

# SCHATTINGSVERSLAG

**BVBA SMOLDERS - STEVENS**  
**JEAN-LUC SMOLDERS**  
**Beëdigd Landmeter - Expert**  
**Id. nr. schatter – expert : 0059.6091.1088**

*Opgemaakt op verzoek van*  
**De heer Mertens M.**

**Dr. J. GEENSSTRAAT 30**  
**3300 TIENEN**  
**T. 016/81.81.01**  
Onze referentie : 5930-24



Verklaar, in de hoedanigheid van aangestelde schatter, overgegaan te zijn tot de schatting van een voetweg gelegen te **Holsbeek, Voetweg 39**.

# ***Deskundig verslag van schatting***

Op zestien januari tweeduizend vierentwintig is ondergetekende Jean - Luc Smolders, Beëdigd Landmeter - Expert

overgegaan tot een bezoek van het perceel, tot een studie van de ligging, tot de berekening van de oppervlakte om alzo door gevolgtrekking en vergelijking, de waarde te bepalen zoals deze voortvloeit buiten de reeds aangehaalde factoren, uit de buitengewone en bijkomstige omstandigheden zoals toekomstmogelijkheden en eventuele alle andere factoren.

De waardebepaling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek, op basis van de zichtbare uitwendige kenmerken van het eigendom, van alle nuttige gegevens door eigenaar of aanvrager verstrekt en zonder onderzoek te doen naar eventuele verborgen gebreken.

## **1. Ligging en aard van het goed**

De schattingsopdracht omvat de waardevermindering of vermeerdering te bepalen die verplaatsing van de voetweg 39 te weeg brengt.

De voetweg nr 39 is gelegen te Holsbeek / Kortrijk – Dutsel, op het perceel gekadastreerd 2<sup>de</sup> afd., sectie B, nummer 138/a.

De betrokken voetweg wordt verplaatst binnen de kadastrale grenzen van het voornoemde perceel en zal de verbinding blijven verzorgen tussen de weg nr. 22 en weg nr 21.



## **2. Beknopte beschrijving**

De te verplaatsen voetweg heeft een breedte van 1m65 en een totale lengte van ca 110 m met een berekende oppervlakte van 181 m<sup>2</sup>.

De verplaatste voetweg heeft een gelijke breedte van 1m65, de totale lengte van het tracé bedraagt ca 97 m en heeft een berekende oppervlakte van 161 m<sup>2</sup>.

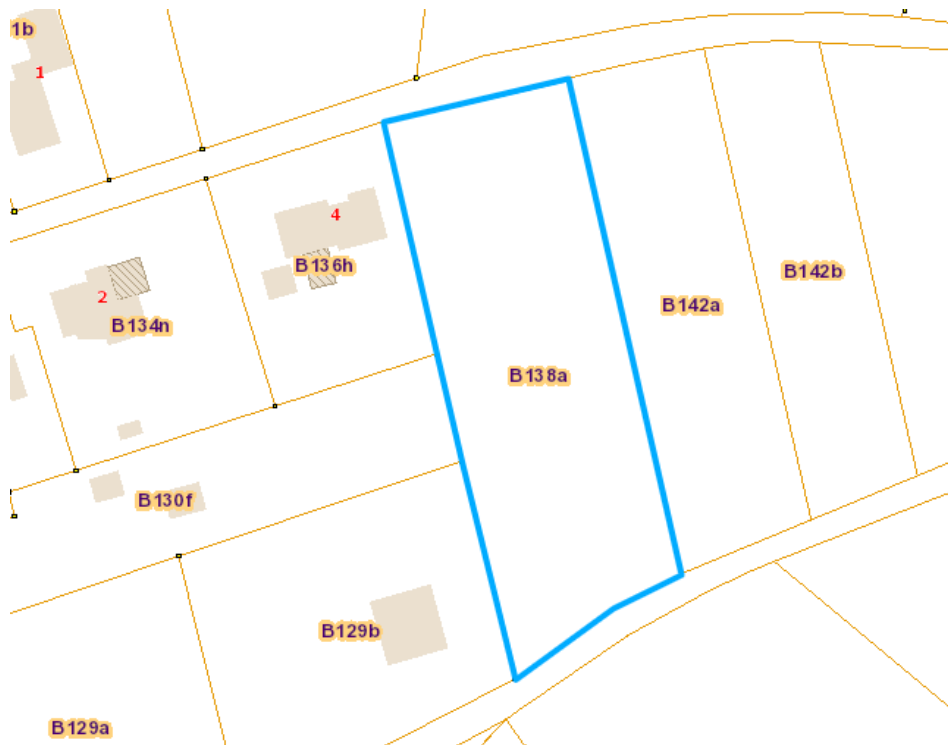
Het perceel kent een gebruik als grasland en is gelegen in het agrarisch gebied.

De voetweg wordt verplaatst van de rechter perceelsgrens naar min of meer de linker grens. De oppervlakte belast met de voetweg is op het nieuwe tracé 20 m<sup>2</sup> kleiner. De waardevermeerdering wordt geschat op basis van de gangbare waarde van landbouwgrond. Door de verplaatsing is er 20m<sup>2</sup> van het perceel minder belast aan een

eenheidsprijs van 60.000 €/ha of 6€/m<sup>2</sup>.

