

# TAXATIEVERSLAG

**Lode Ontropdreef  
9250 Waasmunster**

## **Dendertopo**

**Coryn David – Van Schandevyl Ward**  
Meetskundig schatters van onroerende goederen

---

**Steenhuizestraat 45  
9550 Herzele**

**Abdijstraat 10  
9400 Ninove**

**GSM: 0472 78 79 54  
landmeter@dendertopo.be**

**0499 33.78.70**

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Toelichting van de schattingsmethode .....	5
3.	Beschrijving van het te schatten goed .....	6
3.1.	Kadastrale gegevens.....	6
3.1.1.	Lode Ontropdreef, 9250 Waasmunster .....	6
3.1.2.	Kadastraal plan .....	6
3.2.	Ligging.....	7
3.2.1.	Algemene ligging .....	7
3.2.2.	Verkeerstechnische ontsluiting en openbaar vervoer .....	7
3.2.3.	Liggingplan .....	7
3.3.	Stedenbouw .....	8
3.3.1.	Gewestplan “St. Niklaas - Lokeren” .....	9
3.4.	Waterlopen .....	10
3.5.	Watertoets .....	10
3.6.	Voorkooprecht .....	10
3.7.	Onroerend erfgoed .....	10
3.8.	Luchtfoto .....	11
4.	Foto’s van het te schatten goed.....	12
5.	Waardebepaling .....	13

## 1. Inleiding

**David Coryn, landmeter – expert,** kantoor houdende te 9550 Herzele – Steenhuizenstraat 45, beëdigd bij de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeter-experten onder het nummer LAN 13 1538 en verzekerd bij Allianz (polisnr. ZCN 400066453).

Erkend als schatter – expert door de Vlaamse Belastingdienst, met als **identificatienummer 005228159146,**

Voor de bepaling van de venale waarde van het onroerend goed op het adres 9250 Waasmunster, Lode Ontropdreef.

Expertise uitgevoerd in opdracht van: **WKF Engineering**

Het onroerend goed, zijnde een stuk grond, zijn gelegen te 9250 Waasmunster, Lode Ontropdreef zijn kadastraal gekend als Waasmunster, 1<sup>de</sup> afdeling, sectie B, deel van percelen 625 W.

Na gezegd onroerend goed te hebben bezocht en nagezien op 28 september 2025, alsook deze aangehaald als vergelijkingspunten, heb ik op datum van 30 september 2025, het huidig verslag opgemaakt waarvan de inhoud volgt.

De venale waarde van een onroerend goed staat voor de verkoopwaarde van het onroerend goed, mits voldoende publiciteit en zonder eventuele meerwaarde voor aanpalende eigenaars of andere belanghebbenden.

Deze schatting zal gebeuren op basis van de eigenschappen van het onroerend goed. De belangrijkste aspecten van het gebouw of perceel zijn de ligging, bewoonbare oppervlakte, de gebruikte bouwmaterialen, de oriëntatie alsook de vetustiteit van het te schatten goed.

Daarnaast wordt er ook gewerkt met vergelijkingspunten. Deze vergelijkingspunten worden geselecteerd aan de hand van de eigenschappen van het te schatten goed. De correctheid van de aan mij verschaft informatie, waaronder de kadastrale oppervlakte, wordt niet gecontroleerd. Daarnaast zijn afmetingen, volumes en oppervlakten indicatief en informatie en mogen niet als bindend beschouwd worden.

Er wordt door de schatter van volgend standpunten vanuit gegaan. Zo wordt er verondersteld dat alle technische installaties aanwezig in het huis in goede werking verkeren. Alsook wordt er ook geen onderzoek gedaan naar vergunningen of eigendomstitels. De schatter gaat er vanuit de het te schatten goed vergund is en in regel is met de geldende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. Zo wordt er ook geen onderzoek gedaan naar het gebruik van milieubelastende materialen of verontreiniging van de gronden.

Verder kan de schatter ook niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verborgen gebreken die niet vermeld zijn in dit schattingsverslag. Bovendien zal de schatter geen destructief onderzoek uitvoeren en worden er geen meubelen of andere decoratieve elementen verplaatst.

## 2. Toelichting van de schattingsmethode

Er dient gezegd te worden dat er verscheidene schattingsmethoden bestaan. Enerzijds houdt dit in dat elke methode zijn sterke en zwakke kenmerken kent, maar anderzijds wil dit ook zeggen dat geen enkele methode sluitend is. Het schatten van een onroerend goed is dan ook geen exacte wetenschap.

