

Schattingsverslag

Sint-Antoniusplein 8 9860 Moortsele (Oosterzele)

17-02-2022



INHOUD

Inhoud.....	2
Figurenlijst.....	2
Inleiding	3
1. Het vastgoedobject.....	5
1.1 Situering.....	5
1.2 Intrinsieke kenmerken van het VASTgoedobject	7
1.2.1 Grond.....	7
1.2.2 Gebouw	7
1.3 Fotoverslag	8
1.4 stedenbouwkundige context	10
1.5 geraadpleegde bronnen.....	10
1.6 Waardebepaling.....	11

FIGURENLIJST

Figuur 1: situeringsplan micro (https://www.openstreetmap.org)	5
Figuur 2: situeringsplan macro (https://www.openstreetmap.org)	6
Figuur 3: kadastrale ligging (bron: Cadgisweb)	6
Figuur 4: de voorgevel.....	8
Figuur 5: de zijgevel in het zuiden.....	8
Figuur 6: de achtergevel.....	9
Figuur 7: de zijgevel in het noorden.....	9
Figuur 8: de open bidplaats.....	9
Figuur 9: de middenbeuk	9
Figuur 10: een zijbeuk	9
Figuur 11: het doksaal met orgel.....	9
Figuur 12: het altaar.....	9
Figuur 13: de bergruimte	9

INLEIDING

DE OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever(s)	Gemeente Oosterzele
Straat & huisnummer	Dorp 1
Postcode & stad/gemeente	9860 Oosterzele
Verkregen informatie/stukken	• nihil

Deze schatting werd opgemaakt in opdracht van de voornoemde opdrachtgever en is uitsluitend voor de opdrachtgever bestemd. Dit verslag en de bevindingen kunnen enkel aan derden gepubliceerd worden in functie van het doel van de schatting.

HET DOEL

Doel van de schatting	Het bepalen van de marktwaarde van het vastgoedobject
Type waardebeoordeling	Marktwaarde*
Taxatiedatum	9/01/2023
Datum van het plaatsbezoek	22/12/2022 in aanwezigheid van mevrouw Moeykens Sofie in opdracht van Erfgoed Viersprong

*Marktwaarde = 'het geschatte bedrag' waartegen een vastgoedobject 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.

Het plaatsbezoek:

Om een goed beeld te krijgen van het vastgoedobject werd een plaatsbezoek uitgevoerd op basis van een visuele inspectie. Het plaatsbezoek heeft als doel een globaal overzicht te krijgen van het vastgoedobject, afzonderlijke delen, installaties en toestellen werden niet getest en geïnspecteerd, evenmin werd onderzoek verricht naar zaken die niet visueel waarneembaar zijn, zoals bijvoorbeeld de funderingen, afvoerleidingen, eventuele verborgen gebreken zoals huiszwam, Het plaatsbezoek kan niet aanzien worden als een technische- en/of bouwkundige keuring. De waarnemingen beschreven door de landmeter-expert/schatter zijn geen garantie over het aan- of afwezig zijn van gebreken.

DE LANDMETER-EXPERT/SCHATTER

De heer CAESENS Thomas, handelend in de hoedanigheid van Landmeter-Expert en bestuurder in opdracht van Landmeetbureau Caesens bv, kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Handboogstraat 2 en te 9860 Oosterzele, Yshoute 6B. De voornoemde rechtspersoon is gekend onder het erkenningsnummer RPLAN170028 voor Landmeters-Experten en de heer CAESENS werd beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk en ontving het erkenningsnummer LAN131564. Eveneens werd de heer CAESENS handelend in naam van Landmeetbureau Caesens bv erkend als schatter-expert met erkenningsnummer 005945854163 door de Vlaamse Belastingdienst. Met beroepsaansprakelijkheidsverzekering voorzien door Allianz met kenmerk ZCN400066453/515.

