



Schattingsverslag van een kerk

Kuttekovenstraat zn. – 3840 Borgloon



GEOWIJZER BVBA
Landmeters | Experten
info@geowijzer.be
www.geowijzer.be
BE0687.673.085

Kantoor Herk-de-Stad
Bart Severi
Beëdigd landmeter-expert
Sint-Jorislaan 139
3540 Herk-de-stad

Kantoor Sint-Truiden
Jorre Herckens
Beëdigd landmeter-expert
Stationsstraat 17
3800 Sint-Truiden

1. Inleiding

<i>Opgesteld door:</i>	Jorre Herckens Zaakvoerder Leopold II Straat 41 3800 Sint-Truiden 0498 26 68 98 info@geowijzer.be
<i>Opgesteld voor:</i>	Stad Borgloon Speelhof 10 3840 Borgloon
<i>Opdracht:</i>	Waardebepaling van een kerk
<i>Gelegen te:</i>	Kuttekovenstraat zn. 3840 Borgloon
<i>Datum plaatsbezoek:</i>	15 juni 2020
<i>Referentienummer Geowijzer:</i>	2020/S042

2. Identificatie van het goed

Adres: Kuttekovenstraat zn.
3840 Borgloon
Provincie Limburg
België

Kadastrale gegevens: Borgloon
2^{de} afdeling
Sectie A
Nummers 195A

Aard: Open bebouwing

Kadastrale inkomen: -

Kadastrale oppervlakte: 2a18ca

3. Voorgelegde documenten

- ☐ Eigendomstitel
- ☐ Aankoopovereenkomst
- ☐ Basisakte of reglement van inwendige orde
- ☐ Architectenplannen¹
- ☐ Uittreksel uit kadastraal plan en legger
- ☐ Gemeentelijke inlichtingenfiche
- ☐ Overeenkomsten van overname scheimuur
- ☐ Laatste aanslagbiljet van onroerende voorheffing
- ☐ Facturen
- ☐ EPC-Attest
- ☐ Elektriciteitsattest
- ☐ Bodemonderzoek
- ☐ Post-interventiedossier

¹ Een getekende toestand op een bouwplan houdt geen garanties in voor vergunde constructies

4. Omgeving en perceel

4.1 Algemeen

<i>Gemeente/deelgemeente:</i>	Borgloon, Kuttekoven
<i>Afstand tot het centrum:</i>	1,5 km tot centrum Borgloon
<i>Omgeving:</i>	Landelijke omgeving, voornamelijk open bebouwingen en enkele halfopen bebouwingen
<i>Voorliggende weg:</i>	Gemeenteweg in betonverharding
<i>Bereikbaarheid:</i>	Goed, gelegen nabij N79, N784 en N754
<i>Toegankelijkheid openbaar vervoer:</i>	Bushalte op 5 m Treinstation Sint-Truiden en Tongeren op ± 11 km

4.2 Stedenbouwkundig

Volgens het vigerend gewestplan is het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De kerk is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed en is aangeduid als beschermd monument.

4.3 Het perceel

<i>Configuratie van de percelen:</i>	Onregelmatig
<i>De oriëntatie</i>	
- <i>Vorgevel:</i>	Oostelijk
- <i>Achtergevel:</i>	Westelijk
<i>Reliëf:</i>	Relatief vlak, het perceel is veel hoger dan voorliggende weg gelegen.
<i>Straatbreedte:</i>	Niet palend aan de straat
<i>Perceelsdiepte:</i>	± 29.60 m
<i>Erfdienstbaarheden en lasten:</i>	Niet meegedeeld
<i>Buitenaanleg:</i>	-

5. Het gebouw

5.1 Bouwkenmerken

<i>Bouwjaar:</i>	+/- 1850, renovatie van de buitenzijde in 2010.
<i>Buitenmuren:</i>	Toren in silex, over gedeelte van het genouw is opgetrokken in traditioneel metselwerk
<i>Dak en afvoeren:</i>	Hellend dak met leien– zinken afvoeren en bakgoten
<i>Buitenschrijnwerk:</i>	Sier glas in loodramen en hout dubbele beglazin
<i>Binnenschrijnwerk:</i>	Eikendeuren
<i>Plafonds:</i>	Pleisterwerk, Verouderde plafonds dienen volledig gerestaureerd te worden.
<i>Binnenmuren:</i>	Metselwerk, bepleisterd
<i>Vloeren:</i>	Natuursteen vloeren.
<i>Breedte voorgevel:</i>	± 5m

