

DE GROOT & CELEN

**LANDMETERS - EXPERTEN
VASTGOEDMAKELAARS**

WWW.DEGROOT-CELEN.BE

Taxatieverslag

Onroerend goed gelegen te Laakdal, Tulpenstraat



Dossiernr. :	2024291
Aantal pagina's :	15

1 Inhoud

2	Inleidend gedeelte	3
2.1	Marktwaaarde op referentie – datum.....	3
2.2	Opsteller.....	3
2.3	Opdrachtgever.....	3
2.4	Doel van de schatting/zending	3
3	Identificatie en beschrijving van het te schatten goed.....	4
3.1	Identificatie:.....	4
3.1.1	Percelen gelegen in woongebied te Laakdal.....	4
3.2	Beschrijving.....	4
3.2.1	Algemeen.....	4
3.2.2	Afmetingen terrein.....	5
3.2.3	Openbare nutsvoorzieningen.....	6
3.2.4	Stedenbouwkundige data.....	6
3.2.5	Geografische informatie.....	6
4	Parameters.....	9
4.1	Weging.....	9
4.2	Schattingsparameters.....	9
5	Bepaling van de marktwaaarde of venale waarde	11
6	Fotoreportage	12
7	Opmerkingen en modus.....	14

2 Inleidend gedeelte

2.1 Marktwaaarde op referentie – datum

Marktwaaarde : "het geschatte bedrag waartegen het goed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de referentiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

2.2 Opsteller

Gezwooren landmeters-experten De Groot & Celen Landmeters-experten – Tongerlostraat 10 te 2260 Westerlo

In dit verslag vertegenwoordigd door : Mevr. Marjan De Groot - LAN 61243

2.3 Opdrachtgever

Gemeente Laakdal

2.4 Doel van de schatting/zending

Bepalen venale waarde in normale verkoop.

3 Identificatie en beschrijving van het te schatten goed

3.1 Identificatie:

3.1.1 Percelen gelegen in woongebied te Laakdal

Straat :	Tulpenstraat
Nummer :	/
Postcode :	2430
Gemeente :	Laakdal

Soort goed :	Percelen grond
Bestemming :	Woongebied

Kadastrale nummers :	Laakdal – 3de afd. – Sectie A – Nr. 78/D/2 78/T dl
Kadastrale opp. :	Tot. 676m ² (06a76ca)

