



7 rue sur Haies
B-4557 TINLOT
Tel +32(0)85 250 750
Fax +32(0)85 250 770
Email: info@chatelainxpert.be
Website : ChatelainXpert.be

S.A. Compagnie Financière de Neufcour
Rue Churchill, 26

4624 ROMSEE

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION

Estimation en valeur vénale du patrimoine immobilier composé
de différents terrains et bâtiments

Visites effectuées en Août 2018
Rapport établi le 27 Août 2018

Mission :

La S.A. Compagnie Financière de Neufcour, rue Churchill 26 à 4624 ROMSEE, a donné mission à la sprl ChatelainXpert ayant son siège établi 7 rue sur Haies à 4557 TINLOT, de procéder à l'estimation du patrimoine immobilier des immeubles et terrains dont la société est propriétaire directement et aussi au travers de sa filiale BOUILLE S.A.

Il nous a été demandé de définir les VALEURS VENALES NORMALES des différents actifs.

Après visite des lieux en Août 2018 et consultation des documents communiqués, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent.

Conditions d'exécution :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de Aout 2018 et ne saurait engager l'avenir.

Ces valeurs ont été déterminées notamment à partir de documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes obligations légales ou réglementaires tenant à la construction ou à l'environnement.

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre ou son (ses) mandant(s), aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

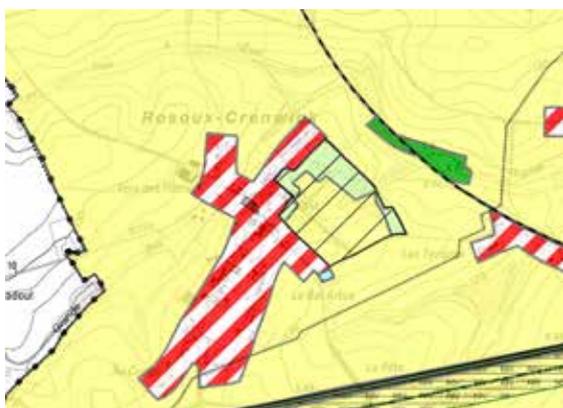
L'évaluation n'a été précédée d'aucun audit technique qui aurait éventuellement fait apparaître des désordres ou dégradations internes susceptibles d'affecter la valeur des biens.

RECAPITULATIF DES VALEURS

SA NEUFCOUR

COMMUNE	SITUATION	Surface	Valeur Vénale actuelle
BERLOZ	Rue J Beauduin et rue J Goffin	5042 m2	635.000 €
CHENEE	Rue des Piedroux -rue de Chèvremont 8	248.586 m2	3.900.000 €
CHENEE	Rue de Chèvremont 55	9545 m2	595.000 €
BEYNE-HEUSAY	Rue du Homvent	25.046 m2	882.000 €
XHENDELESSE	Rue des Deux Tilleuls	131.953 m2	837.000 €
ROMSEE	Eco quartier	95000m2	4.035.000 €
ROMSEE	Rue Churchill	24.428 m2	3.225.000 €
CHENEE - CHAUDFONTAINE	Piedroux	100.890 m2	1.303.000 €

SITE DE BERLOZ



Situation :

Descriptif :

Situé en milieu rural, cadre champêtre, quartier calme, ensemble des commodités et facilités accessibles dans un rayon 5 km.

