

Michel MALENGREAU
géomètre-expert

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^o 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.



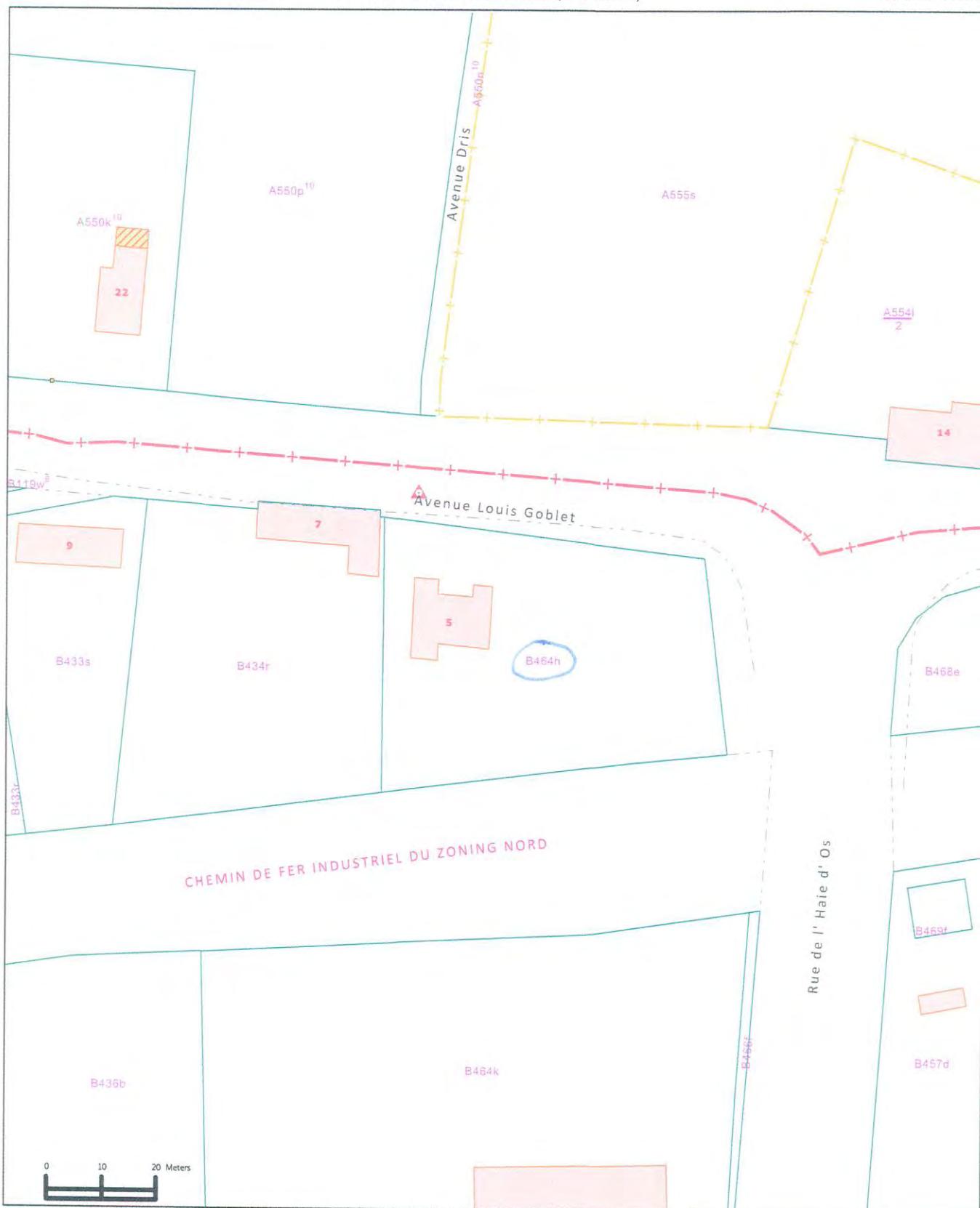


Descamps

Centré sur: SAINT-GHISLAIN 2 DIV/BAUDOUR/

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2015)

Echelle: 1/1000



© 15/12/2015 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.



7331 SAINT-GHISLAIN
RUE DES MONTS 20

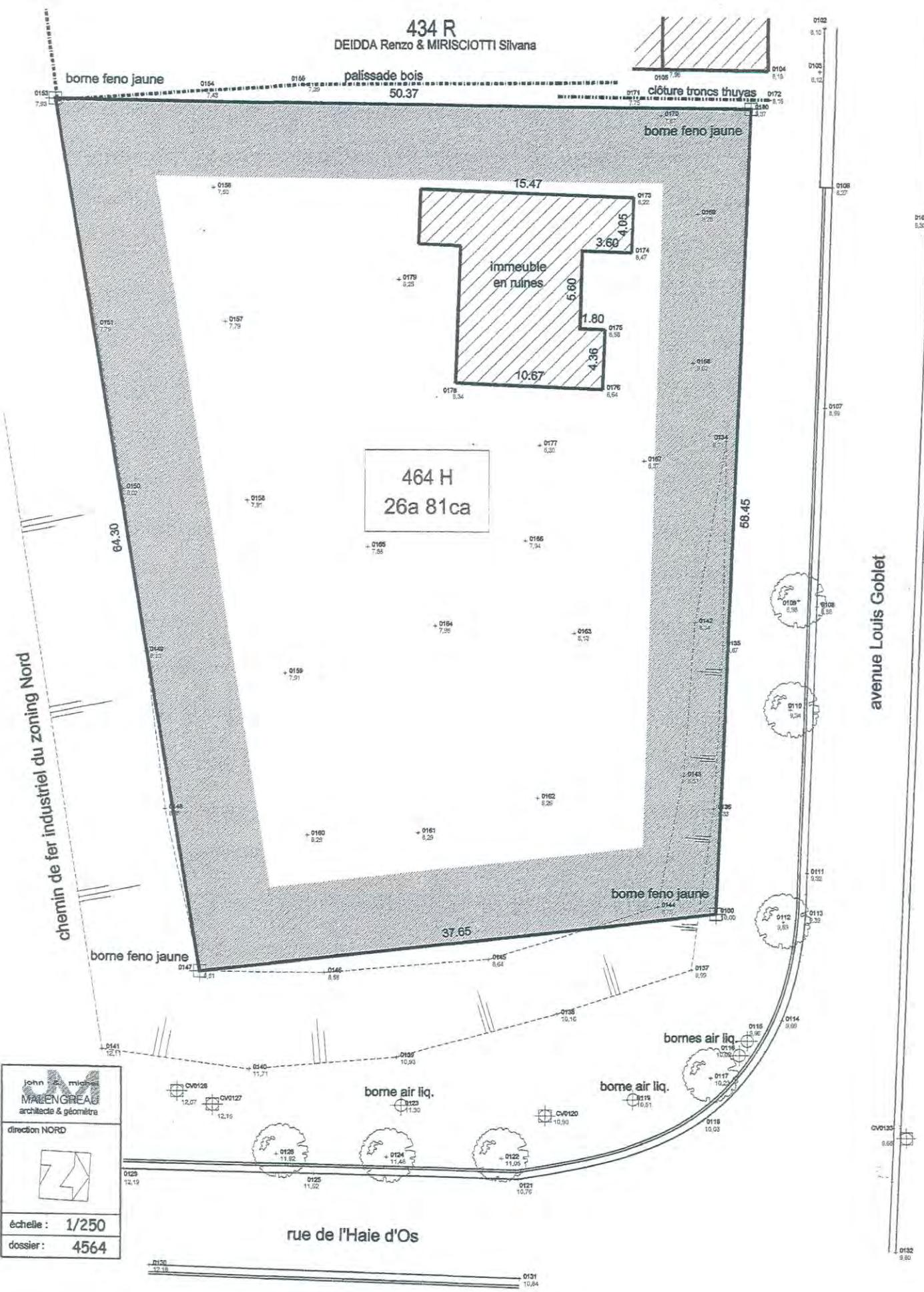
XV.52.06.15.219.0

n°	an	art. préc.	n° préc.	situation & détails	P/W	Son	parcelle	nature	N	Ha	A	Ca	T/V	constr&class	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	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 GOBLETT 5	B		0464 H	RUINES	26	81	1970	2F			17 0			

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

PAS D'EXTRAIT OFFICIEL EXCLUSIVEMENT PRÉVU COMME ANNEXE À DES RENSEIGNEMENTS VERBAUX.

