

GEO STEENVELT SPRL
Bureau d'expertise et de Topographie
Jozef ROEGES
Géomètre-expert assermenté
Rue Steenvelt 20/21
1180 Uccle

RAPPORT D'EXPERTISE

ETABLI PAR

Jozef ROEGES, géomètre-expert, assermenté en cette qualité devant le Tribunal de Première Instance à Bruxelles;
Inscrit au tableau du conseil fédéral des géomètres-experts sous la référence LAN/04 0399
Domicilié à 1180 Uccle, rue Steenvelt, 20 bte 21.

NOM ET ADRESSE DU REQUERANT

Madame GOMEZ Cécile prenant adresse avenue de la Couronne, 116 à 1050 Ixelles.

BIEN A ESTIMER

Commune de IXELLES

3^{ème} Division

Avenue de la Couronne, 116

Désignation cadastrale

Ixelles – 3^{ème} division

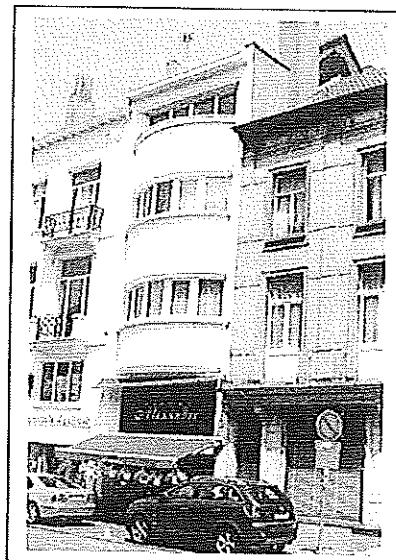
Section C numéro 204/v/4

Superficie cadastrale: 1a. 60ca.

Construction de 1950

R.C. : € 4.184,00

Matrice n° 07365



SITUATION DU BIEN

Immeuble situé à hauteur du carrefour avec les rues des Liègeois et du Germoir. Avenue à trafic dense avec passage de bus comprenant, à hauteur du carrefour, 2 bandes de roulage et une bande centrale pour déboîtement vers la rue des Liègeois.

Aire de déchargement devant l'immeuble. Aire presque toujours occupée par des voitures et ne servant donc pas à grand chose. Du fait de l'aménagement de cette aire, la largeur du trottoir a été diminuée, ne permettant plus le placement d'un bel étal ou éventuellement de terrasse couverte.

Emplacements de stationnement de l'autre côté de l'avenue.

Proximité d'arrêts de bus et de tram.

DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble de style moderniste avec loggias et fenêtres bateaux.

Immeuble très particulier avec grande surface commerciale et demeure spacieuse avec accès uniquement par le commerce.

Largeur façade : +/- 5,40m

Immeuble avec plateau en béton ou hourdis.

Gabarit: C + R (sur double niveau) + 2 + G (3^{ème} + faîte aménagé)

Maison constituée de :

- Caves:
Toute la maison est sous cave (profondeur +/-16,50m). Plusieurs caves non habitables (hauteur restreinte à 2,10m).
- Rez-de-chaussée:
 - Magasin avec double hauteur et mezzanine faisant office de bureau dans les 5 derniers mètres. Profondeur magasin +/- 20,50m.
 - Magasin prolongé d'un serre récente recouvrant toute la partie du terrain restante (+/- 8,50m). Serre en alu avec panneau polycarbonate.
 - Pas d'entrée particulier.
- 1^{er} étage:
 - Grande pièce à rue avec loggia, hall central avec ascenseur, WC, vestiaire et accès escaliers, grande cuisine en partie arrière. Profondeur +/- 17,30m.
 - Cuisine avec coin à manger avec véranda/verrière agréable.
- 2^{ème} étage:
 - Grande pièce à rue avec loggia de +/- 33m², le hall central avec WC et vestiaire, ascenseur et cage escalier. A l'arrière, une salle de bains et une chambre de +/- 16m².
 - Profondeur étage +/- 15,30m.
- 3^{ème} étage:
 - Profondeur +/- 10,70m + belle plate-forme
 - Etage en rénovation, comprenant 2 pièces avant et le hall central avec ascenseur, WC, tub de douche et escalier vers le faîte.
- Faîte:
 - Chambre de +/- 6,50 de profondeur, terminé avec des planchettes, avec éclairage naturel par Velux de 60/90cm.
 - Toiture faiblement isolée.

Surfaces :		Surf. brut	coeff.	Surf. hab .
Cave:	5,4 x 16,50	89,10	0,3	26,73
Rez:	5,4 x 20,50	110,70	1	110,70
Serre:	5,4 x 8,50	45,90	1	45,90
Mezzanine:	5,4 x 5,00	27,00	0,7	18,90
1 ^{er} étage:	5,4 x 17,30	93,42	1	93,42
2 ^{ème} étage:	5,4 x 15,30	82,62	0,9	74,36
3 ^{ème} étage:	5,4 x 10,70	57,78	0,8	46,22
Faîte:	5,4 x 6,50	<u>35,10</u>	0,6	<u>21,06</u>
		541,62 m ²		437,29 m ²

FINITION, CONFORT et ENTRETIEN

Toiture faiblement isolée. Les vernes de la toiture s'affaissent.

Nouveaux châssis PVC avec double vitrage aux étages en façade avant.

En façade arrière châssis métalliques avec simple vitrage.

Ancien ascenseur pour 2 personnes partant de la cave jusqu'au troisième.

Ascenseurs hors usage.

Grand hall aux étages habitables. Surfaces pas utilisées optimalement.

Actuellement une salle de bains et une douche séparée. Toutes deux en mauvais état.

WC à chaque étage, pas au rez-de-chaussée ni dans le faîte.

Pour le premier et le second étage beau revêtement de sol en morceaux de carrelage.

Cuisine avec meubles anciens sans équipement moderne, mais encore en bon état.

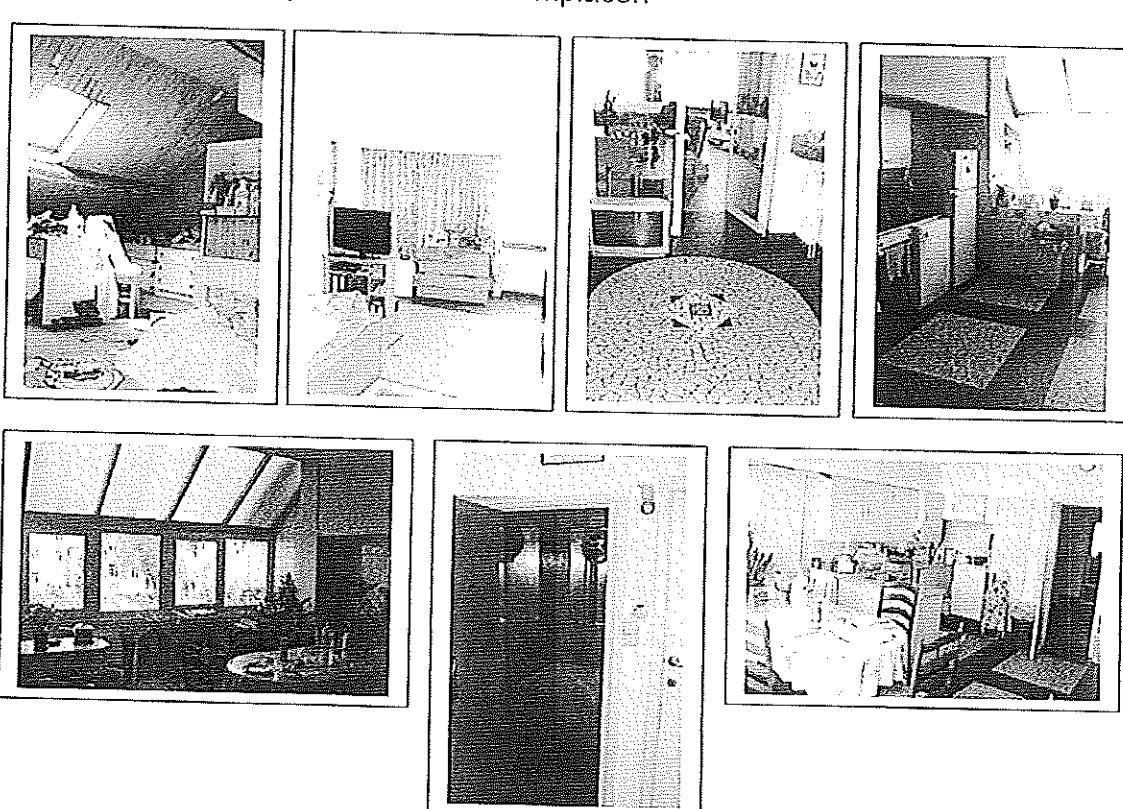
Menuiserie intérieure avec grandes portes vitrées et profils acier.

Belle superficie pour les pièces à rue aux étages.

Décor amortis et à refaire.

Électricité à refaire complètement.

Chauffage hors usage. Chaudière à remplacer.

**POINTS DE COMPARAISONS**

- a. Avenue de la Couronne, 234, maison de commerce et de rapport
R.C.: 1.209 euros (Coeff.: 170)

Superficie: 2a. 50ca.