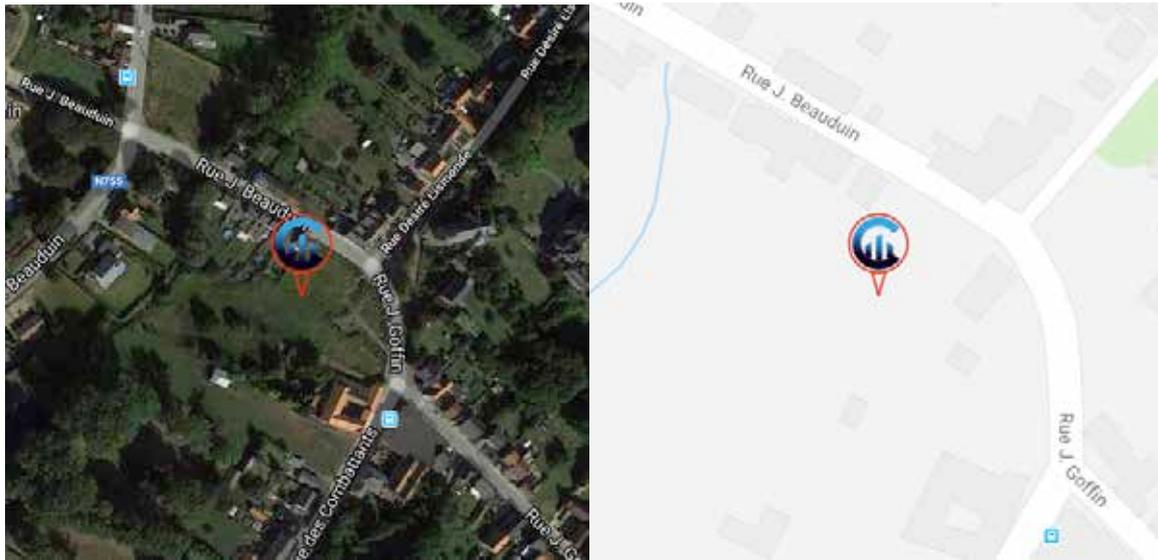
Zone SEVESO : en-dehors d'une zone SEVESO

Plan de secteur : zone habitat à caractère rural.

Désignation cadastrale :

BERLOZ - 2^e Division – Section A

Superficie : 50a 42ca



Désignation du bien :

Terrain avec projet de construction de 9 maisons.

Analyse SWOT

Forces : performances énergétiques ; garage ou car-port ou emplacement parking ; jardin ; programme neuf ; à proximité d'un accès d'autoroute.

Faiblesses : superficies des parcelles moyennes.

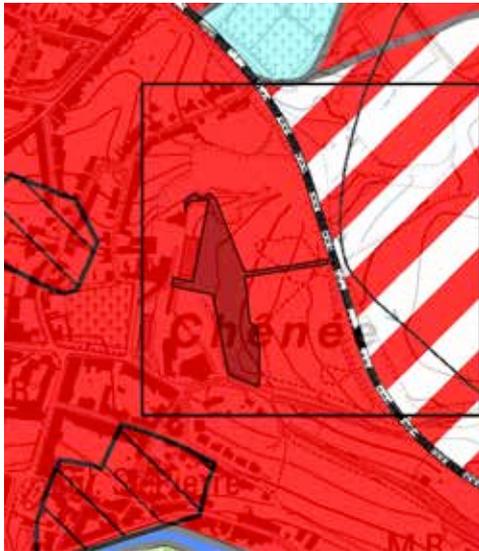
Opportunités : pas d'opportunité particulière.

Menaces : pas de menace particulière.

Remarques : projet réalisé en 2 phases, la première en cours concerne les maisons 5 à 9.

VALEUR VENALE ARRONDIE : 635.000 €

SITE DE CHENEE



Situation :

Descriptif :

Situé dans un environnement calme, en retrait de la voirie principale. Au lieu-dit " Aux Piedroux"

