

Kelly VAN DEN HOUTE



SCHATTINGSVERSLAG



In opdracht van :

**AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF
GENT**

SINT-JACOBSNIEUWSTRAAT 17
9000 GENT

LIGGING:



GENT – afd. 7
Aziëstraat 1 en +1

DE PERCELEN ZIJN OP HET KADASTER ALS VOLGT GEKEND:

Gemeentenummer: 44807
Gent, 7^{de} afdeling, Aziëstraat +1
9.537m² magazijn met 4.082m² bebouwde oppervlakte
Bouwjaar: 1960
Sie G nr. 697/A/3
KI: 20.443,00

Gemeentenummer: 44807
Gent, 7^{de} afdeling, Aziëstraat +1
134m² ondergrondse ruimte met 134m² bebouwde oppervlakte
Bouwjaar: 1960
Sie G nr. 697/Y/2
KI: 158,00

Gemeentenummer: 44807
Gent, 7^{de} afdeling, Aziëstraat 1
66m² huis met 66m² bebouwde oppervlakte en 152m² nuttige oppervlakte
Bouwjaar: 1975
Sie G nr. 697/B/3
KI: 557,00

EIGENAARS:

Voor de geheelheid in volle eigendom:
N.V. DOCK-SITE
Zwaanhofweg 10
8900 IEPER
Ondernemingsnummer: 0.400.042.549

BESCHRIJVING:

Gewestplan

Het te schatten perceel is volgens het actuele gewestplan Gentse en Kanaalzone (Besluit Vlaamse regering dd. 28/10/1998) gelegen in industriegebied.

RUP

Op deze plaats is het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" van kracht.

Stratenplan

Kleurenorthofoto

Kadastraal plan

Algemene beschrijving

De twee kleinere percelen maken deel uit van het grote perceel met nr. 697/A/3.

Het perceel is gelegen in het noordelijk deel van de Oude Dokken, aan de bocht met de spoorweg.

Het betreft een perceel met een driehoekige vorm met een zeer goede bereikbaarheid tussen de Aziëstraat, de Chinastraat en de Koopvaardijlaan.

De gebouwen werden niet betreden rekening houdend met de weigering van de eigenaar.

Het perceel en de gebouwen werden dan ook enkel vanaf de straatzijde bekeken, waarbij het volgende wordt vastgesteld:

- het perceel zelf kan niet betreden worden gezien de bebouwing aan de straatkant en het feit dat de rest van het perceel is afgesloten met Bekaert draad, hekken en/of dichte beplanting
- alhoewel de gebouwen werden opgericht in 1960 valt het op dat ze, wegens gebrek aan onderhoud, een zeer vervallen indruk geven. Vooral het niet onderhouden buitenschrijnwerk is daar een tekenend beeld van. Zichtbaar is enkel het metselwerk in een goede toestand.
- Het resterend deel van het perceel heeft eenzelfde vervallen, niet onderhouden indruk. De beplanting woekert waardoor het niet bebouwde deel van het perceel vrijwel niet te betreden is.

Voor de schatting zal worden rekening gehouden met vergelijkingspunten, enerzijds gronden gelegen in industriegebied en anderzijds met bestaande magazijnen. Hierbij werd evenwel rekening gehouden met de ouderdom en de staat van de magazijnen.

Aangezien de eventuele aankoop door de Stad Gent geschiedt met het oog op de verwezenlijking van zowel het Gewestplan als het Gemeentelijk plan dient voor de bepaling van de verkoopwaarde rekening te worden gehouden met artikel 29 van het Decreet ruimtelijke ordening van 22 oktober 1996 (het artikel 31 van de wet van 29 maart 1962 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw), dat luidt als volgt: "**Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van het gewest- of gemeentelijk plan van aanleg,...**"

VERDERE BESCHRIJVING AAN DE HAND VAN FOTO'S:

Zicht op perceel langsheen de Aziëstraat – vanaf noordoosten

Zicht op perceel langsheen de Aziëstraat – vanaf noordwesten
rechterkant kadastraal gekend als "huis"