5.2 Comfort en afwerking

<i>Nutsvoorzieningen:</i>	Elektriciteit, , waterleiding, gas
<i>Verwarmingsinstallatie:</i>	-
<i>Sanitaire voorzieningen:</i>	-
<i>Keuken:</i>	-
<i>Zonnepanelen:</i>	Neen
<i>Alarminstallatie:</i>	Nee
<i>Regenwaterrecuperatie:</i>	-
<i>Staat van onderhoud:</i>	Binnenzijde volledig te renoveren
<i>Graad van afwerking</i>	Goed
<i>Comfort:</i>	Goed

5.3 Indeling van het goed

Gelijkvloers

- *Indeling:* Inkomhal, Kerk, achterruimte
- *Oppervlakte:* 218 m²

6. Waardebepaling

6.1 Waarde beïnvloedende factoren in positieve zin

- Pand met uitstraling
- Buitenzijde is recent volledig gerenoveerd

6.2 Waarde beïnvloedende factoren in negatieve zin

- De kerk is veel hoger dan de straat gelegen
- De binnenzijde dient volledig gerenoveerd te worden, de renovatie van de binnenzijde werd in 2012 geraamd op 900.000 euro.
- Enkel het kerkgebouw wordt verkocht, geen buiten ruimte aanwezig.
- Het gebouw is omgeven door graven.
- De toegang naar het gebouw dient voorzien te worden d.m.v. een recht van doorgang.
- Gelegen in waardevol agrarisch gebied
- Geen mogelijkheid tot parkeren in de omgeving.
- Is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed
- is aangeduid als beschermd monument
- Het perceel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied

6.3 Besluit

Rekening houdende met

- alle hierboven vermelde gegevens,
- met de waarde beïnvloedende factoren,
- met de aard en de ligging,
- de oppervlakte, de indeling,
- de onmiddellijke bruikbaarheid,
- het geboden comfort,
- de ouderdom van de constructies en de zichtbare staat van onderhoud ervan,
- met de materiele en economische vetustiteit²,
- met de huidige tendensen in de vastgoedsector,

² De vetustiteit of slijtage aan een gebouw is de waardevermindering op basis van de ouderdom, het gebruik en het onderhoud. De vetustiteit wordt bepaald aan de hand van de tabellen van Potin.

Zo schatten wij te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap het hierboven beschreven eigendom als volgt:

Waarde in vrije verkoop: **€ 10 000,00**

*Waarde in gedwongen
verkoop:* **€ 8 000,00**

Aldus opgemaakt en ondergetekende te Sint-Truiden op 22 juni 2020



Geowijzer bvba – Jorre Herckens
Zaakvoerder
Landmeter expert LAN 171747
Beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg van Limburg

