

GEXHAM SCS

5 Allée des Barbeaux - 4920 Aywaille - 0475.62.72.13 / 04.384.00.17

E-mail : expertises@gexham.be

Rapport d'expertise

I. Mission :

Je soussigné Luc Hamoir, géomètre – expert, domicilié 5 allée des Barbeaux à 4920 Aywaille, légalement assermenté devant le tribunal de 1ère Instance de Liège,

- formateur en dégâts-sinistres et expertises pratiques d'immeubles de tous types aux candidats experts-immobiliers à l'IFAPME de Liège,
- professeur en expertise immobilière aux candidats géomètres-experts à l'ITP de Liège
- formateur spécialisé notamment dans la formation continue des notaires, avocats, architectes, géomètres-experts, ...
- expert judiciaire en valeurs immobilières,

Evaluation requise par Monsieur Pierre Jeunejean.

Cette évaluation a été réalisée sur base des informations reçues et constatées lors de la visite de l'immeuble, réalisée le 23 Septembre 2018.

Le bien est supposé appartenir Katia Fuhrmann.

II. Localisation du bien :

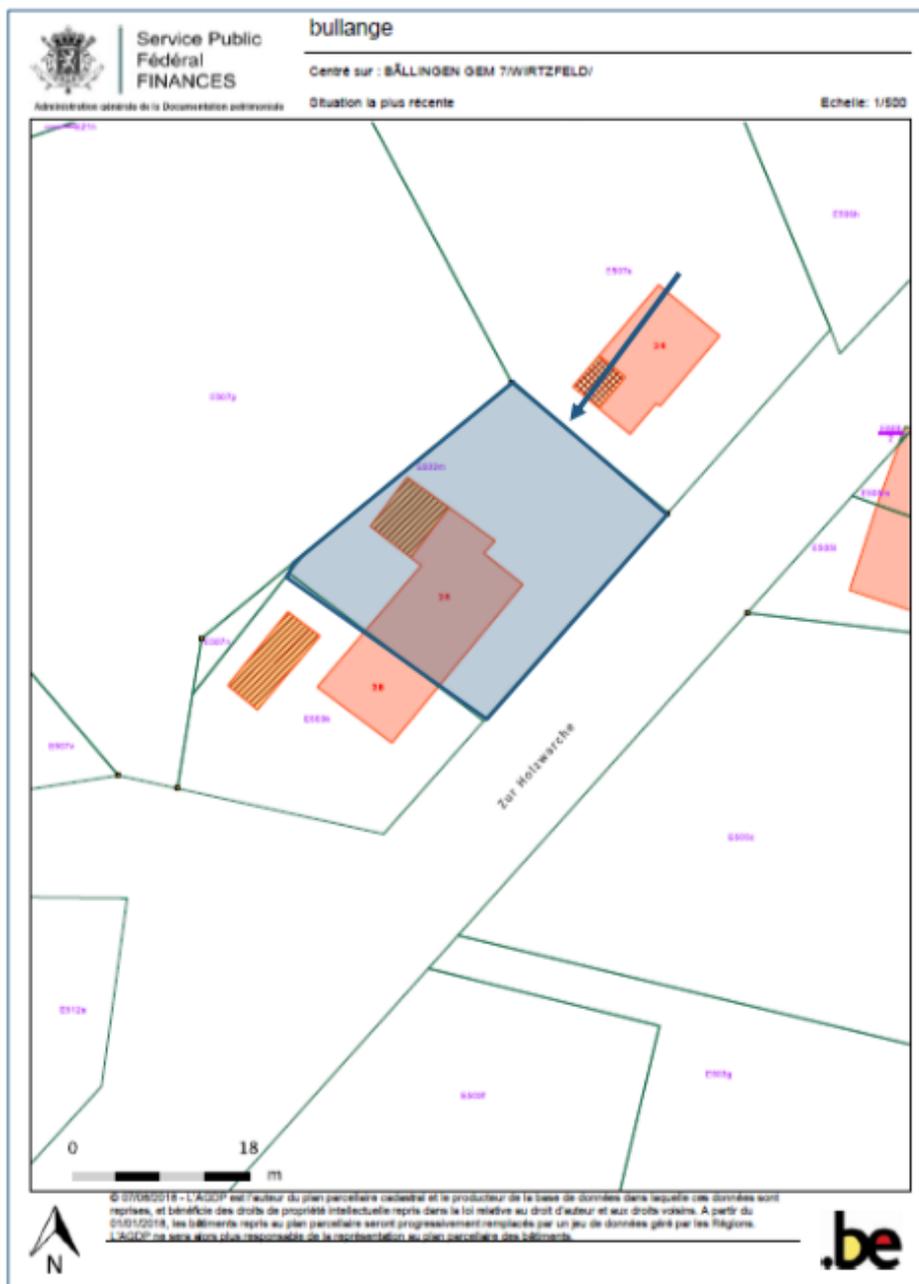
Région :	Wallonie
Province :	Liège
Commune :	Bullange
Code postal :	4760
Rue :	Holzwarche
Numéro de rue :	26



III. Informations cadastrales :

Bullange, 7ème division Wirtzfeld,
Section E, N° 503M. RC non indexé de 917 €.
Contenance selon matrice de 643 m2.

Plan cadastral



IV. Photos du bien prises sur place:



V. Description du bien :

Terrain

Surface totale du terrain : 643 m²

Pourcentage estimé de terrain incliné : 0 %

Pourcentage estimé en zone agricole : 0 %

Pourcentage estimé en zone forestière : 0 %

Surface de terrain à bâtir revendable en parcelle séparée : 0 m²

Nombre de parcelles à bâtir séparées : 0

Surfaces de l'immeuble

Type de surface calculée :	Extra-muros	Surface habitable du dernier étage :	76 m ²
Surface du bâti au sol :	140 m ²	Surface non-habitable du dernier étage :	0 m ²
Surface habitable :	208 m ²	Surface éventuelle semi-enterrée :	0 m ²
Surface non habitable :	136 m ²		

Généralités de l'immeuble

Âge du bien :	68	Nombre de façades :	3
Nombre de niveau (hors-sol) :	2	Nombre de chambres :	4
Nombre de garage(s) :	2 hors ville	Emplacements en ville :	Aucun
Stabilité et durabilité :	Pierre/Moellons	Caractéristiques du dernier étage :	Peu mansardé
		Coefficient d'isolation :	E

Caractéristiques de l'immeuble

Orientation jardin/terrasse :	Est ou ouest	Panneaux photovoltaïques ?	non
Piscine creusée :	Aucune	Style extérieur :	Bon
Voisinage direct :	Positif	Aménagement du jardin :	Normal
Luxe des parachevements :	normal	Cuisine :	Equipée
Système de sécurité :	Aucun	Âge de la cuisine :	Moins de quinze ans

Travaux

Il n'y a pas de travaux à effectuer.

État d'entretien du (des) bâtiment(s): Très bon

Équipements utiles ou de confort

1. Equipements utiles :

électricité bi horaire :	non précisé	eau courante :	non précisé
électricité mono horaire :	non précisé	citerne d'eau de pluie :	non précisé
électricité conforme :	non précisé	connexion aux égouts :	non précisé
		gaz naturel :	non précisé

2. Confort :

cuisine équipée :	non précisé	feu ouvert/encastrable :	non précisé
panneaux photovoltaïques :	non précisé	air conditionné :	non précisé
salle(s) de bain :	non précisé	parlophonie :	non précisé
ascenseur :	non précisé	système d'alarme :	non précisé

Remarques :

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Maecenas vel nisl sed quam convallis imperdiet vitae eget massa. Aliquam at dapibus eros, non dictum urna. Nam eleifend nibh nulla, et venenatis sapien condimentum a. Aliquam egestas gravida mi, ut eleifend orci pharetra ut.

VI. Conclusion :

Après calculs et analyse des différentes données notamment via l'INS, nous estimons la valeur vénale du bien sis Holzwarche 26 à Bullange, en date du 17/01/2019, à la somme de :

Valeur vénale estimée du bien : 244.000 €

Valeur de reconstruction de l'immeuble : 348.000 €

Valeur du bien en vente forcée : 195.000 €

Fait à Malmedy, le 25 Septembre 2017.

L'expert,



Facteurs conditionnels et limitatifs : mis à part ce qui a été dit plus haut,

- Le présent rapport ne tient pas compte d'éventuelles infractions urbanistiques, ou toute autre infraction à un règlement quelconque.
- Les valeurs ont été déterminées notamment sur base des informations et des documents transmis et considérés comme exacts et sincères. La présente mission ne comporte en rien la vérification de ces informations et documents.
- Il a été supposé qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent sur le site.
- L'expert décline toute responsabilité quant à d'éventuels éléments, dissimulés ou invisibles lors de sa visite, attrayant à la propriété, au sous-sol, ou aux structures et qui pourraient influencer la valeur du bien.
- Aucune investigation n'a été faite au niveau du réseau d'égouttage, de la toiture, de la structure portante et des fondations.
- Sauf mention contraire, la présente expertise ne tient pas compte d'une éventuelle pollution du sol.
- En ce qui concerne les expertises qui dépendent d'un achèvement satisfaisant de la construction, de réparations ou de transformations, le rapport d'expertise et la détermination des valeurs qui en découle, sont basés sur l'achèvement des travaux de manière professionnelle et en concordance avec les plans et spécifications transmis.
- Les mesures des locaux ou des bâtiments prises par l'expert et exprimées dans le présent rapport sont approximatives.
- Enfin, la présente mission ne comportait pas la vérification du fonctionnement du réseau électrique, du système de chauffage, du réseau d'adduction d'eau, ou des éventuels systèmes de conditionnement d'air et équipements spécifiques.

Définitions

La valeur vénale :

c'est le prix moyen que l'on peut raisonnablement espérer de la vente du bien dans des conditions normales de marché, c'est-à-dire avec une publicité suffisante et un délai normal pour vendre (entre 3 et 6 mois pour des biens courants).

La valeur intrinsèque :

c'est la valeur à neuf diminuée de la vétusté à laquelle est ajoutée le prix du terrain, elle ne dépend ni de l'endroit ni d'aucun facteur de convenance.

La valeur de convenance :

Valeur de vente tenant compte de caractères subjectifs pour une certaine personne (ex : le rachat de la maison paternelle, achat pour agrandir sa propre habitation).

La valeur de reconstruction :

c'est le montant nécessaire pour reconstruire un bien à l'identique à l'heure actuelle. Elle s'exprime TVAC, frais d'architecte et frais de coordination sécurité chantier compris.

La valeur d'usage :

valeur possible de vente tenant compte des possibilités d'utilisation par plusieurs personnes (ex : pour un industriel, la proximité d'une gare, d'une autoroute ; pour un médecin, la possibilité d'entrée indépendante, de salle d'attente...) ; cette valeur est le plus souvent assez proche de la valeur vénale.

La valeur de vente forcée :

c'est la valeur obtenue en cas de vente rapide et obligatoire. (utilisée principalement par les banquiers).

La valeur d'avenir :

qui tient compte d'événements futurs avantageux (ou inversement) suffisamment certains de se produire pour qu'un acheteur avisé en tienne compte...

La valeur après travaux réalisés :

C'est la valeur vénale du bien s'il venait d'être entièrement rénové (tous les travaux indispensables ayant donc été eux aussi réalisés).