3.2 Beschrijving

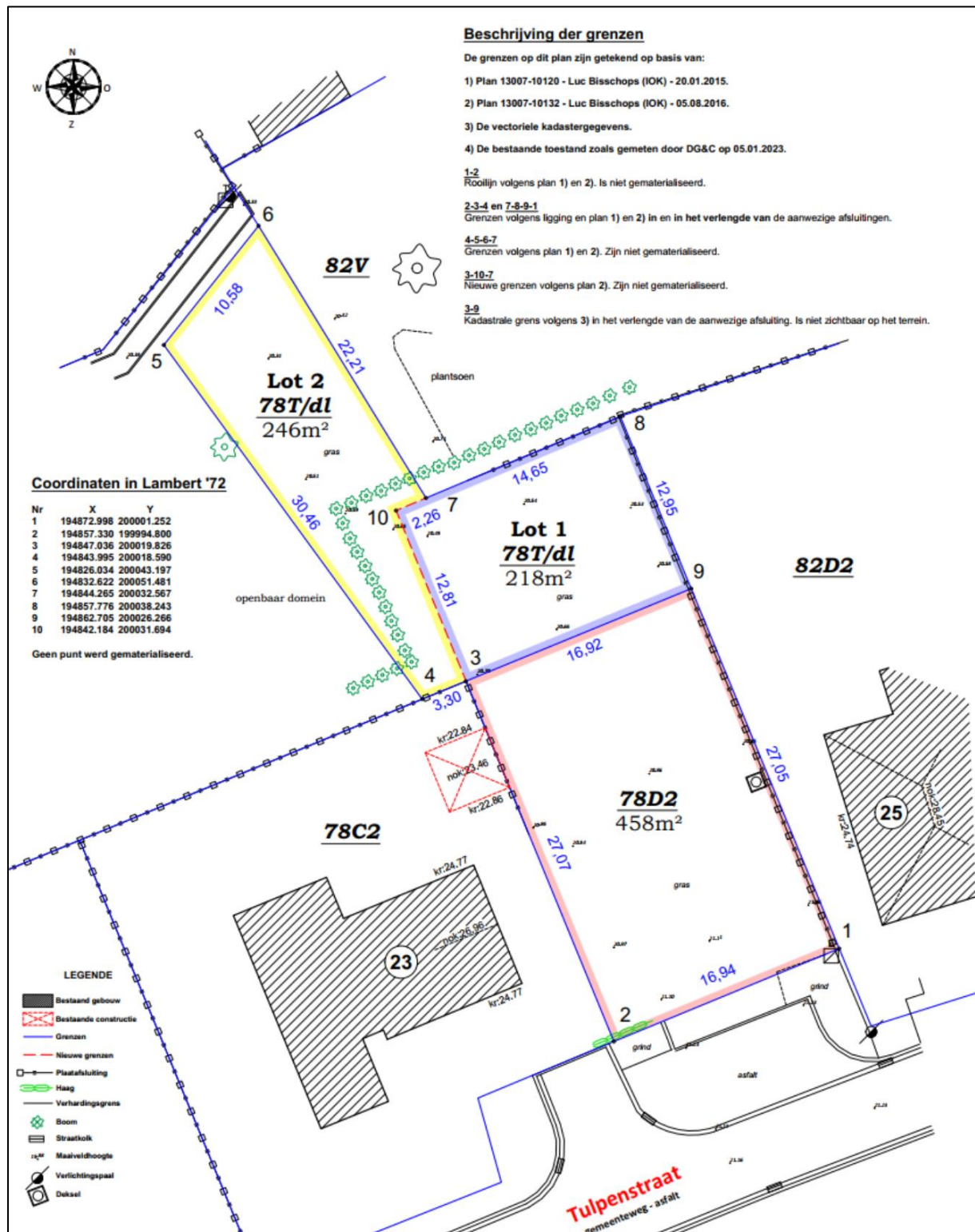
3.2.1 Algemeen

De percelen zijn gelegen te Laakdal, Tulpenstraat. De goederen zijn gelegen aan een rustige en doodlopende weg en zijn makkelijk bereikbaar. De goederen liggen vlakbij het dorpscentrum van eindhout. Winkels, school, openbaar vervoer etc. liggen allen op korte afstand. De ligging biedt ook een makkelijke toegang tot de nabij gelegen autostrade E313 (op- en afrittencomplex nr. 24).

3.2.2 Afmetingen terrein

Om een duidelijke abstractie te maken van de voorliggende goederen in deze waardebeoordeling wordt met volgende kaveldiepte en -breedte gewerkt :

De afmetingen zijn afkomstig uit onderstaand splitsingsplan van Landmeters – Experts De Groot & Celen.



3.2.3 Openbare nutsvoorzieningen

Perceel ligt aan een volledig uitgeruste weg

3.2.4 Stedenbouwkundige data

Volgens het gewestplan Herentals-Mol is het goed gelegen in woongebied.