In dit verslag wordt de comparatieve of vergelijkende methode gehanteerd, gecombineerd met het bepalen van de nieuwbouwwaarde van het te schatten goed. Bij het selecteren van een vergelijkingspunt wordt op basis van de verkoopprijs de opdeling gemaakt tussen de waarde van de grond, die geanalyseerd wordt aan de hand van de goniometrie van het perceel, en de waarde van het gebouw.

Een eerste stap om de venale waarde van een goed te bepalen, is om de intrinsieke waarde van het goed te bepalen. In deze fase zal zowel de nieuwbouwwaarde als de waarde van de grond berekend worden.

Om de intrinsieke waarde te bepalen dient de nieuwbouwwaarde gecalculeerd te worden. Bij deze waarde wordt er rekening gehouden met de gebruikte materialen, de bouwstijl en de uurlonen van aannemers. Vervolgens zal de kostprijs van het gebouw aangepast worden op datum van de opmaak van het verslag.

Daaropvolgend wordt de minwaarde in rekening gebracht. De minwaarde, ook wel vetustiteit genoemd, wordt bepaald door de het onderhoud, de toestand en de leeftijd van het te schatten pand.

Vervolgens wordt de venale waarde van het goed bepaald. In deze fase zal nagegaan worden of het gebouw een optimale indeling en gebruik kent en of dit een invloed heeft op de verkoopbaarheid van het goed.

Bij de bepaling van de grondwaarde wordt de eenheidsprijs per vierkante meter bepaald. Deze prijs is gebaseerd uit de analyse van de vergelijkingspunten en wordt gecorrigeerd op basis van de goniometrie van het perceel; zijnde de geografische ligging, zijn natuurlijke oriëntatie, zijn ligging volgens het gewestplan en zijn bouwmogelijkheden,... Bovendien wordt de kost in minderwaarde gebracht om het perceel bouwrijp te maken.

De zorgvuldig selecteerde vergelijkingspunten geven dus de marktwaarde weer van omliggende onroerende goederen. Daarom wordt er ook geopteerd voor vergelijkingspunten die recent zijn, vergelijkbaar zijn en bij voorkeur in de nabije omgeving van het te schatten pand. Elke vergelijkingspunt werd bezocht, geanalyseerd en bestudeerd. Daarbij dient wel de opmerking gemaakt te worden dat de vergelijkingspunten enkel aan de buitenzijde van de gebouwen kunnen worden bezocht.