Zicht op perceel langsheen de Chinastraat

Zicht op achterkant perceel langsheen de Koopvaardijlaan

Zicht op onbebouwd terrein

Zicht op de – volgens kadaster - ondergrondse ruimte

VERGELIJKINGSPUNTEN MAGAZIJNEN

- 1) Gent, 7^{de} afdeling, Nieuwevaart +51
Sie G nr. 227/C/3
2.644m² magazijn waarvan 2.624m² bebouwd
Bouwjaar: 1991
Industriegebied
Verkocht op 15/09/2008 voor de prijs van € 1.100.000,00
- 2) Gent, 7^{de} afdeling, Wiedauwkaai 27
Sie G nr. 220/V/2
985m² magazijn waarvan 917m² bebouwd
Bouwjaar: 1950 – wijziging in 2001
Industriegebied
Verkocht op 08/03/2010 voor de prijs van € 355.000,00
- 3) Gent, 7^{de} afdeling, New-Orleansstraat 16B
Sie G nr. 614/G/2
838m² magazijn waarvan 731m² bebouwd
Bouwjaar: 1961 – wijziging in 2008
Industriegebied
Verkocht op 23/12/2010 voor de prijs van € 450.000,00
- 4) Gent, 13^{de} afdeling, Driemasterstraat 58
Sie T nr. 120/F
1.010m² magazijn waarvan 484m² bebouwd
Bouwjaar: 1997
Industriegebied
Verkocht op 24/09/2010 voor de prijs van € 370.000,00
- 5) Gent, 7^{de} afdeling, Koopvaardijlaan 9
Sie G nr. 728/02K 11
1.004m² magazijn, volledig bebouwd
Bouwjaar: 1979
Gebied stedelijk wonen
Verkocht op 30/12/2010 voor de prijs van € 446.316,00
- 6) Gent, 7^{de} afdeling, Koopvaardijlaan 15
Sie G nr. 728/02N 9
1.234m² magazijn, volledig bebouwd
Bouwjaar: 1989 – wijziging in 1998
Gebied stedelijk wonen
Verkocht op 30/12/2010 voor de prijs van € 568.037,00

VERGELIJKINGSPUNTEN GRONDEN

- 1) Gent, 7^{de} afdeling, Blaisantvest
Sie G nrs. 84/10T en 84/10W
2.059m² perceel grond
Verkocht op 03/03/2009 voor de prijs van € 650.000,00 (€ 315,69/m²)

- 2) Gent, 13^{de} afdeling, Rodenhuizedok 1
Sie R nr. 58/M
747m² perceel grond
Verkocht op 15/09/2009 voor de prijs van € 130.280,00 (€ 174,40/m²)

- 3) Gent, 7^{de} afdeling, Manchesterstraat +21
Sie G nr. 627/S/2
267m² perceel grond (met eropstaande garages)
Verkocht op 14/12/2009 voor de prijs van € 96.217,00 (€ 360,36/m²)

- 4) Gent, 7^{de} afdeling, Wiedauwkaai
Sie G nr. 220/D/3
989m² perceel grond
Verkocht op 24/02/2010 voor de prijs van € 125.000,00 (€126,39/m²)

Rekening houdende met de weerhouden vergelijkingspunten;

Rekening houdende met de ligging en de mogelijkheden van het perceel, gelegen aan de stadsrand;

kan de venale waarde van de percelen gelegen te Gent, Aziëstraat 1 / +1, zoals hierboven omschreven, thans worden geraamd op:

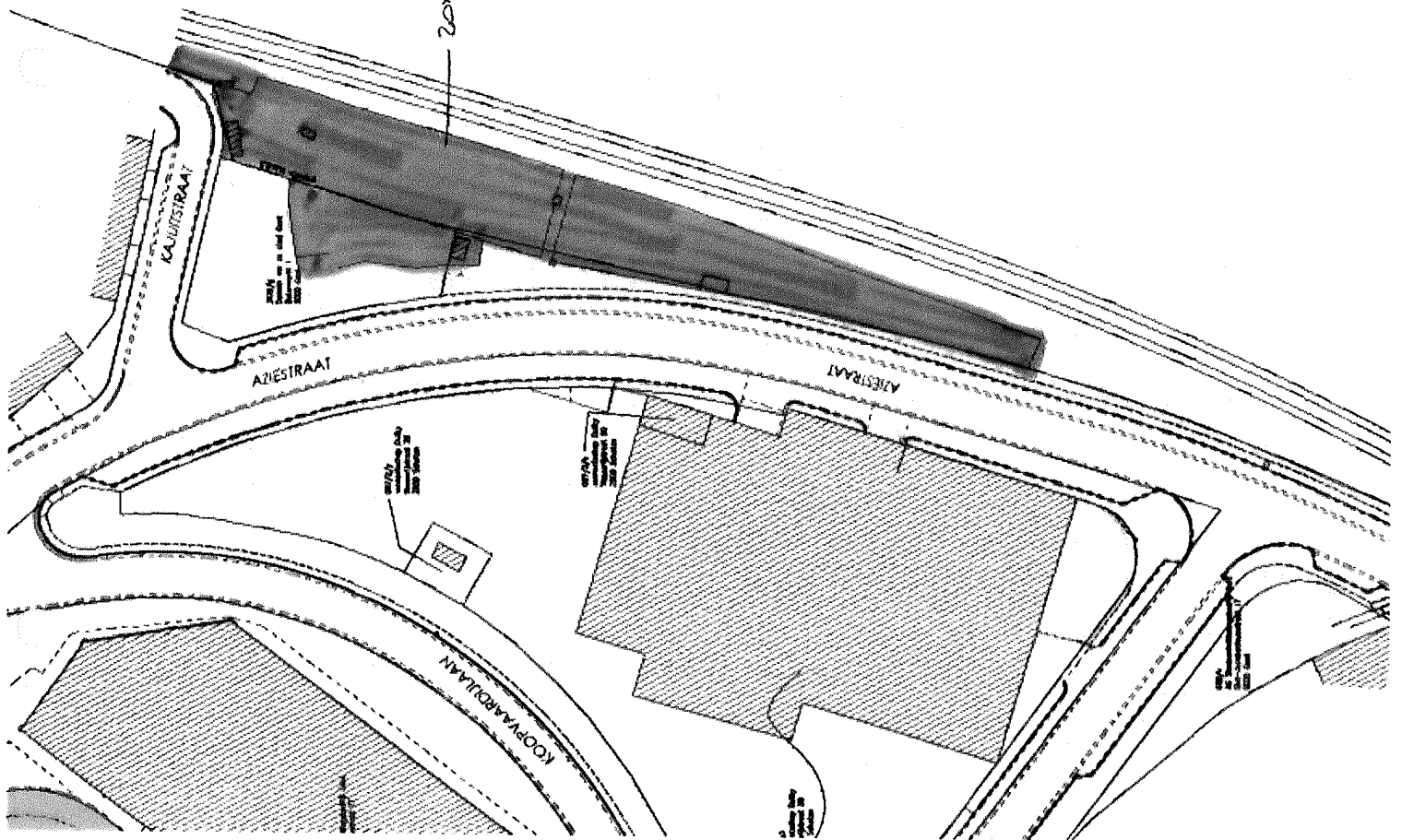
€ 2.900.000,00
Twee miljoen negenhonderd duizend euro

