



ASTGOEDEXPERTISE **VANOVERSCHELDE**
VIER GENERATIES

SCHATTINGSVERSLAG

Adres

*Hotel Bonne Auberge (***)*
Maria Hendrikalaan 10
8420 De Haan

Datum

30/04/2024

Schatter-expert

Sebastian Vanoverschelde

INHOUD

IDENTIFICATIE.....	2
AFBEELDINGEN.....	3
KADASTRALE GEGEVENS, AFMETINGEN & ZAKELIJKE RECHTEN VAN HET TE WAARDEREN GOED	5
DOEL TAXATIE	5
LIGGING.....	6
BESCHRIJVING TE WAARDEREN GOED.....	10
ONDERHOUD.....	12
GEBRUIK EN VERHURING	12
BIJZONDERE WAARDEBEPALLENDE ELEMENTEN	12
MARKTWAARDE	13
GEDWONGEN OPENBARE VERKOOPWAARDE	13
CONCLUSIE TAXATIE.....	13
BRONNEN	14
TAXATIEBEGRIPPEN.....	14
VERANTWOORDING	14
OPMERKINGEN.....	15



IDENTIFICATIE

Identificatie getaxeerd onroerend goed

Adres : Maria Hendrikalaan 10 - 8420 De Haan

Type : Hotel (drie sterren ***)

Identificatie opdrachtgever

Naam : Mark Van Humbeeck

Adres : Mareweg 9 - 8377 Houtave

Tel. : 0486/17.74.27

E-mail : mark.vanhumbeeck@icloud.com

Identificatie eigenaar getaxeerd onroerend goed

Naam : Bonne Auberge bv

Ondernemingsnummer: BE 0560.814.408

Identificatie schatter-expert

Naam : Sebastian Vanoverschelde

Titel : Handelsingenieur - Recognized European Valuer REV

Telefoon : 050 89 26 20

E-mail : info@vanoverschelde.vlaanderen

Erkenning TEGOVA REV certificaat : REV-BE/UGEB-ULEB/2024/1

Erkenning schatter-expert VLABEL : 005193405965

Onderneming : Sebastian Vanoverschelde CommV

Ondernemingsnummer : 0698.988.631

Maatschappelijke zetel : Prins Alexanderstraat 13 – 8310 Brugge

Datum plaatsbezoek

Vrijdag 19 april 2024

Datum waardebeoordeling

Dinsdag 30 april 2024

AFBEELDINGEN





KADASTRALE GEGEVENS, AFMETINGEN & ZAKELIJKE RECHTEN VAN HET TE WAARDEREN GOED

Kadastrale gegevens

Straat & Nummer	Maria Hendrikalaan 10
Gemeente - Stad	8420 De Haan
Kadastrale identificatie	De Haan 1 ^e afdeling Klemskerke sectie A perceel 11R15
Kadastraal inkomen	niet meegedeeld
Aantal niveaus	5
Bebouwde grondoppervlakte	ca. 161 m ² (bron: bouwplan)
Totale grondoppervlakte	505 m ² (bron: kadastraal plan)

Afmetingen

Perceelbreedte aan de straat	ca. 21,00 m
Breedte van de voorgevel	ca. 11,70 m
Bruikbare oppervlakte	ca. 664 m ² (inclusief kelder)

Zakelijke & voorkooprechten

Eigen grond, vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning, erfdienstbaarheid	Eigen grond. Geen andere zakelijke rechten meegedeeld.
(Vlaams) Voorkooprecht	Geen voorkooprecht, na consultatie Geopunt. Geen overige voorkooprechten meegedeeld.

