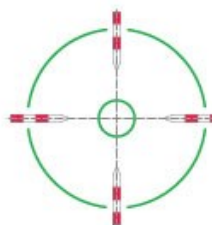


Schattingsverslag

Waardebepaling van de meer-/minwaarde n.a.v. de verlegging
van buurtweg nr 74, 75 en 82, ter hoogte van de Binkomstraat 65
3390 Tielt-Winge
afdeling 3, sectie C, nr's 114m, 114l, 114z, 114a2, 108, 107c, 95a,
97a, 98a en 88a

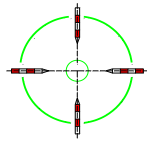


Intertopo
Landmetersbureau

Frederik Maris
Ing. Landmeter-expert
Beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt
Uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse belastingdienst:
005194294830

**ERKEND DOOR DE
VLAAMSE BELASTINGDIENST**
voor schattingen bij aangifte van nalatenschap





**INTERTOPO
Schattingen**

Landmetersbureau
Halensebaan 68 B
3290 Diest

tel. 013/31 48 88 email: schattingen@intertopo.be
fax 013/ 31 31 53 website: www.intertopo.be

SCHATTINGSVERSLAG

Opgemaakt door ondergetekende Frederik Maris, Ing. Landmeter-Expert voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt, kantoren te Diest, Halensebaan 68/B, in het jaar tweeduizend vierentwintig, de vierde juni.

Uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse belastingdienst: 005194294830

Ons ref.: 5769 (buurtweg nr. 74, 75 en 82)

Uw ref.: /

**BETREFT: Waardebepaling van de meer-/minwaarde n.a.v. de afschaffing deel
van buurtweg nr 74, 75 en 82, ter hoogte van de Binkomstraat 65, 3390 Tielt-Winge**

IN OPDRACHT VAN:

Gemeentebestuur Tielt-Winge
Dossierbeheerder: mevrouw Karolien Depré
Kruisstraat 2
3390 Tielt-Winge
Tel.: 016/63 95 54
karolien.depre@tielt-winge.be

AANSTELLING EN OPDRACHT:

Ondergetekende werd per mail op 03 april 2024, door mevr. Depré Karolien van de gemeente Tielt-Winge aangesteld als deskundige, om een waardebepaling uit te voeren, van een deel van de buurtweg nr 86 ter hoogte van de Motbroekstraat 69 te 3390 Tielt-Winge.

De opdracht luidt als volgt:

Schatting van de waarde van het onroerend goed; meer specifiek

- 1 bepaling van de meerwaarde (te verplaatsen buurtweg), **zie rode kleur**
- 2 bepaling van de minwaarde (nieuwe buurtweg), **zie groene kleur**

LIGGING VAN HET TE SCHATTEN GOED:

VERLEGGING VAN BUURTWEG nr 74, 75 EN 82

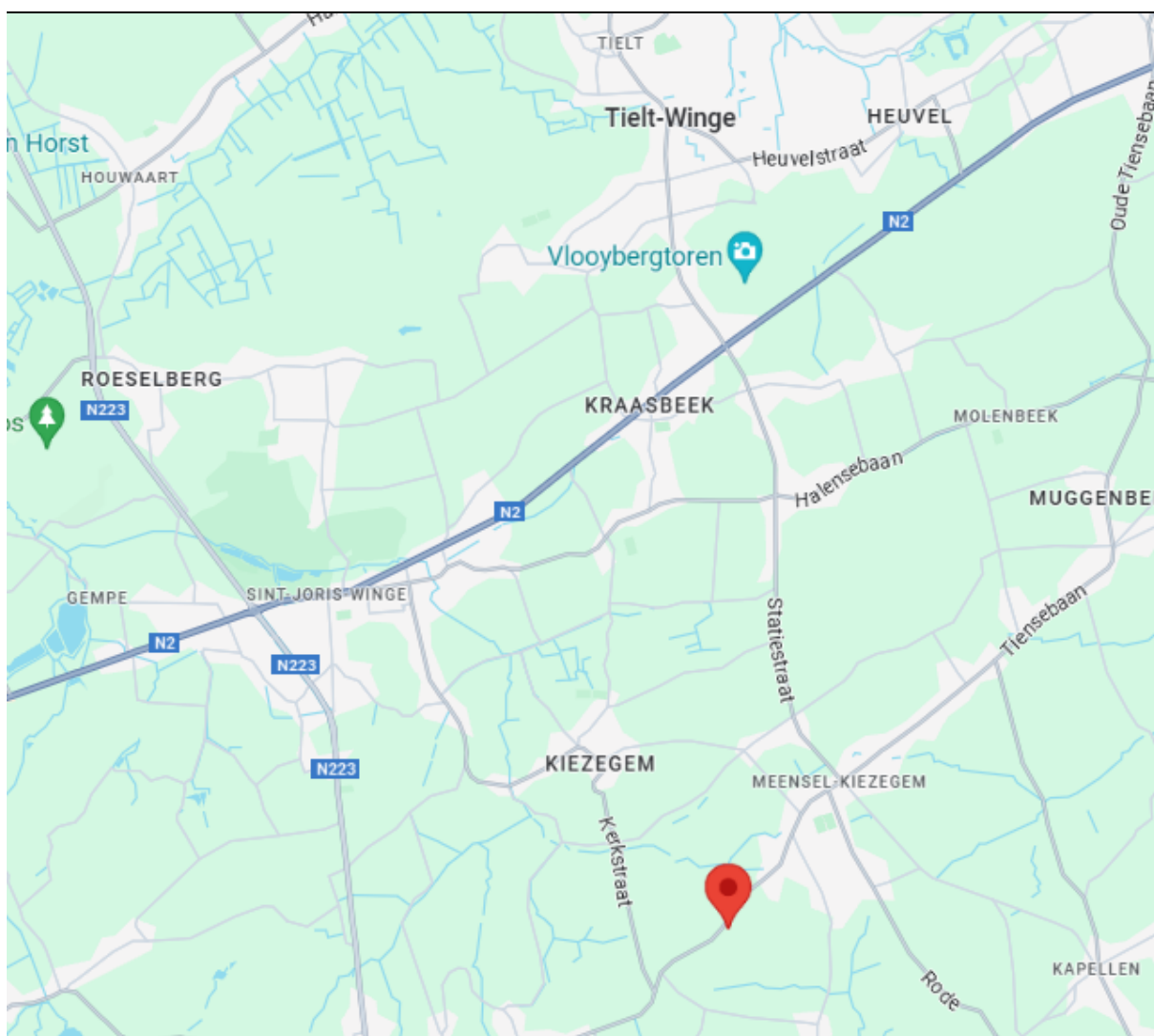
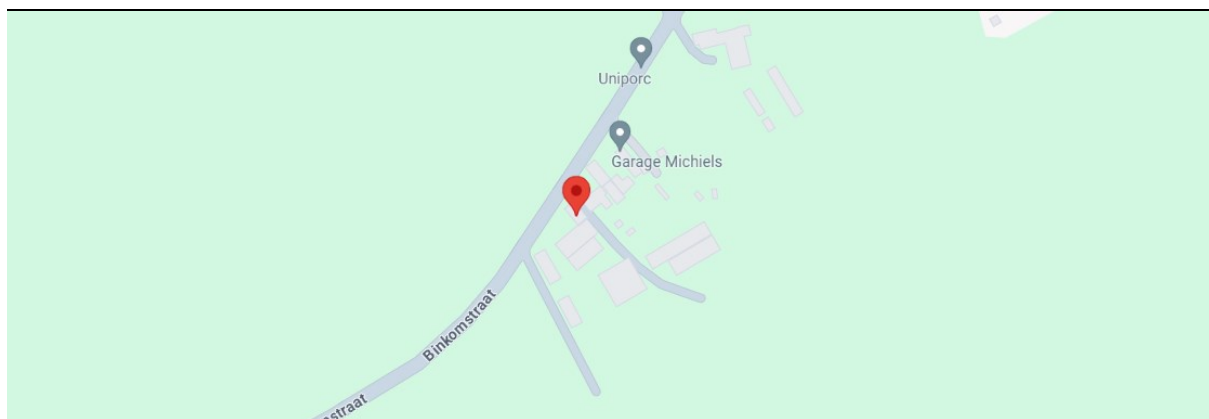
Ter hoogte van de Binkomstraat 65, 3390 Tielt-Winge - AFD. 3, SECTIE C, nr 114m, 114l, 114z, 114a2, 108, 107c, 95a, 97a, 98a en 88a