BPA : Nee

RUP : Nee

Verkavelingsvergunning : Nee

Opgenomen in lijst van onroerend goed : Nee

Voorkooprechten gekend : Nee

Risicovol overstromingsgebied : Nee

Gekende erfdienstbaarheden: Nee

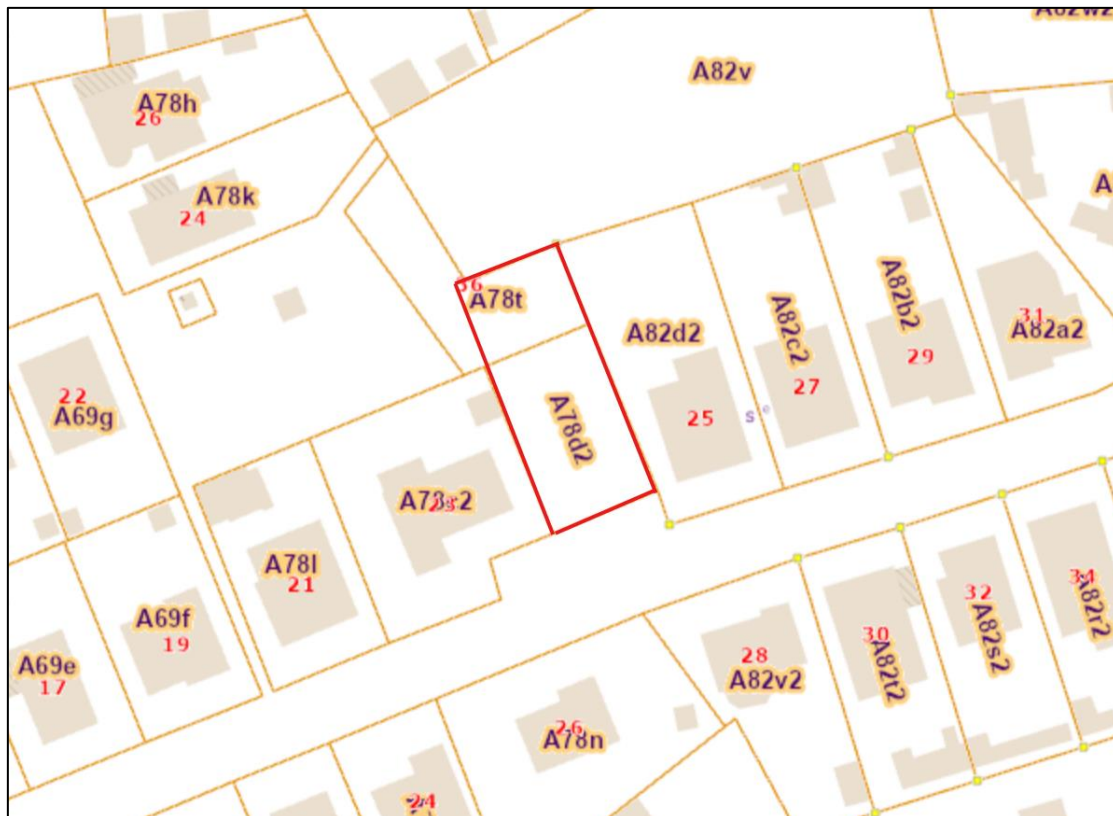
3.2.5 Geografische informatie



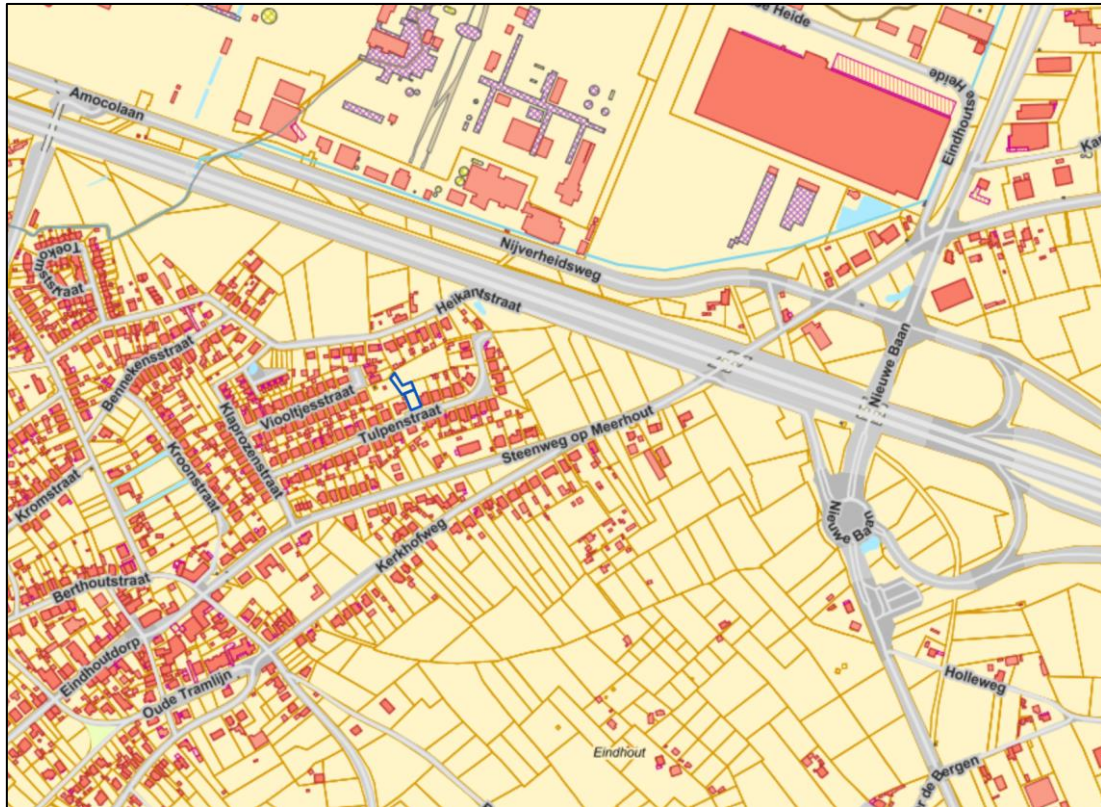
Geodata 1 - Luchtfoto



Geodata 2 – Gewestplan



Geodata 3 : Kadastrale ligging



Geodata 4 : GRB/liggingsplan



Geodata 5 : Ligingsplan

4 Parameters

4.1 Weging

Schaal op 10	Verduidelijking
0	Meest negatieve
1	Uitzonderlijk negatief
2	Zeer Negatief
3	Negatief
4	Niet opportuun
5	Neutraal
6	Redelijk
7	Goed
8	Zeer Goed
9	Uitzonderlijk goed
10	Beste mogelijke

4.2 Schattingsparameters

Perceelparameters	
Soort bouwplaats	Percelen grond
Omgeving	Woongebied
Openbaar vervoer	
Scholen, handelszaken,...	6
Nabij groter centrum	7
Nabijheid natuur	8
Industrie, drukke weg, hinder ...	8
Aanliggende percelen	7
Watertoets	9
Ligging	
Oriëntatie(Noordelijke voorgevel optimaal)	5
Aansluiting op woongebied	10
Aansluiting infrastructuur	/
Configuratie	
Verhouding breedte/diepte/vorm	7
Hoek erfscheiding/rooilijn	8
Uitzicht & reliëf	
Onderhouden constructief	/
Onderhouden perceel	9
Reliëf	8

Ondergrond

Geotechnisch * NVT

Grondsoort ** NVT