## 3.2. Ligging

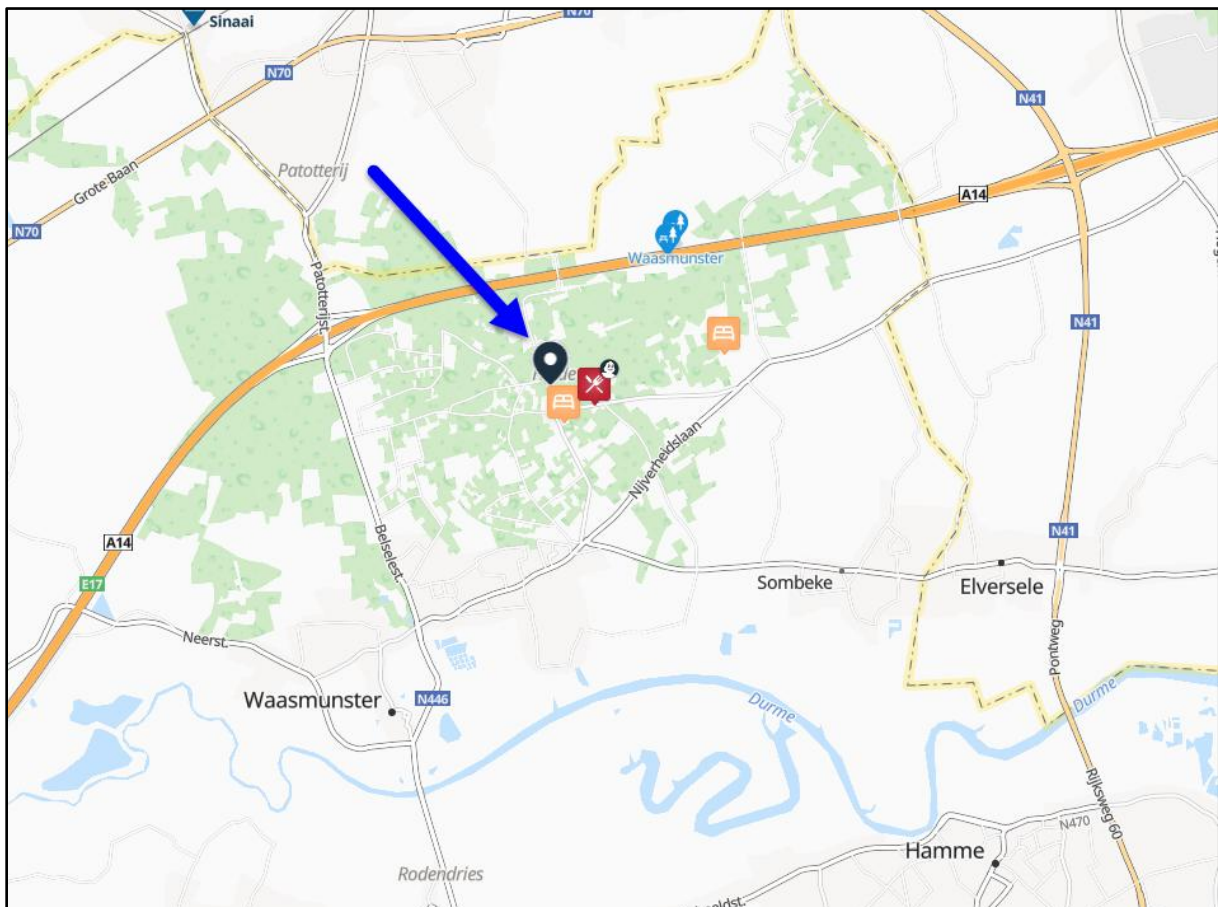
### 3.2.1. Algemene ligging

- De onroerende goederen zijn gelegen langsheen Lode Ontropdreef te Waasmunster.
- Bevolking: normaal
- Handel en industrie: normaal
- Scholen en culturele faciliteiten: normaal

### 3.2.2. Verkeerstechnische ontsluiting en openbaar vervoer

- Het goed is gelegen langsheen Lode Ontropdreef , gelegen op  $\pm 3,80$  km van centrum van Waasmunster.
- De routes van de openbaar vervoersmaatschappij de Lijn zijn gelegen op wandelafstand van het te schatten onroerend goed.

### 3.2.3. Liggingsplan



Bron: viamichelin.be



### 3.3.1. Gewestplan "St. Niklaas - Lokeren"

Volgens het gewestplan "origineel gewestplan St. Niklaas - Lokeren" is het te schatten onroerend goed gelegen in de zone "woonpark".