INHOUDSTABEL

Pagina

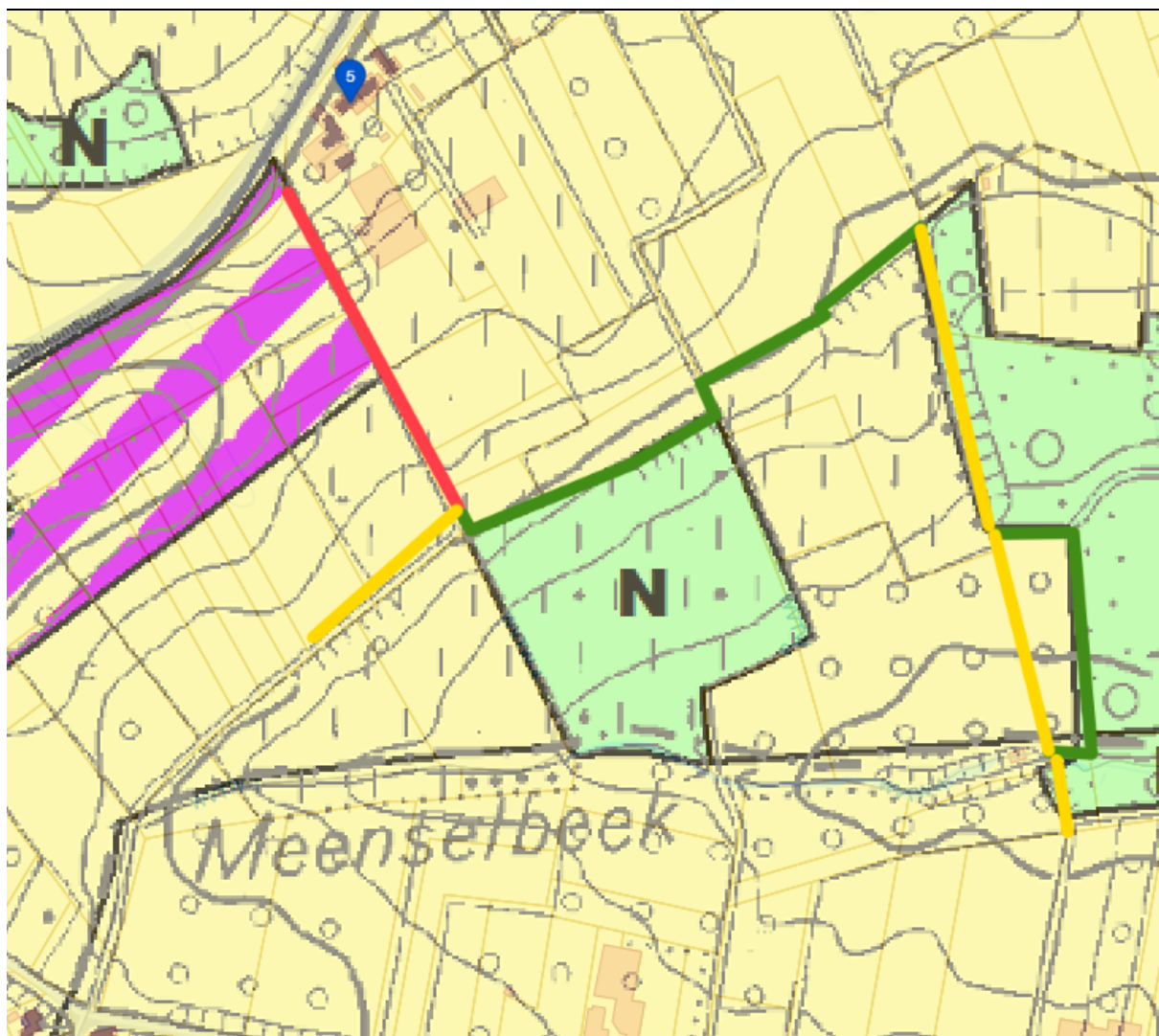
1	SITUATIEPLAN.....	4
2	GEWESTPLAN	5
3	RECHTEN VAN VOORKOOP.....	6
4	DIGITALE BOSWIJZER	7
5	HABITAT RICHTLIJNENGEBIED	8
6	WATERTOETS 2023	9
7	RISICOZONE OVERSTROMING.....	10
8	LUCHTFOTO	11
9	KADASTERPLAN.....	12
10	ATLAS DER BUURTWEGEN.....	13
11	OPMETINGSPLAN	14
12	ALGEMENE GEGEVENS	20
13	VERGELIJKINGSPUNTEN	21
14	SCHATTING.....	21

