

# **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 Luc Hamoir.

Cette évaluation a été réalisée sur base des informations reçues et constatées lors de la visite de l'immeuble, réalisée le 28/11/18.

Le bien est supposé appartenir en pleine propriété à Luc Hamoir.

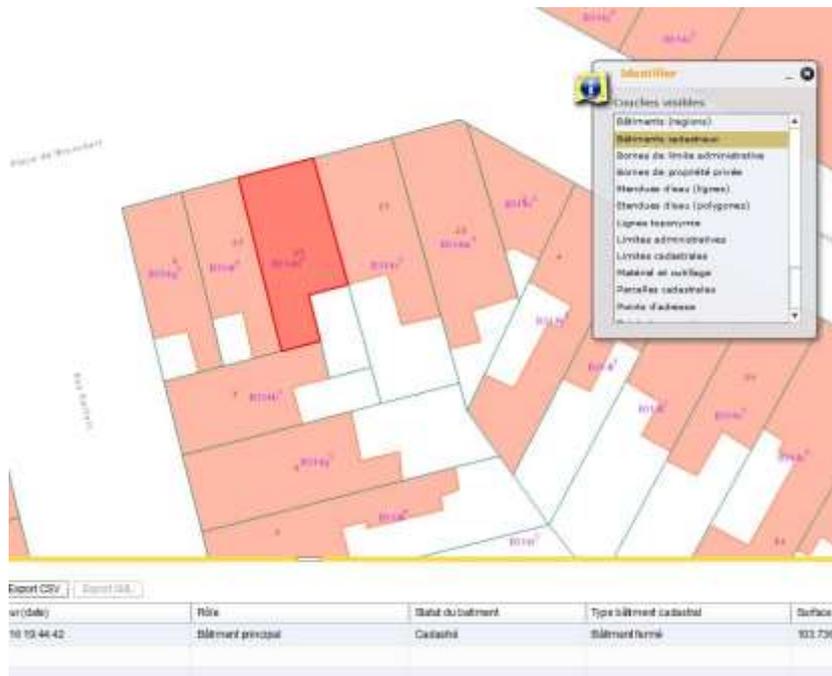
## **II. Localisation du bien :**

Région	Wallonie
Province	Liège
Commune	Liege
Code postal	4000
Rue	Bronckart
Numéro de rue	25



### III. Informations cadastrales

Liège, 5° division, section B, parcelle 314 D4



### IV. vue aérienne:



## V. Photos du bien prises sur place:



# Description du bien :

## Terrain

Surface totale du terrain	120 m <sup>2</sup>	Pourcentage estimé en zone forestière	0 %
Pourcentage estimé de terrain incliné	0 %	Surface de terrain à bâtir revendable en parcelle séparée	0 m <sup>2</sup>
Pourcentage estimé en zone agricole	0 %	Nombre de parcelles à bâtir séparées	0

## Surfaces de l'immeuble

Type de surface calculée	Extra-muros	Surface habitable du dernier étage	80 m <sup>2</sup>
Surface du bâti au sol	100 m <sup>2</sup>	Surface non-habitable du dernier étage	0 m <sup>2</sup>
Surface habitable	430 m <sup>2</sup>	Surface éventuelle semi-enterrée	0 m <sup>2</sup>
Surface non habitable	70 m <sup>2</sup>	Surface du rez-de-chaussée commercial	0 m <sup>2</sup>

## Généralités de l'immeuble

Age du bien	120	Nombre de façades	2
Nombre de niveau (hors-sol)	4	Nombre de chambres	5
Nombre de garage(s)	Aucun	Emplacements en ville	Aucun
Stabilité et durabilité	Pierre/Moellons	Caractéristiques du dernier étage	Mansardé
		Coefficient d'isolation	E



## Caractéristiques de l'immeuble

Orientation jardin/terrasse	Sud	Panneaux photovoltaïques?	non
Piscine creusée	Aucune	Style extérieur	Excellent
Voisinage direct	Très positif	Aménagement du jardin	Normal
Luxe des parachèvements	Assez luxueux	Cuisine	Equipée
Système de sécurité	Aucun	Âge de la cuisine	Moins de quinze ans

## Composition du bien

**Caves :** un bureau semi enterré à l'avant, 2 caves , un dégagement et un cellier ; accès à la cour arrière par escalier.

**Rez-de-chaussée :** grand hall : plafonds moulurés, sols en mosaïque, escalier en marbre.

2 grandes pièces séparées par baie fermée : plafonds moulurés, lambris muraux, sols en paquet vitrifié ; annexe servant de salle d'attente et WC indépendant.

**1er étage :** cuisine de type kitchenette en entresol

2 grandes pièces idem rez et un bureau secondaire en annexe accessible par escalier de 3 marches.

**2ème étage :** Salon living avec baie ouverte vers grande cuisine avec îlot central de travail ; arrière cuisine en annexe accessible par 3 marches d'escalier

**3ème étage :** 2 grandes chambres mansardées et une salle de bain

**Remarque :** les 2° et 3° étage constituent un ensemble de type duplex.

**Bâtiments annexes :** néant



# Équipements utiles ou de confort

## 1. Système de chauffage:

4 chaudières murales au gaz de ville avec radiateurs à vannes et thermostat, alimentant les 4 entités habitables.

## 2. Equipements utiles :

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

## 3. Confort :

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

## Remarques :

4 entités habitables et indépendantes en chauffage, eau et électricité :

- Petit bureau avant semi-enterré
- Ensemble d ebureaux au rez
- Ensemble de bureaux au 1er étage
- Duplex au 2° et 3° étage



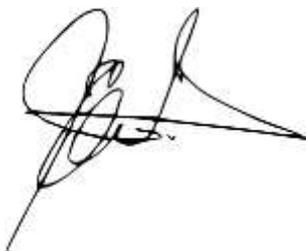
## **VI. Conclusion :**

Après calculs et analyse des différentes données notamment via l'INS, nous estimons la valeur vénale du bien sis Bronckart 25 à Liege, en date du 01/12/2018, à la somme de :

**Valeur vénale estimée du bien : 642.000 €**

Valeur de reconstruction de l'immeuble : 594.000 €

Valeur du bien en vente forcée : 461.000 €



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).