De taxateur/schatter verklaart te beschikken over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring om deze opdracht uit te voeren. En dit om een taxatie/schatting op een objectieve, onbevooroordeelde en deskundige wijze uit te voeren. De taxateur verklaart dat hij onafhankelijk en objectief zal handelen zonder zich te laten beïnvloeden om te voorkomen dat er bevooroordeelde analyses, opinies en conclusies zouden ontstaan.

De taxateur verklaart dat hij voldoende technische vaardigheden, ervaring en kennis heeft met dergelijke opdrachten, de markt waar de taxatie zich situeert en het doel van de taxatie.

IDENTIFICATIE VAN HET VASTGOEDOBJECT

Straat & huisnummer	Sint-Antoniusplein 8
Gemeente/stad	9860 Oosterzele
Kadastrale afdeling	Oosterzele – 4 ^e Afdeling Moortsele
Sectie	A
Perceelnummer(s)	359B P0000
Kadastrale oppervlakte	4a 19ca
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)	onbekend
Bijzondere zakelijke rechten	Geen, of geen weet van
Huidig gebruik	leegstaand
Huurinkomsten	Geen
Korte omschrijving	Sint-Amanduskerk
Netto vloeroppervlakte	356 m ²

VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

De expert – schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor zaken van wettelijke aard die de geschatte eigendom beïnvloeden. Tenzij anders vermeld, wordt er verondersteld dat men het goed in onbeperkte eigendom heeft.

Elke schets in het rapport kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen. De expert-schatter heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van de eigendom.

De expert-schatter gaat er van uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuren die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. De expert-schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.

Tenzij anders weer gegeven in dit verslag werd geen onderzoek verricht naar de aanwezige toestellen, installaties, blanco keuring van elektriciteit of overige nutsvoorzieningen, een geldig attest voor een boven- of ondergrondse brandstoftank, aanwezige certificaten voor zonnepanelen, ... en onder voorbehoud van een geldig bodemattest en afwezigheid van bodemverontreinigingen. Er zal eveneens zonder het voeren van specifiek onderzoek er van uitgegaan worden dat alle opstallen en inrichtingen in overeenstemming zijn met stedenbouwkundige- en/of omgevingsvergunningen en een eventuele uitbating conform de nodige regelgevingen wordt uitgevoerd. Verborgen/bedekte/ontoegankelijke delen en elementen van de constructies worden geacht in goede staat en voldoende onderhouden te zijn evenals de algemene staat en stabiliteit van de opstallen.

Onder het begrip vastgoedobject of onroerend goed wordt verstaan dat dit gaat om de onroerende goederen aanwezig op het perceel en de inrichting of installaties die onroerend door bestemming zijn. Roerende goederen, productiegebonden installaties, machines, meubilair, ... behoren niet tot de term vastgoedobject en worden ook niet mee opgenomen de waardebepaling.

Met betrekking tot de expertises die afhankelijk zijn van een bevredigende voltooiing van de aanbouw, herstellingen of veranderingen, zijn het expertiserapport en de waardebepaling gebaseerd op de vakkundige voltooiing van de werken in overeenstemming met de plannen en specificaties.

De expert-schatter neemt aan dat alle verklaringen en informatie opgenomen in het rapport waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.

Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het onroerend goed in dit expertiserapport werden voorbereid door ondertekende landmeter-expert/schatter. Enkel de landmeter-expert/schatter is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor elke andere aangebrachte wijzigingen.