1 SITUATIEPLAN



(Bron: Google Maps)

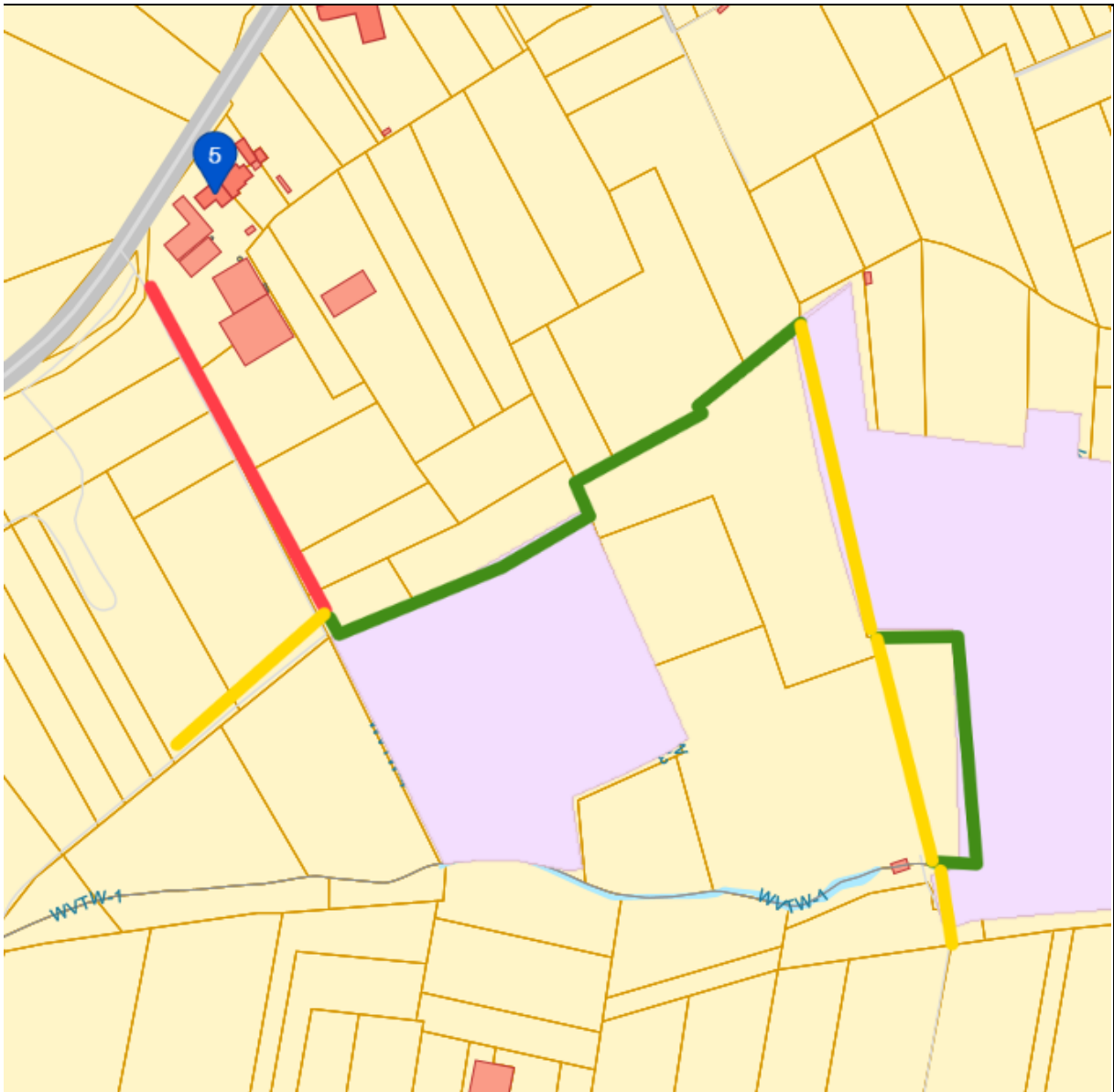
2 **GEWESTPLAN**



Het te schatten goed is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in ontginningsgebied (onderdruk: agrarisch gebied).

(Bron: www.geopunt.be - Gewestplan)