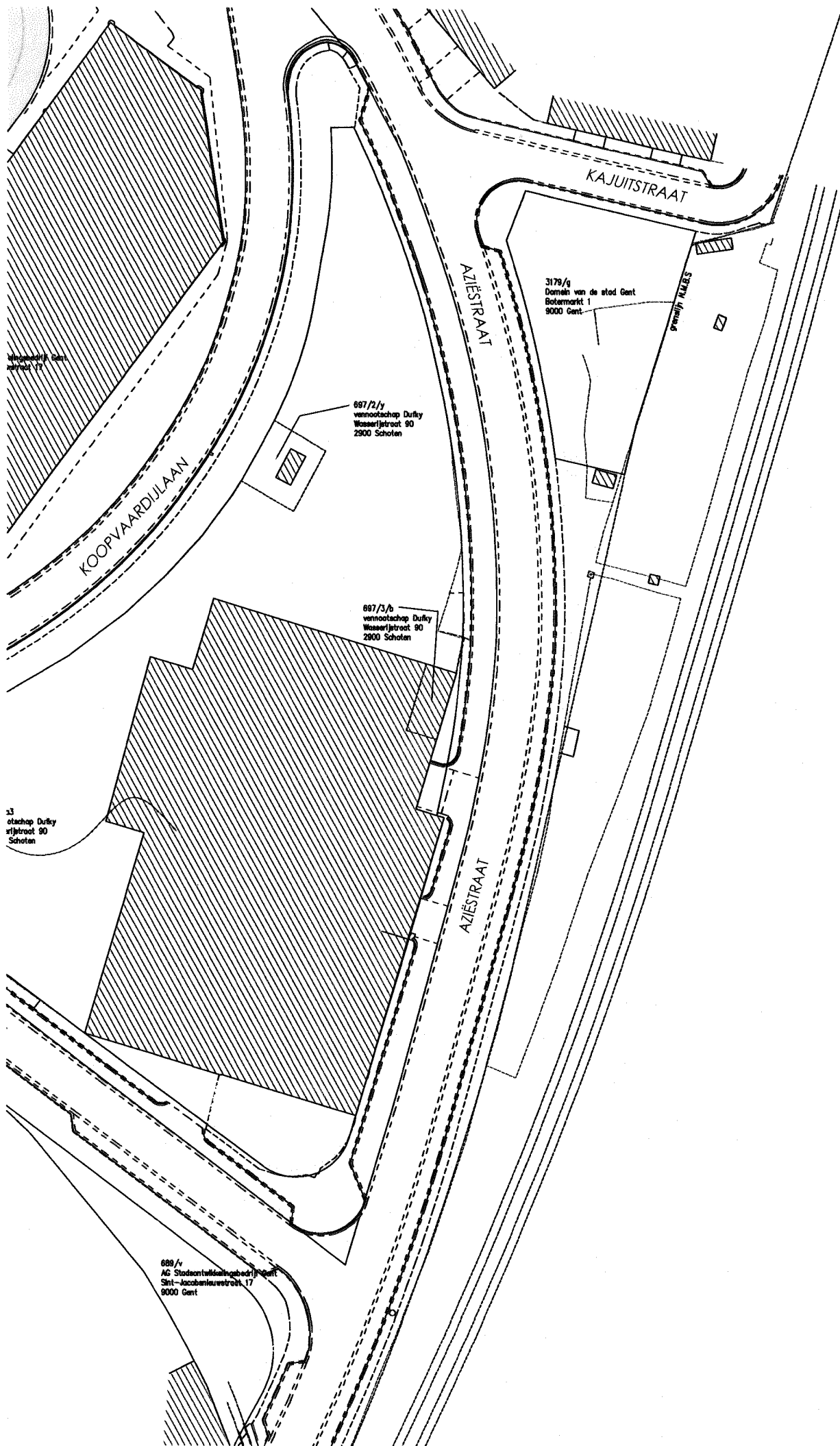
Ik zweer dat ik in eer en geweten,
nauwgezet en eerlijk
mijn opdracht heb vervuld.

Aldus in drievoud opgemaakt door de ondergetekende eerstaanwezend inspecteur op 6 december 2011.