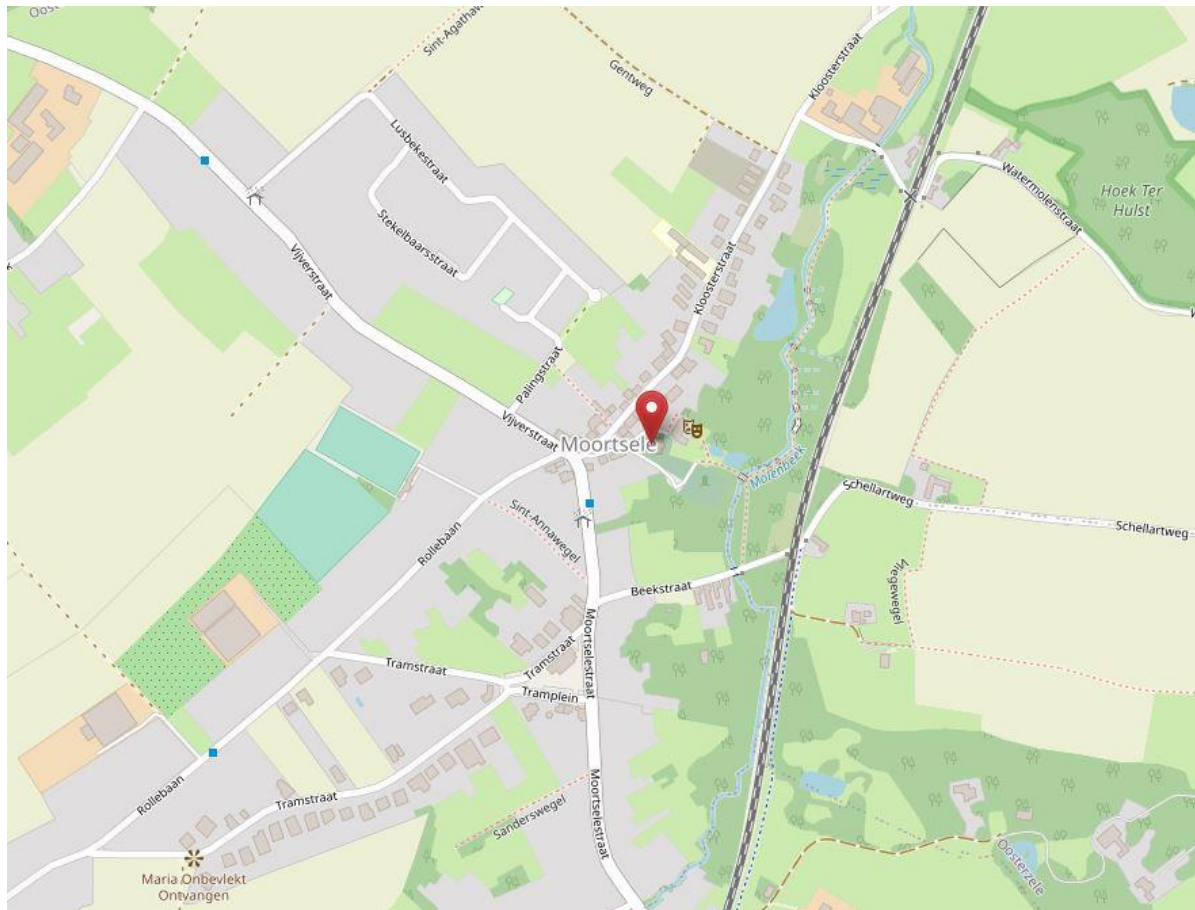
De schatting betreft een momentopname in de tijd. De schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen allerhande (bv wijzigingen van de markt van vraag en aanbod; wijziging van het onroerend goed door slijtage of verbouwingen; wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving rond het onroerend goed; wijzigingen tussen belanghebbenden, enz...).

Dit schattingsverslag werd opgemaakt overeenkomstig de 'TVS' – International Valuation Standards.