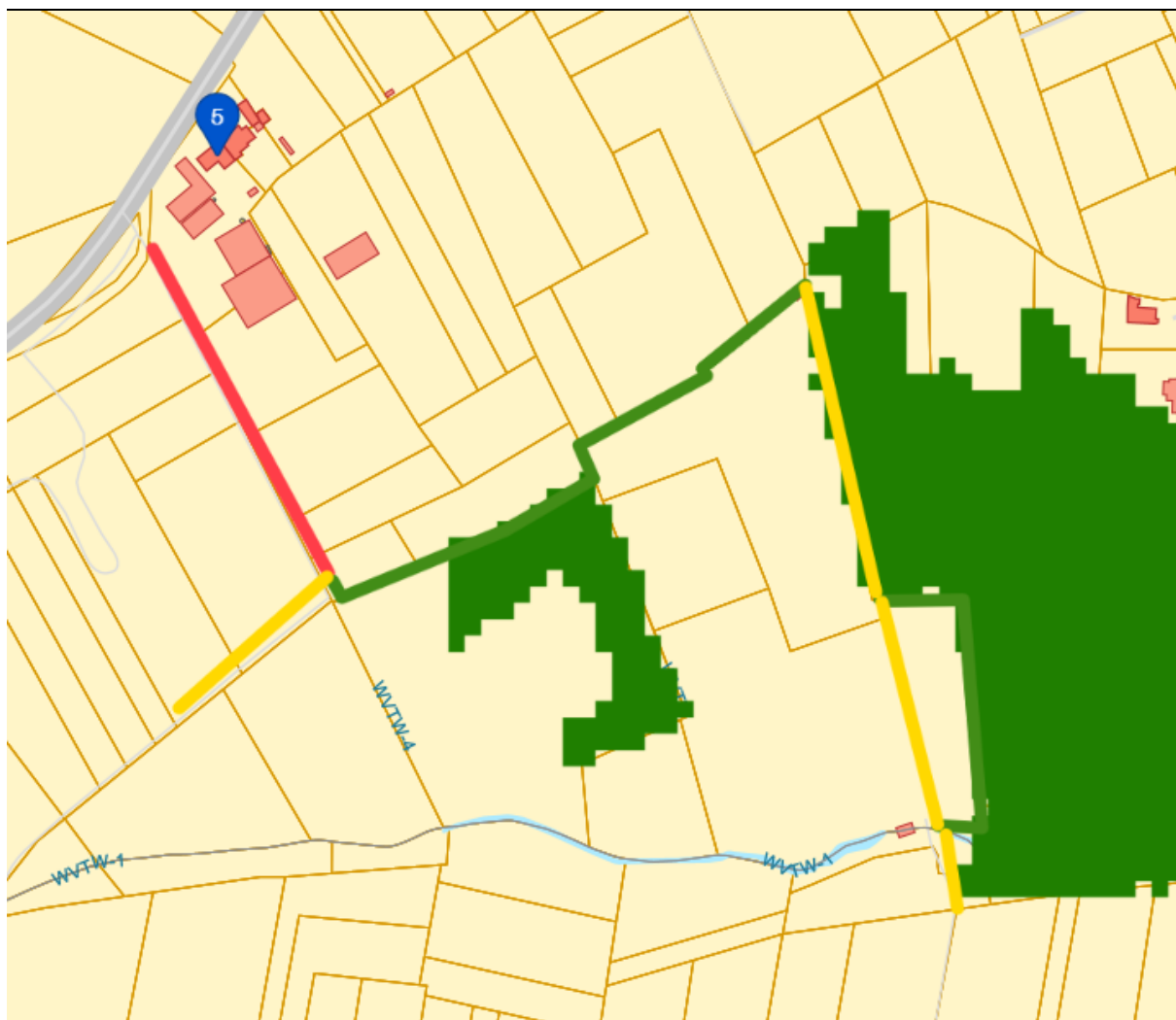
3 RECHTEN VAN VOORKOOP



Het te schatten goed is niet bezwaard met een recht van voorkoop.

(Bron: www.geopunt.be – Bouwen en wonen – Recht van voorkoop afbakeningen)

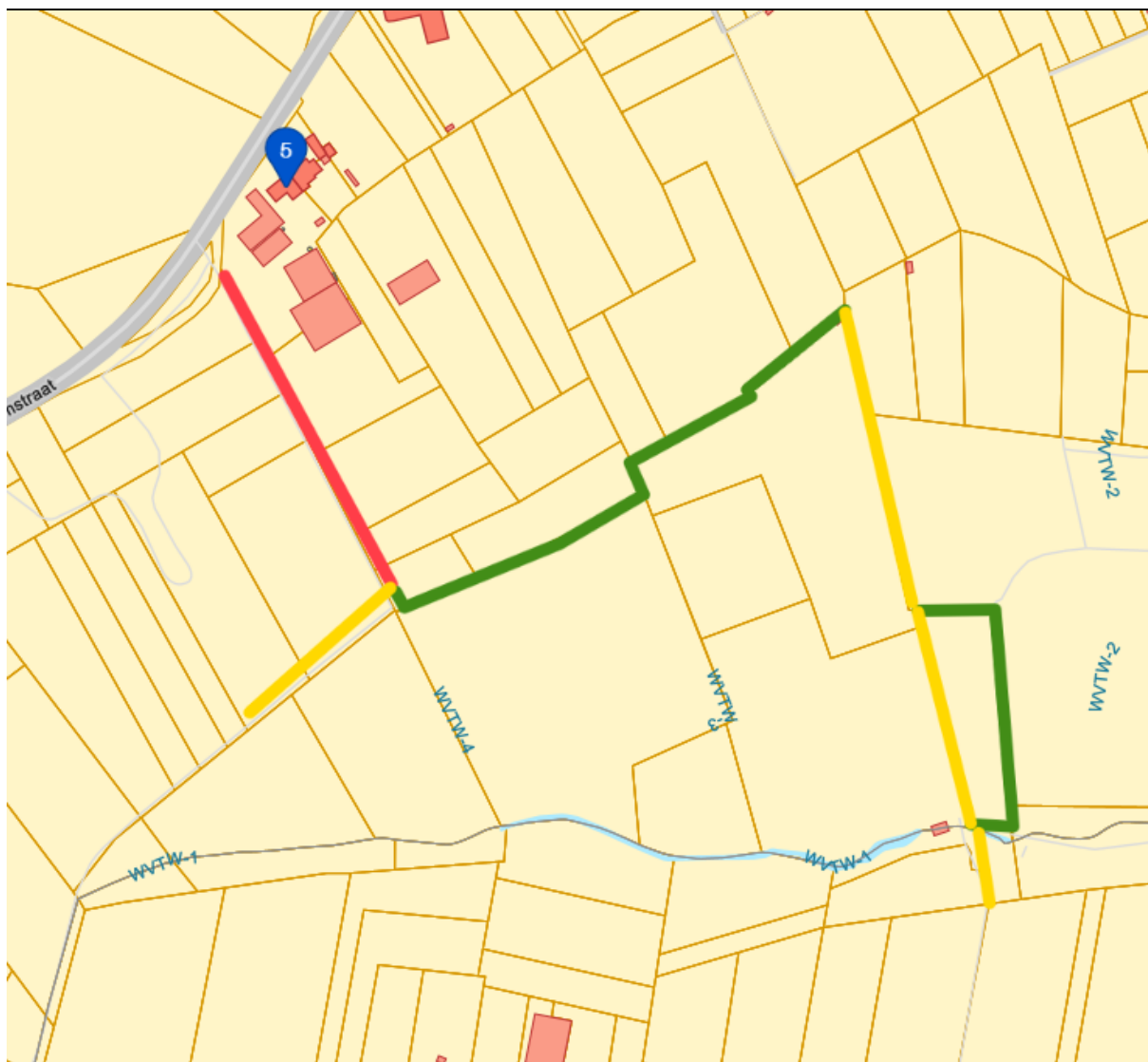
4 **DIGITALE BOSWIJZER**



Het te schatten goed is niet gelegen in bos

(Bron: www.geopunt.be – Digitale boswijzer Vlaanderen 2021)

5 HABITAT RICHTLIJNENGEBIED



Het te schatten goed is niet gelegen in een habitatrichtlijnengebied.
(Bron: www.geopunt.be – Habitatrichtlijnengebied)