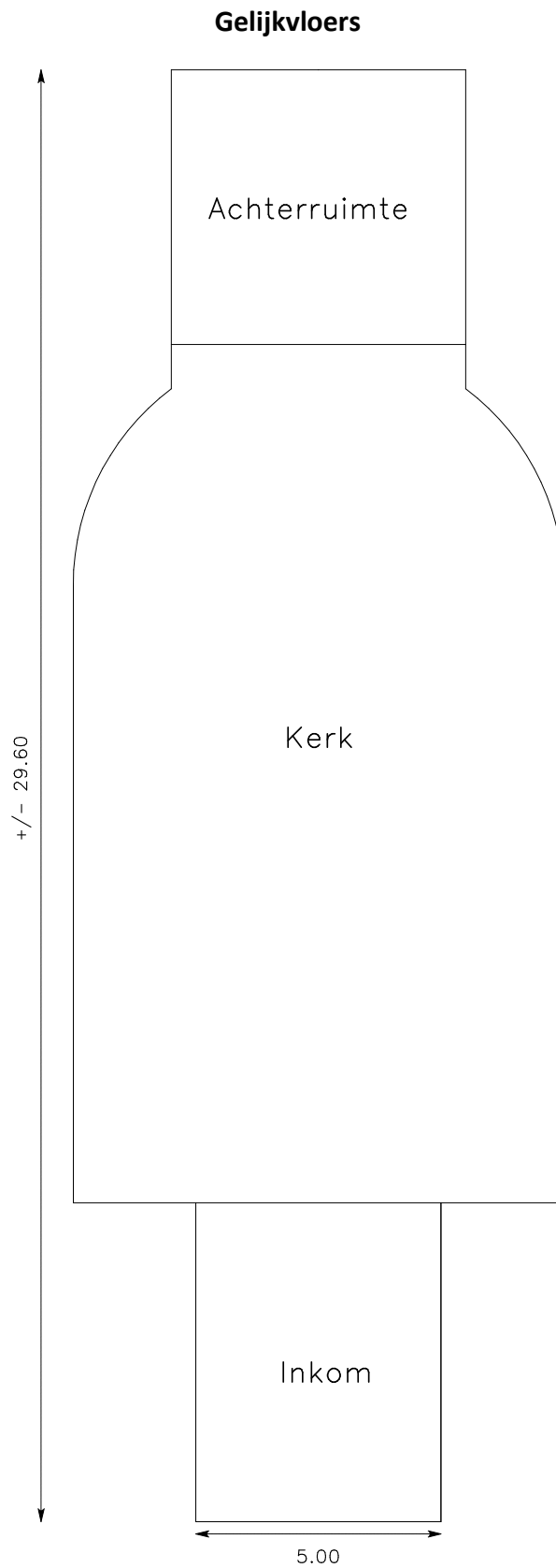
7. Bijlage

7.1 Fotoreportage





7.2 Plattegrond

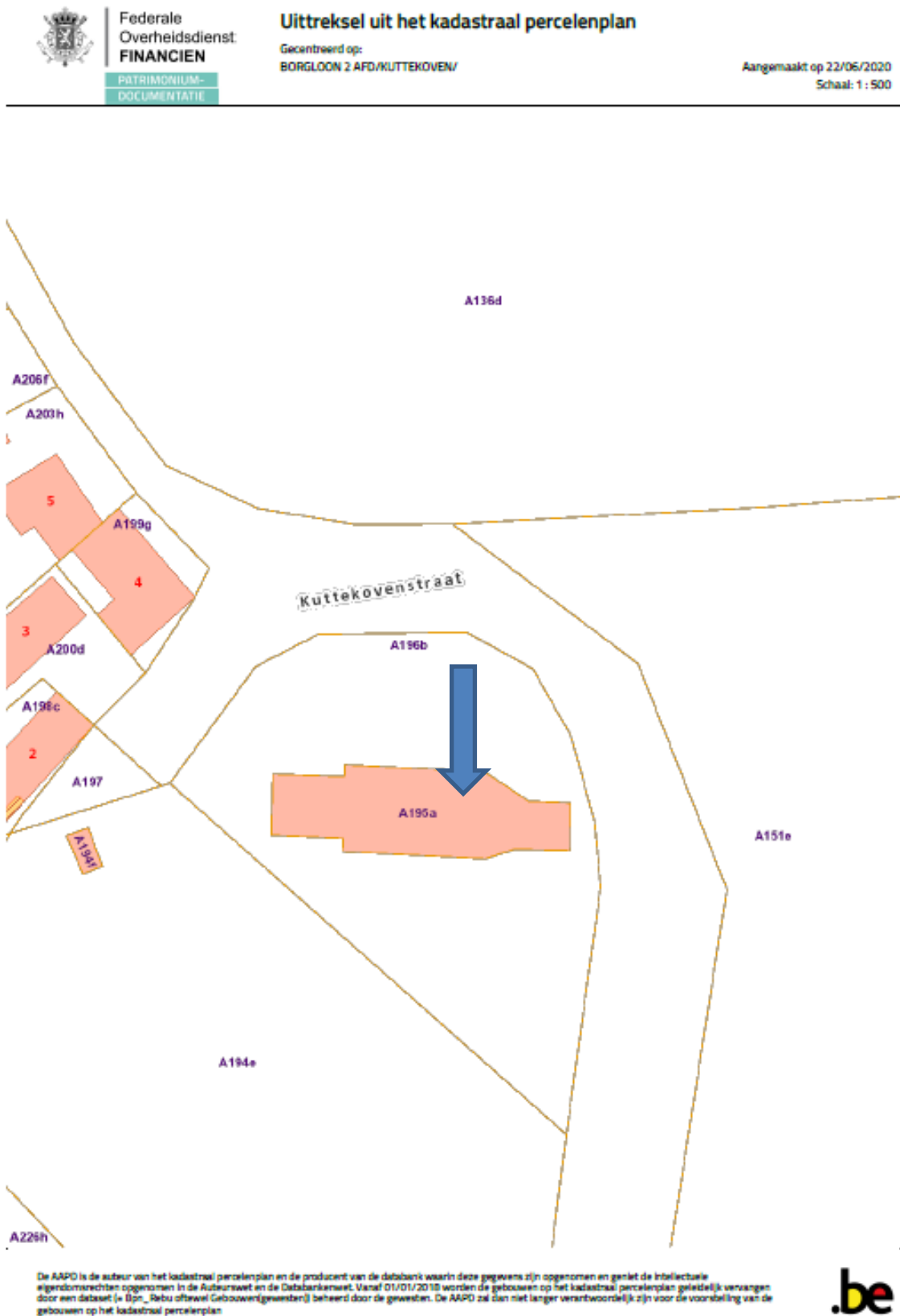


7.4 Gewestplan



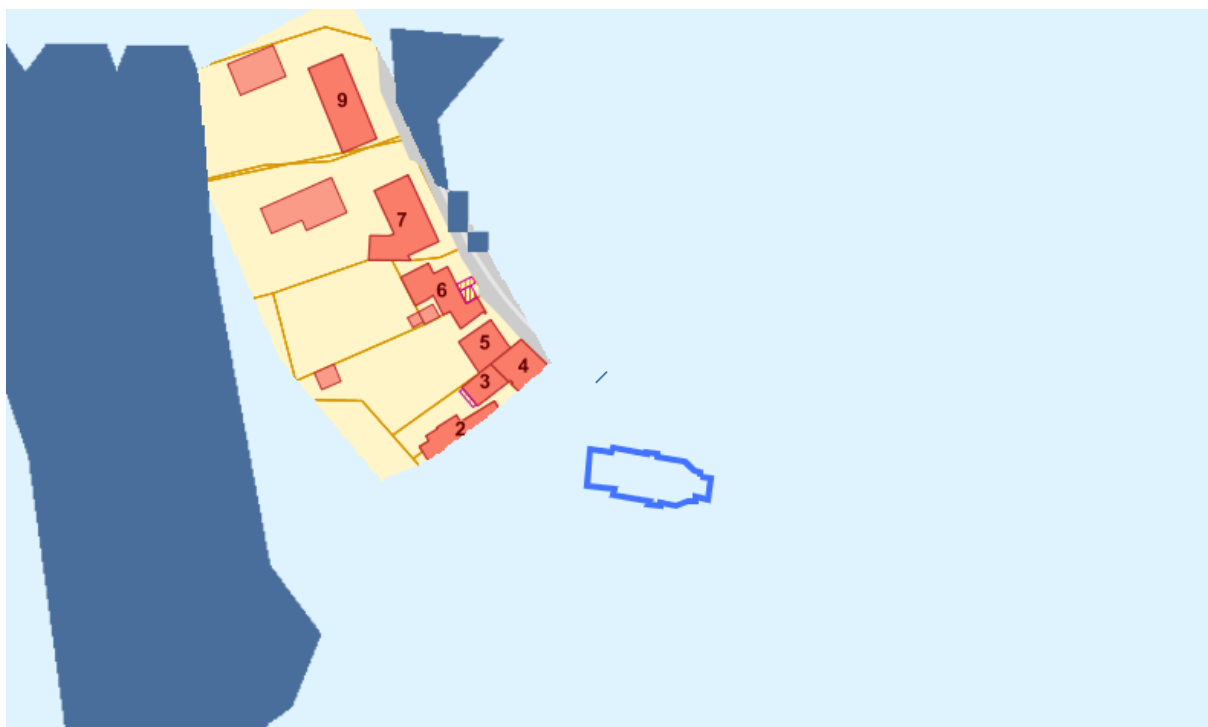
Bron: www.geopunt.be (2020)

7.5 Kadastraal plan



Bron: https://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE (2020)

7.6 Watertoets



Bron: www.geopunt.be (2020)

7.7 Verantwoordelijkheid en gebruik van het schattingsverslag

- Elke eventuele schets in het rapport kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen. Geowijzer bvba heeft geen exacte opmeting gemaakt van de eigendom.
- Geowijzer bvba 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. Geowijzer bvba draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.
- Enkel de staat van het goed wordt weergegeven zoals vastgesteld op het ogenblik van de schatting zonder dat enige verantwoordelijkheid wordt weerhouden. De gegeven schattingsopdracht behelst enkel de schatting van de waarde van het goed zonder enige verdere beopdrachtgeving, behoudens uitdrukkelijk ander beding, inzonderheid omtrent de effectieve aflevering van de vereiste vergunningen.
- Bij de waardebepaling van gronden wordt er van uitgegaan dat het gaat over vrije beschikbare grond, niet bezwaard met beperkende voorwaarden door de overheid.
- De inhoud van dit rapport of van een afschrift wordt enkel gebruikt in het kader van een unieke en specifieke opdracht, elk ander gebruik, waarvoor Geowijzer bvba geen aansprakelijkheid op zich neemt, wordt ten zeerste afgeraden.
- Met betrekking tot nieuwbouwprojecten wordt het verslag gebaseerd op de aangereikte plannen op de schattingsdag. Geowijzer bvba draagt geen verantwoordelijkheid bij latere wijzigingen.
- Bij de waardebepaling is er uitgegaan dat er geen bodemverontreiniging is.