Erfdienstbaarheden

Privaat of publiekrechtelijke erfdienstbaarheid Geen gekend/vermeld

* Gebaseerd op 3 boringen of sonderingen, geen gegronde inschatting van de werkelijke toestand van de bodemopbouw, maar een algemene inschatting van de omgeving. Bron DOV Vlaanderen

** Geen grondonderzoek uitgevoerd – bron DOV Vlaanderen

Gebouwparameters

Esthetisch, architectonisch uitzicht	NVT voor alle onderstaande
Verwerkte materialen	
Afwerking	
Comfort	
Indeling gebouw	
Renovatiemogelijkheden	

Onderhoud – bouwfysische sleet

Ruwbouw

Grondwerken/fundering	NVT voor alle onderstaande
Riolering	
Metselwerk	
Isolatie	
Vloerplaten	
Dak- en dakbedekking	

Afwerking

Buitenschrijnwerk
Glas
Sanitair
Elektra
Verwarming
Afwerking muren, plafonds, vloeren
Binnen schrijnwerk
Keuken
Hang/sluitwerk
Schilderwerk/behangwerk

5 Bepaling van de marktwaarde of venale waarde
--

De waarde van het perceel gelegen te Laakdal, 3^e afd. Sie A nrs. 78/D/2 en 78/T deel kan worden bepaald op:

150.000€ (honderdvijftigduizend euro)

Schatting opgemaakt, naar eer en geweten, door landmeter-expert Marjan De Groot, beëdigd door de rechtbank van 1ste aanleg, zetelend te Turnhout. Gekend onder LAN-nr. : 61243

Westerlo, 30 oktober 2024

Handtekening opsteller :