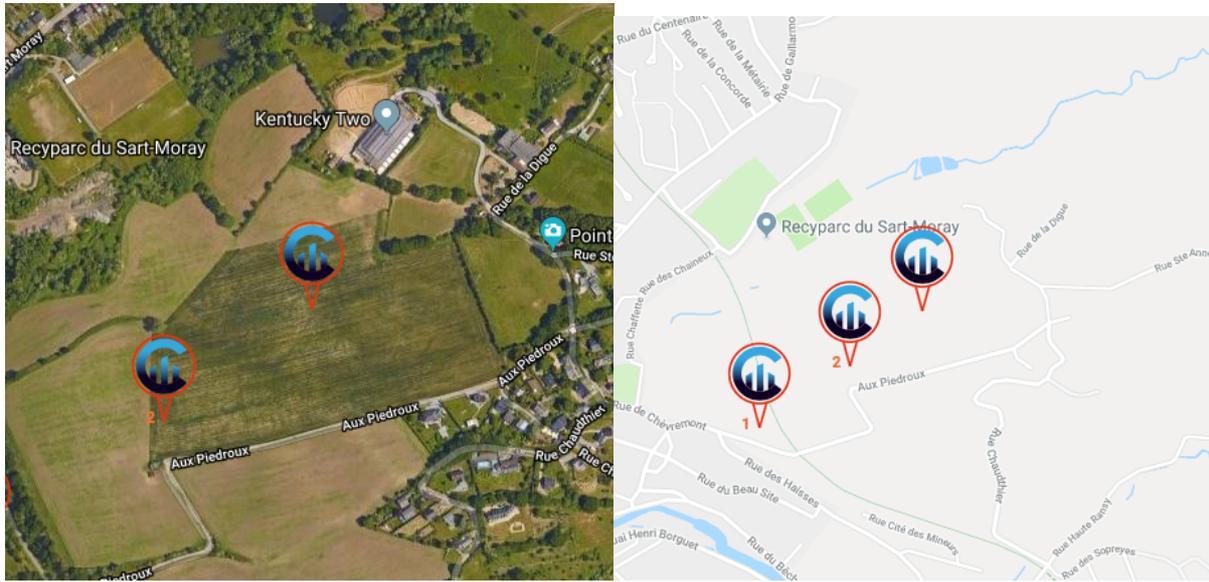
Zone SEVESO : à proximité d'un zone SEVESO

Plan de secteur : zone habitat et zone d'habitat à caractère rural

Désignation cadastrale :

CHENEE – 24° Division – Section A

Superficie : 24ha 85a 86ca



Désignation du bien :

Terrains à lotir

Analyse SWOT

Forces : magnifique parcelle située en zone d'habitat (bien rare voire unique dans la région).

Faiblesses : étude en cours (pas de permis d'urbanisme délivré à ce jour) ; frais d'équipements et d'impétrants importants et non définitivement établis ; projet d'envergure représentant des délais et des investissements conséquents avant de pouvoir vendre les parcelles.

Opportunités : scinder le projet en plusieurs phases ; valeur d'avenir prévisible (vu le stop au béton prévu pour 2050) ; libre de constructeurs.

Menaces : délais non prévisibles pour l'octroi du permis d'urbanisation ; imprévus quant aux frais d'équipement possibles.

Remarques :

Situé à 1km d'une zone SEVESO.

Magnifique ensemble de parcelle situé aux portes de Liège, projet comportant de 438 à 524 logements possibles, mélangeant la maison unifamiliale, au logement collectif sur une surface de parcelle à bâtir de 143414 m2 projetée.

Projet d'installation d'une MRS sur le site.

Le projet d'urbanisation est en cours d'étude.

Evaluation :

- Méthode analytique

2018-18460---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR-rue des Piedroux et rue de Chèvremont 8 -4032-CHENEE



Méthode Analytique

Parcelle *	1° Zone	2° Zone	3° Zone
Surface 248586 M2	143414 M2	105171 M2	
prix au m² 20,00€		10,00€	
Total 3.919.990€	2.868.280€	1.051.710€	

Construction	Surface	Cf/m2	Surf.Pondérées	Vétusté	Surf. Corrigées
Surface dalles de sol		0,05	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface des vides ventilés		0,1	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface caves non aménagées		0,25	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface caves aménagées		0,35	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface caves habitables		0,65	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface garage		0,35	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface habitable		1	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface habitable sous toiture		0,85	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface non habitable		0,7	0,0 M2	100%	0,0 M2
Grenier aménageable		0,5	0,0 M2	100%	0,0 M2
Grenier rangement		0,3	0,0 M2	100%	0,0 M2
Combles		0,05	0,0 M2	100%	0,0 M2
Surface complexe toiture		0,1	0,0 M2	100%	0,0 M2
Total :			0,00m2		0,00m2