DOEL TAXATIE

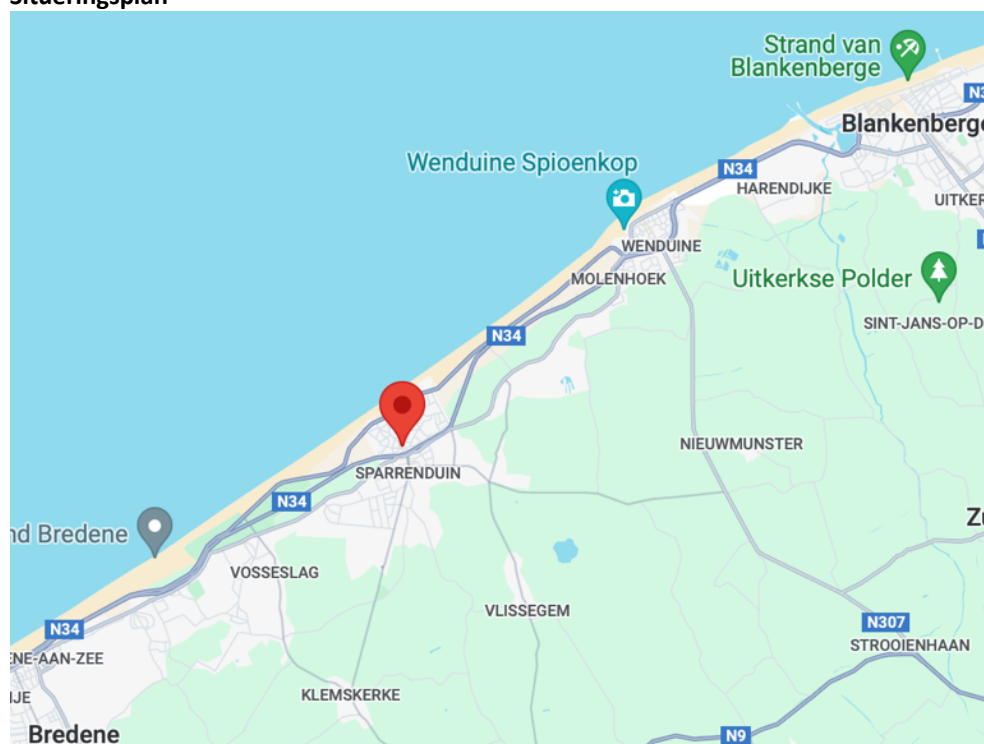
Doel taxatie	Verkoop
Type taxatie	Standaard taxatieverslag