Kelly VAN DEN HOUTE
Eerstaanwezend Inspecteur

zone NMBS





KAJUITSTRAAT

AZIËSTRAAT

KOOPVAARDIJLAAN

3179/1
Dorreth van de elod Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

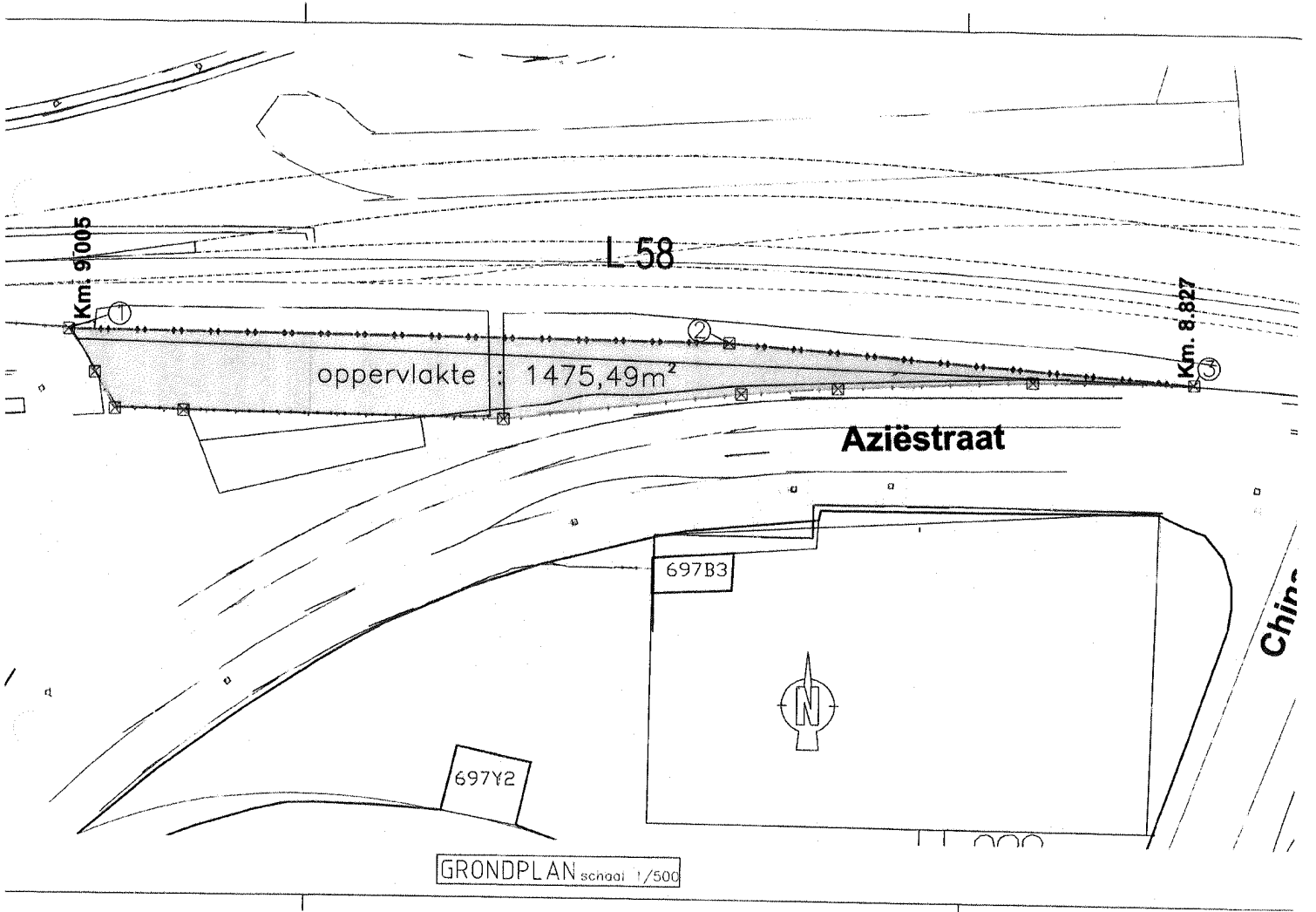
697/2/y
vennootschap Dufky
Wasserijstraat 90
2900 Schoten

697/3/b
vennootschap Dufky
Wasserijstraat 90
2900 Schoten

33
staschop Dufky
Wasserijstraat 90
Schoten

699/v
AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent
Sint-Jacobswaterloot 17
9000 Gent

Stadsplan N.M.B.S.



Km. 9005

L 58

oppervlakte : 1475,49m²

Km. 8.827

Aziëstraat

Chin

697B3

697Y2

GRONDPLAN schaal: 1/500