Aménagt ^e extérieurs	Surface	Cf/m2	Surf.Pondérées	Vétusté	Surf. Corrigées
Coût Construction / + Valeur Surface ou unité					
Vétusté/Achèvement					
Total					

Total Surf. Corrigées	0,00m2
Coût Moyen M2 Construction	
Total	0€
**Dépréciation économique Valeur du bâti	
** voir éléments négatifs repris au rapport	

Taux Abex	789
Sol + Construction	3.919.990 €
valeur selon la méthode analytique	

Ref : 2018-18460---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR-rue des Piedroux et rue de Chèvremont 8 -4032-CHENEE
www.chatelainxpert.be - info@chatelainxpert.be Tél 085/250.750 - Gsm 0495/250.123 - Fax 085/250.770

VALEUR VENALE ARRONDIE : 3.900.000 €

SITE DE CHENEE



Situation :

Descriptif :

Situé en agglomération quartier résidentiel populaire plutôt agréable, voirie moyennement fréquentée, à 300m des 1° commerces de proximité, à 4km de toutes les facilités socio-économiques.

Zone SEVESO : à proximité d'une zone SEVESO

Plan de secteur : zone habitat

Évaluation :

2018-18461---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR-rue de Chèvremont 55-4032-CHEENEE

Méthode Analytique



Parcelle *	1° Zone	2° Zone	3° Zone
Surface 9545 M2	4600 M2	4945 M2	
prix au m ²	110,00€	20,00€	
Total 604.900€	506.000€	98.900€	

Construction	Surface	Cf/m2	Surf.Pondérées	Vétusté	Surf. Corrigées
Surface dalles de sol		0,05	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface des vides ventilés		0,1	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface caves non aménagées		0,25	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface caves aménagées		0,35	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface caves habitables		0,65	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface garage		0,35	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface habitable		1	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface habitable sous toiture		0,85	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface non habitable	170,0 M2	0,7	119,0 M2	65%	41,7 M2
Grenier aménageable		0,5	0,0 M2	65%	0,0 M2
Grenier rangement		0,3	0,0 M2	65%	0,0 M2
Combles		0,05	0,0 M2	65%	0,0 M2
Surface complexe toiture		0,1	0,0 M2	65%	0,0 M2
Total :			119,00m2		41,65m2

Aménagt ^e extérieurs	Coût Construction / + Value
Surface ou unité	-20.000€
Vétusté/Achèvement	1m2/pc
Total	-20.000€

Total Surf. Corrigées	41,65m2
Coût Moyen M2 Construction	1.025€
Total	42.691€
**Dépréciation économique	25,00%
Valeur du bâti	32.018€

** voir éléments négatifs repris au rapport

Taux Abex **789**

Sol + Construction **616.918 €**

valeur selon la méthode analytique

Ref : 2018-18461---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR-rue de Chèvremont 55-4032-CHEENEE
www.chatelainxpert.be - info@chatelainxpert.be Tél 085/250.750 - Gsm 0495/250.123 - Fax 085/250.770

VALEUR VENALE ARRONDIE : 595.000 €

SITE DE BEYNE-HEUSAY



Situation :

Descriptif :

Situé dans une rue en retrait de la grand'route principale de Beyne-Heusay, quartier composé principalement de maisons d'habitation. Proximité des commodités.

