

SCHATTINGSVERSLAG

Meer-/minwaarde bij afschaffing
deel voetweg 46
ter hoogte van
Keizerstraat 43
1740 Ternat

Ondergetekende **Bram Van Meulebroeck** landmeter-expert en handelend voor PLAN² bv, kantoor houdend te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 4, is in opdracht van: (*)

**Gemeentebestuur Ternat
Gemeentehuisstraat 21
1740 Ternat**

overgegaan tot de schatting van een:

MEERWAARD TEN GEVOLGE VAN AFSCHAFFING VAN EEN DEEL VAN VOETWEG 46

met als doel: **BEPALING MEER-/MINWAARDE BIJ HET AFSCHAFFEN VAN DE GEMEENTEWEG(*)**

op basis van plaatsbezoek dd. **21 FEBRUARI 2024**

De schatting wordt opgemaakt onder de aanname dat:

- *De grond, zonder over te gaan tot een bodemonderzoek, vrij is van verontreiniging,*
- *Er geen asbest aanwezig is in de constructie(s),*
- *De constructie(s) is/zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning, zonder de stedenbouwkundige inlichtingen te raadplegen,*
- *Er geen verborgen of zichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuren die de waarde van het onroerend goed positief of negatief zullen beïnvloeden. De deskundige draagt hier geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.*

() de deskundig verklaart hierbij dat het schattingsverslag slechts bruikbaar is voor het doel van de schattingsopdracht en dit enkel en alleen door de opdrachtgever. Alle overig gebruik, interpretaties of andere gevolgen die uit dit verslag voortkomen zijn op eigen initiatief en voor eigen verantwoordelijkheid.*

1. ALGEMEENHEDEN

Ligging van het goed:

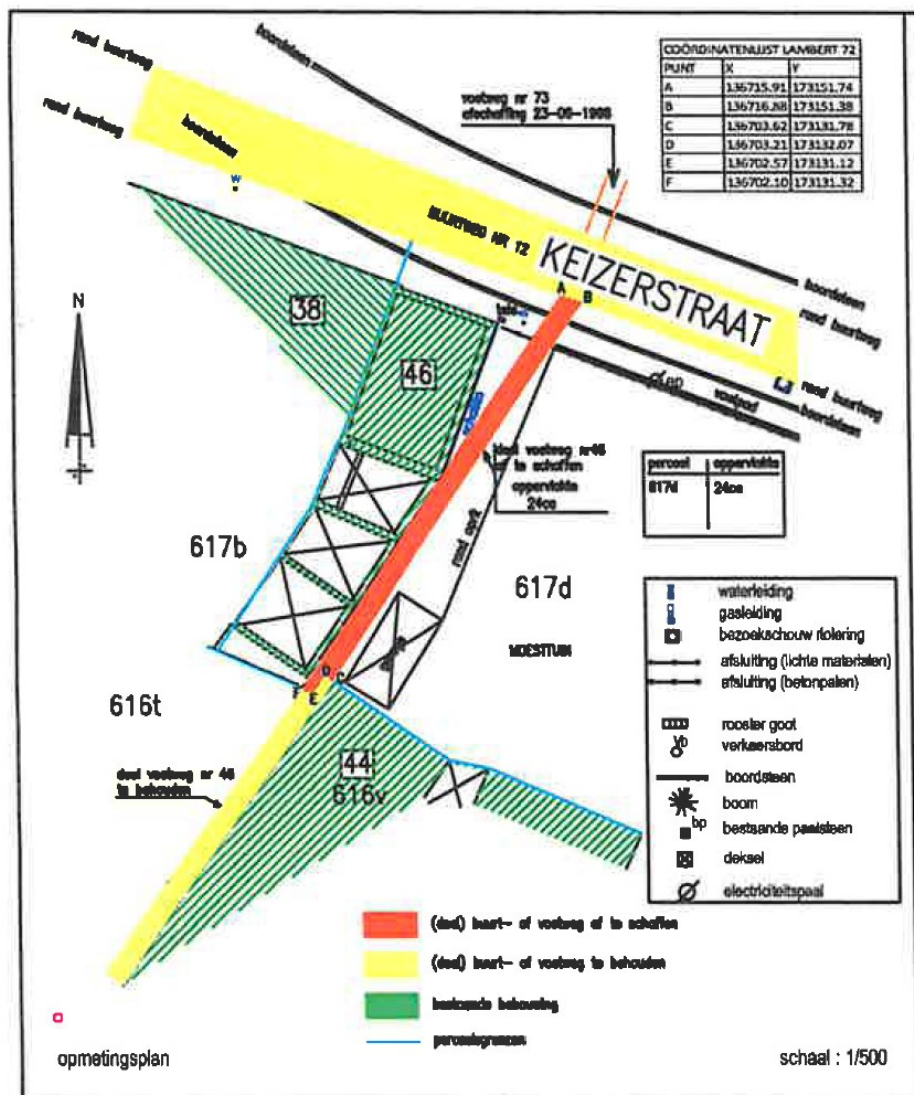
Keizerstraat 46

1740 Ternat

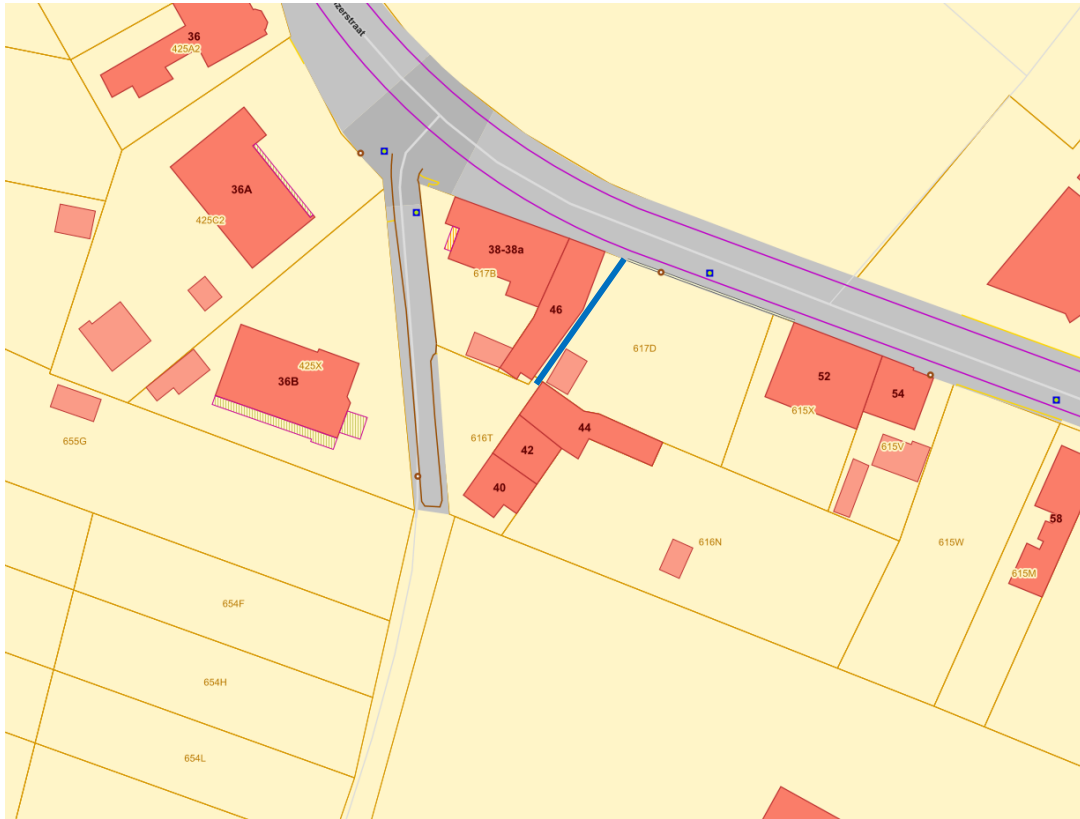
Eigendom van:

Openbare weg
gelegen op privaat terrein
Perceel 617d

Overzicht

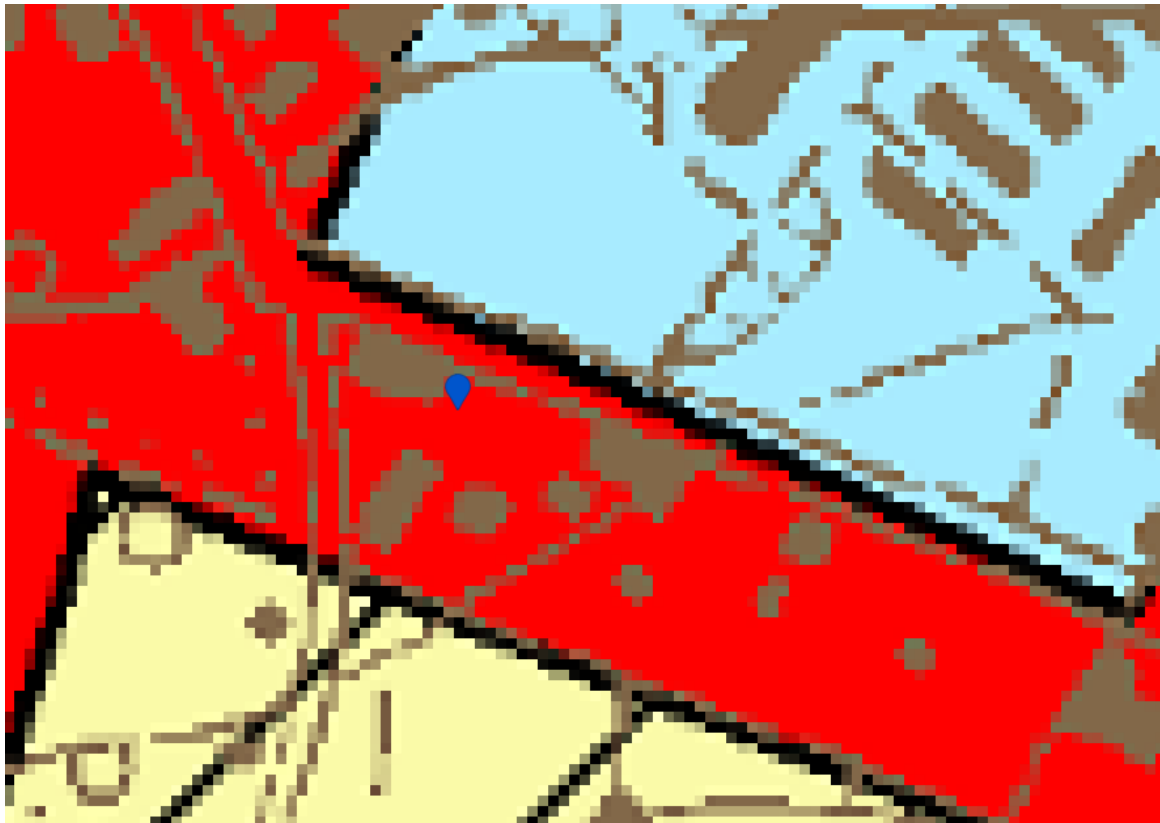


Liggingplan



De grond is, volgens het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse dd. 07/03/1977, gelegen in woongebied

Uittreksel gewestplan





©De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de exclusieve eigenaar van de kadastrale gegevens die op dit document voorkomen.

2. BESPREKING / OMSCHRIJVING

Afmetingen en oppervlakte, beschrijving van het goed:

Het betreft een openbare voet weg, die in onbruik is en die over een oprit, naast de woning en andere gebouwen loopt. De voetweg is officieel 1 meter breed en de bedding is openbaar, doch de ondergelegen grond is in privébezit.

De bedding is 24 m² groot.

In de motivatienota voor de afschaffing wordt gesteld dat de afschaffing voordelen zou opleveren inzake inkijk (privacy) en dat de strook zou kunnen worden omgevormd tot bouwgrond (de voetweg zou in een zijdelingse bouwvrije strook van een halfopen bebouwing kunnen liggen).