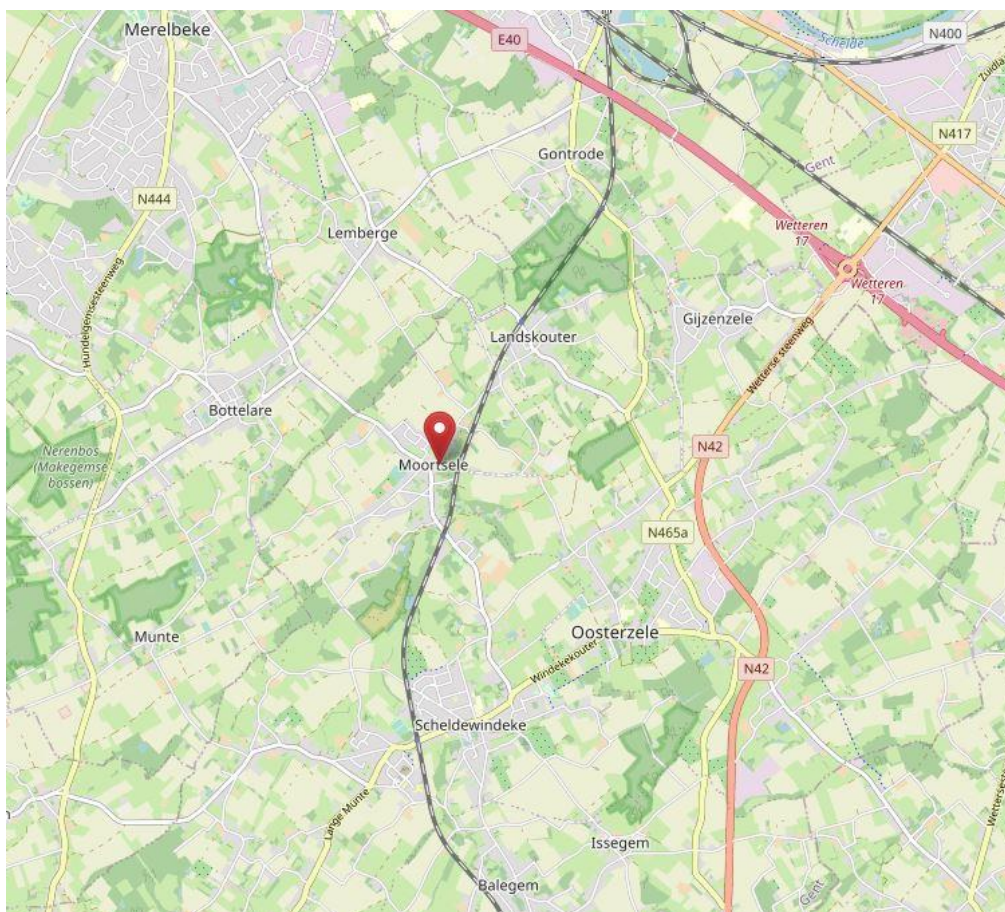
1. HET VASTGOEDOBJECT

1.1 SITUERING

Ligging:	In de dorpskern van Moortsele, deelgemeente van Oosterzele
Omgeving:	Dorpskern
Kenmerken van de buurt:	Gevarieerde bouwtypologieën eigen aan een dorpskern
Bereikbaarheid:	- het centrum van Oosterzele is gelegen op een vijf minuten rijden, - de N42 en de op- en afrit van de E40 is gelegen op een vijf/tien minuten rijden.
Openbaar vervoer:	- er is een bushalte gelegen op wandelafstand, - de treinhalte 'Moortsele' is gelegen op een tien minuten wandelen.
Beschikbaarheid van handelaars en diensten die voorzien in de dagdagelijkse behoeften:	1 – 7 km
'Mobiscore'	6.6/10
Evaluatie ligging	Het vastgoedobject is goed bereikbaar en toegankelijk, de ligging in een landelijke dorpskern zorgt voor een matig bereik voor diensten en handelaars die voorzien in de dagdagelijkse behoeften.



Figuur 1: situeringsplan micro (<https://www.openstreetmap.org>)



Figuur 2: situeringsplan macro (<https://www.openstreetmap.org>)



Figuur 3: kadastrale ligging (bron: Cadgisweb)

1.2 INTRINSIEKE KENMERKEN VAN HET VASTGOEDOBJECT

1.2.1 GROND

Kadastrale oppervlakte	4a 19ca
Breedte langs het openbaar domein	13m
Diepte van het perceel	31.5m
Vorm van het perceel	Willekeurig – volgens rand hoofdgebouw
Aanpalende percelen	Rondom het vastgoedobject ligt een kerkhof en een toegang/oprit in kasseien tot aan de ingang van het hoofdgebouw.
Aansluiting op openbaar domein (OD)	
. type weg	. gemeenteweg
. niveauverschil (tussen OD en vastgoedobject)	. nihil
. voorgevel op ... van fysieke grens met OD	. 7.5 meter
Oriëntatie van het perceel	Oostelijk
De bebouwde oppervlakte	419 m ²