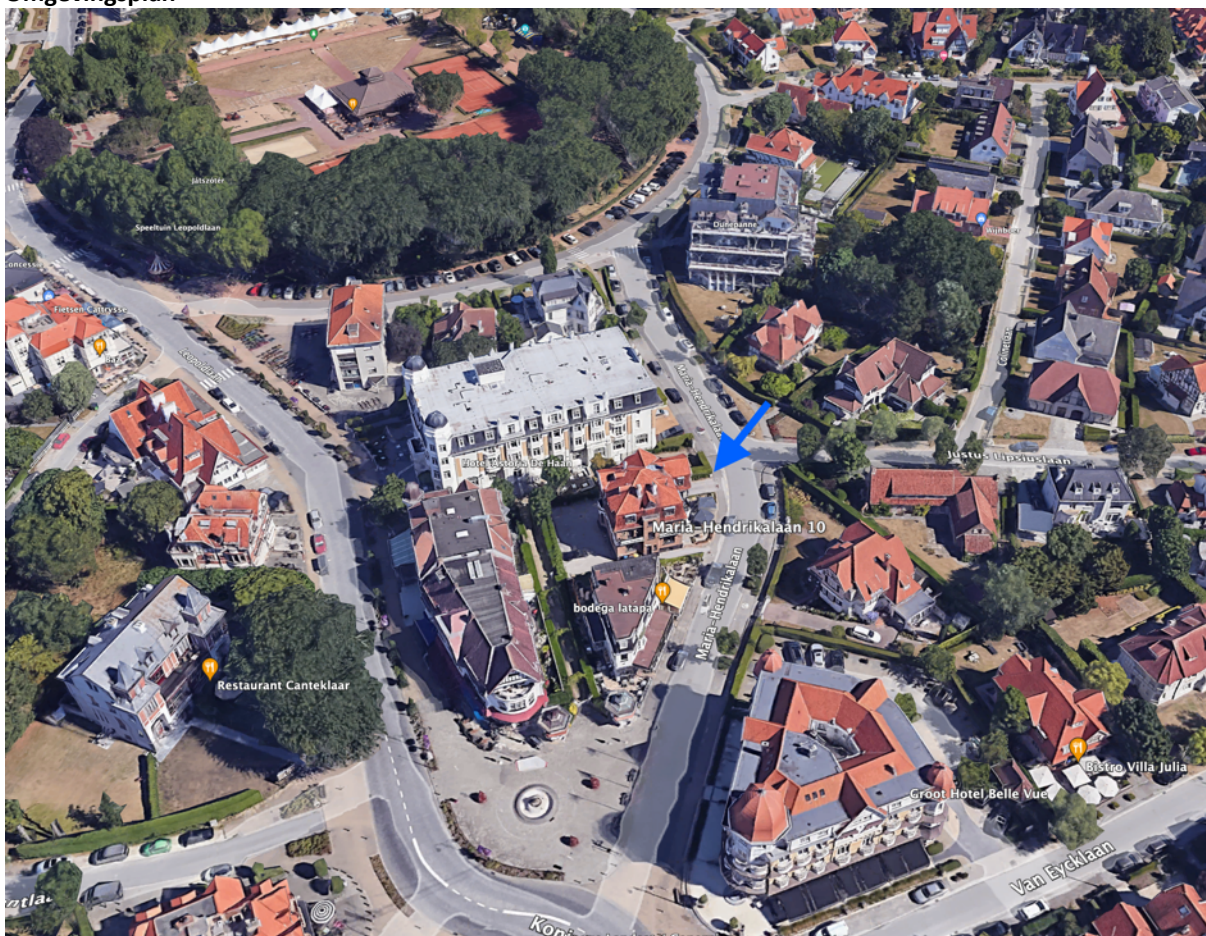
LIGGING

Naaste omgeving, oriëntatie	Vrijstaand gebouw, gelegen in De Concessie te De Haan. Voorgevel oostgericht.
Belendingen	Geen specifieke belendingen, behalve beperkt zicht aan noordzijde, vanwege naastliggend hotel Astoria.
Bereikbaarheid, verkeersmogelijkheden	Goede bereikbaarheid te voet, per fiets en per wagen. Eveneens bereikbaar per tram en bus.
Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheid voor 8-tal personenwagens achteraan perceel. Eveneens parkeermogelijkheid in de nabije omgeving op openbaar domein.
Ligging t.o.v. dienstverlenende centra	Goede ligging. Mobiscore 8,5/10.
Ligging t.o.v. openbaar vervoer	Redelijk aanbod openbaar vervoer, op wandelafstand van tram- en bushalte.
Ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Ligging aan openbare weg.	Ligging binnen de bebouwde kom, aan de openbare weg.
Onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht	Ja, beschermd dorpsgezicht "De Haan Concessie: centrale deel" sinds 24/06/1981.
Onroerend erfgoed	Ja, vastgesteld bouwkundig erfgoed "Villa La Bonne Auberge" sinds 24/09/2009: "Villa naar ontwerp van architect René Derleyn (Wenduine) van 1929 geïnspireerd door de Anglo-Normandische stijl. Overstekend geknikt zadeldak op modillons. Baksteenbouw met witbepleisterde muurgedeelten. Risalietvormende geknikte puntgevel met pseudovakwerk in de geveltop. Lichte art-deco-inslag bij de uitwerking van de benedenvensters, zie afgeschuinde bovenhoeken. Verzorgd houtwerk." (bron: inventaris onroerend erfgoed)
Overstromingsgevoelig	P-score B, G-score A.

Situeringsplan



Omgevingsplan



Bestemming volgens gewestplan : woongebied

Vlaanderen GEOPUNT

GEOPUNT ◇ Algemene kaart

Adres ✕

📍 Maria-Hendrikalaan 10, 8420 De Haan

🔗 [Website van De Haan](#)