6 Fotoreportage





7 Opmerkingen en modus

- *Ten tijde van onderhavig onderzoek was het eigendom in gebruik.*
- *Het waarderingsverslag is opgemaakt met de aanwezigheid van /*
- *Geen onderzoek is gedaan onder het behang, schilderwerk of vloerbekleding.*
- *Geen onderzoek gedaan naar de leidingen van gas, mazout, water, elektriciteit, rookkanalen of schoorstenen.*
- *Geen onderzoek is gedaan naar de funderingen, de riolering, de sceptische putten of waterputten.*
- *De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door een deskundige.*
- *Deze studie is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.*
- *C.V. of andere apparaten worden niet gecontroleerd tenzij specifiek vermeld.*
- *Tevens is er van uitgegaan, dat uit de bedoelde wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde kunnen beïnvloeden.*
- *Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.*
- *Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande verwervingstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.*
- *De waardebepaling gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.*
- *Een waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.*
- *We gaan ervanuit dat indien deze informatie niet correct is, dit implicaties geeft op de waarde en dat de ondergetekende niet aansprakelijk kan gesteld worden.*
- *Deze studie is gebaseerd op een theoretische benadering door ondergetekende, zonder een technische inspectie te zijn, alle materialen en installaties worden als optimaal functioneel beschouwd, tenzij expliciet anders vermeld.*
- *Abnormale omstandigheden die de markt plots kunnen beïnvloeden worden uitgesloten.*
- *Door "links" of "rechts" moet worden verstaan wat zich links of rechts bevindt wanneer men het beschreven voorwerp aankijkt of wat links en rechts gelegen is wanneer men de voorgevel aanziet voor wat de ligging der plaatsen en de buitenmuren betreft.*
- *Met betrekking tot de expertise die afhankelijk zijn van het voltooiën van de werken of veranderingen aan het pand, worden de waardebepalingen gebaseerd op de vakkundige voltooiing van deze werken in overeenstemming met de plannen en opgegeven werken. Een slechte uitvoering van de werken kan de prijs beïnvloeden in de negatieve zin.*
- *DG&C GCV kan tevens niet aansprakelijk gesteld worden voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door DG&C GCV opgestelde verslag voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld.*
- *De opgegeven waarden in dit verslag zijn van toepassing indien voor het betrokken perceel een geldig bodemattest en een stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd.*
- *Alle noteringen zijn benaderend en werden geraamd na een rudimentaire meting.*
- *De vermelde informatie is enkel in die context verzameld, zonder daarom volledig te zijn en/of alle detailinformatie weer te geven.*
- *Een marge op getaxeerde waarde is steeds aanwezig*
- *Ondergetekende is enkel verantwoording verschuldigd t.o.v. de opdrachtgever en niet t.o.v. derden*
- *De waardering kan gelden voor een periode van ongeveer zes maanden*
- *Ingevolge "de Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer wat betreft de verwerking van persoonsgegevens" kunnen wij geen vergelijkspunten beschikbaar stellen in bijhorend verslag.*

Deze studie dient te gebeuren in functie van het bepalen van een normale marktwaarde.

Bij de waardebepaling hebben we ons laten leiden door de stellingen die we hebben ingenomen en die hierboven staan opgesomd.

Teneinde elk misverstand in verband met de getaxeerde waarden uit te sluiten, houden we eraan de definities te vermelden :

Verantwoordelijkheid :

Ondergetekende verklaart naar best vermogen en in eer en geweten dat alle verklaringen en informatie, opgenomen in dit verslag, waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.

Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende hoger beschreven onroerend goed werden voorbereid door ondergetekende Landmeter - Expert. Enkel ondergetekende is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Elke eventueel aangehechte schets toont benaderende afmetingen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen zich het goed visueel voor te stellen. Ondergetekende gaat ervan uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuur die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. Ondergetekende draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken. Er gebeurde geen titelonderzoek, de eventuele opgave van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, gemeenschappen e.d.m. werden door de opdrachtgever aangegeven. Het waarderingsverslag behelst enkel de waardering van de verkoopvoorwaarden van het goed in zijn huidige staat, zonder enig verder onderzoek naar de effectieve aflevering van de vereiste bouwvergunning(en), OVAM-attesten of andere stedenbouwkundige vergunningen, tenzij dit uitdrukkelijk en schriftelijk anders werd overeen gekomen. De waardering houdt bijgevolg geen rekening met een eventueel bouw misdrijf. Het taxatieverslag is een zo correct mogelijke synthese van alle vermelde waarderingselementen. In de gewaardeerde verkoopvoorwaarden zijn de gebruikelijke kosten (registratie en notaris) niet inbegrepen.