1.2.2 GEBOUW

Bouwjaar	Bepaalde elementen dateren van de 13 ^e eeuw
Type bebouwing	Kerk
Dakvorm	Zadeldaken en spitstoren
Gevelbreedte	13m
Bouwlagen	1
Dakverdieping	Doksaal en torenverdieping

1.2.2.1 EXTERIEUR

Gevelmaterialen	Klassiek baksteenmetselwerk, geschilderd baksteenmetselwerk en Balegemse zandsteen, tegen de voorgevel werd een oorlogsmonument aangebracht
Schrijnwerk	Hoofdzakelijk loodramen en achteraan houten geschilderd schrijnwerk
Dakafwerking	Leien
Voortuin	Geen
Tuin	Geen – omgeven door een kerkhof die niet bij het vastgoedobject hoort
Staanplaatsen	Langsparkeren op het openbaar domein/parkeren op de publieke parking op het Sint-Antoniusplein
Nutsvoorzieningen	Aansluiting riolering onbekend/aardgas/stadswater/elektriciteit

1.2.2.2 INTERIEUR

graad van afwerking	Eenvoudig – uitgerust kerkgebouw
Beglazing	Enkele beglazing
Verwarming	Heteluchtblazer op aardgas
Alternatieve energiebronnen	Geen
ventilatiesysteem	Geen
binnenschrijnwerk	Massieve houten deuren

Sanitair warm water	via afzonderlijke elektronische boiler
Funderingen	Lettende op het bouwjaar: funderingsmetselwerk
Tussenvloeren	Houten roostering (doksaal en torenverdieping)
Opmerkingen	Op het doksaal is een orgel voorzien.

1.2.2.3 STAAT VAN HET VASTGOEDOBJECT

Leeftijd:	> 100 jaar
Onderhoud:	Matig
Uitgevoerde verbeteringswerken:	De normale instandhoudings- en onderhoudswerken, de elektriciteitskast werd vernieuwd,
EPC:	Niet beschikbaar
Elektrische keuring:	Niet beschikbaar - er zal van een 'blanco keuring' uitgegaan worden
Asbestattest:	Niet beschikbaar – er zal van een 'blanco keuring' uitgegaan worden
Stookolietank:	Geen, of geen weet van
Opmerkingen:	- de calvarieplaats bevond zich in slecht onderhouden staat, - in de achterliggende ruimtes (sacristie en bergplaats) werd verf die afbladert opgemerkt, mogelijks te wijten aan een vochtproblematiek.

1.2.2.4 INDELING VAN HET GEBOUW

De gelijkvloerse verdieping	
Netto-oppervlakte:	356 m ²
Indeling:	Inkom/sas, calvarieplaats , trappenhuis naar doksaal, middenbeuk met twee zijbeuken en altaar
Vloerbekleding:	Natuursteen
Wanden:	Gepleisterd en geschilderd, kolommen in de middenbeuk gedeeltelijk bezet met natuursteen
Plafond:	Gepleisterd en geschilderd