V.P. du 29.06.2011 à € 205.000 S.R.S.

- b. Avenue de la Couronne, 381, maison de commerce et de rapport
R.C.: 2.359 euros (Coeff.: 180)

Superficie: 1a 85ca.

V.P. du 29.06.2011 à € 425.000

- c. Avenue Général Médecin Derache, 107, maison de rapport
 R.C.: 4.122 euros (Coeff.: 173)
 Superficie: 2a. 19ca.
 Année de construction 1953
 V.P. du 08.11.2012 à € 715.000

CONCLUSION

Immeuble très particulier avec grande surface commerciale et demeure spacieuse avec accès uniquement par le commerce. Cette particularité la rend très difficile à estimer.

Deux solutions se présentent, soit l'immeuble maintient sa destination actuelle avec grande demeure sur trois niveaux pour l'exploitant, soit de grands travaux de gros oeuvre sont envisagés pour diviser le bien en plusieurs lots.

D'une part, la valeur de l'immeuble sera principalement déterminée soit par la valeur du commerce, soit par la valeur de la demeure, rarement l'addition des deux.

D'autre part, les travaux de gros oeuvre et de réaménagement pour une division en 4 unités habitables feront également reduire le prix de vente. Principalement pour la création de communs.

EVALUATION

- a) Valeur sur base du coefficient cadastral moyen des points de comparaisons

$$4.184 \times 174 = 728.016$$

- b) Valeur intrinsèque

Terrain: $160m^2 \times 1200 \text{ €}/m^2 = 192.000$

Construction: $437m^2 \times 1300 \text{ €}/m^2 = 568.100$

Pondération pour vetusté

(calculée en fonction des critères âge, usage et entretien selon les données reprises dans "l'évaluation immobilière en pratique" 2^{ème} édition de R. Braconnier édité chez Kluwer.)

<i>Elément d'âge:</i>	50 ans	soit	15%
	75 ans	soit	25%

<i>Elément d'usage:</i>	peu	0%
	normal	2%
	intensif	4%
	très intensif	8%

<i>Elément d'entretien:</i>	très bien	3%
	bien (norme)	8%
	moins	12%
	peu	14%
	mauvais	20%

Pondération

Pondération pour age (+/- 63 ans): 15 %

Ponderation pour usage intensif: 2 %

Pondération pour entretien: 12 %

$$29 \% = \frac{-164.749}{595.351}$$

Tenant compte de ce qui précède, du marché immobilier actuel, de la situation et destination du bien, de son état d'entretien et de finition, j'estime la valeur vénale de la maison sise à Ixelles, avenue de la Couronne, 116 à

a) valeur vénale normale : 660.000,00 €

b) valeur en vente publique volontaire : 600.000,00 €

c) valeur en vente publique forcée : 510.000,00 €

ABEX

mai 2013: 730

J. ROEGES

Service Public Fédéral FINANCES - Administration du cadastre
EXTRAITS DE LA MATRICE CADASTRALE DE LA COMMUNE DE IXELLES 3 DIV

Page : 1/2

Situation au	01.01.2012	Nom de la commune :	21443	Nom de l'article :	07365	Nombre de pages :	002
--------------	------------	---------------------	-------	--------------------	-------	-------------------	-----

IDENTIFICATION ET DROITS ÉVENTUELS DU OU DES PROPRIÉTAIRES

FARLEITES-GONCALVES, MARUEL & GOHEZ-REDONDAS, CECILIA 270756
 1331 RIXENSART
 RUE DE LA MULPE 53

Numéro d'ordre	SITUATION DE LA PARCELLE (rue et numéro ou lieu-dit) Détails complémentaires (1)	Wettkode	Section	Désignation cadastrale	Nature de la propriété (1)(4)	SUPERFICIE			Classement à l'ira ou annexe de la fin de construction (2)	Revenu cadastral	
						ha	a	ca		(3) Code	Montant
0001	AV DE LA COURONNE 116	C	204	V 4	H.COMMERCE		01	60	1950	2F	4184

TOTAL DE L'ARTICLE	REVENU CADASTRAL						SUPERFICIE		
	Revenu industriel		Revenu outillage		Revenu ordinaire				
	non bâti	bâti	non bâti	bâti	non bâti	bâti	ha	a	ca
Imposable							4184		1 60
Immuniisé									

* (1), (2), (3) et (4) voir notice explicative au verso *

Certifié conforme aux inscriptions de la matrice cadastrale

Revenu à l'ha et revenu cadastral exprimé en EUR

A Bruxelles, le 09/07/2013

N° de la demande : 2013000001 01012012 2144307365

L'agent délégué,

COUT : 5,50 EUR

09-07-2013