

RAPPORT D'EXPERTISE



Rue Docteur Hubert Dubois 64
7830 Silly

Rapport réalisé par Jonathan Albert
le 31/05/2023

SOMMAIRE

- 1** Fiche d'identité du bien
 - 2** Reportage photographique
 - 3** Dimensions de l'immeuble
 - 4** Description de l'immeuble
 - 5** Description du confort
 - 6** Description des travaux
 - 7** Définitions des valeurs
 - 8** Analyse comparative
-

LIMINAIRES

La valeur de vente d'un bien immobilier (ou valeur vénale hors frais d'acquisition) est le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer, sachant que l'immeuble est librement mis en vente (pas en vente forcée), que la transaction se réalise à la date de l'expertise, que la durée de mise en vente soit raisonnable, que les prix soient stables pendant cette période et qu'il n'est tenu compte d'aucune valeur de convenance pour un acheteur éventuellement placé dans des conditions particulières.

Réserves et considérations générales

Nos avis de valeur sont réalisés selon les conditions générales d'usage : Il est de la responsabilité de notre client de compléter l'ensemble des informations nécessaires à cet avis de valeur. Notre mission ne comporte pas de mesurage physique des biens. Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

Nous n'effectuons aucunes analyses de documents légaux (acte de base, etc) ni de contrôle de la conformité des bâtiments dont la responsabilité revient à d'autres professionnels. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur. Nous sommes partis du principe que les titres de propriété sont valables et commercialement opposables et que les propriétés sont libres d'hypothèque. Etant donné que nous n'avons pas obtenu tous les documents légaux concernant le titre de propriété du bien, nous recommandons qu'il soit procédé à une analyse juridique sur ce plan.

La mission de l'expert est d'évaluer la valeur économique du bien et ne comporte pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés comme étant exempts de vices cachés et/ou de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste, la pollution dans le sol, amiante fibreuse, mэрule ou autre. Le présent avis est établi en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.

Aucun essai n'a été réalisé sur les installations électriques, de chauffage ou autres. Les canalisations d'évacuation n'ont pas davantage été vérifiées. Toutefois, nous sommes partis du principe que toutes les installations fonctionnent de manière satisfaisante.

Les questions d'ordre urbanistique telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent avis de valeur. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.

La présente estimation ne tient aucun compte des équipements et matériels qui ne font pas partie des installations techniques des bâtiments. Sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants. Sont également exclus les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles. Il n'a pas été tenu compte d'un éventuel goodwill (fonds de commerce - pas de porte) issu de l'occupation actuelle des biens.

Pour les immeubles de rapport, aucune enquête n'a été menée concernant la solidité financière des locataires. Nous partons du principe que les locataires sont en mesure de faire face à leurs obligations financières. Nous partons également du principe qu'il n'existe ni arriérés significatifs de loyer ni situation constitutive de rupture de bail.

Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sauf à obtenir l'accord de notre société.

ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ

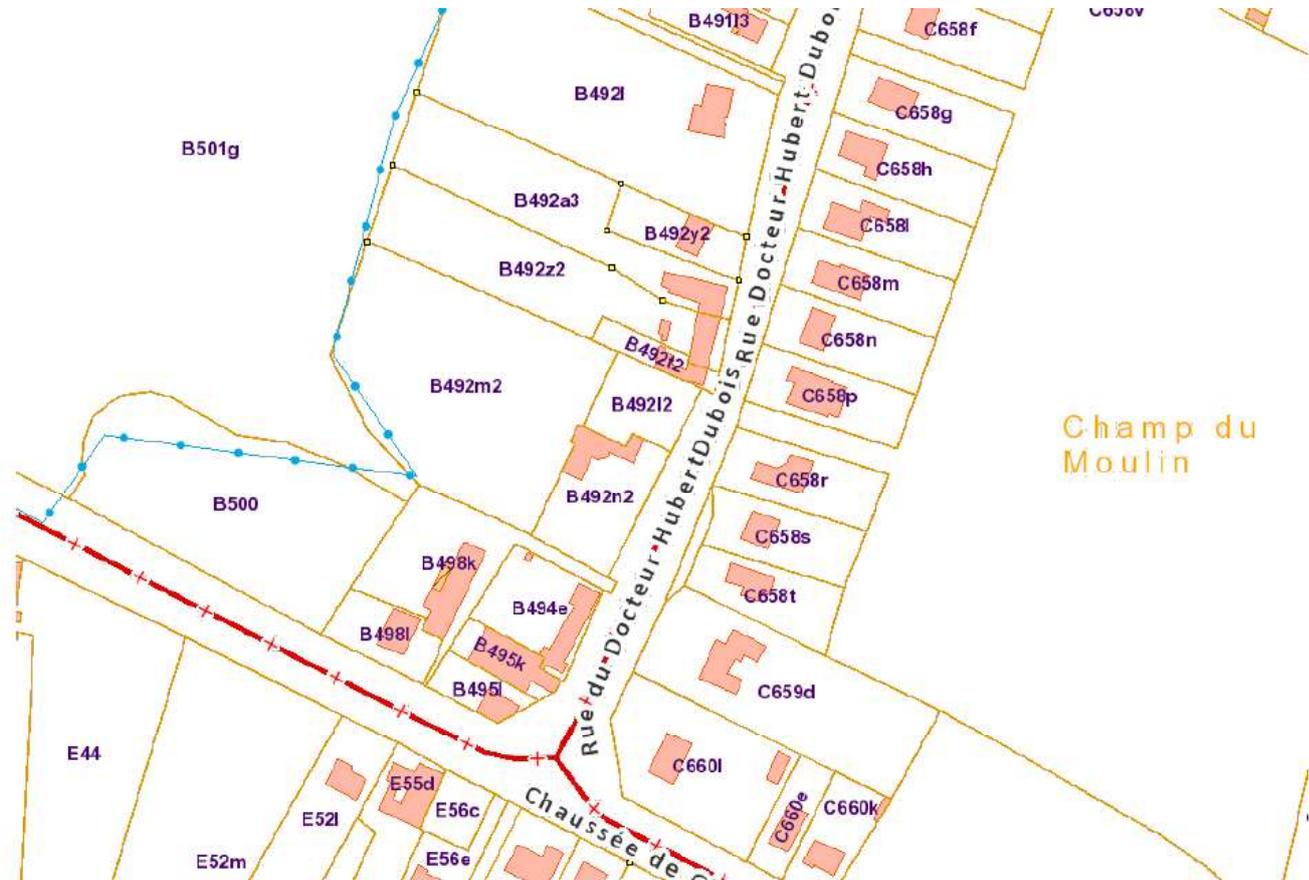
État général	_____	★ ★ ★ ★
État de la cuisine	_____	★ ★ ★ ★
État Salle(s) de bain (s)	_____	★ ★ ★ ★
État de la toiture	_____	★ ★ ★ ★
État des fenêtres	_____	★ ★ ★ ★
Qualité de la vue	_____	★ ★ ★ ★ ★

AUTRES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ

Qualité du voisinage	_____	★ ★ ★ ★
Sécurité du quartier	_____	★ ★ ★ ★ ★
Commerces à proximité	_____	★ ★ ★ ★ ★
Établissements scolaires	_____	★ ★ ★ ★ ★
Espaces verts	_____	★ ★ ★ ★ ★
Transports en commun	_____	★ ★ ★ ★ ★