1.3 FOTOOVERSLAG



Figuur 4: de voorgevel



Figuur 5: de zijgevel in het zuiden



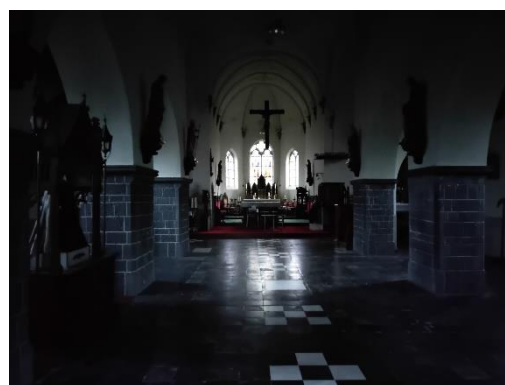
Figuur 6: de achtergevel



Figuur 7: de zijgevel in het noorden



Figuur 8: de calvarieplaats



Figuur 9: de middenbeuk



Figuur 10: een zijbeuk



Figuur 11: het doksaal met orgel



Figuur 12: het altaar



Figuur 13: de bergruimte

1.4 STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Bestemming volgens gewestplan	Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
Gemeentelijk RUP	RUP Dorpskern bestemming: Zone voor gemeenschapsdiensten
Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)	Geen
Verkaveling	Geen
Overstromingsgevoelig	Het perceel is niet gelegen in een pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied
Bodemverontreiniging	Geen gegevens beschikbaar – de schatting zal gebeuren met de veronderstelling dat er geen verontreinigingen van welke aard dan ook bestaan op het vastgoedobject.
Onroerend Erfgoed (https://geo.onroenderfgoed.be/)	Het vastgoedobject werd opgenomen als: - beschermd onroerend erfgoed: . Parochiekerk Sint-Amandus met kerkhof . koor en zuiderarm kruisbeuk - vastgestelde inventarissen: . Parochiekerk Sint-Amandus (vastgesteld bouwkundig erfgoed. - wetenschappelijke inventarissen: . Betsbergebos, Gootbos en Ter Hulst (landschappelijk geheel), . Parochiekerk Sint-Amandus (bouwkundig element)
Voorkooprechten (Vlaamse instanties)	Geen of geen weet van
Buurt- of voetwegen die het vastgoedobject aansnijden:	Geen of geen weet van

1.5 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Gewestplan/GRUP/PRUP/BPA/verkaveling	Omgevingscheck
Overstromingsgevoelig	www.geopunt.be/kaart
Bodemverontreiniging	https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/
Onroerend Erfgoed	https://geo.onroenderfgoed.be/
Voorkooprechten	www.geopunt.be
Atlas der Buurtwegen	www.geopunt.be
Vergelijkingspunten	Immo Parse & eigen databank

1.6 WAARDEBEPALING

SWOT – ANALYSE:

<u>Sterktes</u>	<u>Opportunities</u>
+ de ligging binnen de dorpskern is gunstig,	nihil
<u>Zwaktes</u>	<u>Bedreigingen</u>
- algemeen kan gesteld worden dat de staat van het gebouw matig was tijdens het plaatsbezoek, - het energieprestatieniveau van het hoofdgebouw is zwak.	- de ligging binnen een zone met bestemming 'gemeenschapsdiensten' zorgt voor een beperkt mogelijk mogelijkheden op vlak van invulling of herbestemming.

<u>Ligging van het vastgoedobject binnen de huidige vastgoedmarkt</u>				
1 slecht	2 matig	3 normaal	4 goed	5 uitstekend
<u>Huidige marktsituatie</u>				
1 sterke daling	2 lichte daling	3 normaal – stagnatie	4 lichte stijging	5 sterke stijging

TOELICHTING VAN DE SCHATTINGSMETHODE

Vergelijkingsmethode

Aan de hand van de vergelijkingsmethode biedt de schatter een waarde-indicatie door het vastgoedobject te gaan vergelijken met identieke of vergelijkbare onroerende goederen waar prijsinformatie van beschikbaar is. Om de methode op een evenwichtige manier te kunnen gebruiken zullen de verschillende vergelijkingspunten (identieke of vergelijkbare onroerende goederen) afgetoetst worden aan verschillende waarde bepalende factoren zoals de ligging, oppervlakte, oriëntatie, het aantal slaapkamers, het straatbeeld, ... ten opzichte van het te schatten vastgoedobject. De vergelijkingspunten zullen gekozen worden volgens de mate dat ze voldoende vergelijkbaar zijn met het vastgoedobject, dat het gaat om recente (doorgaans de laatste drie jaar) prijsinformatie over de vergelijkingspunten en dat er voldoende vergelijkingspunten beschikbaar zijn om een grondige afweging te kunnen maken. Vergelijkingspunten die beter vergelijkbaar zijn en/of een betere kwaliteit van prijsinformatie bieden zullen doorgaans zwaarder doorwegen in de vergelijking.

