



www.avimmo.be

Avimmo - Tamaison.be sprl
Depuis 1986
Avenue Laboulle, 42
4130 TILFF-ESNEUX

+32(0)4 349 09 45
+32(0)4 349 09 19

contact@avimmo.be

Agence Immobilière
Vente-Achat
Location
Gestion Immobilière

Bureau d'expertises
Etat des lieux
Inspection préalable de risques
Sinistres Incendie - Dégâts des eaux
Valorisation immobilière
Indivision-succession-faillite

MICHEL RENSON
ADMINISTRATEUR - DIRECTEUR
CONTACT@AVIMMO.COM

+32(0)4 349 08 80
+32(0)479 900 100

AGENT IMMOBILIER AGREE 500.736



EXPERT IMMOBILIER C025



Confédération Immobilière de Belgique



CHRISTELLE SLOWINSKI
COLLABORATRICE - SECRETARIAT
IMMO@AVIMMO.BE

+32(0)4 227 49 99

MYRIAM RENSON - GOEDERMANS
COLLABORATRICE - COMPTABILITE
GESTION@TAMAISSON.BE

+32(0)4 289 09 56

RAPPORT D'EXPERTISE

A la demande de : Maître André RENETTE
Curateur de la faillite Professional Consumer Medical sprl F000197/AR/ME/11

Type de bien : surface commerciale située au rez de chaussée de la « Résidences de la Clé et le Trianon », immeubles en copropriété à appartements multiples.

- **En propriété privative et exclusive :**

Un local commercial avec la porte d'entrée, la boîte aux lettres, le local WC, un escalier intérieur, une remise en sous-sol accessible par ledit escalier

- **En copropriété et indivision forcée**

Six cent un/dix millièmes (601/10.000^e) des parties communes générales du complexe, autres que le terrain d'assiette

Sept cent nonante neuf/dix millièmes (799/10.000^e) des parties communes spéciales à l'ensemble de la résidence de la clé

Situation du bien : FLERON, rue de la Clé, n° 8b

Désignation cadastrale : COMMUNE DE FLERON, 1^{ère} Division, Section A n° 383Z3 et n° 383/02

Revenu cadastral : non communiqué

Contenances cadastrales : 1921m²

Dimensions/superficie :

Surface commerciale et bureaux : 108 m² + cave/remise

Localisation du bien : En zone d'habitat et de commerce, près du centre de la Commune de Fléron, le long de la voie principale (ancien axe Liège/HERVE). A proximité du rond point dit « La Clé ».

Occupation du bien : 100 % à usage professionnel



Rue de la Clé, 8B à FLERON

COMPOSITION

Surface commerciale et bureaux

Sous-sols :

- Escalier d'accès
- Cave remise

Rez-de-chaussée :

- Porte d'entrée à rue
- Surface commerciale avec vitrine longue de 6.50m
- WC séparé
- Espace pour bureau de direction

MATERIAUX UTILISES

Maçonnerie

Bâtiment : murs porteurs blocs et briques, murs intérieurs en blocs

Revêtements

carrelage sur toute la surface, plafonnage sur les murs

Menuiseries

- châssis en PVC blanc, double vitrage,
- attique fixe et porte d'entrée en façade avant
 - Châssis en oscillo-battant en façade arrière

EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS

Electricité : nouvelle installation avec compteur bi-horaire de 50A

Chauffage : appareil de climatisation non placée mais câblage prévu

Equipements divers :

- raccord à l'égoût
- wc, espace kitchenette non raccordée pour évacuation des eaux usées