1

FICHE D'IDENTITE DU BIEN



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

CADASTRE

N° 492m2,n2,L2
 RC 1466€
 PS Zone d'habitat

SUPERFICIE

TERRAIN 55a 43ca
 HABITABLE 383m²
 JARDIN 5379m²

LES GRANDES DATES

- Année de construction 1948
- Rénovation 1988
- Agrandissement /

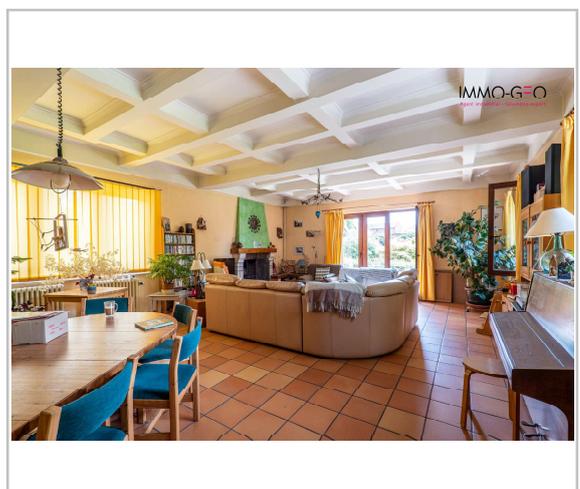
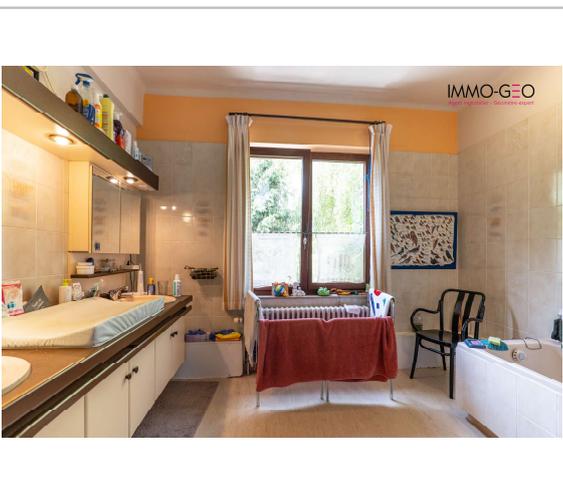
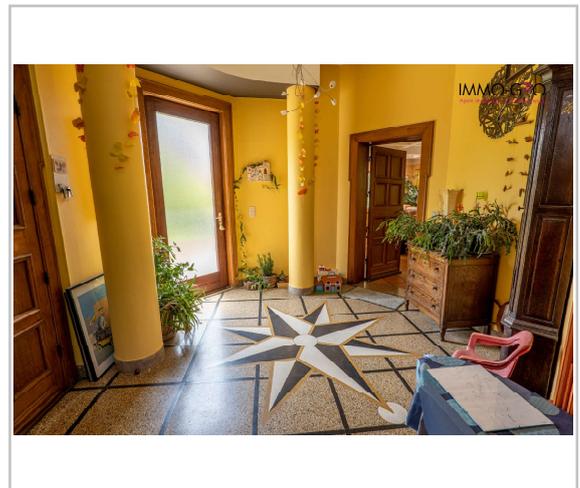
AMÉNAGEMENTS

PIÈCES	CHAMBRES	SALLES DE BAIN	WC	GARAGES	TERRASSE	PISCINE
26	08	02	03	02	01	0

NATURE DU BIEN

Villa/Fermette
 Hors zone inondable
 Sans infraction urbanistique

2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



3 DIMENSIONS DE L'IMMEUBLE

Sous-sol

Vide ventilé		m ²
Caves	106	m ²
Cellier		m ²
Compteur		m ²
Chaufferie	12+8	m ²
Dégagement		m ²
Garage(s)	33	m ²

Rez-de-chaussée

Wc	2+2	m ²
Hall	22+6	m ²
Cuisine	20	m ²
Salle à manger	33	m ²
Salon	33	m ²
Bureau	12+34	m ²
Dressing/Débaras		m ²
Commerce		m ²
Patio		m ²
Buanderie		m ²
Séjour		m ²

Chambres

Sdd/Sdb		m ²
Garage		m ²
Carport		m ²
Véranda		m ²
Jardin	Agréable Vaste Arboré	
Piscine		m ²
Terrasse		m ²

1er/2ème étage

Wc	2	m ²
Hall	26	m ²
Cuisine		m ²
Salle à manger		m ²
Salon		m ²
Bureau	12+12	m ²
Dressing/Débaras	7	m ²
Commerce		m ²
Patio		m ²
Buanderie		m ²
Séjour		m ²

Chambres

24	20	16
20		
Sdd/Sdb	8	m ²
Autre		m ²

3ème/4ème étage

Wc		m ²
Hall	3	m ²
Cuisine		m ²
Salle à manger		m ²
Salon		m ²
Bureau		m ²
Dressing/Débaras		m ²
Commerce		m ²
Patio		m ²
Buanderie		m ²
Séjour		m ²

Chambres

18	9+6	18
14		
Sdd/Sdb	4	m ²
Autre		m ²

Combles

Aménagé		m ²
Non aménagé	48	m ²

4 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Maçonnerie

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle | <input type="checkbox"/> Préfabriqué |
| <input checked="" type="checkbox"/> Briques | <input type="checkbox"/> Ossature bois/Panneaux de profil |
| <input type="checkbox"/> Blocs béton | <input type="checkbox"/> Pierre du pays |
| <input type="checkbox"/> Blocs argex | <input type="checkbox"/> Crépis/enduit |
| <input type="checkbox"/> Blocs terre cuite | <input type="checkbox"/> Peinture |
| <input type="checkbox"/> Blocs Ytong | <input type="checkbox"/> Voutes avec briques sur chant |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hourdis/poutrain claveau ² | <input checked="" type="checkbox"/> Pierre bleue |
| <input type="checkbox"/> Gîtage bois | |

Menuiserie extérieure

- | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Méranti | <input type="checkbox"/> Pvc | <input type="checkbox"/> Aluminium |
| <input type="checkbox"/> Chêne | <input type="checkbox"/> Sapelli | <input type="checkbox"/> Bois peint |
| <input type="checkbox"/> Merbau | <input type="checkbox"/> Pitchpin | <input type="checkbox"/> Volets |
| <input checked="" type="checkbox"/> Afzelia | <input type="checkbox"/> Sapin rouge | <input type="checkbox"/> Autre |

Menuiserie intérieure

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> A peindre | <input type="checkbox"/> Pitchpin |
| <input type="checkbox"/> Bois plaqué | <input checked="" type="checkbox"/> Bois massif |

Parachèvement

- | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Simple | <input type="checkbox"/> Ordinaire | <input type="checkbox"/> Luxueuse |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|

Décors

- | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bon état | <input type="checkbox"/> Etat moyen | <input type="checkbox"/> Mauvais état |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|

remarques :

Plafonds et murs enduits et peints ou tapissés

Pavement

Rez-de-chaussée :

- | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Carrelage | <input type="checkbox"/> Parquet | <input type="checkbox"/> Liège |
| <input type="checkbox"/> Pierre | <input type="checkbox"/> Tapis plain | <input type="checkbox"/> Béton lisse |
| <input type="checkbox"/> Vynil | <input type="checkbox"/> Chape brute | <input type="checkbox"/> Quick step |
| <input checked="" type="checkbox"/> Granito | <input type="checkbox"/> Plancher | <input type="checkbox"/> Osb |

Etage :

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Carrelage | <input type="checkbox"/> Parquet | <input type="checkbox"/> Liège |
| <input type="checkbox"/> Pierre | <input type="checkbox"/> Tapis plain | <input type="checkbox"/> Béton lisse |
| <input type="checkbox"/> Vynil | <input checked="" type="checkbox"/> Chape brute | <input type="checkbox"/> Quick step |
| <input type="checkbox"/> Granito | <input checked="" type="checkbox"/> Plancher | <input type="checkbox"/> Osb |

Toiture

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ardoises naturelles | <input type="checkbox"/> Chaume | <input checked="" type="checkbox"/> Isolation toit |
| <input type="checkbox"/> Ardoises artificielles | <input type="checkbox"/> Shingels | <input checked="" type="checkbox"/> Sous toiture |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tuiles terre cuite | <input type="checkbox"/> Derbigum /Roffing+ zinc | <input type="checkbox"/> Autre |
| <input type="checkbox"/> Tuiles béton | <input type="checkbox"/> Toiture eternit/shingle | |

5

DESCRIPTION DU CONFORT

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Cuisine semi-équipée | <input checked="" type="checkbox"/> Salle de douche équipée | <input type="checkbox"/> Electricité jour |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cuisine équipée | <input checked="" type="checkbox"/> Salle de bains équipée | <input checked="" type="checkbox"/> Electricité bi-horaire |
| <input type="checkbox"/> Cuisine équipée ancienne | <input checked="" type="checkbox"/> Isolation | <input type="checkbox"/> Electricité tri-horaire |
| <input type="checkbox"/> Chauffage central gaz | <input checked="" type="checkbox"/> Simple/double vitrage | <input type="checkbox"/> Domotique |
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage central mazout | <input checked="" type="checkbox"/> Raccordement égout | <input type="checkbox"/> Centrale téléphonique |
| <input type="checkbox"/> Poêle à pellet/charbon/bois | <input checked="" type="checkbox"/> Télédistribution | <input type="checkbox"/> Porte garage électrique |
| <input type="checkbox"/> Cassette à bois | <input checked="" type="checkbox"/> Téléphone | <input type="checkbox"/> Sol pollué |
| <input type="checkbox"/> Convecteur gaz | <input type="checkbox"/> Adoucisseur d'eau | <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur |
| <input type="checkbox"/> Convecteur mazout | <input type="checkbox"/> Parlophone | <input type="checkbox"/> Piscine |
| <input type="checkbox"/> Chauffage électrique | <input type="checkbox"/> Vidéophone | <input type="checkbox"/> Air conditionné |
| <input checked="" type="checkbox"/> Feu ouvert | <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Panneaux photovoltaïques |
| <input type="checkbox"/> Système aspiration centrale | <input type="checkbox"/> Alarme | <input checked="" type="checkbox"/> Eau de pluie |