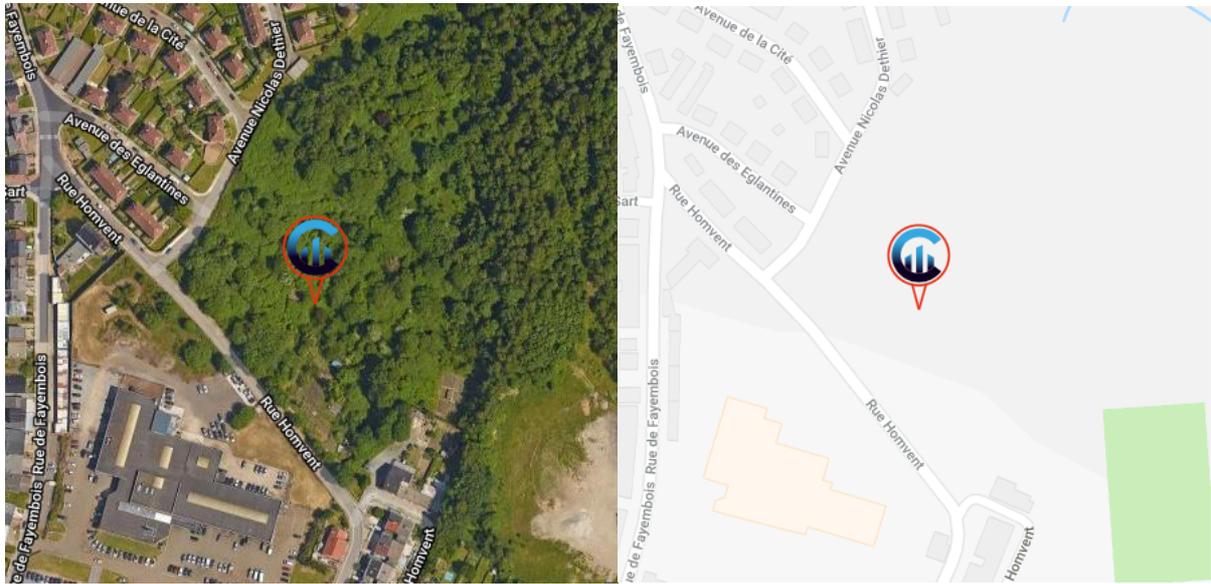
Zone SEVESO : en-dehors d'une zone SEVESO

Plan de secteur : zone ZACC

Désignation cadastrale :

LIEGE 1^{ère} Division – Section A n° 65 D et 64 F

Superficie : 25.046 m²



Désignation du bien :

Ensemble de terrains.

Analyse SWOT

Forces : bonne situation ; petites parcelles prévues.

Faiblesses : dossier administratif à établir et à finaliser.

Opportunités : demande soutenue pour ce type de terrain libre de constructeur.

Menaces : imprévus au niveau voirie et impétrants possibles délais pour obtenir le permis d'urbanisation pouvant s'allonger.

Remarques :

Données clés:

Surface totale = +/- 15.800 m²

Surface commercialisable = +/- 13.000 €

Surface Voirie et infrastructures = +/- 2.800 m²

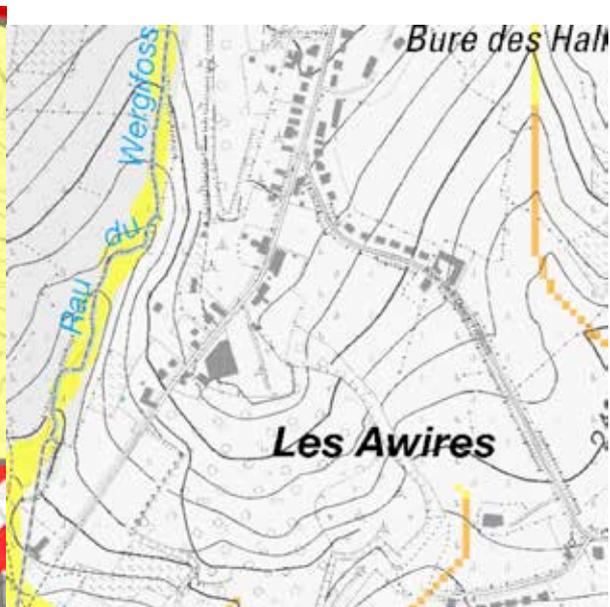
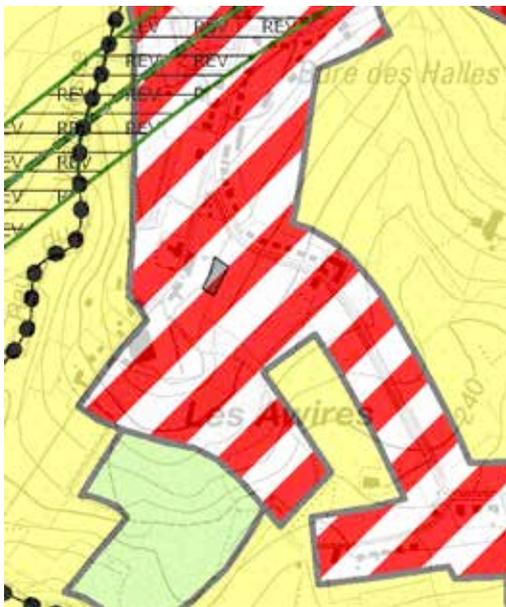
Développement voirie = +/- 180m

Potentiel logements = 38 logements (façades 8 m)

Aléas d'inondation élevés et moyens

VALEUR VENALE ARRONDIE : 882.000 €

SITE DE XHENDELESSE



Situation :

Descriptif :

Situé dans un quartier rural, composé de maisons d'habitation de même style et lotissement, quartier calme, agréable et verdoyant.

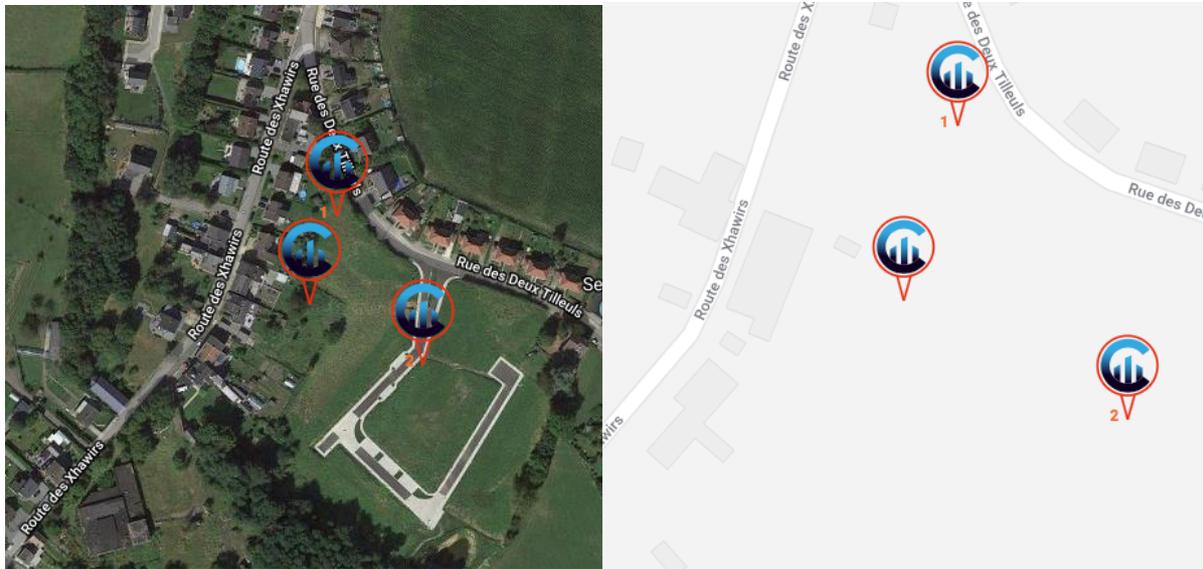
Zone SEVESO : en-dehors d'une zone SEVESO

Plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural

Désignation cadastrale :

XHENDELESSE 6° Division – Section A

Superficie : 13ha 19a 53ca



Désignation du bien :

Site du Terril des Xhawirs et ensemble de 4 parcelles à bâtir.

