

1

VERSLAG INZAKE VOORAFGAANDELIJKE SCHATTING.

Ondergetekende Karel A. Detand, deskundige in onroerende en roerende goederen algemeen aangenomen in deze functie voor de Rechtbank van eerste Aanleg te Brussel, zaakvoerder van de b.v.b.a. BURO KAREL A. DETAND, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1080 Brussel, Brigade Pironlaan, nr. 62.

Handelend als enige schatter krachtens het proces-verbaal daterend 21 juni 2013 welke opgemaakt werd in uitvoering van artikel 20 en 113 van het Wetboek der Successierechten tussen en ten verzoeken van:

A/ mevrouw Rita CAUWENBERGH, geboren op 18 augustus 1947, weduwe van de heer Water LAFORCE, wonend te 1150 Sint-PietersWoluwe, Orbanlaan, nr. 82;

B/ mevrouw Saartje LAFORCE, geboren op 14 januari 1979, ongehuwd, wonend te 1832 Sint-Stevens-Woluwe, Lenneke Marelaan, nr. 82/bus 04;

C/ de heer Bauke LAFORCE, geboren op 20 november 1980, echtgenoot van mevrouw Jaysie Ang, wonend te 1150 Sint-PietersWoluwe, Orbanlaan, nr. 82;

Handelend als erfgenamen van wijlen de heer Walter LAFORCE, geboren op 17 januari 1952, echtgenoot van Mevrouw Rita Cauwenbergh, laatst wonende te 1150 Sint-Pieters-Woluwe, Orbanlaan, nr. 82 en overleden te Sint-Pieters-Woluwe, op 15 maart 2013;

Partij enerzijds, en

Mevrouw Annette DEWAERSEGGER, Ontvanger ai, van het tweede Registratiekantoor van WOLUWE, vertegenwoordiger van de Belgische Staat, waarvan het kantoor gelegen is te 1000 Brussel, Regentschapstraat, 54;

Partij anderzijds,

Verklaart bij aangetekend schrijven van 02 juli 2013 bovenvermeld proces-verbaal ontvangen te hebben en te zijn overgegaan tot de schatting van de verkoopswaarde op van het hierna beschreven onroerend goed die van de nalatenschap van de hiervoor vermelde Mijnheer Walter LAFORCE afhangt, namelijk:

GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE:

- een rusthuis, thans studentenhome, Orbanlaan, nr. 82 met tuin en aanhorigheden.

De partijen zijn bij aangetekend schrijven van 08 juli 2013 verwittigd geweest om het plaatsbezoek bij te wonen.

Na het bezoek ter plaatse en na het onderzoek van de weerhouden vergelijkingspunten, constateer ik als volgt het resultaat van mijn vaststellingen, navorsingen en besluiten:

GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE (3de afdeling):

02 a. 26 ca., rusthuis, thans studentenhome, Orbanlaan, nr. 82 en gekend volgens het kadaster onder sectie D, nr. 267/K/5;

09 a. 77 ca., tuin, Orbanlaan en gekend volgens het kadaster onder sectie D, nr. 267/L/5.

12 a. 03 ca.

RUSTHUIS, THANS STUDENTENHOME MET DRIE VERDIEPINGEN, ZADELDAK EN GROTE TUIN.

- Bouwjaar:

ongeveer 1964.

- voorgevelbreedte:

+/- 10,60 meter plus +/- 4,50 meter (inrit).

- nuttige oppervlakte:

a/ kelderverdieping: ongeveer 69 m² (de trapkast met trap naar de kelderverdieping; een liftkoker met lift; een toiletruimte ingericht met een water-closet; een centrale gang; een provisiekelder; een kelder met de centrale verwarmingsinstallatie; een berging voor het poetsmateriaal en een berging 'belgacom');

ongeveer 30 m² (een gemeenschappelijke keuken met centrale tafels als eetgelegenheid, onder- en bovenkasten, een dubbele gootsteen in inox en kookfornuis en de toegang tot de Engelse koer, aan voorgevel gelegen);

ongeveer 13 m² (een bureel, aan voorgevel gelegen);

ongeveer 59 m² (een klein appartement bestaande uit een inkomhal met berging; een badkamer ingericht met een ligbad, een lavabo en een water-closet; een leefruimte met toegang tot het terras en een slaapkamer);

ongeveer 44 m² (een open terras aan achtergevel met buitentrap naar de tuin);

ongeveer 14 m² (een garagebox);

b/ gelijkvloerse verdieping: ongeveer 69 m² (de gemeenschappelijke delen bestaande uit de inkomhal; een doorgang; een berging met spoeltafel; de trapkast met trap; de liftkoker met lift; een gemeenschappelijke badkamer bestaande uit een water-closet en een douchecel);

ongeveer 13 m² (studentenkamer nr. 1 met lavabo);

ongeveer 25 m² (studentenkamer nr. 2 met lavabo en water-closet);

ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 3 met lavabo);

ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 4 met lavabo en water-closet);

ongeveer 22 m² (studentenkamer nr. 5 met lavabo);

c/ eerste verdieping: ongeveer 82 m² (de gemeenschappelijke delen bestaande uit een grote overloop, dienstig als zithoek voor de studenten; een doorgang; een berging met spoeltafel; de trapkast met trap; de liftkoker met lift; een gemeenschappelijke badkamer bestaande uit een water-closet, een lavabo en een zitbad);

- ongeveer 25 m² (studentenkamer nr.6 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 7 met lavabo);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 8 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 22 m² (studentenkamer nr. 9 met lavabo);

d/ tweede verdieping: ongeveer 56 m² (de gemeenschappelijke delen bestaande uit een doorgang; een berging met spoeltafel; de trapkast met trap; de liftkoker met lift; een gemeenschappelijke badkamer bestaande uit een water-closet, een lavabo en een doucheceel);

- ongeveer 25 m² (studentenkamer nr. 10 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 11 met lavabo);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 12 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 22 m² (studentenkamer nr. 13 met lavabo);
- ongeveer 26 m² (studentenkamer nr. 14 met lavabo, een water-closet en

zitbad);

e/ derde verdieping: ongeveer 56 m² (de gemeenschappelijke delen bestaande uit een doorgang; een berging met spoeltafel; de trapkast met trap; de liftkoker met lift; een gemeenschappelijke badkamer bestaande uit een water-closet, een lavabo en een doucheceel);

- ongeveer 18 m² (studentenkamer nr. 15 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 16 met lavabo);
- ongeveer 21 m² (studentenkamer nr. 17 met lavabo en water-closet);
- ongeveer 15 m² (studentenkamer nr. 18 met lavabo);
- ongeveer 26 m² (studentenkamer nr. 19 met lavabo, een water-closet, een

lavabo en een zitbad);

f/ zolderverdieping: ongeveer 69 m² (een centrale doorgang; een zolderruimte; de trapkast met trap; de machinekamer van de lift; twee zolderkamers waarvan één met lavabo en een tweede zolderruimte).

- gebruikte materialen:

Het gebouw is opgetrokken uit standaardmaterialen met een gewone afwerking:

- de gevel is in rode baksteen met onderaan een strook in blauwe hardsteen;
- deels houten ramen met enkele beglazing, op het gelijkvloers en kelderverdieping en deels pvc met dubbele beglazing (hoofdzakelijk op de verdiepingen);
- de rolluiken zijn in pvc (gelijkvloers);
- de waterafloop is in zink;
- de dakgoten zijn in beton en met pvc bekleed;
- het zadeldak is met dakpannen bekleed;
- een deel van het dak is voorzien van een roofing.

Binnen decoratie:

- vloerbekleding:
 - kelderverdieping: cementtegels in de gemeenschappelijke delen, de keuken, sanitaire cellen en granitotegels van ongeveer 20x20 cm. in de badkamer, bureel;
 - gelijkvloerse verdieping: granitotegels in de gemeenschappelijke ruimten en floor-flex in de studentenkamers;
- 1e verdieping: granitotegels in de gemeenschappelijke ruimten en floor-flex in de studentenkamers;
- 2e verdieping: granitotegels in de gemeenschappelijke ruimten en floor-flex in de studentenkamers;
- 3e verdieping: granitotegels in de gemeenschappelijke ruimten en floor-flex in de studentenkamers;
- dakverdieping: tapijt in de zolderkamers en overloop;

- de binnentrap op de gelijkvloerse verdieping is in granito.

- comfort:

- water, gas en elektriciteit (20(80)A.);
- centrale verwarming met stookolie. Twee ketels van het merk Buderus, type Logana Plu - GB 225 met een apart warmwater circuit van 300 liter. De radiatoren zijn in plaatstaal;
- 13 w.c.'s;
- 6 terrassen op de verdiepingen;
- één ingerichte keuken;
- vijf ingerichte badkamers;
- een garage.

- staat van onderhoud:

Het gebouw bevindt zich in een normale staat. Toch noteren wij dat rekening houdend met het bouwjaar en het destijds gebruikt werd als rusthuis en heden sinds verschillende jaren als studentenhome, het gebouw begint af te takelen. Zoals de slabben en het zinkwerk op de bovenste verdieping is aan vernieuwing toe, de buitenschrijnwerkerij is eveneens te vervangen samen met de aanwezigheid van opstijgend vocht in de kelderverdieping.

Verder noteren wij dat de keuken installatie volledig te moderniseren is samen met de sanitaire toestellen die gemeenschappelijk worden gebruikt. De badkamers zijn gewoon verouderd en volledig te vernieuwen. We merkten op dat verschillende toiletten, van de studentenkamers, lekken vertonen.

De lift is nog aan te passen aan de nieuwe normen en de elektrische installaties zin te moderniseren, zoals de WIFI die ontbreekt.

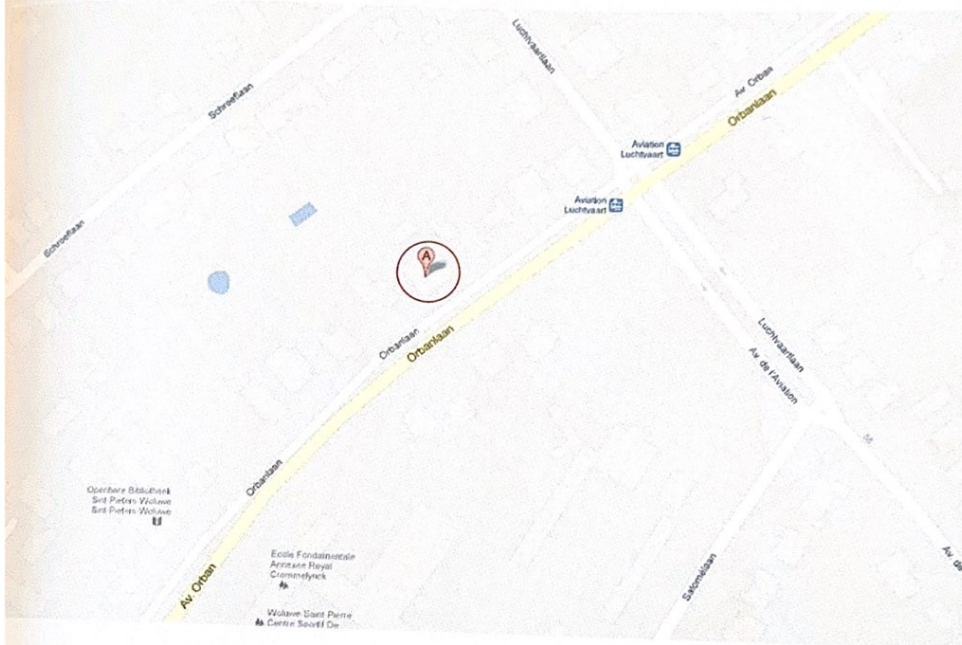
- ligging:

Het gebouw ligt in de Orbanlaan, nr. 82 te 1150 Sint-Pieters-Woluwe. Het betreft een zeer aangename omgeving en laan met een eigen bedding voor het tramverkeer.

Het centrum met haar winkels ligt een weinig verderop, namelijk het Dumontplein.

Voor wat betreft de aard, de vorm, de oppervlakte en de ligging, verwijs ik naar het kadastraal plan hierbij gevoegd dat ik met gele kleur heb omlijnd.

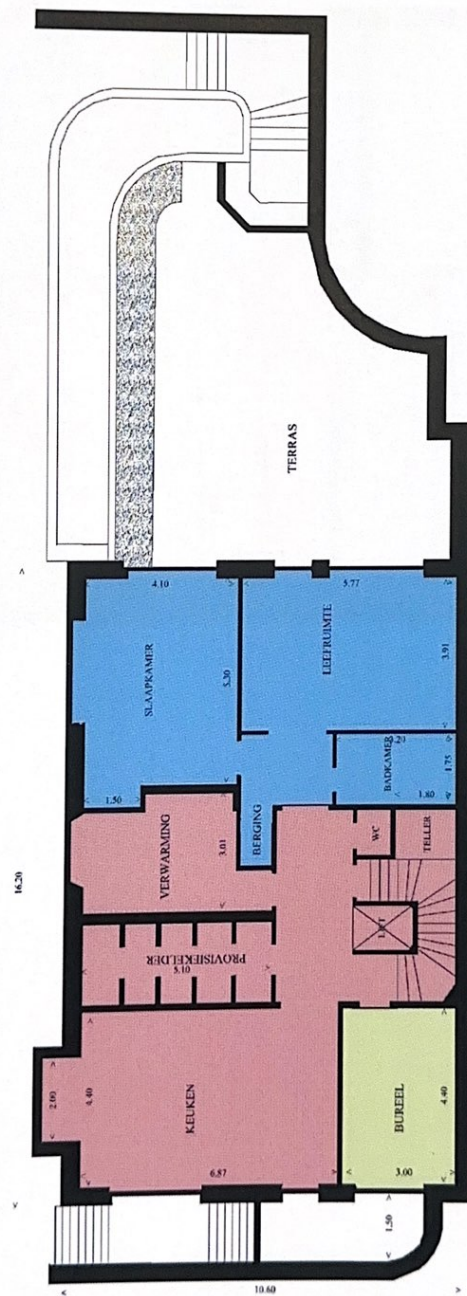
LIGGINGSPLAN: rusthuis, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.



KADASTRAAL PLAN: rusthuis, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.

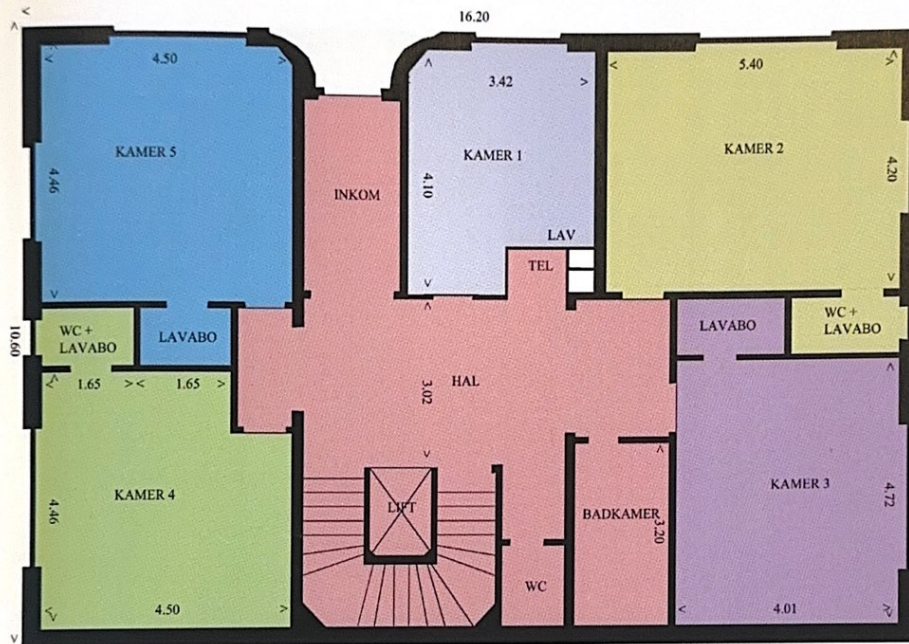


OPMETINGSSCHETS: kelderverdieping van studentenhuys, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe..

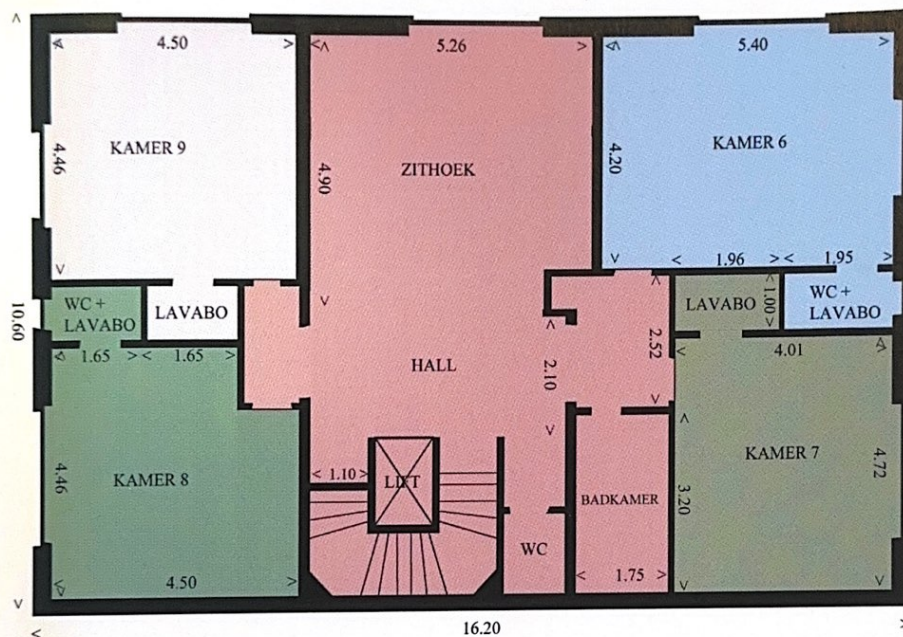


buro karel a. detand

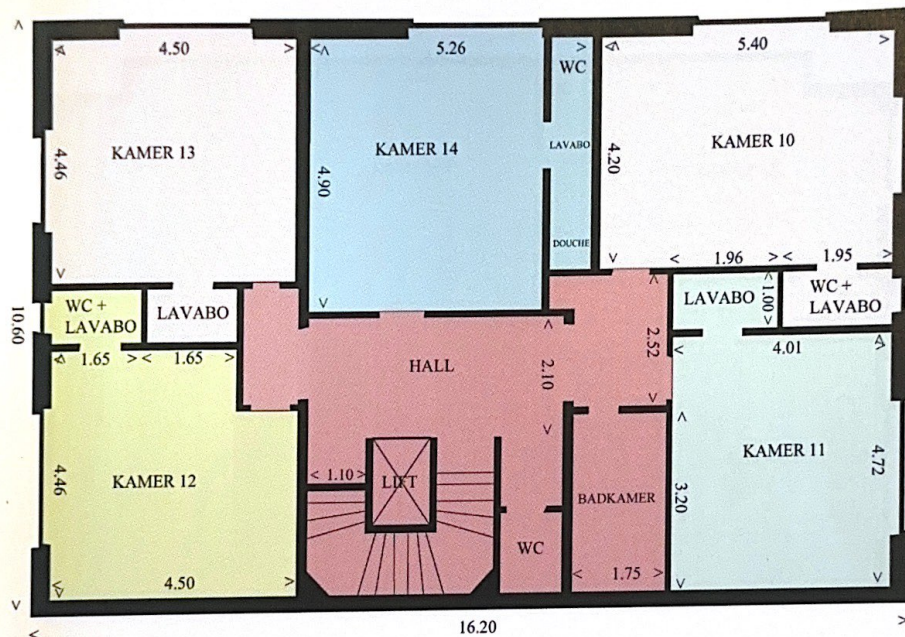
OPMETINGSSCHETS: gelijkvloers van studentenhuus, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe..



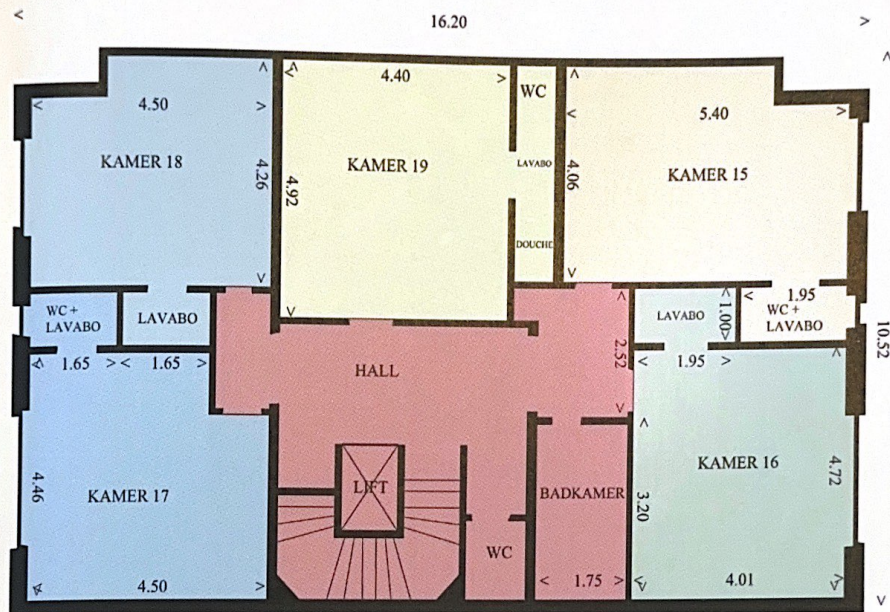
OPMETINGSSCHETS: 1ste verdieping van studentenhuys, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.



OPMETINGSSCHETS: 1ste verdieping van studentenhuys, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.



OPMETINGSSCHETS: 3de verdieping van studentenhuys, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe..



LUCHTFOTO: rusthuis, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.



UITTREKSEL VAN HET GEWESTPLAN: rusthuis, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.



FOTO'S: zicht op rusthuis, Orbanlaan nr. 82, te 1150 Sint-Pieters-Woluwe.