434 R
DEIDDA Renzo & MIRSCIOTTI Silvana



Tous par | | |

Date de vente	Vente	Adresse	Superf.	Prix	R.C.	Ch.	Ja.	Ga.
14/11/2013	GRE	Terrain à bâtrir (indust.) Ghlin (7011) Route de Wallonie ,	10515	80000	0	-1	-1	-1

7,60 €/m²

(étude: TOUBEAX, Anne)								
27/04/2012	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue de Condé ,	900	65000	0	-1	-1	-1

72,2 €/m²

(étude: LHOIR, Anny)								
11/01/2011	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue de l'Enfer ,	1044	75000	0	-1	-1	-1

71,84 €/m²

(étude: DERUE, Jean-Pierre)								
14/07/2008	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue de la Forêt ,	705	31725	6	0	0	0

45 €/m²

(étude: GLINEUR, Pierre)								
22/12/2011	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue des Genêts ,	844	60000	27	-1	-1	-1

71,09 €/m²

(étude: GLINEUR, Pierre)								
16/08/2011	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue des Hauts Mazys ,	875	60000	0	-1	-1	-1

68,57 €/m²

(étude: DEGREVE, Vinciane)								
14/03/2012	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	1664	102500	0	-1	-1	-1

61,59 €/m²

(étude: CUIGNET, Germain)								
28/12/2011	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	1308	102500	0	-1	-1	-1

78,36 €/m²

(étude: CUIGNET, Germain)								
7/06/2012	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue des Juifs ,	0	85000	-1	0	1	0

?

(étude: LHOIR, Anny)								
3/07/2008	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue du Chêne Hayette , 60	25	500	0	-1	-1	-1

20 €/m² (petit terrain : 25 m²...)

(étude: GLINEUR, Pierre)								
9/11/2009	GRE	Terrain à bâtrir Ghlin (7011) Rue du Petit Marais "Long Coron", à hauteur du 14A	1000	80000	-1	-1	-1	-1

80 €/m²

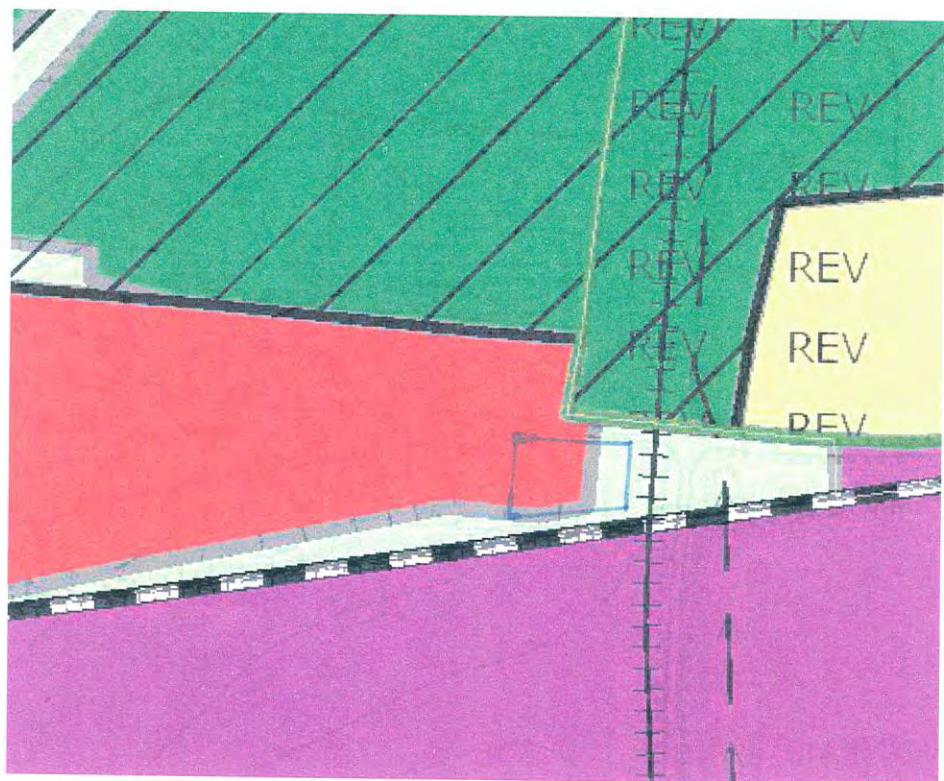
(étude: RAUCENT, Paul)								
16/04/2013	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue du Temple ,	818	65000	0	-1	-1	-1

79,46 €/m²

(étude: JONNIAUX, Constant)								
10/03/2010	GRE	Terrain à bâtrir Baudour (7331) Rue Louis Caty ,	500	19000	0	-1	-1	-1

38 €/m²

EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR

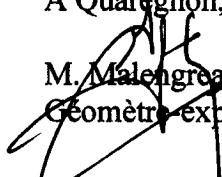


Il y a lieu de prendre en compte la démolition et l'évacuation de la ruine qui grève ce bien, travaux estimés à 12.500 €.

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.