

Schattingsverslag



Inhoudsopgave

1. Algemene info	2
2. Inleiding	3
3. Beschrijving van het vastgoedobject	6
4. Fotoreportage	9
5. Kaarten	11
6. Vergelijkingspunten	15
7. Motivering en toelichting gehanteerde schattingsmethode	17
8. Waardebepaling	18
9. Conclusie	19
10. Bijlagen	23

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijk uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
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.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning, ...

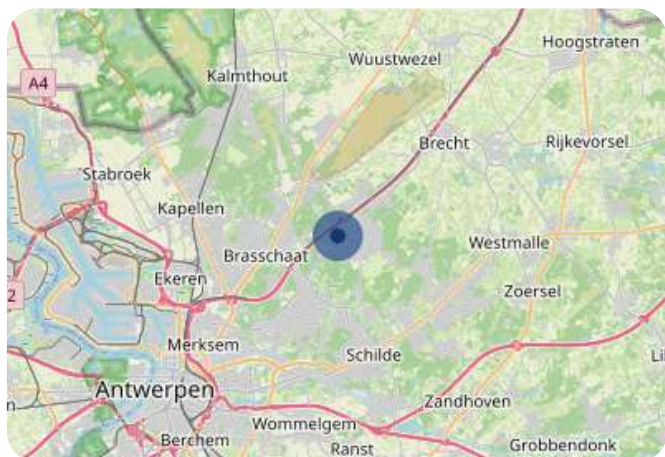
1. Algemene info



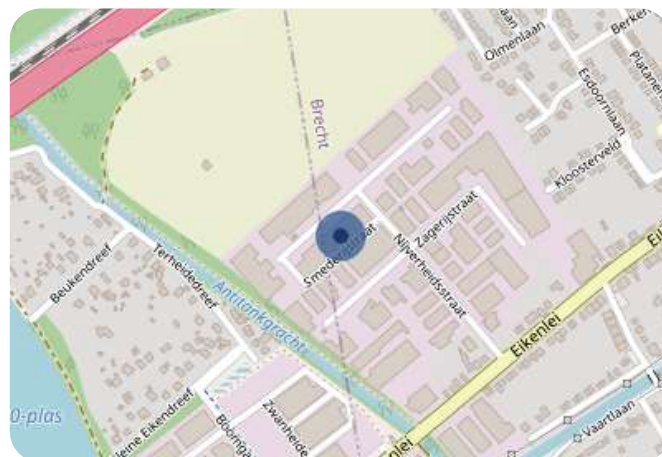
KMO-unit



7206 m²



Liggingsplan - schaal 1/500000



Liggingsplan - schaal 1/15000

2. Inleiding

2.1 Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	KMO-unit
Straat & huisnummer:	Smederijstraat 32 bus 1
Postcode & gemeente:	2960 Sint-Job-in-'t-Goor
Kadastrale afdeling:	BRECHT 5 AFD/SINT-JOB-IN-'T-GOOR/ (11042)
Sectie:	A
Perceelnummer(s):	0001/00C043
Deel van een perceel:	nee
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	eigenaar huurder

2.2 Identificatie van de schatter-expert

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

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

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

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

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

Voornaam & naam:	Jessy Nauwelaers handelend voor Nauwex comm.v.
Straat & huisnummer:	Uitbreidingstraat 84
Postcode & gemeente:	2600 Berchem
Telefoon:	0477490000
E-mail:	info@schatter-expert.be
Beroepskwalificatie:	schatter
Identificatienummer:	Vlabel 005193407682 EXP3353570

2.3 Identificatie van de opdrachtgever

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

Naam rechtspersoon:	PRS Keukenrenovatie bv
---------------------	------------------------

2.4 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:	verkoop van het vastgoedobject
Taxatiedatum:	06/05/2026

2.5 Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag wordt volgend waardebegrip getaxeerd:

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

2.6 Gebruikelijke uitgangspunten

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

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van 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 huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of 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.

2.7 Omvang van de bezichtigingen

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

Plaatsbezoek of desktop-analyse:	bezoek aan site - intern
Datum plaatsbezoek:	06/05/2026
Tijd plaatsbezoek:	12:30
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd:	ja
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek:	ja

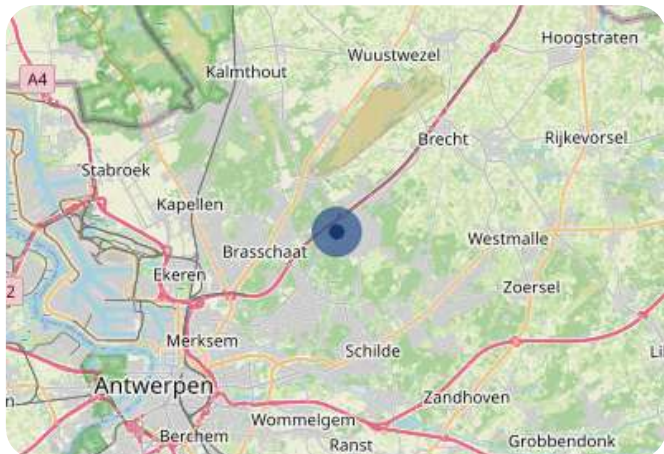
2.8 Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

De schatter-expert heeft onderstaande informatie geraadpleegd voor de opmaak van het schattingsverslag.

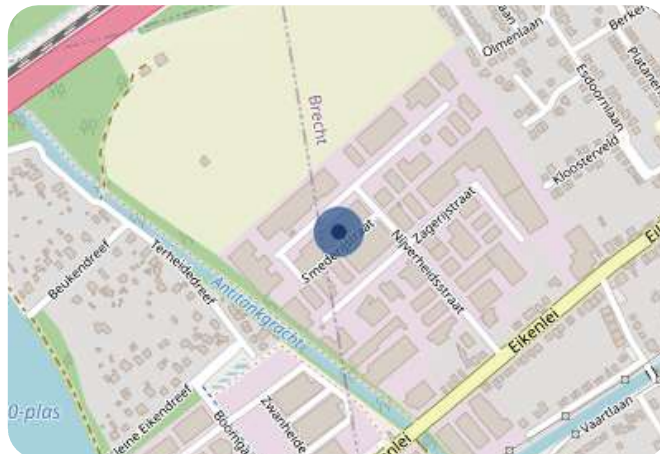
Technische documentatie	Opgevraagd	Ontvangen
Bouwplannen	✓	✓

3. Beschrijving van het vastgoedobject

3.1 Ligging



Liggingplan - schaal 1/500000



Liggingplan - schaal 1/15000

Omschrijving van de omgeving:	verkaveling / industriegebied / bedrijvent centrum
Aantrekkelijkheid van de omgeving:	goed
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	doorgaand
Appreciatie diensten en voorzieningen:	goed
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 2,5 km:	detailhandel / administratief centrum / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / bos / recreatie / kinderopvang / sportinfrastructuur
Appreciatie mobiliteit wagen:	goed
Appreciatie mobiliteit openbaar vervoer:	matig
Openbaar vervoer:	treinstation gelegen op ca. 11,14 km afstand bushalte gelegen op ca. 0,58 km afstand

3.1.1 Mobiscore



Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

De Mobiscore is een tool ontwikkeld door de Vlaamse Overheid die beoordeelt hoe gemakkelijk je te voet of met de fiets voorzieningen zoals winkels, scholen, stations en haltes voor bus en tram kunt bereiken. Een hogere Mobiscore duidt op een lagere verwachte mobiliteits- en milieu-impact.

3.2 Grond

3.2.1 Grootte & afmetingen

Totale grondoppervlakte (m²): 7206

3.2.2 Juridische bestemming

Juridische bestemming: ambachtelijke bedrijven en kmo's

3.2.3 Water

Regio risicozone overstroming: Vlaanderen

P-score: D: middelgrote kans op overstromingen

Ligging in signaalgebied: nee

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: nee

3.2.4 Bodem

PFAS zonering: nee

3.3 Constructie

3.3.1 Algemene omschrijving

Gebouwstructuur: staal

Bouwjaar: 2010

Staat van onderhoud: uitstekende staat

3.3.2 Grootte & afmetingen

Vrije hoogte (m):	7
Bruto vloeroppervlak (m²):	379
Aantal externe parkeerplaatsen:	3

3.3.3 Verschijningsvorm

Indeling:

Gelijkvloers:

- Atelier
- w.c.
- Technische ruimte

1ste verdieping:

- Kantoor/showroom
- Kitchenette

Vloer:	gepolierde beton
Buitenmuur:	sandwichpanelen
Gebouwstructuur:	staal
Industriedeuren:	sectionaalpoort
Technische installaties:	verwarming
Voorzieningen:	kitchenette
Openbare nutsvoorzieningen:	water / aardgas / elektriciteit hoogspanning / elektriciteit laagspanning / telefonie / TV-distributie / gescheiden rioleringsstelsel

3.3.4 Kwaliteit en comfort

Afwerking:	kwalitatief
------------	-------------

3.3.5 ESG

Verwarming en koeling (primaire bron):	gas
--	-----

3.4 Rechten

Bouwvergunning:	ja
Vlaams voorkeurecht:	ja / De Vlaamse Waterweg nv: - 1. De Vlaamse Waterweg nv

4. Fotoreportage



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

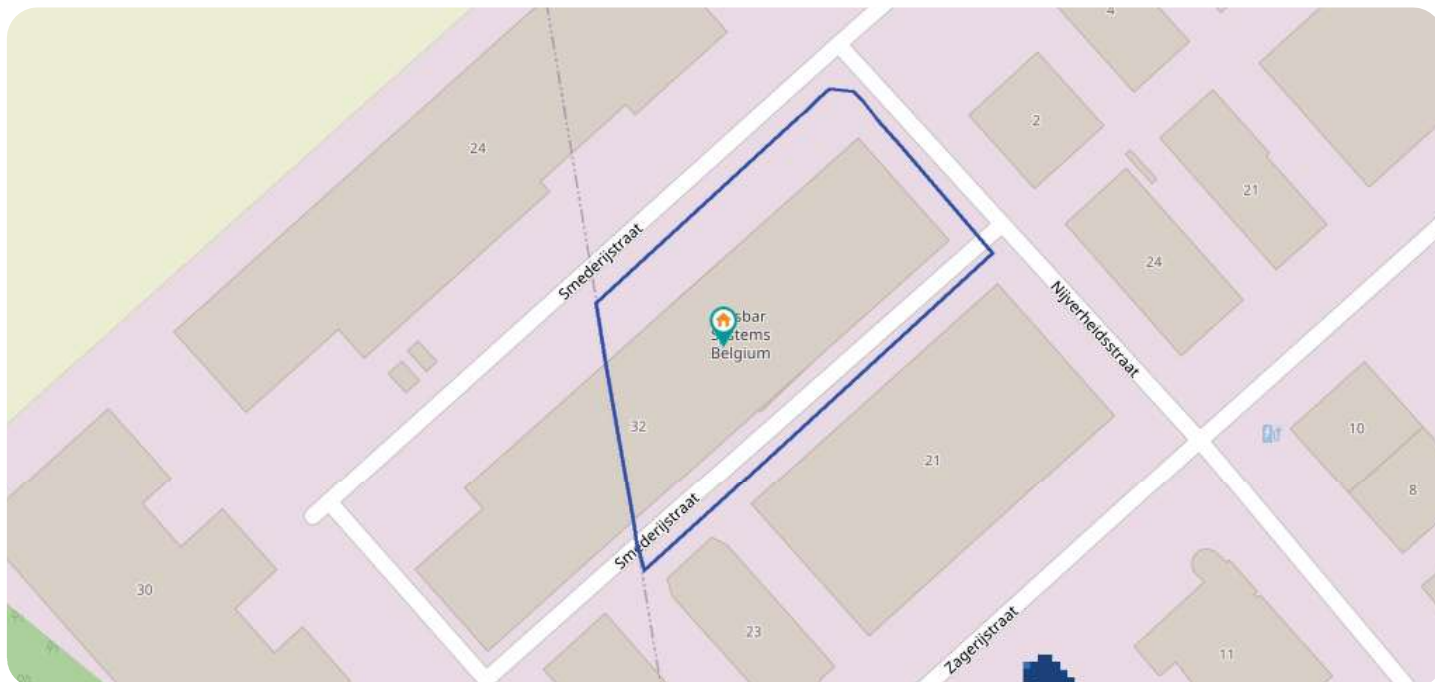


Foto 10

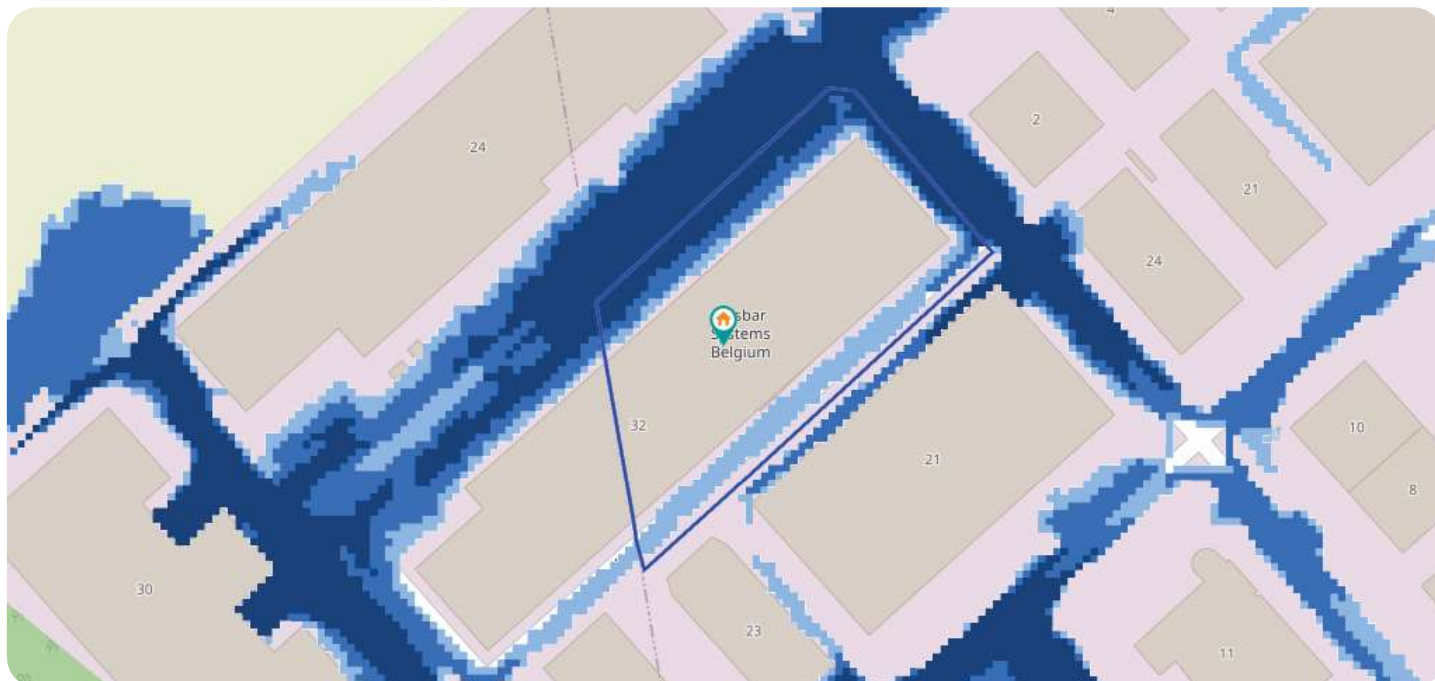
5. Kaarten



Watertoets 2023 fluviaal



Watertoets 2023 pluviaal

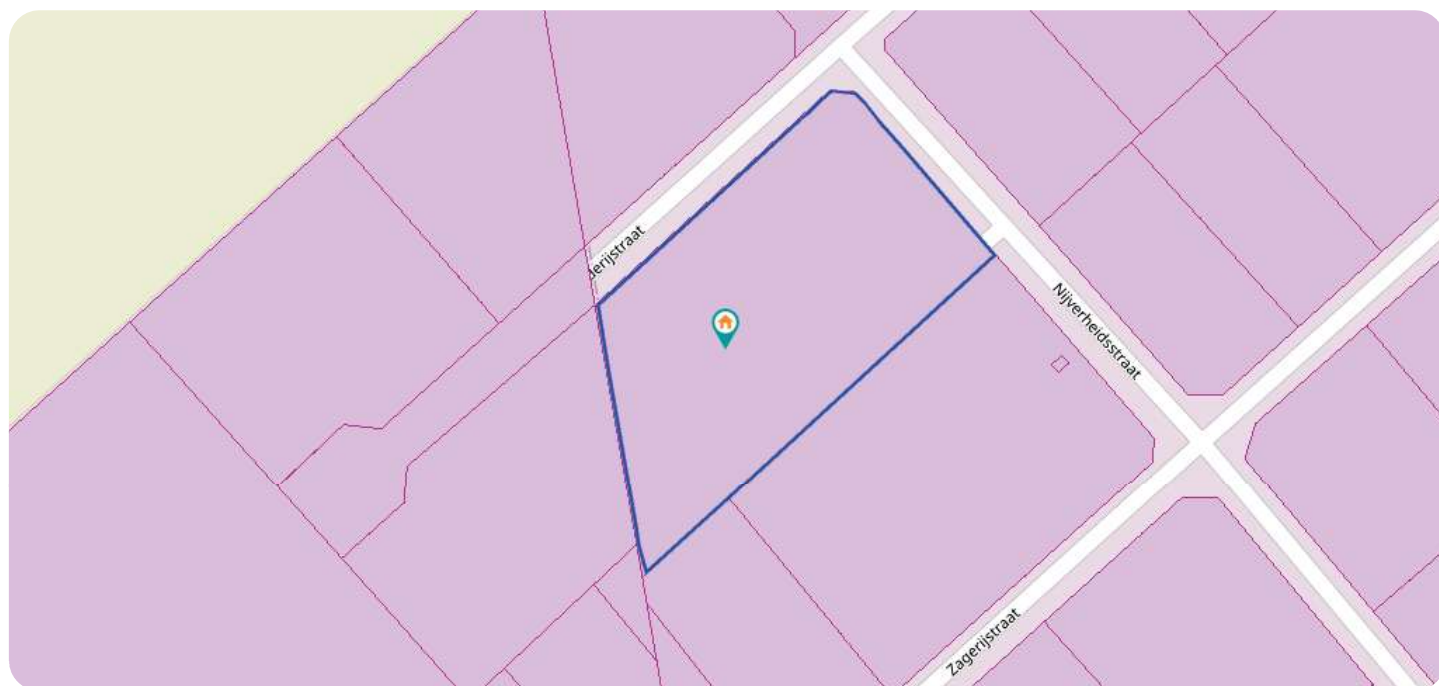




Kadastraal plan

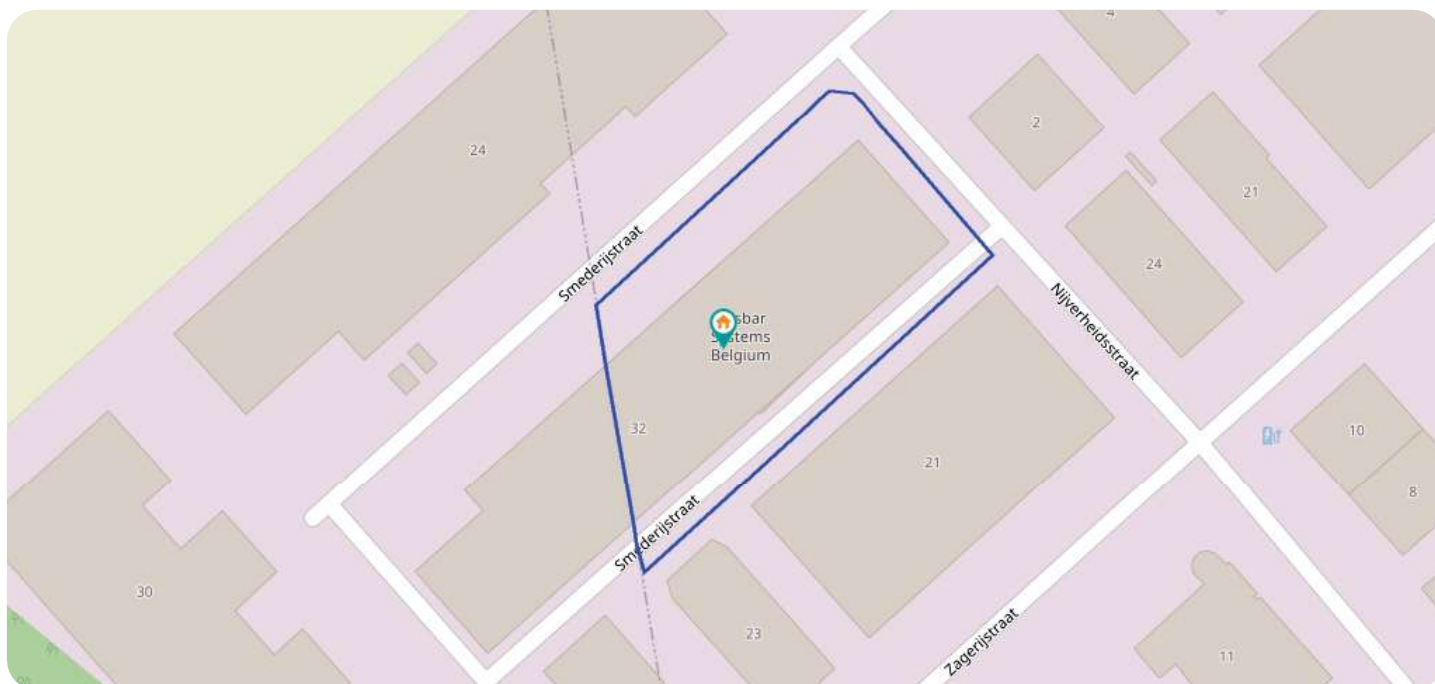


Recht van voorkoop





Onroerend erfgoed



Gewestplan - raster



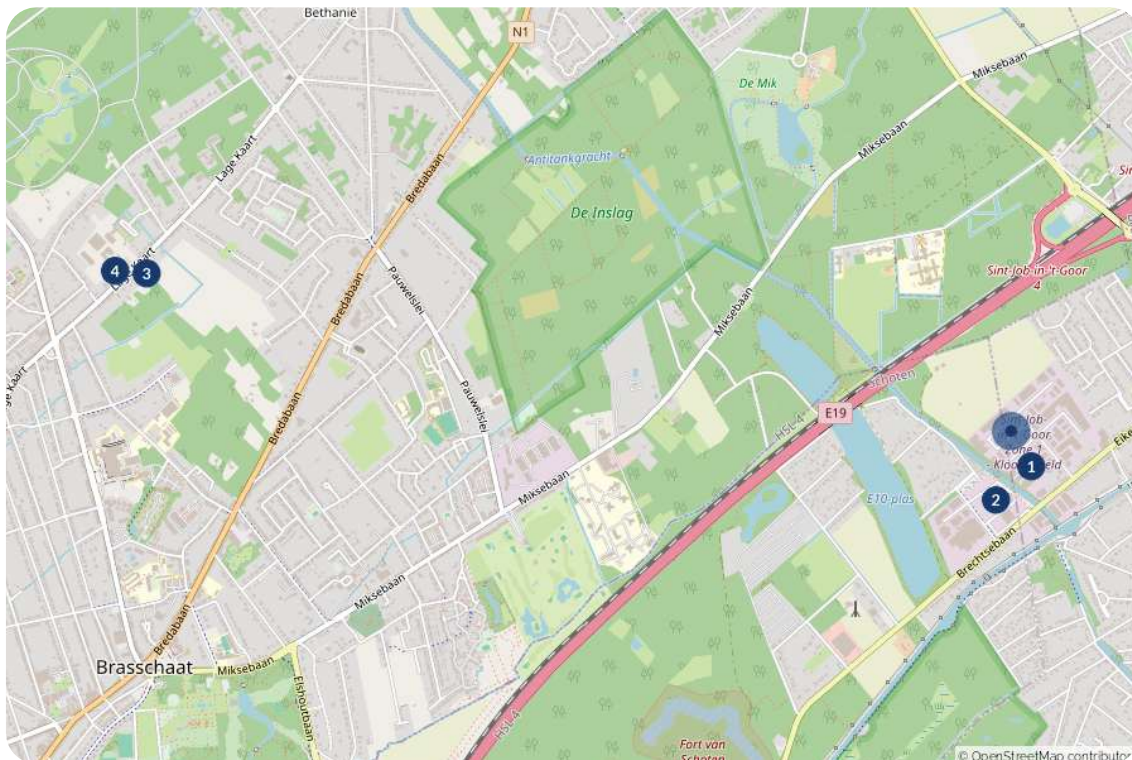


ArcGIS
Satelliet



6. Vergelijkingspunten

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



1 Zagerijstraat 33 2960 Brecht



Industrieel gebouw



2422 m²

Status	Van de markt	Type prijs	Vraagprijs
Aantal dagen online	127	Koop/huur	Koop
Datum	25/09/2025	Prijs	€ 1.260.000

2 Brechtsebaan 913 2900 Schoten



Industrieel gebouw



842 m²

Status	Van de markt	Type prijs	Vraagprijs
Aantal dagen online	79	Koop/huur	Koop
Datum	21/04/2026	Prijs	€ 1.525.000

3 Lage Kaart 409 2930 Brasschaat



Industrieel gebouw



427 m²



969 m²

Status	Op de markt	Type prijs	Vraagprijs
Aantal dagen online	97	Koop/huur	Koop
Datum	21/05/2026	Prijs	€ 585.000

4 Lage Kaart 462 2930 Brasschaat



Industrieel gebouw



314 m²

Status	Op de markt	Type prijs	Vraagprijs
Aantal dagen online	621	Koop/huur	Koop
Datum	21/05/2026	Prijs	€ 573.598

7. Motivering en toelichting gehanteerde schattingsmethode

7.1 Methode van vergelijkingspunten

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

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

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

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

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

8. Waardebepaling

8.1 Methode van vergelijkingspunten

8.2 Algemene toelichting – Waardebepaling volgens de vergelijkende methode (EVS-conform)

De waardebepaling gebeurt op basis van de **vergelijkende methode (Comparative Method / Market Approach)**, zoals algemeen aanvaard binnen de **European Valuation Standards (EVS)**.

Deze methode steunt op de analyse van **relevante en recente vergelijkbare transacties**, waarbij de vergelijkingspunten systematisch worden **gewogen in meer of minder** ten opzichte van het te schatten onroerend goed.

De verkoopprijzen van de vergelijkingspunten worden **gecorrigeerd via procentuele aanpassingen (adjustments)** met als doel de verschillen in kenmerken te neutraliseren en de vergelijkbaarheid te verhogen.

Het te schatten onroerend goed geldt hierbij als **referentieobject (100%)**.

Correcties kunnen zowel **positief als negatief** zijn en worden toegepast op onder meer (niet-limitatief):

- type en aard van het onroerend goed
- oppervlakte
- aanwezigheid en kwaliteit van garage, tuin en/of terras
- ligging
- energieprestatie en isolatie
- staat van onderhoud en slijtage
- afwerkingsniveau
- staat van het gebouw en/of de vereniging van mede-eigenaars (VME)
- type bebouwing en andere relevante markt- en objectgebonden factoren

Een vergelijkingspunt dat **beter scoort** dan het referentieobject wordt gecorrigeerd met een **positieve aanpassing**; een vergelijkingspunt dat **minder goed scoort** met een **negatieve aanpassing**.

De aard en omvang van deze correcties worden bepaald op basis van het **professioneel oordeel van de schatter**, rekening houdend met marktervaring en beschikbare marktinformatie.

Afhankelijk van de aard van het onroerend goed, de beschikbaarheid van marktgegevens en de doelstelling van de schatting, kan de vergelijkende methode **worden aangevuld of gecombineerd met andere algemeen aanvaarde waarderingsmethodes**.

Indien meerdere methodes worden toegepast, wordt dit **uitdrukkelijk vermeld en toegelicht** in het schattingsverslag.

Voor appartementen gebeurt de waardebepaling op basis van een **prijs per m²** als gebruikelijke **unit of comparison**. Voor woningen worden de correcties toegepast op de **totale verkoopprijs**.

Uit de gecorrigeerde vergelijkingspunten wordt een **representatieve waarde** afgeleid, hetzij via een **gemiddelde** of **mediaan**, gevolgd door een **reconciliatie van de bekomen waarden**.

De aldus bekomen waarde vertegenwoordigt de **marktwaarde (Market Value)** zoals gedefinieerd binnen de European Valuation Standards.

Voor een gedetailleerde weergave van de toegepaste correcties en berekeningen wordt verwezen naar de **bijlagen** bij dit schattingsverslag.

9. Conclusie

9.1 SWOT-analyse

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

Sterktes & kansen

- Staat van afwerking
- Gegeerde oppervlakte
- KMO-zone

Zwaktes & bedreigingen

- Klein aantal beperkingen VME (vb zonnepanelen)

Opgemaakt te Berchem op 22/05/2026 met aangehecht 7 bijlage(n).

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

Jessy Nauwelaers

Erkend schatter-expert (Vlabel **005193407682**)

Beëdigd gerechtsdeskundige **EXP3353570**

Jessy Nauwelaers

schatter - Vlabel 005193407682 | EXP3353570

handelend voor Nauwex comm.v.

Uitbreidingstraat 84

2600 Berchem

België

E: info@schatter-expert.be

T: 0477490000

