

## Expertise vénale

### Expertise d'un bâtiment existant avant et après travaux

#### Client

Mevr Kathleen Van Limburg  
Vredestraat 25  
BE - 1080 Brussel

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

#### BIEN 1

1a 54ca

#### SITUATION ACTUELLE : BIEN CONSTRUIT

Bâtiment 1 : immeuble commercial - boucherie, commerce:  
verkoop van kippenvlees, habitation: inoccupée  
des transformations ont été exécutées après 2000 / toiture générale en moins  
bon état voire mauvais état / toiture partiellement en mauvais état / menuiseries  
extérieures partiellement en moins bon état

#### Valeurs vénales

€ 250.000,00 Vente de gré à gré  
€ 225.000,00 Vente publique volontaire  
€ 200.000,00 Vente forcée

#### Appréciation générale du bien

accès en voiture aisé / environnement commercial d'intérêt urbain / aucune  
nuisance sonore ou odorante constatée au moment de la visite / il existe un  
problème de stationnement à proximité immédiate / conclusion : bonne  
situation / pas de servitudes connues ou remarquées sur place / servitude  
passive d'accès / facile à vendre / pas de jardin

#### ESTIMATION DES TRAVAUX PREVUS

€ 13.000,00 travaux indispensables et prévus  
€ 60.000,00 travaux prévus non indispensables

#### Remarques

Il y a des travaux indispensables, non prévus (voir ci-dessous).

#### SITUATION APRÈS TRAVAUX : BIEN CONSTRUIT

#### Valeurs vénales

€ 300.000,00 Vente de gré à gré  
€ 270.000,00 Vente publique volontaire  
€ 240.000,00 Vente forcée

#### Appréciation générale du bien

accès en voiture aisé / environnement commercial d'intérêt urbain / aucune  
nuisance sonore ou odorante constatée au moment de la visite / il existe un  
problème de stationnement à proximité immédiate / conclusion : bonne  
situation / pas de servitudes connues ou remarquées sur place / servitude  
passive d'accès / facile à vendre / pas de jardin





---

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

---

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

## 1. BIEN 1

### 1.A. BIEN 1 - SITUATION ACTUELLE : BIEN CONSTRUIT

Bien expertisé  
bien construit

Facteurs environnementaux

situation urbaine / circulation normale à calme / autoroute entre 5 et 10 km / accès en voiture aisé / transports publics à moins de 0,5 km / environnement commercial d'intérêt urbain / voisinage propre et entretenu  
aucune nuisance sonore ou odorante constatée au moment de la visite / il existe un problème de stationnement à proximité immédiate / vue normale sur l'environnement / conclusion : bonne situation

Dispositions administratives

le revenu cadastral ne nous a pas été communiqué / pas de servitudes connues ou remarquées sur place / servitude passive d'accès / acte de base pas d'application

Données de location  
pas loué

Appréciation vénale

facile à vendre / facile à louer / l'expertise concerne la totalité de l'immeuble

Info du projet

l'estimation est exécutée sur base d'un plan provisoire / il n'y avait pas de description des matériaux disponible, l'expertise est réalisée sur base de matériaux standards / le début des travaux est prévu dans les trois mois / un permis d'urbanisme est exigé mais sans l'intervention d'un architecte / les travaux ne modifient pas la structure portante et la division intérieure du bâtiment / les travaux comprennent des opérations de rénovations intérieures importantes et en profondeur / les travaux comprennent des opérations de rénovations extérieures importantes et en profondeur / pas d'estimation du client au moment de l'expertise

### Parcelle

Surface de la parcelle

surface de la parcelle:	1a 54ca
largeur de la parcelle à rue :	4,5m
largeur moyenne de la parcelle:	4,5m
profondeur moyenne de la parcelle:	34,2m

Propriétés physiques de la parcelle

aucun signe extérieur n'indique une éventuelle pollution du sol / forme de la parcelle normale / parcelle plane (< 5 %) / les données métriques proviennent des propres mesures de l'expert / pas de jardin / conclusion : parcelle normale

### 1. A. 1. Bâtiment 1 : immeuble commercial



Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

Propriétés physiques de construction

immeuble commercial / type de construction traditionnelle à murs massifs / année de construction : 1900-1929 / des transformations ont été exécutées après 2000 / contiguïté sur deux côtés / revêtement de façade entièrement en matériaux ininflammables / revêtement de façade entièrement en dur

Composition des toits

- toit incliné (> 25°) / toiture générale en moins bon état voire mauvais état / toiture partiellement en mauvais état / toiture générale d'une classe de prix normale / structure portante en bois / revêtement de toit en matériaux pierreux / gouttières extérieures  
- toit plat (<5°) / toiture générale en bon état / toiture générale d'une classe de prix normale / structure portante en bois / revêtement de toit en matériaux souples / avec coupole(s) / évacuation des eaux de pluie d'un toit plat  
- toit légèrement incliné(5-25°) / toiture générale en bon état / toiture générale d'une classe de prix bon marché / structure portante en bois / plaques ondulées en fibre de ciment / superficie des matériaux légers > 20 % de la surface du toit de ce bâtiment / gouttières intérieures

Composition des façades

façades générales en bon état / matériaux utilisés pour les façades en général d'une classe de prix normale

Menuiserie extérieure

menuiseries extérieures en général en bon état / menuiseries extérieures partiellement en moins bon état / menuiseries extérieures en général d'une classe de prix normale / châssis dotées d'un double vitrage / en partie châssis dotées de simple vitrage

Classement

le bien n'est pas classé

**1. A .1.1. Destination 1 : boucherie / commerce: verkoop van kippenvlees**

loyer annuel estimé : € 12.000,00

Locaux

Etage	Locaux	F	E	A	C	Surf.	nbre.
étage +0	espace commercial	3	2	3	3	25-40m <sup>2</sup>	1
	atelier	3	2	3	3	25-40m <sup>2</sup>	1
	bureau	3	2	3	3	16-25m <sup>2</sup>	1
	toilette séparée	3	2	3	3	<7m <sup>2</sup>	1
	débarras	3	2	3	3	<7m <sup>2</sup>	1
	chaufferie	3	2	3	3	<7m <sup>2</sup>	1
	garage fermant à clé pour 2 véhicules	3	2	3	3	40-75m <sup>2</sup>	1

Légende	
F	Finition / Equipement
E	État
A	Aspect / style
C	Coût des matériaux
nbre.	Nombre de locaux
1	Très bien / haut
2	Bien / plus haut
3	Normal
4	Moins bon / plus bas
5	Mauvais / bas

Superficie au sol

totale : 155,0 m<sup>2</sup> aménagée : 88,0 m<sup>2</sup>

Activité

boucherie / commerce: verkoop van kippenvlees

Installation de chauffage

l'installation est également utilisée dans cette entité pour d'autres destinations / chauffage central : état non traçable / dans la plupart des locaux / à base de gaz naturel / conduit d'évacuation des gaz de combustion isolé, à travers toit ou paroi inflammable : en bon état

Installation électrique

l'installation électrique est également utilisée dans cette entité pour d'autres destinations / installation électrique normalement équipée / installation électrique en bon état / installation électrique en partie renouvelée / installation électrique avec disjoncteur différentiel général / disjoncteurs conformes / disjoncteurs anciens

**1. A .1.1.1. Etage +0**

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

1. A .1.1.1.1. espace commercial



1. A .1.1.1.2. atelier



1. A .1.1.1.6. chaufferie



1. A .1.1.1.7. garage fermant à clé pour 2 véhicules



1. A .1.2. Destination 2 : habitation: inoccupée

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

loyer annuel estimé : € 3.600,00

Locaux

Etage	Locaux	F	E	A	C	Surf.	nbre.
étage +1	cage d'escaliers	4	4	5	4	<7m <sup>2</sup>	1
	couloir	4	4	5	4	7-12m <sup>2</sup>	1
	toilette séparée	4	4	5	4	<7m <sup>2</sup>	1
	salle de bain	4	4	5	4	7-12m <sup>2</sup>	1
	local	4	4	5	4	16-25m <sup>2</sup>	2
étage +2	cage d'escaliers	4	4	5	4	<7m <sup>2</sup>	1
	local	4	4	5	4	16-25m <sup>2</sup>	1
	local	4	4	5	4	7-12m <sup>2</sup>	1

Légende	
F	Finition / Equipement
E	Etat
A	Aspect / style
C	Coût des matériaux
nbre.	Nombre de locaux
1	Très bien / haut
2	Bien / plus haut
3	Normal
4	Moins bon / plus bas
5	Mauvais / bas

Superficie au sol

totale : 124,0 m<sup>2</sup>

aménagée : 124,0 m<sup>2</sup>

Activité

habitation: inoccupée

Installation de chauffage

l'installation est également utilisée dans cette entité pour d'autres destinations / chauffage central : état non traçable / dans la plupart des locaux / à base de gaz naturel / conduit d'évacuation des gaz de combustion isolé, à travers toit ou paroi inflammable : en bon état

Installation électrique

l'installation électrique est également utilisée dans cette entité pour d'autres destinations / installation électrique normalement équipée / installation électrique en bon état / installation électrique en partie renouvelée / installation électrique avec disjoncteur différentiel général / disjoncteurs conformes / disjoncteurs anciens

**1. A .1.2.1. Etage +1**

**1. A .1.2.1.5. local**



**1. A .1.2.2. Etage +2**

**1. A .1.2.2.2. local**

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10



1. A .1.2.2.3. local



**BIEN 1 - NATURE ET ESTIMATION DES TRAVAUX**

<b>TRAVAUX PREVUS :</b>	<b>€73.000,00</b>
<b>travaux indispensables et prévus :</b>	<b>€13.000,00</b>
Bâtiment 1 - immeuble commercial	€ 13.000,00
immeuble commercial	menuiseries extérieures, démolition partielle + nouveau placement
habitation: inoccupée	installation électrique, démolir totalement et nouveau placement
<b>travaux prévus non indispensables :</b>	<b>€60.000,00</b>
Bâtiment 1 - immeuble commercial	€ 60.000,00
immeuble commercial	salle de bain, à exécuter / cuisine, à exécuter / local(locaux)
habitation: inoccupée	d'habitation, (ré)aménager totalement

<b>TRAVAUX NON PREVUS</b>	
<b>travaux indispensables et non prévus :</b>	<b>€ 2.000,00</b>

Bien expertisé : BE - 2018 Antwerpen - Belgiëlei 10

Bâtiment 1 - immeuble commercial	€ 2.000,00
immeuble commercial	revêtement de toiture, démolition totale + nouveau placement

**1.B. BIEN 1 - SITUATION APRÈS TRAVAUX : BIEN CONSTRUIT**

**1.B.1. Bâtiment 1 : immeuble commercial**

**1.B.1.1. Destination 1: boucherie / commerce: verkoop van kippenvlees**

loyer annuel estimé : € 12.000,00

**1.B.1.2. Destination 2: habitation: inoccupée**

loyer annuel estimé : € 7.200,00

**Remarques**

Le présent rapport a été établi afin de définir la valeur vénale moyenne normale du bien à expertiser. Tout autre usage du présent rapport n'est pas autorisé. Les informations qu'il contient sont dès lors uniquement réunies dans ce contexte, sans pour autant se vouloir exhaustives et/ou renseigner l'ensemble des détails. Toutes les informations relatives à l'urbanisme, la pollution du sol, la location, les travaux prévus, etc. sont fournies de bonne foi et se basent sur les éléments visibles et/ou sur les documents et/ou les informations verbales fournis au moment de la visite sur place et, si spécifié, sur des informations complémentaires recueillies auprès des autorités communales, provinciales, régionales ou autres, compétentes en la matière. Les informations ne sont mentionnés qu'à titre informatif. Le caractère fautif ou incomplet des informations reçues, ainsi que les conséquences éventuelles de ceci, ne relèvent pas de notre responsabilité. Sauf mention contraire, la valeur vénale ne tient pas compte de la mention d'une (présomption de) pollution du sol. La valeur vénale évaluée se rapporte toujours au bien immobilier en tant que tel, et ne comprend en aucun cas le fonds de commerce, le pas de porte et autres.