Analyse SWOT

Forces : environnement agréable ; libre de constructeur.

Faiblesses : rien à signaler.

Opportunités : pas d'opportunités particulières.

Menaces : pas de menaces particulières.

Remarques :

La parcelle 74L2 est à valoriser pour moitié au vu des arrangements conclus avec la propriétaire.

Evaluation :

Tableau Récapitulatif										
Actuel avant travaux		Description Site du Terri des Xhawrs, ensemble de 4 parcelles à bâtir.								
Entité	Surface m ²	Valeur Vénale	Valeur vente publique volontaire	Valeur vente publique forcée	Valeur locative mensuelle	Valeur locative annuelle	Type de charges	Statut locatif	Soumis au permis de Location	Terrasse
041	940 m ²	87.000 €	73.800 €	55.900 €						940 m ²
0427	870 m ²	73.000 €	63.000 €	50.000 €						870 m ²
041742	1200 m ²	90.000 €	81.000 €	72.000 €						1200 m ²
042	810 m ²	80.000 €	72.000 €	54.000 €						810 m ²
Terri des Xhawrs	3442 m ²	500.000 €	430.000 €	330.000 €						3442 m ²
040	1370 m ²	15.000 €	12.000 €	10.000 €						1370 m ²
Totaux		151.843 m²	837.000 €	701.800 €	507.900 €					151.843 m²

VALEUR VENALE ARRONDIE : 837.000 €

SITE DE ROMSEE



Situation :

Descriptif : Ensemble immobilier situé à proximité d'une voirie assez fréquentée, non loin du centre de Fléron et de Beyne-Heusay et de tous les services qui y sont accessibles

Zone SEVESO : en dehors

Plan de secteur : zone d'habitation et ZACC

Désignation cadastrale :

FLERON 4° Division Section A

Superficie : 9ha 50a



Désignation du bien :

Terrains à lotir : Eco quartier

Analyse SWOT

Forces : très bonne situation ; vaste parcelle libre de constructeur ; sources principales de nouvelles parcelles à bâtir dans la commune.

Faiblesses : frais d'étude, de dépollution et d'infrastructure conséquent ; délais à prévoir avant de pouvoir entamer la commercialisation.

Opportunités : pas d'opportunités particulières.

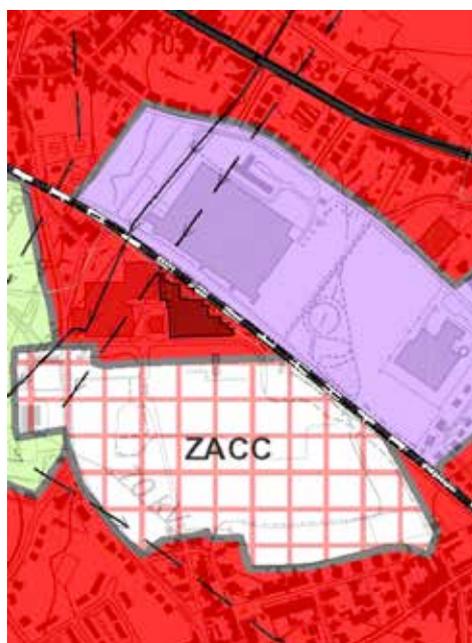
Menaces : pas de menaces particulières.

Remarques : pas de remarque particulière à signaler

VALEUR VENALE ARRONDIE :

4 035 000 €

SITE DE ROMSEE



Situation :

Ensemble immobilier situé à proximité d'une voirie assez fréquentée, non loin du centre de Fléron et de Beyne-Heusay et de tous les services qui y sont accessibles

Zone SEVESO : en dehors d'une zone SEVESO

Plan de secteur : zone d'habitat

Désignation cadastrale :

FLERON 4° Division Section A

Superficie 2ha 44a 28ca



Désignation du bien :

Ensemble immobilier – Site de Wérister

Analyse SWOT

Forces : bonne situation ; bons revenus locatifs ; à proximité de nombreuses facilités.