6 WATERTOETS 2023

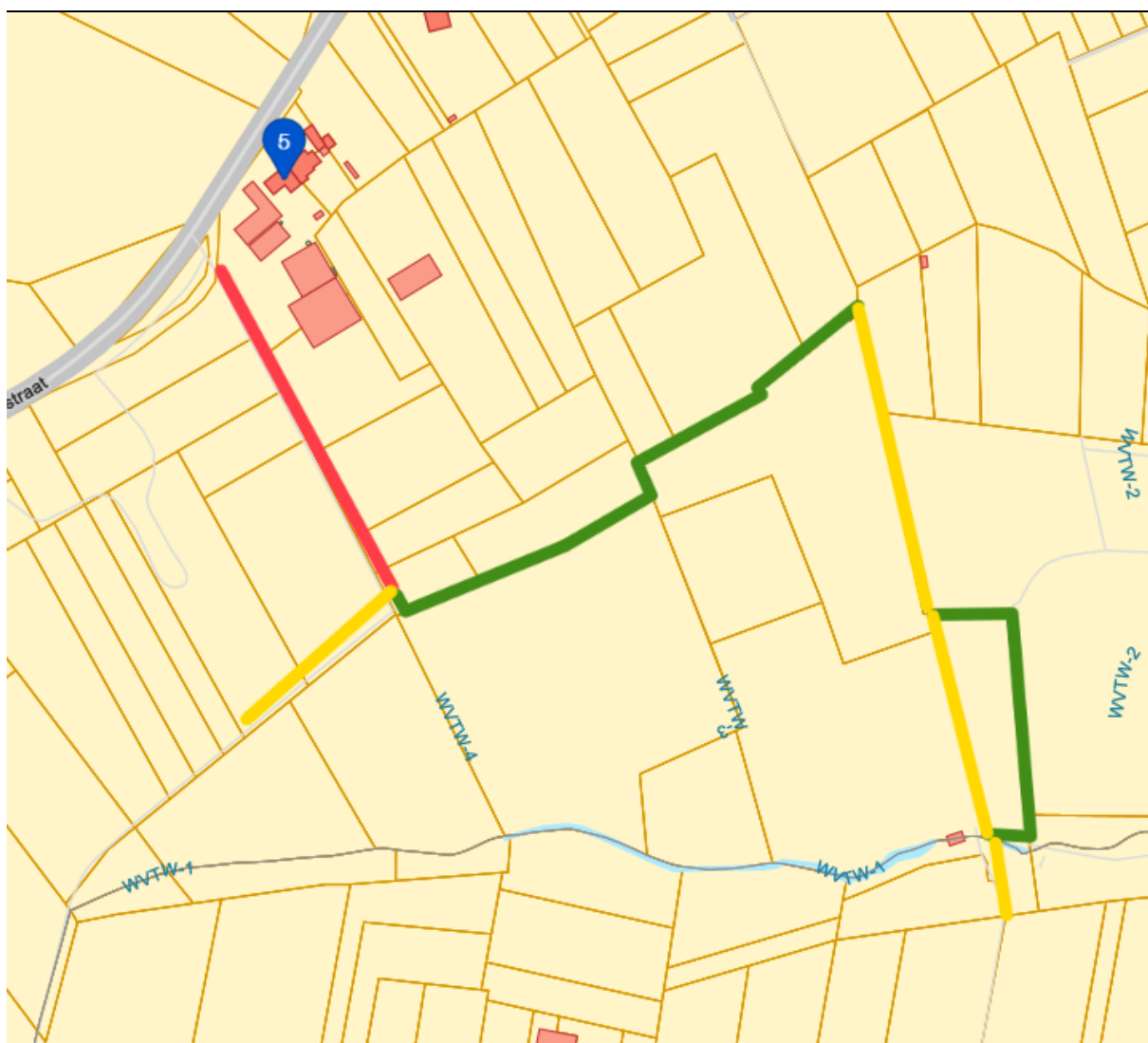


Het te schatten goed heeft de volgende perceelscore:

- Nr 88a: D: middelgrote kans op overstromingen (pluviaal)
- Overige kadastrale percelen: A : Geen overstromingen gemodelleerd

(Bron: www.geoloket.waterinfo.be)

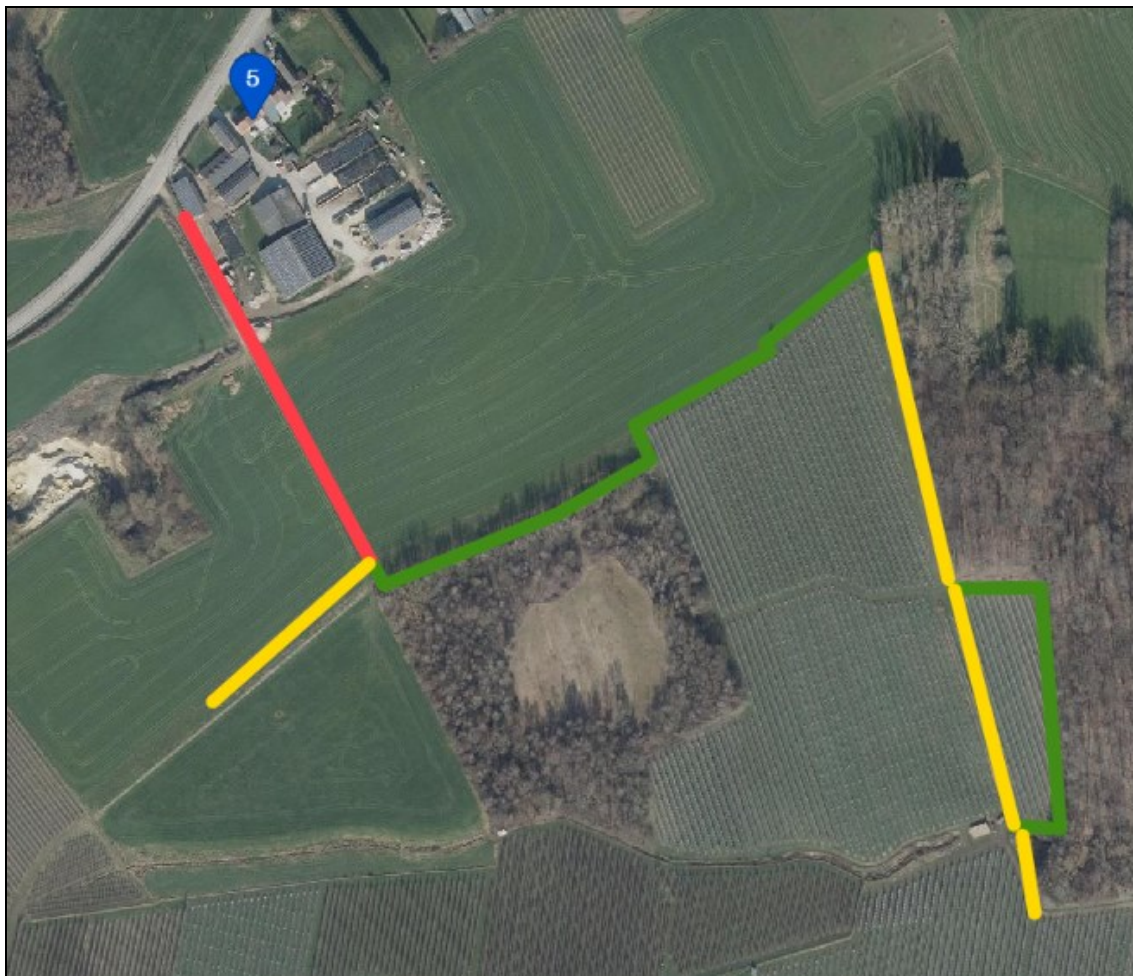
7 **RISICOZONE OVERSTROMING**



Het te schatten goed is niet gelegen in een risicozone voor overstrooming.

8 LUCHTFOTO

Winter 2023



Winter 2020



Bron: www.geopunt.be - Luchtfoto Vlaanderen winter 2022)

INTERTOPO Landmeters- en studiebureau, Halensebaan 68/B, 3290 Diest, tel. 013/31 48 88 fax 013/31 31 53

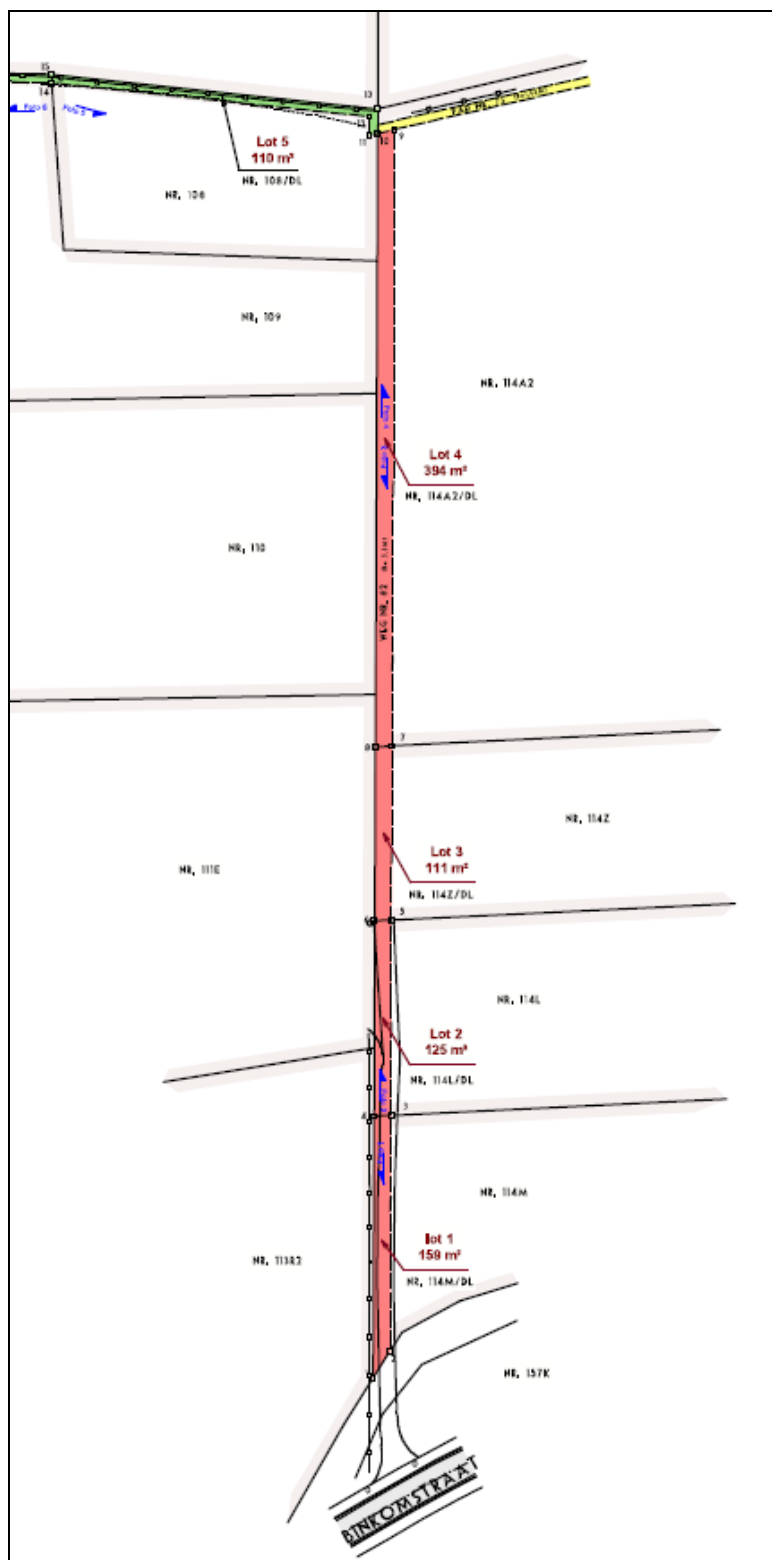
10 ATLAS DER BUURTWEGEN



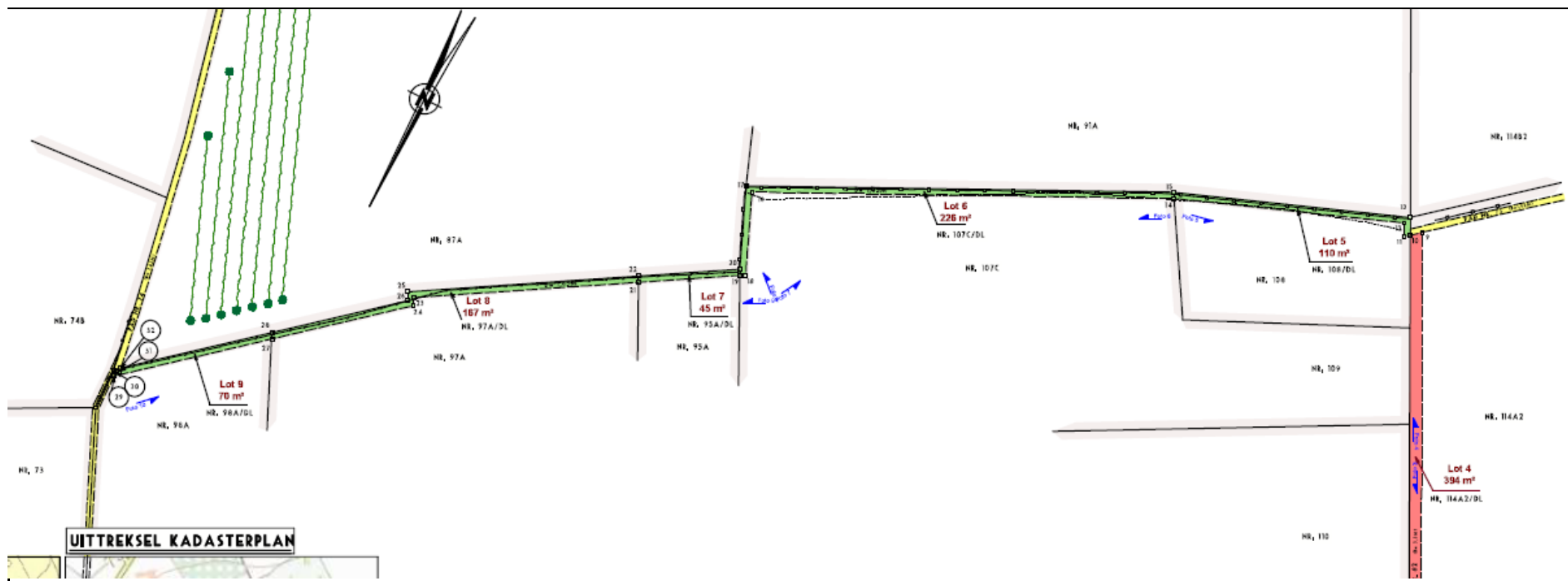
(Bron: www.geopunt.be - Atlas der Buurtwegen)

