

*****EVALUATION*****



d'une propriété immobilière
sur demande de

Administration Communale
de
DIPPACH
11, rue de l'Eglise
L-4994 SCHOUWEILER

au nom de

Madame
FORETT Huguette Marcelline Olga, les héritiers,
p.a. 19 rue de l'Eglise
L-4994 SCHOUWEILER

objet de l'évaluation :

la propriété immobilière
sise à

SCHOUWEILER, 19 rue de l'Eglise

Rapport de l'expert soussigné

Raymond BAUSCH
50, rue Prinzenberg
L-4773 PETANGE
Tel/fax : 26503789
Expert en bâtiment
Expert judiciaire assermenté
auprès des Tribunaux de et à Luxembourg

1. Désignation cadastrale, classe de performance énergétique et situation

La propriété immobilière est située à

SCHOUWEILER, 19 rue de l'Eglise,

inscrite au cadastre de la commune et section de

Commune de Dippach, section D de Schouweiler,

sous le numéro : 482/2980

au lieu dit : « rue de l'Eglise »

d'une contenance de : 24a43ca

zone d'habitation : secteur de faible densité,

terrain : parcelle de terrain plate de configuration trapézoïdale sur rue et de configuration très irrégulière vers le fonds, terrain présentant un front sur rue de 36m environ pour une profondeur de 56m environ, (repère parcelle no.489/2409)

Certificat énergétique : Suivant règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et suivant le certificat présenté, l'immeuble est classé dans la catégorie : non-disponible.

Situation géographique : immeuble sis au lieu dit « rue de l'Eglise » à proximité acceptable des activités commerciales, scolaires et administratives, propriété située à quelques pas de l'axe principal Longwy, Pétange via Luxembourg-Ville, situation dans un quartier résidentiel à trafic automobile normal, parking communal à côté avec les bâtiments de l'Administration de la Commune de Dippach

2. Description de l'immeuble

2.1. propriété du type : propriété immobilière comprenant maison unifamiliale avec annexes agricoles,

2.2. Dépendances : cour, parcelle en herbe, quelques bâtiments en état vétuste, en ruine respectivement, passages latéraux, carrossable du côté gauche,

2.3. Année de construction : avant la 1^o guerre, reconstruction de la maison d'habitation en 1960 environ,

2.4. Structure sommaire des constructions dite « maison d'habitation »

Construction	: constructions traditionnelles faites de pierres et de briques, avec dalles en béton,
Façades	: crépi lis, en couleur respectivement,
Toitures	: couverture en éternit sur charpente traditionnelle,
Volets ou contrevents	: volets roulants en pvc,
Revêtements des sols	: pierre naturelle, carrelage, lino,
Menuiserie interne	: portes en bois de qualité moyenne,
Menuiserie externe	: fenêtres en bois simple vitrage,
Escaliers	: en bois, 1 ^o installation,
Revêtements muraux et décors internes	: eau, huile, papier peint, poutrelles apparentes de décoration,

2.4.1. Structure sommaire des constructions dites « annexes agricoles »

Constructions en dur avec façades en enduit simple, couvertures en grande partie en bitumen ondulé, en tuiles respectivement, sur charpentes encore assez solides, comprenant :
Etable, écurie, grange, réserve et dépôt,
à l'étage : fenil et grenier à grains, le tout présentant un volume considérable,

2.5. Disposition des pièces de la partie dite « maison d'habitation »

Au sous-sol	: caves, réserves,
Au rez-de-chaussée	: hall, cuisine non-équipée, living/2 pièces, salon, terrasse sous-cave,
Etage 1 ^o	: 5 chambres, salle de bains/WC,
Aux combles	: 1 chambre, possibilité d'aménager 2 à 4 pièces supplémentaires

2.6. Equipements

Raccordement au réseau public de l'eau,
Raccordement au réseau public de la canalisation,
Raccordement au réseau de l'électricité, 220v
Raccordement au réseau du gaz, sans distribution interne,
Raccordement au réseau des télécommunications,
Chauffage central au mazout,

3. Etat général, vétusté

Propriété immobilière se trouvant actuellement dans un état « encore acceptable ». Les éléments portants sont assez solides et la remise en état pourra se limiter dans un premier temps au seul réaménagement interne de la partie dite « maison d'habitation »

Le remplacement des installations électriques, sanitaires et de chauffage, les revêtements internes, les fenêtres double vitrage, la menuiserie interne, les travaux de peintures en général et la remise en crépi des façades seront indispensables pour réconforter l'immeuble en question. A noter que les toitures peuvent continuer à servir dans leur état actuel.

L'achèvement final devra se résumer par les nouvelles couvertures et la remise en peinture des façades concernant la partie dite « annexes agricoles » qui restent à conserver ainsi que le réaménagement interne quelque soit leur nouvelle destination.

Les investissements seront considérables.

Compte tenu de ce qui précède je suis d'avis que le facteur pour dépréciation technique mis en calcul pour l'estimation de la valeur constructive des immeubles devra se situer aux environs de 22% et 65% et 55% selon les immeubles respectifs,

4. Considérations préliminaires

Pour les besoins de l'évaluation, un immeuble est à considérer sur la base d'appréciations qui résultent des conditions d'emplacement et d'utilisation, ainsi que des caractéristiques de la construction, plus précisément sa structure, son agencement, son équipements et sa vétusté.

Autrement dit, la valeur d'un immeuble est en relation directe avec sa situation et sa composition matérielle.

La composition matérielle est représentée par le terrain, la construction et le cas échéant par l'aménagement extérieur.

Le terrain est à estimer par voie de référence et d'appréciation, ainsi qu'en fonction de son affectation constructive actuelle, respectivement future s'il s'agit d'un terrain non-bâti.

La construction est à prendre en considération suivant son volume bâti, respectivement suivant sa surface utile d'habitation, avec application d'un coefficient d'évaluation approprié aux conditions et circonstances de structures, d'agencement, d'équipements et de vétusté.

La valeur de l'aménagement extérieur est recherchée par l'application d'un coefficient d'évaluation par m² de surface non-bâtie approprié aux circonstances et états actuels de l'aménagement.

Finalement, il faut que le rapport d'évaluation se présente d'une façon bien structurée, qu'il soit clair et simple.

5. Données techniques

Surface bâtie de l'immeuble dit « habitation »	:	133,10m ²
Surface bâtie de l'immeuble dit « annexe agricole »	:	296,87m ²
Surface bâtie de l'immeuble dit « annexe s/rue »	:	101,53m ²
Surface utile d'habitation (maison d'habitation)	:	250,00m ²
Volume bâti de la construction dite « habitation »	:	1.396,00m ³
Volume bâti de la construction dite « annexe agricole »	:	2.960,00m ³
Volume bâti de la construction dite « annexe s/rue »	:	631,00m ³

6. Evaluation

6.1. Valeur du terrain

Maison/place	:12,60ares x 52.000.- = 655.200.-	
Terrain attenant	:11,83ares x 10.000.- = 118.300.-	773.500.-

6.2. Valeurs matérielles des constructions

Valeurs à neuf et moins-values pour vétusté actuelle (estimées à) :

Maison d'habitation	:1.396m ³ x 350.-	488.600.-
Vétusté : 22%		- 107.500.-
Annexe agricole	:2.960m ³ x 210.- (60%)	621.600.-
Vétusté : 65%		- 404.000.-
Annexe s/rue	:631m ³ x 210.- (60%)	132.500.-
Vétusté : 55%		- 72900.-
Aménagement externe		p.m.

1.431.800.-

6.3. Valeur actualisée de la construction

En toutes lettres : un million quatre cent trente et un mille huit cents EUR,

7. Conclusion

Par référence aux considérations et éléments de calcul qui précèdent, et en considérant cette propriété suivant son état, sa nature, sa situation privilégiée et ses possibilités d'utilisation, je suis d'avis d'attribuer à l'immeuble faisant objet du présent rapport une valeur vénale actuelle se situant aux environs de

1.430.000.-EUR

Mission spéciale: Il a été demandé à l'expert d'évaluer la prédite propriété déduction faite de l'ensemble des constructions, disons, après démolition réalisée de toutes les unités construites et remise à l'état d'origine du terrain en question:

Maison/place	: 12,60 ares x 65.000.- =	819.000.-
Terrain attenant	: 11,83 ares x 12.500.- =	<u>147.875.-</u>
		966.875.-

Notons à titre d'information que les frais pour démolition pourront se chiffrer à 50 EUR/m³ construit soit: 5.000m³ environ x 50 = 250.000.- EUR

Faite à Pétange le 2 août 2010
L'expert : Raymond BAUSCH