Etat d'entretien des constructions existantes

- Mauvais Bon Très bon

remarques

Le bien est parfaitement entretenu par les propriétaires

Etat d'avancement des constructions en cours

Transformations envisagées (exécution par entrepreneur ou par client)

a) Coût réalisé par des professionnels:

b) Coût réalisé par le demandeur :

—qualifié

—non qualifié

Total € 0,00

Pertinence du plan de financement

- Estimation correcte des coûts Sous-estimation des coûts

Préciser en cas de sous-estimation l'importance de celle-ci et commentaire

6 DESCRIPTION DES TRAVAUX

Descriptions des postes	Devis HTVA	Fonds personnels (*)	Travaux personnels (**)	A Financer
Architecte/Coordinateur sécurité				
Raccordement				
Gros oeuvre				
Charpente/toiture				
Menuiserie extérieure				
Chauffage/sanitaires				
Electricité				
Revêtement de sol				
Décoration				
Aménagements extérieurs				
Total	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Remarques

Cahier des charges/Devis reçu(s) le jour de l'expertise: non
 Les prix tiennent compte d'une réalisation par entreprise: non
 Les travaux seront réalisés par le propriétaire en bon père de famille: non
 /

7 DEFINITION DES VALEURS

Eléments de moins-value

Mauvais indice Peb (déperdition de chaleur)

Eléments de plus-value

Maison construite dans les années 40 offrant de nombreuses pièces aux volumes importants. Le bien peut également accueillir une profession libérale. Le terrain jouxtant la propriété après division est estimé quant à lui à plus de 130.000 € en sus du pris estimé pour l'habitation.

Expertise valeur intrinsèque

		superficie	prix/m ²	total
<u>Valeur terrain</u>	valeur terrain avant			
	valeur terrain fond			
	valeur totale terrain			
	frais normaux d'acquisition terrain (frais notaire)			
<u>Valeur de construction</u>	valeur de construction à neuf, architecte + TVA			
Indice ABEX: []	annexe			
	Déduction pour vétusté et usure			
	<u>Aménagement du jardin et des abords + clôtures</u>			
<u>Valeur intrinsèque totale dans l'état actuel (TVA inc.)</u>				
	travaux de transformation encore à exécuter (TVA inc.)			
	travaux d'embellissement encore à exécuter (TVA inc.)			
<u>Valeur intrinsèque totale après achèvement</u>				
<u>Valeur assurance après achèvement</u>				
<u>Valeur locative</u>				
Maison	Etat actuel		Après travaux	
Appartement	€/mois		€/mois	
	€/mois		€/mois	

Valeurs de vente normale

<u>Valeur vente de gré à gré</u>	<u>état actuel</u>	€ 725.000,00
	<u>après travaux</u>	
<u>Valeur vente publique volontaire</u>	<u>état actuel</u>	€ 652.500,00
	<u>après travaux</u>	
<u>Valeur minimale pendant les travaux de transformation</u>	VV	
	VF	

Opportunité de vente

Facile Normal Difficile Très difficile

Attestation quant à la partie privée et professionnelle

partie privée 100 [] partie professionnelle 0 []

L'expert déclare qu'il a effectué personnellement la visite et déterminé l'appréciation du bien décrit ci-dessus. Il déclare que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.



www.immo-geo.be

CONTACT



Jonathan ALBERT
Rue de Nimy 31A/0-1
7000 Mons



065/22 91 54



jonathan@immo-geo.be

NOS SERVICES

*Expertise générale
Urbanisme
Levés d'architecture
Topographie générale
Aménagement du territoire*