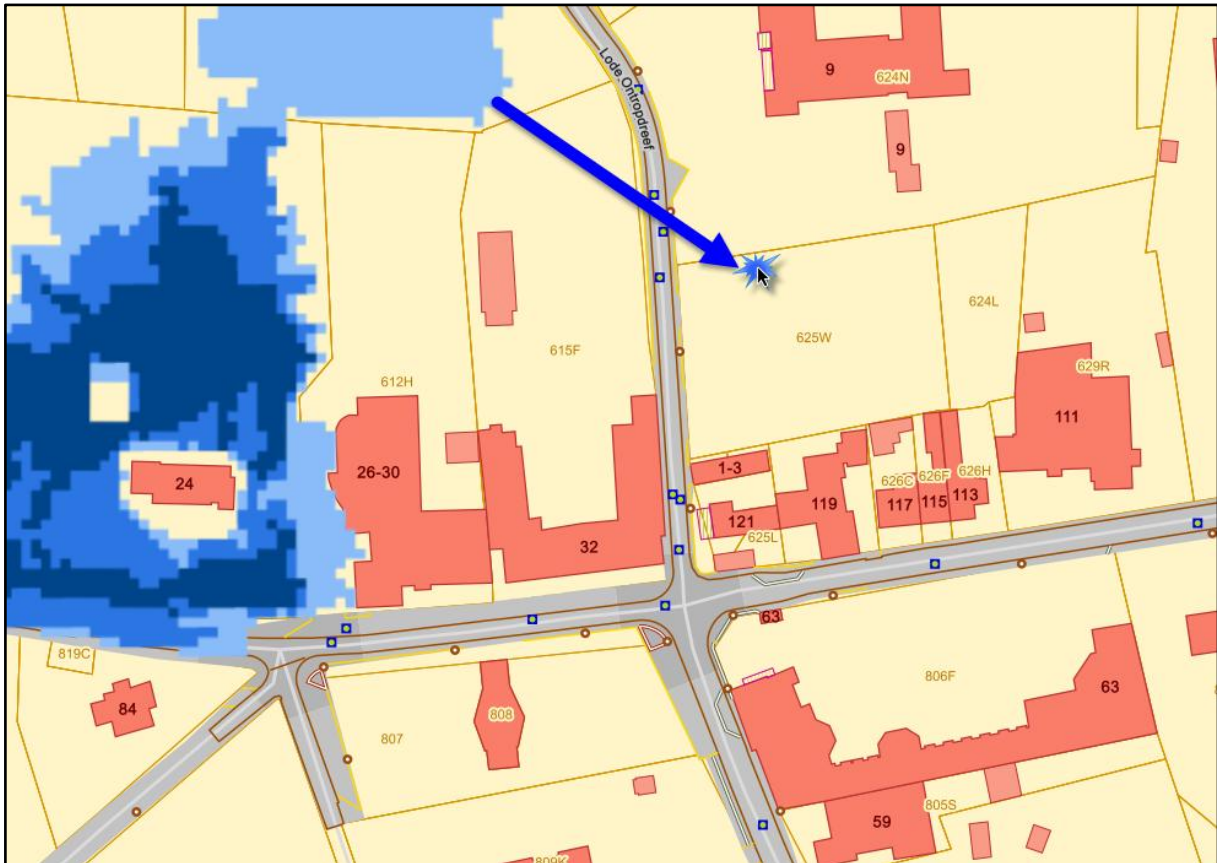
Bron: [geopunt.be](http://geopunt.be)

### 3.4. Waterlopen

Het onroerend goed is niet gelegen langs een waterloop.

### 3.5. Watertoets

Het onroerend is niet gelegen in overstroomingsgevoelig gebied. (kaart watertoets pluviaal 2023)



Bron: geopunt.be

### 3.6. Voorkooprecht

Er is geen recht van voorkoop van toepassing op het onroerend goed.

### 3.7. Onroerend erfgoed

Het onroerend is opgenomen op de lijst van onroerend erfgoed.

### 3.8. Luchtfoto



*Bron: geopunt.be*

#### 4. Foto's van het te schatten goed



## 5. Waardebepaling

Bij de waardebepaling zijn er bepaalde aspecten die een sterke invloed hebben op de waardering van het te schatten goed. De te schatten venale waarde betreft de grondwaarde van het perceel kadastraal gekend als Waasmunster, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie B, deel van het perceel 625 W.

In dit verslag werden volgende elementen in rekening gebracht:

- Ligging van het te schatten goed
- Ligging van het te schatten goed volgens het gewestplan
- De gemeten oppervlakte van het te schatten goed volgens meetplannen
- Alle andere factoren die de waarde van het goed beïnvloeden

De normale venale verkoopwaarde van het onroerend goed, zijnde een stuk grond, gelegen te **9250 Waasmunster, Lode Ontropdreef** kadastraal gekend als **Waasmunster, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie B, deel van percelen 625 W**, volgens aanduiding op de plannen onder **lot 1**, met een oppervlakte van 29,84 m<sup>2</sup>, op 30 september 2025 mag worden vastgesteld op:

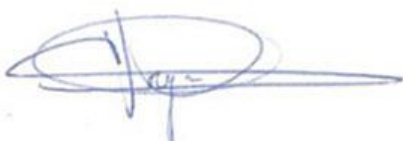
€ 300,00 per vierkante meter zegge,  
honderd euro per vierkante meter.

Dat geeft een totale waarde van het te schatten goed van

**€ 8.952,00 (achtduizend negenhonderd tweeënvijftig euro)**

Mijn opdracht beëindigd zijnde, sluit en teken ik tegenwoordig verslag, dat ik aan mijn verzoeker overmaak om hem te kunnen dienen zoals het behoren zal.

Aldus naar waarheid opgemaakt door de ondertekende te Herzele, op 30 september 2025.



Voor landmeetbureau Dendertopo  
Coryn David  
Landmeter-expert  
LAN 13 1538