12/05/2021	€635000
12/05/2021	€636000
12/05/2021	€637000
12/05/2021	€638000
12/05/2021	€639000
12/05/2021	€640000
12/05/2021	€641000
17/05/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type	Bouwgrond
Grondoppervlakte	1242

Foto's