3. BIJZONDERHEDEN

1. Bereikbaarheid: degelijk, de voetweg sluit direct aan op een grotere weg (Keizerstraat) die een goede ontsluiting geeft
2. Gebruik: oprit naar garage
3. Mening van de omgeving: toegangsweg, veel woningen, school, kinderopvang, enkele handelspanden
4. Stadium van bebouwing: niet van toepassing
5. Stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de vigerende bestemmingsplannen: woongebied
6. De verwezenlijkingmogelijkheden bij verkoop of verhuur: indien de bedding wordt afgeschaft kan dit als bouwgrond aanzien worden
7. Eventuele erfdienstbaarheden, bouwovertredingen: niet gekend
8. Beschermingsbesluiten, opgenomen in de lijst van het onroerend erfgoed. (monument, dorpszicht, natuurbescherming,...): niet gekend
9. Aard van de omgevende gebouwen: grootwarenhuis, meergezinswoningen, eengezinswoningen, handelszaken
10. Niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied (overstromingskaart 2023)
11. Geen voorkeopsrecht van toepassing

4. VERGELIJKINGSPUNTEN

Bouwgrond, halfopen bebouwing, Boterstraat, 1740 Ternat vraagprijs vandaag 275.000 euro

Grootte 1546 m² maakt 178 euro per vierkante meter

Bouwgrond, open bebouwing, Moerenslos 19+, 1740 Ternat vraagprijs vandaag 239.000 euro

Grootte 830 m² maakt 288 euro per vierkante meter

Bouwgrond, halfopen bebouwing, Nieuwbaan 33, 1742 Sint-Katherina-Lombeek vraagprijs vandaag 109.000 euro

Grootte 254 m² maakt 429 euro per vierkante meter

Bouwgrond, open bebouwing, Dahlialaan, 1740 Ternat, vraagprijs vandaag 235.000 euro

Grootte 615 m² maakt 382 euro per vierkante meter

Bouwgrond, gesloten bebouwing, Bosstraat 36, 1742 Sint-katherina-Lombeek, vraagprijs vandaag 160.000 euro

Grootte 610 m² maakt 262 euro per vierkante meter

Bouwgrond, halfopen bebouwing, Assesteenweg 131, 1740 Ternat, vraagprijs vandaag 169.000 euro

Grootte 627 m² maakt 270 euro per vierkante meter

5. DE VERSCHILLENDE GESCHATTE WAARDEN.

Na het raadplegen en afwegen van de vergelijkingspunten alsook de gangbare markt-/vraagprijzen komen wij tot onderstaande geschatte waarden.

Alle onderstaande waarde zijn zonder btw en zonder bijkomende (notaris)kosten.

motivering:

Aan de hand van de vergelijkingspunten geldt een gemiddelde grondprijs van €301/m². In dit geval betreft het een voetweg dewelke een openbare erfdiensbaarheid is op privégrond (24 m²). De waarde voor een weg vormt normaal 10% van de omliggende grond. Bij het opheffen van een weg mag men dus uitgaan van 90% van de grondwaarde als waarde, doch hier is de bedding reeds eigendom (deze is steeds eigendom gebleven), dus betaalt men enkel voor het terugkrijgen van het gebruik van de weg, de helft van de 90% dus. De een meerwaarde van € 3250,80.

Meerwaarde voor grond bij afschaffing voetweg:

3.251,- euro

Opgemaakt te Gent op 23 februari 2024,

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



Bram Van Meulebroeck,

Landmeter-Expert

Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent

en ingeschreven onder nummer LAN 06/1290

Erkend VLABEL schatter (005207194618)

bijlage: foto's

** De Venale waarde of verkoopwaarde stemt overeen met de prijs die kan bekomen worden bij een onderhandse verkoop tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend handelend in normale omstandigheden en onder normale voorwaarde van publiciteit en voldoende mededingen. De venale waarde en verkoopwaarde stemmen in de praktijk overeen met de marktwaarde zoals gedefinieerd in de IVS. (International Valuation Standards)*

6. BIJLAGEN

Foto's