11 OPMETINGSPLAN

Lot 1, 2, 3 en 4

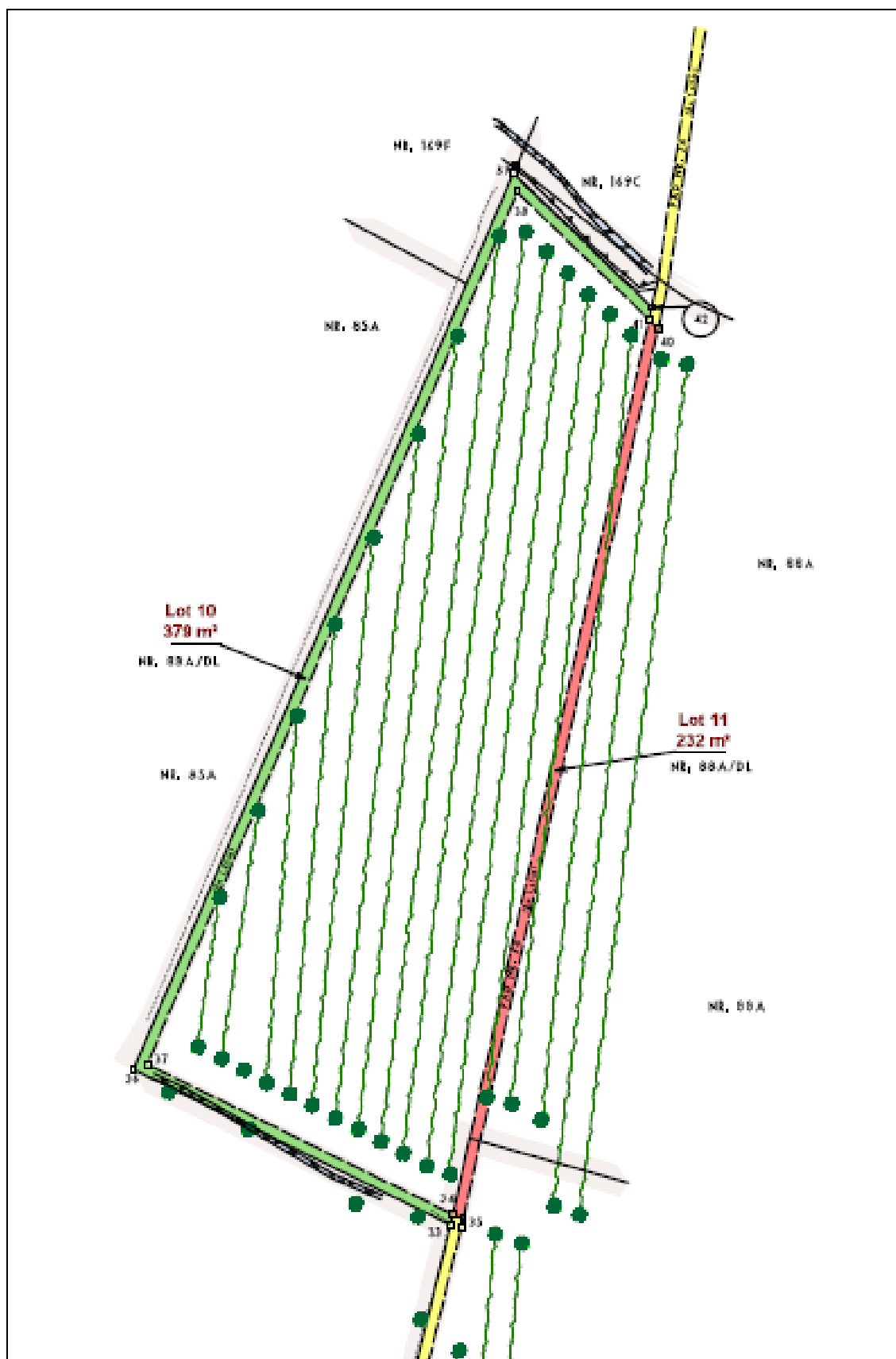


Foto's

Lot 5, 6, 7, 8 en 9

Foto's

Lot 10 en 11



Foto's

12 ALGEMENE GEGEVENS

- Oppervlakte te verplaatsen buurtweg :
 - Lot 1 : 159 m² (af te schaffen)
 - Lot 2 : 125 m² (af te schaffen)
 - Lot 3 : 111 m² (af te schaffen)
 - Lot 4 : 394 m² (af te schaffen)
 - Lot 11 : 232 m² (af te schaffen)
 - Totaal : 976 m² (af te schaffen)**
- Oppervlakte nieuwe buurtweg :
 - Lot 5 : 110 m² (te openen)
 - Lot 6 : 226 m² (te openen)
 - Lot 7 : 45 m² (te openen)
 - Lot 8 : 167 m² (te openen)
 - Lot 9 : 70 m² (te openen)
 - Lot 10 : 379 m² (te openen)
 - Totaal : 997 m² (te openen)**
- Kadastrale gegevens : Afd. 3 (Meensel-Kiezegegum), sectie C, nr 114m, 114l, 114z, 114a2, 108, 107c, 95a, 97a, 98a en 88a
- Aard van het onroerend goed : afschaffing deel van buurtweg 82 en 74
- Pacht : er wordt verondersteld dat er geen pacht is
- Bestemming volgens gewestplan : gelegen deels in agrarisch gebied en deels in ontginningsgebied (onderdruk agrarisch gebied)
- Watertoets :
 - nr 88a: Perceelscore : D – Middelgrote kans op overstroming
 - Overige kadastrale percelen: Perceelscore: A :
 - Geen overstromingen gemodelleerd
- Recht van voorkoop : neen (volgens Geopunt)
- Goedgekeurde vergunning :
 - Regularisatie zandgroeve, dd 08/09/1998
 - Plaatsing weegbrug met registratieruimte, het regulariseren van een steenslagverharding, het oprichten van een afsluiting en het ontginnen en opvullen van een bijkomend perceel bij een bestaande zandgroeve, dd 05/02/2008
- Bouwmisdrijf : geen volgens de gemeente Tielt-Winge
- Pv's : geen volgens de gemeente Tielt-Winge
- Goedgekeurde verkaveling : geen volgens de gemeente Tielt-Winge

13 VERGELIJKINGSPUNTEN

BELANGRIJKE OPMERKING

Wij hebben de beschikbare vergelijkingspunten onderzocht en vergeleken met het te schatten goed. Wegens de recente privacywet mogen we geen vergelijkingspunten opnemen in ons verslag.

-Copyright-

Dit verslag mag niet worden gekopieerd noch delen uit dit verslag mogen worden overgenomen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de auteur.

14 SCHATTING

Ik heb vervolgens alle nuttige en mogelijke vergelijkingen gemaakt, rekening houdend met de verschillende in acht te nemen elementen, eigen aan het te schatten goed:

- Ligging
- Stedenbouwkundige situatie
- **Ligging van de voetweg!**
- **Zonder pacht!**

De schattingswaarde is geldig indien onderstaande punten van toepassing zijn:

- Zonder negatief bodemattest
- Zonder bouwovertreiding
- Gunstig uittreksel uit het plannenregister
- Gunstig uittreksel uit het vergunningsregister
- Gunstige stedenbouwkundige inlichtingen
- In volle eigendom
- Wanneer er geen processen-verbaal zijn opgesteld

Opmerking:

1. Er is een nieuw gemeentewegendecreet van toepassing, dit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op dd. 12/08/2019 en is van kracht sinds 01/09/2019. Artikel 28§2 van het decreet stipuleert o.a.
*De waardevermeerdering wordt geacht **nihil** te zijn als **de gemeenteweg in de feiten verdwenen is**, omdat infrastructuur door of in opdracht van de overheid zijn aangelegd of omdat de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.*
2. Door het afschaffen van een voetweg kan een meerwaarde ontstaan voor de eigendommen deze voetweg loopt.
3. De inrichting van het nieuwe gedeelte voetweg situeert zich op de locatie als aangeduid op het opmetingsplan.

4. Betreffende voetweg nr 82:
Op het moment van plaatsbezoek was ter hoogte van de kadastrale percelen 114m en 114l is de voetweg duidelijk zichtbaar (onverharde weg), ter hoogte van de kadastrale percelen 114z en 114a2 was de voetweg niet meer zichtbaar (voetweg loopt door akker, deze is volledig omgeploegd). Uit luchtfoto's blijkt dat deze voetweg de laatste jaren nog in gebruik was.
5. Betreffende nieuwe voetweg:
De nieuwe voetweg grenst aan de zuidkant van de percelen 108, 107c, 95a, 97a en 98a en vormt de verbinding tussen voetweg 75 en voetweg 74. Op het ogenblik van plaatsbezoek waren er geen elementen van gebruik van deze voetweg (grasveld en akker).
6. Betreffende voetweg 74:
Het af te schaffen deel van voetweg nr 74 maakt deel uit van de bestaande fruitboomgaard. Het aangepast traject is op het opmetingsplan aangegeven als te realiseren traject van de voetweg. Deze voetweg is verplaatst naar de oostelijke zijde van perceel 88a, langs de fruitboomgaard om. Aangezien de voetweg verlegd wordt op hetzelfde perceel (en dus dezelfde eigenaar) ontstaat er voor dit perceel geen meerwaarde.
7. De basis voor de waardebepaling (min- en meerwaarde) is het rooilijnplan opgesteld door landmeetkantoor Van de Velde – Peeters, dd 26/03/2024

Rekening houdend met alles wat voorafgaat, geef ik de volgende schattingen:

3390 Tielt-Winge – Afdeling 3, sectie C

Lot 1.	Perceel 114m – af te schaffen buurtweg opp. 159 m²:	€ 572.00
Lot 2.	Perceel 114l – af te schaffen buurtweg opp. 125 m²:	€ 450.00
Lot 3.	Perceel 114z – af te schaffen buurtweg opp. 111 m²:	€ 200.00
	Zie opmerking 4	
Lot 4.	Perceel 114a2 – af te schaffen buurtweg opp. 394 m²:	€ 709.00
	Zie opmerking 4	
Lot 5.	Perceel 108 – te openen buurtweg opp. 110 m²:	€ 594.00
Lot 6.	Perceel 107c – te openen buurtweg opp. 226 m²:	€ 1220.00
Lot 7.	Perceel 95a – te openen buurtweg opp. 45 m²:	€ 243.00
Lot 8.	Perceel 97a – te openen buurtweg opp. 167 m²:	€ 902.00
Lot 9.	Perceel 98a – te openen buurtweg opp. 70 m²:	€ 378.00
Lot 10.	Perceel 88a – te openen buurtweg opp. 379 m²:	€ 0.00
	Zie opmerking 6	
Lot 11.	Perceel 88a – af te schaffen buurtweg opp. 232 m²:	€ 0.00
	Zie opmerking 6	

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

Opgesteld te Diest, 04 juni 2024

Frederik Maris

Ing. Landmeter-expert (LAN051214)

Beëdigd Vlabeel schatter (005194294830: uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse Belastingdienst)