Inkomstenbenadering

Aan de hand van de inkomstenbenadering biedt de schatter een waarde-indicatie door de te verwachten inkomsten te gaan inschatten die het vastgoedobject kan genereren. Vaak gaat het om markthuurl, deze zal geraamd worden door een vergelijkingsmethode toe te passen of aan de hand van de verschillende oppervlaktes een marktconforme eenheidsprijs te gaan toekennen. Er zal bij deze benadering ook rekening gehouden worden met de te verwachten kosten en opbrengstverlies van de eigenaar, bijvoorbeeld de onroerende voorheffing, kosten voor grote herstelling niet eigen aan de huurder, onderhoud, Om de gewogen inkomsten te gaan extrapoleren naar een marktwaarde zal een te verwachten rendement opgenomen worden in de berekening. Dit rendement zal worden bepaald volgens gangbare en marktconforme normen.

CONCLUSIE

Na het hanteren en onderzoeken van alle gegevens die beschikbaar waren kunnen we overgaan tot volgende waardebeoordeling:

Het vastgoedobject gaan waarden volgens de waarde van de grond en de gebouwen lijkt hier niet op zijn plaats gezien de specifieke bestemming en het feit dat het geheel onroerend erfgoed is. De waarde kan op deze manier ook niet bepaald worden als zijnde een projectgrond daar een herbestemming zeer beperkt lijkt door de stedenbouwkundige bestemming en de beschermde status van het vastgoedobject.

In eerste instantie werden vergelijkbare onroerende goederen gezocht waar een prijs van bekend is, in de ruime omgeving (provincie Oost-Vlaanderen) werden enkele vergelijkbare onroerende goederen gevonden met prijzen tussen de 290 en 500 duizend euro. Lettende op de locaties, de oppervlaktes, het volume, de inrichting, ... werd tot een vergelijk gekomen en werd een marktwaarde van 197.375,00 euro bekomen.

Ter controle werd de methode inkomstenbenadering gehanteerd, hier werd in eerste instantie een markthuur bepaald, lettende op de netto-vloeroppervlakte en een eenheidsprijs van 5 euro/m²/maand werd een markthuur van een 1.781 euro per maand bekomen. Om de kosten van de verhuurder in rekening te brengen werd met een tien maanden huur rekening gehouden lettende om onderhoudskosten voor grote herstellingen, onverwachte leegstand, Lettende op de constructie, de bestemming en de mogelijke invulling werd een bruto-aanvangsrendement van 5% bepaald. Hierbij dient de kosten koper van tien procent en een renovatie/opfrissingskost in rekening gebracht te worden waardoor een marktwaarde van 202.589,00 euro werd bekomen.

Deze methode is echter gebaseerd op een commerciële verhuring die relatief vlot zou verlopen, de bestemming van het goed kan dit anders laten lopen indien er geen samenwerking zou bestaan met lokale overheden of diensten.

Aangezien de vergelijkingsmethode de meest realistische weergave is van het vastgoedobject binnen de huidige vastgoedmarkt zal deze methode als de meest kwalitatieve methode worden aangezien en gebruikt worden bij deze waardebeoordeling.


Marktwaarde van het vastgoedobject

197.375,00 euro

**Honderdzevenennegentigduizend
driehonderdvijfzeventig euro**

Dit proces verbaal van waardebeoordeling, bestaande uit twaalf genummerde bladzijden, werd nauwgezet en eerlijk opgesteld in eer en geweten. Mijn opdracht beëindigd zijnde, sluit ik en teken tegenwoordig verslag, dat ik aan mijn verzoekers overmaak om hen te kunnen dienen zoals het behoren zal.

Ik zweer mijn opdracht in eer en geweten getrouw vervuld te hebben.



Dhr. Thomas Caesens
Landmeter-Expert
in opdracht van:

Landmeetbureau Caesens bvba
(RPLAN170028)

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG