

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Dossier n° EV4807

Date de la visite sur place : 15.12.2015.

IDENTITE(S) DU(DES) DEMANDEUR(S) :

Monsieur Freddy DESCAMPS
Atout maison SPRL
Rue du Grenadier 36
7080 EUGIES

IDENTIFICATION DU BIEN IMMEUBLE :

Terrain Avec ruine à

Baudour, Avenue Goblet 5

Données cadastrales : 2° division – Section B – n° 464 H

Revenu cadastral (non indexé) : 17

Superficie totale : cadastrale : 26 a 81 ca

1. DIMENSIONS GENERALES

Largeur à rue :

Du terrain :

- Avenue Goblet : 58,45 m
- Rue de l'Haie d'Os : 37,65 m

Superficie :

Du terrain (constructions comprises) : 26 a 81 ca

Des ruines : 158 m²

2. SITUATION

Localisation :

Périphérie

Quartier :

Résidentiel

Environnement :

Normal

Voirie :

Asphaltée

Moyens de transport :

Autoroute (Nimy-Mons)
Bus (Baudour)

Il y a lieu de prendre en compte la démolition et l'évacuation de la ruine qui grève ce bien, travaux estimés à 12.500 €.

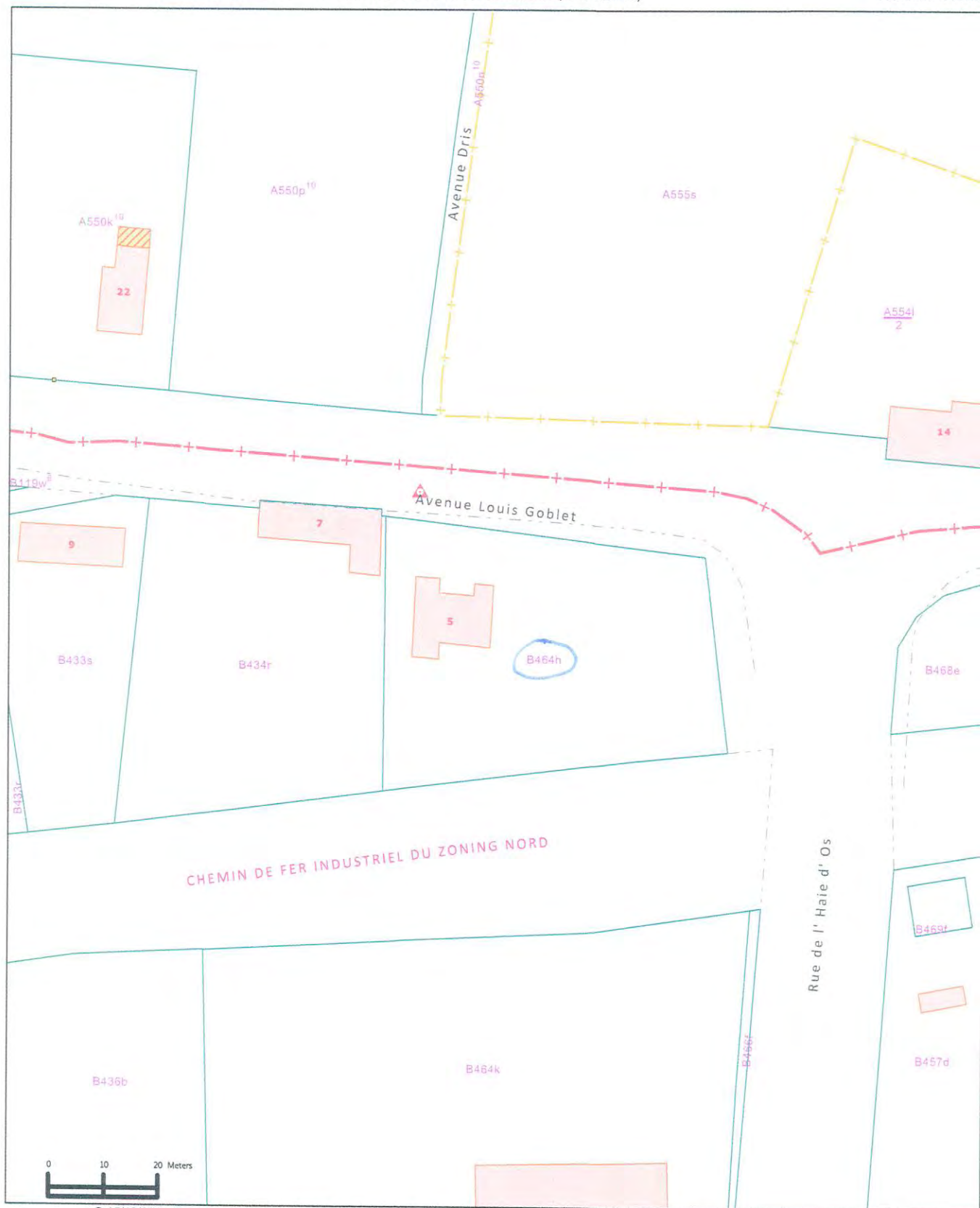
Le terrain est donc estimé à :

$121.120 - 12.500 = 108.620$ arrondi à : **108.600 €** (cent huit mille six cents).

Dressé de bonne foi,
A Quaregnon, le 16.12.2015.

M. Malengreau,
Géomètre-expert immobilier.





7331 SAINT-GHISLAIN RUE DES MONTS 20

n°	an	art. préc.	n° préc.	situation & détails	P/W	Son	parcelle	nature	N	Ha	A	Ca	T/V	const&dclass	code	R.C.	CFH	*
0011	87	05980	0010	R DES MONTS + 20		B	0125 F	GARAGE		00	47			1987	2F		123 0	
0015	02	05980	0005	R DES MONTS 20		B	0332/02G	MAISON		12	15		T	1980	2F		1.199 0	
0017	08	05980	0016	R DES MONTS		B	0125 G	TERRE		03	36			4 33	1F		1 0	
0020	13	10125	0003	AV LOUIS GOBLET 5		B	0464 H	RUINES		26	81		T	1970	2F		17 0	

TOTAL	REVENU CADASTRAL						SUPERFICIE			
	Revenu industriel		revenu outillage		revenu ordinaire		Ha		A	Ca
	non bati	bati	non bati	bati	non bati	bati				
					1		1.339		42	79
imposable										
immunisé										

PAS D'EXTRAIT OFFICIEL EXCLUSIVEMENT PREVU COMME ANNEXE A DES RENSEIGNEMENTS VERBAUX.

434 R
DEIDDA Renzo & MIRISCIOTTI Silvana

borne feno jaune
palissade bois
50.37
clôture troncs thuyas

borne feno jaune

15.47
3.60
4.05
5.80
1.80
4.36
10.67

immeuble en ruines

464 H
26a 81ca

64.30
58.45
37.65

borne feno jaune

borne air liq.
borne air liq.
borne air liq.

avenue Louis Goblet

rue de l'Haie d'Os

john & michel
MALENGREAU
architecte & géomètre

direction NORD

échelle : 1/250
dossier : 4564

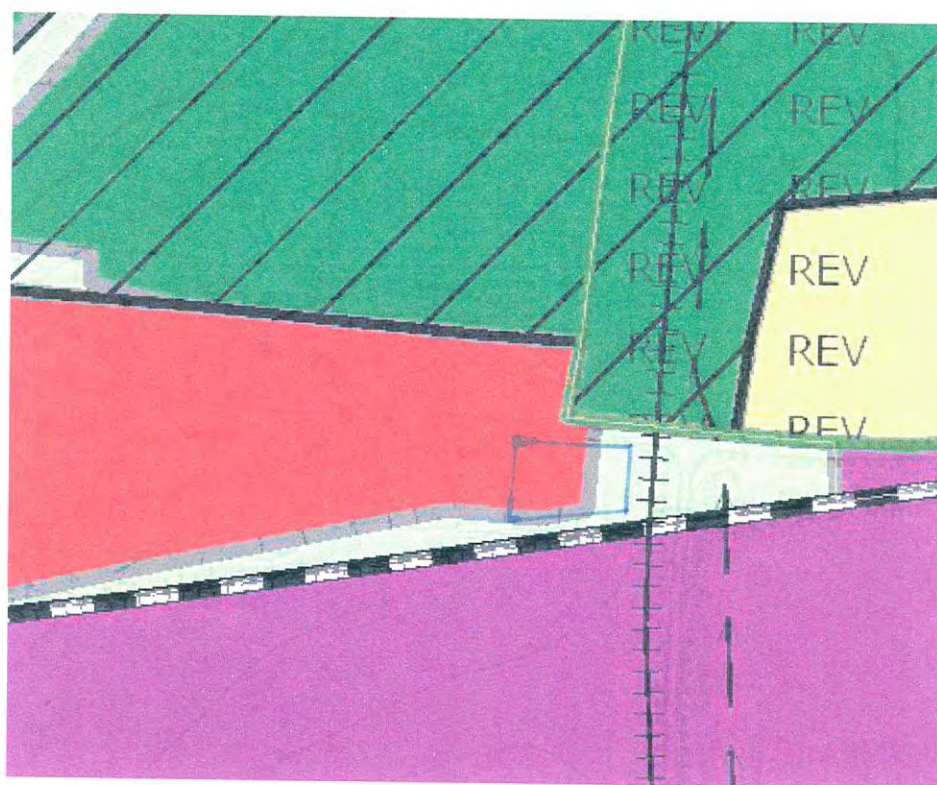
1

Tous par | | |

Date de vente	Vente	Adresse	Superf.	Prix	R.C.	Ch.	Ja.	Ga.
14/11/2013	GRE	Terrain à bâtir (indust.) Ghlin (7011) Route de Wallonie ,	10515	80000	0	-1	-1	-1
			7,60 €/m ²					
			(étude: TOUBEAUX, Anne)					
27/04/2012	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue de Condé ,	900	65000	0	-1	-1	-1
			72,2 €/m ²					
			(étude: LHOIR, Anny)					
11/01/2011	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue de l'Enfer ,	1044	75000	0	-1	-1	-1
			71,84 €/m ²					
			(étude: DERUE, Jean-Pierre)					
14/07/2008	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue de la Forêt ,	705	31725	6	0	0	0
			45 €/m ²					
			(étude: GLINEUR, Pierre)					
22/12/2011	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue des Genêts ,	844	60000	27	-1	-1	-1
			71,09 €/m ²					
			(étude: GLINEUR, Pierre)					
16/08/2011	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue des Hauts Mazys ,	875	60000	0	-1	-1	-1
			68,57 €/m ²					
			(étude: DEGREVE, Vinciane)					
14/03/2012	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	1664	102500	0	-1	-1	-1
			61,59 €/m ²					
			(étude: CUIGNET, Germain)					
28/12/2011	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	1308	102500	0	-1	-1	-1
			78,36 €/m ²					
			(étude: CUIGNET, Germain)					
7/06/2012	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	0	85000	-1	0	1	0
			?					
			(étude: LHOIR, Anny)					
3/07/2008	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue du Chêne Hayette , 60	25	500	0	-1	-1	-1
			20 €/m ² (petit terrain: 25m ² ..)					
			(étude: GLINEUR, Pierre)					
9/11/2009	GRE	Terrain à bâtir Ghlin (7011) Rue du Petit Marais "Long Coron", à hauteur du 14A	1000	80000	-1	-1	-1	-1
			80 €/m ²					
			(étude: RAUCENT, Paul)					
16/04/2013	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue du Temple ,	818	65000	0	-1	-1	-1
			79,46 €/m ²					
			(étude: JONNIAUX, Constant)					
10/03/2010	GRE	Terrain à bâtir Baudour (7331) Rue Louis Caty ,	500	19000	0	-1	-1	-1
			38 €/m ²					



EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR



Il y a lieu de prendre en compte la démolition et l'évacuation de la ruine qui grève ce bien, travaux estimés à 12.500 €.

Le terrain est donc estimé **en vente de gré à gré** à :

$121.120 - 12.500 = 108.620$ arrondi à : **108.600 €** (cent huit mille six cents).

Dressé de bonne foi,
A Quaregnon, le 16.12.2015.


M. Malengreau,
Géomètre-expert immobilier.

Note concernant la servitude légale d'utilité publique de FLUXYS

Suivant l'article 4 du document du 13/12/2013 adressé par FLUXYS à Monsieur le notaire Glineur :

1.- Les activités interdites (AR 21/09/1988) : constructions, modification du relief du sol, etc... se situent jusque 5m de part et d'autre de la conduite

2.- L'obligation d'information à FLUXYS (AR 21/09/1988) se situe pour les travaux à 15m de part et d'autre de la conduite

Sur le plan FLUXYS ci-joint, nous avons tracé en bleu la limite du terrain, en rose la zone d'activités interdites et en jaune la limite de la zone d'information, on constate que le terrain étudié est en dehors de ces zones et sa valeur ne peut être grevée pour ce motif.