

BUREAUX :
Rue Saint-Pierre, 19
7860 Lessines
Rue des Confédérés, 93
1000 Bruxelles
TEL : 0495/32.52.43.
E-mail : dewi.leveque@skynet.be

PROCES-VERBAL D'EXPERTISE

Rue du Nil, n°3-5

Walhain

Le 20 février 2021

RAPPORT D'EXPERTISE

L'an deux mil vingt et un, le 20 février

Nous soussigné :

Dewi LEVEQUE, Géomètre-Expert Immobilier U.G.E.B., légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, dont les bureaux sont établis rue des Confédérés, n° 93 à 1000 Bruxelles et rue Saint-Pierre n°19 à 7860 Lessines, dewi.leveque@skynet.be, tél. 0495/32.52.43.

Agissant à la requête de :

Créatif SPRL, rue du Centre, 15/2 à 1460 Virginal

Avec pour mission de procéder à l'estimation de la valeur du bien décrit et renseigné ci-après.

Déclarons-nous être rendu sur les lieux en date du 15 janvier et avoir pris toutes notes et renseignements utiles au bon accomplissement de notre mission.

Walhain

Rue du Nil, n°3-5

DESIGNATION DU BIEN

Il s'agit de l'ancienne ferme de Longueville, construite au milieu du 19e siècle. Les bâtiments sont en cours de réaffectation, l'ancienne ferme est divisée en habitat groupé comprenant 16 lots et des espaces communautaires comprenant les bureaux en duplex accolés à la grange, 2 espaces communautaires dans l'ancienne grande grange, un local technique et sas d'entrée et cage

d'escalier, une grand zone d'espace vert partagée et 29 emplacements communs de parking extérieur.

SUPERFICIE, RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

Superficie total du terrain : 1 ha 02 a 79 ca

Type de Bien et Superficie construite brut individuel par

Bâtiment avant

Lot 1 : maison duplex d'une superficie brut de 137 m² et 103 m² de jardin privatif

Lot 2 : maison triplex d'une superficie brut de 328 m², 10 m² de cave et 78 m² de jardin privatif

Lot 3 : maison triplex d'une superficie brut de 164 m², 54 m² de cave et 44 m² de jardin privatif

Lot 4 : maison triplex d'une superficie brut de 236 m², 72 m² de cave et 70 m² de jardin privatif

Grande Grange

Lot 5 : appartement en duplex d'une superficie brut de 187 m².

Lot 6 : appartement plein pied d'une superficie brut de 134 m².

Lot 7 : appartement plein pied d'une superficie brut de 115 m².

Bâtiment arrière

Lot 8 : maison triplex d'une superficie brut de 204 m², 33 m² de jardin privatif et 33m² de cour à usage privatif.

Lot 9 : maison triplex d'une superficie brut de 179 m², et 52 m² de jardin privatif.

Lot 10 : maison triplex d'une superficie brut de 218 m², et 62 m² de jardin privatif.

Lot 11 : maison triplex d'une superficie brut de 184 m², et 53 m² de jardin privatif.

Lot 12 : maison triplex d'une superficie brut de 188 m², et 54 m² de jardin privatif.

Lot 13 : maison triplex d'une superficie brut de 195 m², et 56 m² de jardin privatif.

Lot 14 : maison triplex d'une superficie brut de 204 m², et 58 m² de jardin privatif.

Bâtiment isolé

Lot 15 : maison duplex d'une superficie brut de 110 m², et 58 m² de jardin privatif.

Lot 16 : maison duplex d'une superficie brut de 123 m², et 14 m² de jardin privatif.

CONSIDERATION ET ETAT

Le bâtiment a été construit avec des matériaux traditionnels, la ferme est en cours de réaffectation, chaque lot sera vendu casco non fermé, l'évaluation tient compte de l'état de finition de chaque lot. La valeur des parties communes a été évaluée à 111.455 €

Les points positifs et négatifs de chaque lot

Lot 1 : maison habitable sans lourde rénovation, bruit proximité zone de passage et parking

Lot 2 : maison habitable sans lourde rénovation, entrée privée et escalier existant, 5 chambres.

Lot 3 : maison habitable sans lourde rénovation, nouvelle charpente, cave, maison de caractère.

Lot 4 : maison habitable sans lourde rénovation, entrée privée et escalier existant, 4 chambres, nouvelle charpente, cave, maison de caractère. Distance zone de parking

lot 5 : murs et planchers mitoyens neuf, terrasse privative, distance zone parking, appartement sous-toiture.

lot 6 : murs et planchers mitoyens neuf, terrasse privative, distance zone parking.

lot 7 : murs et planchers mitoyens neuf, terrasse privative, distance zone parking, appartement sous-toiture.

Lot 8 : une partie des murs et baies de fenêtre neuf, entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé et forme du jardin

Lot 9 : une partie des murs et baies de fenêtre neuf, entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé.

Lot 10 : Entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé.

Lot 11 : Entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé.

Lot 12 : Entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé.

Lot 13 : Entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé.

Lot 14 : Entrée privative, jardin vers l'arrière, distance stationnement, maison de rangé, bruit proximité zone de passage et parking

Lot 15 : Entrée privative, nouvelle construction, distance stationnement, maison de rangé, bruit proximité zone de passage et parking

Lot 16 : Entrée privative, nouvelle construction, distance stationnement, maison de rangé, bruit proximité zone de passage et parking

CONCLUSION

Tenant compte de ce qui précède, de la situation du bien, de sa configuration, de sa contenance, de sa nature, de la situation individuel de chaque lot (superficie, ensoleillement, éloignement par rapport à la route, ...), de son état général, de la qualité des matériaux mis en œuvre, analysant le résultat des ventes, en tenant compte des similitudes et différences existant entre les points de comparaison analysés et le bien expertisé, tenant compte de la situation actuelle du marché immobilier pour ce type de bien et nous inspirant de tous les éléments pouvant influencer sur la valeur de ce bien, nous concluons que celui-ci à une valeur vénale normale de :

Lot 1 :102.000 € - 111.000 €

Lot 2 : 217.000 € -230.000 €

Lot 3 : 146.000 € -152.000 €

Lot 4 : 196.500 € - 205.000 €

Lot 5 : 93.000 € -100.000 €

Lot 6 : 73.000 € - 79.000 €

Lot 7: 61.000 € - 68.000 €

Lot 8 : 123.000 € - 135.000 €

Lot 9: 108.000 € - 118.000 €

Lot 10 : 132.000 € - 143.000 €

Lot 11 : 113.000 € - 122.000 €

Lot 12 : 115.000 € - 124.000 €

Lot 13: 119.000 € - 129.000 €

Lot 14 : 122.000 € - 134.000 €

Lot 15 : 73.000€ - 80.000 €

Lot 16: 75.000 € - 82.000 €

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

L'Expert
Dewi Levêque