



Landmeter
Audenaert

Frans Van De Meulebrouckestraat 21
9620 Zottegem
Tel 0497.90.59.24
E-mail: info@landmeteraudenaert.be
BTW BE 0764.677.526
IBAN BE 97 3632 0961 7949

SCHATTINGSVERSLAG

Ten jare : tweeduizend drieëntwintig op 30 september,

ben ik, ondergetekende Glenn AUDENAERT, landmeter-expert, wettelijk aangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Dendermonde, met burelen gevestigd te 9620 Zottegem, Frans Van De Meulebrouckestraat 21, inschrijvingsnr. LAN131546,

overgegaan tot : het plaatsbezoek van de eigendom gelegen te Zottegem, nabij Meersstraat

eigendom van : de verzoeker,

met als doel : het bepalen van de meerwaarde van de grond na de afschaffing van een deel van de voetweg nr. 44 (gemeenteweg nr. 209) gelegen te Zottegem, Strijpen, nabij de Meersstraat .

Toelichting van de schattingsmethode

Algemene bepalingen :

1. De expert-schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor zaken van wettelijke aard die de geschatte eigendom beïnvloeden. Tenzij anders vermeld, wordt er verondersteld dat men het goed in onbeperkte eigendom heeft.
2. Elke schets in het rapport kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen.
3. De expert-schatter gaat er van uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuren die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. De expert-schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.
4. De expert-schatter neemt aan dat alle verklaringen en informatie opgenomen in het rapport waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
5. Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het onroerende goed in het expertiserapport werden voorbereid door ondertekende expert-schatter. Enkel de expert-schatter is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor elke andere aangebrachte wijziging.
6. Onder voorbehoud van geldig bodemattest en afwezigheid van bodemverontreinigingen.
7. De schatting betreft een momentopname in de tijd. De schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen allerhande (bv. wijziging van de markt van vraag en aanbod; wijziging van het onroerend goed door slijtage of verbouwingen; wijzigingen van omstandigheden in de omgeving rond het onroerend goed; wijziging tussen belanghebbende, enz. ...).

1. DEEL VAN EEN PERCEEL GROND GELEGEN TE ZOTTEGEM NABIJ DE MEERSSTRAAT

Kadastrale gegevens

Stad Zottegem, 8^{ste} afdeling Striijen, sectie A, deel van nr. 592.

Het af te schaffen deel van de voetweg bedraagt 67m²

Beschrijving algemeen

De schatting heeft als doel de meerwaarde te bepalen voor perceel 592 door de afschaffing van een deel van voetweg nr. 44 (gemeenteweg nr 209)

Ligging

De voetweg ligt tussen de Meersstraat, Weidestraat en Molenkouter, nabij het centrum van Zottegem (zie ook bijgevoegd plan voor afschaffing van een deel van de voetweg opgemaakt door landmeter Glenn Audenaert op 25/10/2023)

Bereikbaarheid : de voetweg is in zijn huidige vorm niet bereikbaar/toegankelijk vanop het openbaar domein

Stedenbouwkundige gegevens

Gewestplan : agrarisch waardevol gebied

RUP / BPA : /

Verkavelingsvergunning : /

Bouwvergunning : /

Onroerend erfgoed : neen

Voorkooprecht : neen

Watertoets : niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Waterloop : /

Erfdienstbaarheden : de voetweg is de erfdienstbaarheid die over het perceel 592 loopt

Terrein

De voetweg maakt deel uit van perceel 592 dat momenteel in gebruik is als grasland en bevindt zich aan de noordoostzijde. Deze voetweg is ter plaatse niet te zien

Persoonlijke opmerkingen : het betreft hier de berekening voor de meerwaarde voor perceel 592 in het kader van de afschaffing van een deel van voetweg 44 (gemeenteweg 209). De minwaarde van een eigendom kan bepaald worden op 80% van de waarde van de grond indien deze voetweg hier niet over zou lopen.

VERGELIJKINGSPUNTEN

- verkoop 2021: perceel landbouwgrond Bevegem, 1650m², mits €10.000 (€6/m²)
- momenteel te koop: perceel landbouwgrond Duivelsvoetstap: 5310m², mits €42.500 (€8/m²) vrij van pacht
- openbare verkoop 2021: perceel landbouwgrond Olmstraat Zottegem, groot 17.730m², mits €125.000 (€7.05m²)
- verkoop 2023, landbouwgrond Molencauter, KI €10, groot 1323m², mits €10.000 (€7.55/m²)

De waarde van de grond kan bepaald worden op €7.5/m² indien deze niet belast zou zijn met een erfdiensbaarheid.

Dit geeft dus als meerwaarde voor perceel 592: $67\text{m}^2 \times €7.5/\text{m}^2 \times 0.8 = \underline{\underline{€402}}$

Zottegem, verslag afgewerkt op 13 november 2023

De Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde,



Glenn AUDENAERT