Equipements extérieurs : - sans objet

ETAT GENERAL

Equipements en très bon état de fonctionnement, nouvelle construction

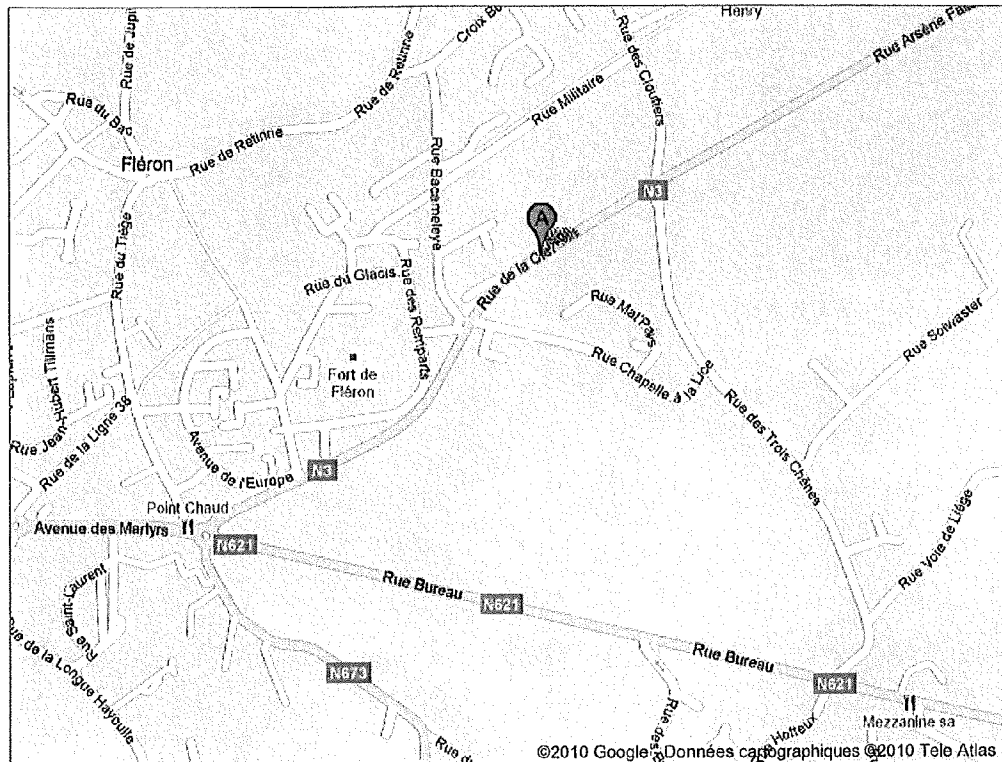
MOYENS DE COMMUNICATION

Longeant l'axe principal de Fléron vers Soumagne, accès vers autoroute Transports en commun à 50m



Rue de la Clé, 8B à FLERON

Localisation du bien



Points de comparaison

- Liège, rue Puits en Sock 15 ensemble de bureaux et surface commerciale
- Liège, rue Jean d'Outremeuse, 27, ensemble de bureaux
- ANS-ALLEUR, Chaussée Roi Albert, 38, surface commerciale et extension bureau



Rue de la Clé, 8B à FLERON

Eléments constitutifs de plus-value

Proximité des axes autoroutiers, et de toute voie de communication
Belle visibilité commerciale
Immeuble neuf avec garantie décennale en cours

Eléments constitutifs de moins-value

Placement d'un système de chauffage
Emplacement commercial un peu décentré

CONCLUSIONS

Il s'agit d'une surface commerciale spacieuse neuve.

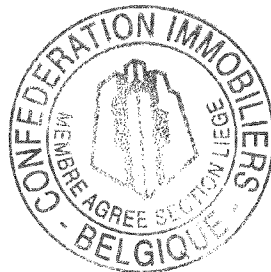
Il faut tenir compte de l'environnement (forte densité résidentielle) qui constitue une réelle plus value commerciale avec la proximité de nombreux commerces.

Valeur du bien : 168.480 euros arrondi à 170.000€

L'expert déclare qu'il a effectué personnellement la visite et déterminé l'appréciation du bien ci-avant décrit. Il déclare en outre, que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.

Fait le 30 juin 2010.

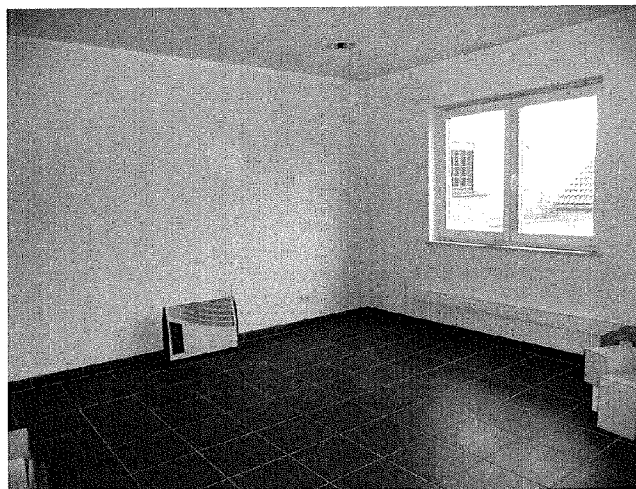
Michel Renson
Expert CIBEX C025
Agrée IPI : 500.736.





Rue de la Clé, 8B à FLERON

Dossier photos





Rue de la Clé, 8B à FLERON