### **3. Kadastrale gegevens**

Het goed is gekadastreerd onder Holsbeek, 2<sup>de</sup> afdeling, Sectie B, deel nr 138/a.



### **4. Stedenbouwkundig voorschriften**

De grond met voetweg situeert zich volgens het gewestplan in het agrarisch gebied.



Wij hebben de stedenbouwkunde van de gemeente niet geraadpleegd en wij hebben

dus het bestemmingsgebied zelf geïnterpreteerd


## **5. Schatting**

Rekening houdend met wat voorafgaat en met alle andere beschouwingen doorgaans weerhouden inzake schatting van onroerende goederen, ken ik aan bovenbeschreven goed op achtentwintig januari tweeduizend vierentwintig volgende waarde toe :

De meerwaarde wordt geschat op 120 €<sup>1</sup>

Opgemaakt te Tienen, 28 januari 2024

Beëdigd Landmeter - Expert,  
Jean-Luc Smolders



---

<sup>1</sup> Huidige schatting geldt in de veronderstelling dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is, voor de geplande werkzaamheden een bouwvergunning is of zal worden afgeleverd en voor bestaande constructies een bouwvergunning afgeleverd is.

## **VOORBEHOUD**

### **Statuut**

Het goed wordt in volle eigendom geëvalueerd, uitgezonderd in geval van een tegenstrijdige bepaling van de vragende partij.

### **Goedkeuringen**

Het goed wordt geëvalueerd, rekening houdend met de huidige bestemming, als conform met de reglementeringen voor stedenbouw en ruimtelijke ordening die momenteel van kracht zijn.

### **Technisch**

Deze studie is van financiële en niet van technische aard, we zijn dus niet overgegaan tot een structurele inspectie. De gebouwen werden, behalve andere vermeldingen in het rapport, als in goede toestand geschouwd, rekening houdend met hun ouderdom en onderhoud. Hetzelfde geldt voor de technische en huishoudelijke inrichtingen. De aard van de bodem en ondergrond wordt beschouwd als een normale weerstand, aangepast aan het huidige gebruik van de gebouwen.

### **Vervuiling**

Tijdens het bezoek aan de bestudeerde eigendom werden geen tests uitgevoerd om de aanwezigheid van schadelijke of giftige stoffen op te sporen zoals bijvoorbeeld eender welke vorm van asbest of vervuiling van de bodem of ondergrond. Onze evaluatie gaat uit van een gebouw zonder vervuiling.

Mocht er toch een vorm van vervuiling worden aangetroffen, moet men op de waarde die in dit rapport aangegeven wordt een vermindering toepassen in functie van het bedrag van de werken om de vervuiling te verwijderen en van de gevolgen van de onbeschikbaarheid van het goed tijdens de uitvoering daarvan.

### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt beschouwd als vrij van erfdienstbaarheden die een invloed kunnen hebben op de waarde ervan. Mocht er toch een erfdienstbaarheid blijken te bestaan die de waarde van het goed belast, moet men op de waarde die in dit rapport wordt aangegeven een vermindering uitvoeren in functie van het voorkomen van deze erfdienstbaarheid.

## **BEPALING VAN DE WAARDE**

### **De venale waarde**

of de verkoopwaarde na gemeen overleg wordt vertegenwoordigd door de prijs waarvoor een eigendomsrecht redelijkerwijze onderhands verkocht kan worden op de datum van de expertise.

Deze waarde is dus die van een goed dat onderworpen is aan het spel van vraag en aanbod op een bepaalde markt, op een gegeven ogenblik en in de volgende omstandigheden:

- er bestaan kopers die het goed kunnen verwerven;
- de verkoper heeft zeker de intentie te verkopen, maar is niet gedwongen een transactie te snel uit te voeren met als gevolg de bruuske liquidatie van zijn bezittingen;
- de termijn van de verkoop is redelijk en houdt rekening met de aard en de omvang van het goed evenals met de toestand van de markt;
- de betrokken immobiliënmarkt ondergaat geen aanzienlijke variaties tijdens deze termijn;
- het goed wordt op de markt aangeboden met een normale publiciteit, voldoende groot en duidelijk;
- er wordt geen rekening gehouden met een uitzonderlijk aanbod van een koper die handelt met het oog op bijzondere redenen.

We moeten nog vermelden dat de handelswaarde de waarde is zonder verwervingskosten, dus zonder registratierechten, eventuele BTW en notariskosten.

### **De investingswaarde**

wordt vertegenwoordigd door de handelswaarde, vermeerderd met de verwervingskosten (registratierechten, eventuele BTW en notariskosten)

### **De huurwaarde**

wordt berekend als de jaarlijkse financiële tegenhanger van het gebruik van een gebouw in het kader van een huurcontract. Deze waarde stemt dus overeen met een markthuurprijs die verkregen moet worden voor een gebouw volgens de gebruikelijke clausules en voorwaarden voor een bepaalde categorie en een bepaalde streek.

De notie van markthuurwaarde impliceert dat er bij het sluiten van het huurcontract geen kapitaal gestort wordt, hetzij aan de voorgaande huurder (rechten buiten het huurcontract) hetzij aan de eigenaar (geen deur, toegangsrecht).

De markthuurwaarde wordt uitgedrukt zonder huurlasten en zonder onroerende voorheffing