📄 [Kadastrale informatie](#) ▾

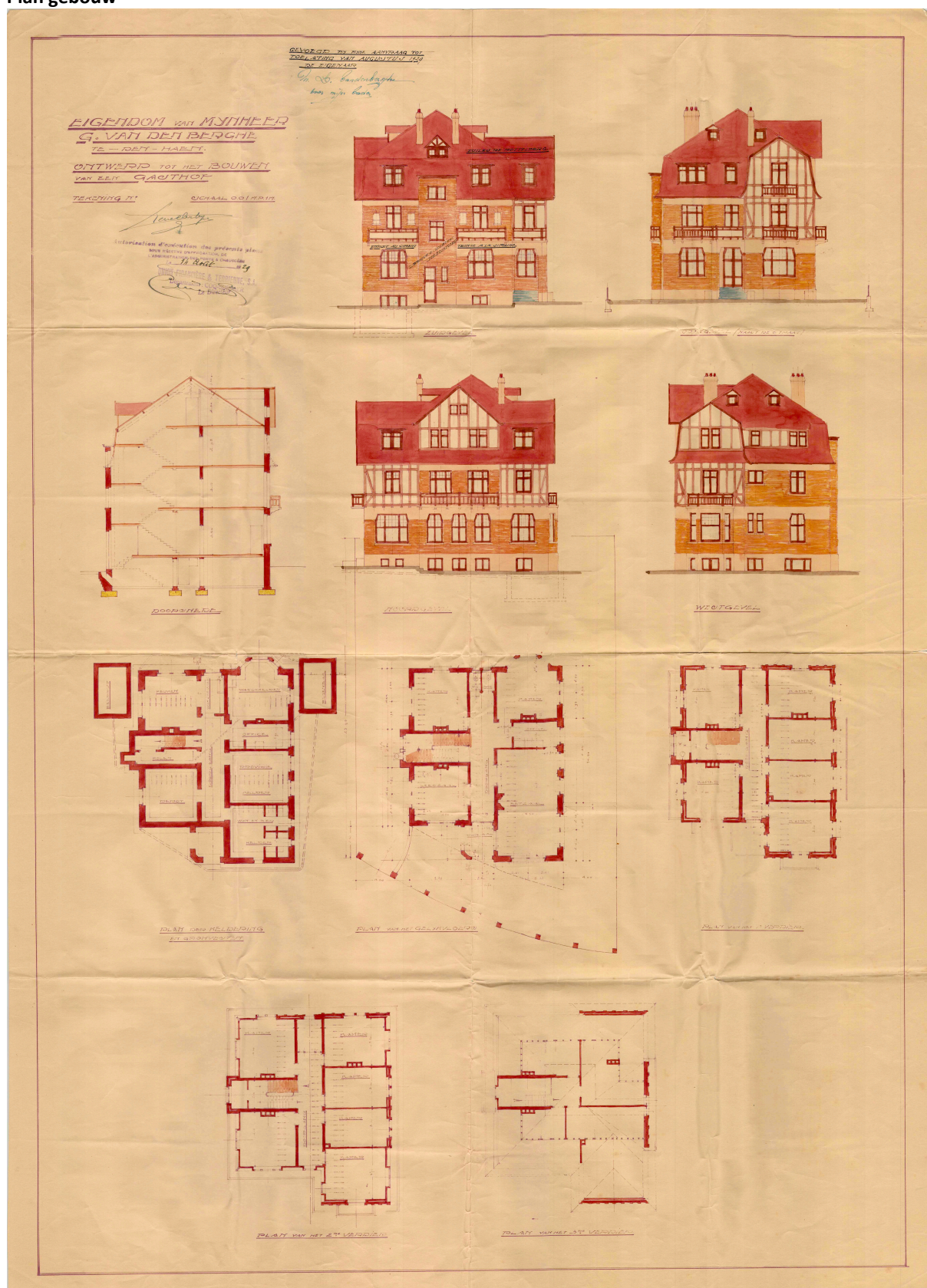
📍 [Coördinaten](#) ▾

📄 [Gewestplan](#) ▴

origineel gewestplan Oostende - Middenkust ▾

woongebieden | origineel gewestplan Oostende - Middenkust ▾

Plan gebouw





BESCHRIJVING TE WAARDEREN GOED

Bouwjaar

Bouwjaar 1929 + renovatiejaar 2019

Comfort & Energie

Nutsvoorzieningen	elektriciteit, telefoonaansluiting, televisiedistributie, (vermoedelijk) aardgas, stadswater (+ waterontharder), rioleringsaansluiting, internetaansluiting
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming, gietijzeren radiatoren. Stookolieketel "Viessmann" anno 1976 met vernieuwde brander. Recente buffervat warm water 242 liter, merk "ACV". Mondeling begrepen dat de leidingen (verwarming & water) werden vernieuwd en vervangen door kunststof leidingen type "Alpex".
Buitenschrijnwerk	Houten buitenschrijnwerk, hoofdzakelijk enkele beglazing. Het schrijnwerk verdient een onderhoudsbeurt. Mondeling begrepen van opdrachtgever dat schilder- en onderhoudswerken gepland zijn (in deze waardering wordt hier ook vanuit gegaan).
Dak	Mansardedak. Isolatietype en -dikte niet meegedeeld. Vermoedelijk beperkt geïsoleerd.
Gevels	Parament baksteen metselwerk, met witbepleisterde muurgedeelten
Energieprestatiecertificaat (EPC)	EPC-attest werd niet voorgelegd. Vermoedelijk matige energetische score.
Elektriciteit conform AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties)	Elektriciteitskeuring werd niet voorgelegd. Gezien de elektriciteit volledig werd vernieuwd anno 2019, wordt verondersteld dat deze conform is.
Asbestattest	Asbestattest werd niet voorgelegd.
Algemeen comfort	Het gerenoveerde hotel ("adults only") met 12 hotelkamers waarvan 2 suites, werd afgewerkt met hoogkwalitatieve materialen. Het gelijkvloers en verdiepingen werden behangen met vliesbehang, en geschilderd. Verder beschikt het hotel over een professionele keuken en diverse extra uitrustingen zoals divers vast maatwerk meubilair, alarmsysteem en camera's (binnen & buiten).

Beschrijving

Kelderverdieping	Het gebouw is volledig onderkelderd, en doet o.a. dienst als opslagruimte, wasplaats en technische ruimte met verwarmingsketel. Eveneens dienstingang met rechtstreekse toegang tot deze kelder.
Gelijkvloers	Het gelijkvloers heeft volgende indeling: overdekte inkom, gevolgd door hal met toegang tot diverse ruimten. In deze hal bevindt zich ook de receptie en toegang tot toiletten (m/v). We onderscheiden onder meer twee ontbijtzalen (waarvan één grote met aansluitende Bedieningsruimte & gashaard), een aparte zitruimte met “honesty bar” aan voorzijde, en professionele keuken achteraan.
1 ^e verdieping	De eerste verdieping is per binnentrap te bereiken (geen lift), en beschikt over 6 hotelkamers. Deze hotelkamers hebben een gemiddelde oppervlakte van 16 m ² inclusief sanitair (wastafel, douche en toilet).
2 ^e verdieping	De tweede verdieping is per binnentrap te bereiken, en beschikt over 5 hotelkamers waarvan 1 suite. De hotelkamers hebben een vergelijkbare uitrusting met deze op de eerste verdieping. De suite (ca. 30 m ²), beschikt over een afzonderlijke badkamer met ingemaakte kasten, twee wastafels, ligbad en douche.
Dakverdieping	Op deze dakverdieping bevindt zich de tweede suite. Enige belending in vrije hoogte, vanwege ligging onder hellend dak. Deze kamer is toegankelijk voor personen tot maximaal 1m80.
Omgevingswerken (terras, parking)	Terras (beton) aan voorzijde/oostzijde. Oprit en parking achteraan perceel, met vernieuwde verharding en afwerking in kiezelstenen. Gemeenschappelijk terras (boven inkom gelijkvloers) op eerste verdieping. Balkons bij diverse kamers op eerste verdieping, en bij één kamer op 2 ^e verdieping.

Verbouwing, verbetering, werkzaamheden

Verbouwing of verbetering	Het gebouw werd anno 2019 gerenoveerd, met inachtnaam van de erfgoedwaarde en behoudt van diverse authentieke elementen, zoals onder meer het houten buitenschrijnwerk, dakbedekking, etc. Diverse van deze authentieke elementen, zoals onder meer de binnentrap werden zorgvuldig gerestaureerd.
---------------------------	--



ONDERHOUD

Op basis van visuele inspectie wordt hierna een indicatie gegeven van de onderhoudstoestand van het object in relatie tot de ouderdom. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat.

De gebruikte termen worden als volgt bedoeld :

Goed = op peil

Redelijk = niet op peil, maar onderhoud is niet direct noodzakelijk

Matig = onderhoud is op korte termijn noodzakelijk

Slecht = achterstallig onderhoud

Onderhoudsindicatie	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Algemeen	X			
Dak	X			
Gevel	X			
Goten en oversteken	X			
Buitenschrijnwerk		X (mondeling begrepen dat onderhoudsbeurt gepland is)		
Centrale verwarming	X			
Schilderwerk	X			
Binnenschrijnwerk	X			
Vloeren	X			
Plafonds	X			
Omgevingswerken	X			

GEBRUIK EN VERHURING

Het object :

Wordt momenteel verhuurd. Mondeling begrepen dat de huur 20% van de jaaromzet bedraagt, oftewel circa 62.000 euro o.b.v. van omzet vorig kalenderjaar 2023.

BIJZONDERE WAARDEBEPALENDE ELEMENTEN

Bijzondere elementen van waardevermindering

- Hogere prijscategorie, gegeven dat er ook nog een overname van de exploitatie & inboedel dient betaald te worden door potentiële koper.
- Vermoedelijk matige energetische score (mede vanwege beschermd erfgoedkarakter moeilijker te voldoen aan huidige energetische standaarden).

Bijzondere elementen van waardevermeerdering

- Recente totaalrenovatie.
- Topligging in De Haan Concessie, op wandelafstand van de Zee en diverse handelszaken.
- Hotel met zeer goede (online) klantenbeoordelingen.

MARKTWAARDE

MARKTWAARDE 1.800.000 EUR

opmerking: deze marktwaarde omvat de waarde van het eigendom, zijnde grond en gebouw. Dit omvat niet de waardering van de kamerinrichting (bed, zetels & losstaande meubelen, en ander materieel), alsook niet de “goodwill” bij een bedrijfsovername.

Waardering eigendom						
Opdrachtgever:	Mark Van Humbeek			Nr. verslag:	2024837	
Locatie:	Maria Hendrikalaan 10 - 8420 De Haan			Datum plaatsbezoek:	19/04/2024	
Kadastrale gegevens:	35007A0011/00R015 (capakey)			Referentiedatum:	30/04/2024	
Type vastgoed:	Hotel Bonne Auberge (***)			Datum rapport:	30/04/2024	
Bouwjaar:	1929 + renovatie 2019					
Aantal bouwlagen:	3					
Datum ABEX-index	jan/24	waarde ABEX-index		1041		
Terrein / Grondaandeel						
	<u>oppervlakte</u>	<u>unit</u>	<u>kostprijs/unit</u>		<u>correctie bebouwing</u>	<u>prijs</u>
perceel	505	m²	1.300 €		90%	590.850 €
	505	m²	Te weerhouden waarde		590.850 €	of 591.000 €
Herbouwwaarde						
	<u>bruto vloer- oppervlakte</u>	<u>unit</u>	<u>kostprijs/unit</u>	<u>bouwkost</u>	<u>te weer- houden (technisch)</u>	<u>te weer- houden waarde</u>
verd. ondergrond				191.339 €		153.072 €
- 1 kelder	154	m²	1.240 €	191.339 €	80%	153.072 €
verd. bovengrond				1.268.934 €		1.015.147 €
0 gelijkvloers (+ inkom)	161	m²	2.490 €	400.890 €	80%	320.712 €
1 1e verdieping	154	m²	2.490 €	384.222 €	80%	307.378 €
2 2e verdieping (mansarde)	154	m²	2.490 €	384.222 €	80%	307.378 €
3 dakverdieping	40	m²	2.490 €	99.600 €	80%	79.680 €
subtotaal	664	m²		1.460.273 €	80%	1.168.219 €
te weerhouden waarde na correctie voor economische factoren:					100%	1.168.219 € of 1.168.000 €
Andere infrastructuur- en omgevingswerken						
terras & parking	344	m²	150 €	51.600 €	80%	41.280 €
subtotaal	344	m²		51.600 €	80%	41.280 €
te weerhouden waarde na correctie voor economische factoren:					100%	41.280 € of 41.000 €
Waarde getaxeerd object						
Marktwaarde:						1.800.000 €
Gedwongen verkoopwaarde:						1.440.000 €

GEDWONGEN OPENBARE VERKOOPWAARDE

GEDWONGEN OPENBARE VERKOOPWAARDE 1.440.000 EUR

CONCLUSIE TAXATIE

De geschatte marktwaarde van het getaxeerde eigendom te Maria Hendrikalaan 10 – 8420 De Haan bedraagt volgens ondergetekende expert op de referentiedatum 30/04/2024 – 1.800.000 euro – zeggen en schrijven één miljoen achthonderduizend euro.



BRONNEN

• Geopunt • CadGIS • Waterinfo • Google • Apple Maps • Inventaris onroerend erfgoed • ...

TAXATIEBEGRIPPEN

Vetustiteit

Een nieuwe constructie die volledig werd afgewerkt volgens de regels van de kunst bezit theoretisch zijn volle waarde. Na enkele jaren lijden sommige delen aan sleet of verval. Met vetustiteit wordt in dit verslag de technische sleet of het stoffelijk verval bedoeld. Vetustiteit kan variëren van “geen vetustiteit” tot “zeer hoge vetustiteit” met daartussen “lichte”, “matige” of “hoge vetustiteit”. Een eigendom in nieuwstaat dat net werd afgewerkt heeft in dit verslag geen vetustiteit. Een eigendom die een zeer hoge vetustiteit heeft is volgens ondergetekende expert onbewoonbaar of ongeschikt voor bewoning. Bepaalde gedeelten van een gebouw kunnen een lichte vetustiteit hebben (bijvoorbeeld een recent vernieuwd dak) en andere gedeelten kunnen een grote vetustiteit hebben vanwege de ouderdom en/of gebrekkig onderhoud van het gebouw.

Marktwaaarde

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

Gedwongen openbare verkoopwaarde

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

VERANTWOORDING

1. Ondergetekende is noch direct noch indirect betrokken bij een verhuur-, verkoop-, overdrachttransactie of een financieringsaanvraag met betrekking tot de onderhavige onroerende zaak.
2. Dit verslag is geen technische keuring en derhalve kan hieraan geen aansprakelijkheid worden ontleend.
3. Voor de waardering wordt geen (gedetailleerde) opmeting uitgevoerd. Als in dit verslag schetsen werden toegevoegd, hebben die tot doel de opdrachtgever een visuele voorstelling te geven, zonder dat de afmetingen nauwkeurig worden vastgesteld.
4. Een schatting-waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.
5. De taxateur aanvaardt ten aanzien van het inhoudelijk deel van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.
6. Aan het rapport (taxatieverslag) kunnen geen rechten worden ontleend.

OPMERKINGEN

Bodem & Vergunningen

De vermelde waarden zijn slechts geldig voor zover de bodem niet is vervuild en de opgerichte gebouwen werden vergund. Bij de waardebepaling is ervan uitgegaan, tenzij anders vermeld wordt in het verslag, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde goed aanwezig zijn, dan wel verkregen kunnen worden, zonder dat dit bijkomende investeringen vergt. Concrete voorbeelden in deze context vormen o.m. de stedenbouwkundige -en uitbatingsvergunningen.

Verborgene gebreken

De waardebepalingen van het goed gebeuren op basis van hetgeen duidelijk met het blote oog vastgesteld kan worden en strekken zich niet uit tot gebreken of elementen die op het ogenblik van de expertise als niet zichtbaar beschouwd worden of waarvoor een destructief onderzoek vereist is. De deskundige kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor gebreken die tijdens de expertise niet expliciet werden aangegeven of niet vastgesteld konden worden door een normaal gangbaar onderzoek met de op dat tijdstip beschikbare technieken. De verborgene gebreken werden niet opgezocht.

Roerende goederen

Bij de waardebepaling werd geen rekening gehouden met roerende goederen, welke eventueel onroerend zijn of kunnen worden door bestemming.

Milieuaspecten

Bij onze inspectie van het onderhavige onroerend goed is niet onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.

Er werd evenmin onderzoek verricht i.v.m. verontreiniging van de grond horende bij het goed (inclusief het grondwater), die schadelijk kan zijn, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden beïnvloeden.

Volle eigendom

Al de goederen werden in volle eigendom beschouwd en als dusdanig getaxeerd, tenzij anders vermeld. Er werd derhalve geen rekening gehouden met eventuele quotiënten van mede-eigendom noch met gebeurlijke deelgerechtigden van derden.

Reproductie

Wij wijzen er echter op dat de waardebepaling niet anders dan in zijn geheel mag worden gereproduceerd, zonder de schriftelijke toestemming van de ondergetekende.

Plaats en datum : Brugge, 30 april 2024

Schatter | Zaakvoerder
Sebastian Vanoverschelde