Faiblesses : état moyen de certains entrepôts ; performances énergétiques moyennes qualité standard de certains matériaux.

Opportunités : possibilité d'extension ; possibilité de changement d'affectation possibilité de vendre entité par entité.

Menaces : pas de menaces signalées ou détectées

Remarques : pas de remarque particulière à signaler

Evaluation :

2018-18475---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR-rue Churchill-4624-ROMSEE

Méthode Analytique



Parcelle *	1° Zone	2° Zone	3° Zone
Surface 24428 M2	15155 M2	9273 M2	
prix au m²			
0,00€	60,00€		
Total 556.380€	0€	556.380€	

Construction	Surface	Cf/m2	Surf.Pondérées	Vétusté	Surf. Corrigées
Surface dalles de sol		0,05	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface des vides ventilés		0,1	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface caves non aménagées		0,25	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface caves aménagées		0,35	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface caves habitables		0,65	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface garage	14947,0 M2	0,3	4484,1 M2	35%	2914,7 M2
Surface habitable	100,0 M2	1	100,0 M2	35%	65,0 M2
Surface habitable sous toiture		0,85	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface non habitable	108,0 M2	0,7	75,6 M2	35%	49,1 M2
Grenier aménageable		0,5	0,0 M2	35%	0,0 M2
Grenier rangement		0,3	0,0 M2	35%	0,0 M2
Combles		0,05	0,0 M2	35%	0,0 M2
Surface complexe toiture		0,1	0,0 M2	35%	0,0 M2
Total :			4659,70m2		3028,81m2

Aménagt ^s extérieurs	
Coût Construction / + Value	1.000€
Surface ou unité	
Vétusté/Achèvement	
Total	0€

Total Surf. Corrigées	3028,81m2
Coût Moyen M2 Construction	1.000€
Total	3.028.805€
**Dépréciation économique	
Valeur du bâti	3.028.805€

Taux Abex **789**

Sol + Construction **3.585.185 €**

valeur selon la méthode analytique

** voir éléments négatifs repris au rapport

Actuelle / Avant Travaux		Après	
Loyer Mensuel privé potentiel	20.404 €	Loyer Mensuel privé potentiel	0 €
Loyer Mensuel professionnel ou commercial potentiel	0 €	Loyer Mensuel professionnel ou commercial potentiel	0 €
Loyer brut Annuel Total potentiel	244.848 €	Loyer brut Annuel Total potentiel	0 €
Loyer brut Annuel Total corrigé	244.848 €	Loyer brut Annuel Total corrigé	0 €
Frais annuels - Taxes - Charges	0 €	Frais annuels - Taxes - Charges	0 €
Loyer NET Annuel Total	244.848 €	Loyer NET Annuel Total	0 €
Valeur vénale potentiel brute	3.264.640 €	Valeur vénale potentiel brute	
Travaux/Réparations à prévoir		Travaux/Réparations à prévoir	
Vacance/Franchise		Vacance/Franchise	
Frais d'acquisition	425.823 €	Taux	15%
Taux de Rendement Théorique (T2) YIELD	7,50%	Frais d'acquisition	?
		Taux	0%
		Taux de Rendement	0,00%
Valeur vénale	2.838.817 €	Valeur par la méthode du revenu :	
<i>Note explicative</i> + le potentiel non exploité à l'heure actuelle			

Ref : 2018-18475---COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR-rue Churchill-4624-ROMSEE
 www.chatelainxpert.be - info@chatelainxpert.be Tél 085/250.750 - Gsm 0495/250.123 - Fax 085/250.770

VALEUR VENALE ARRONDIE : 3.225.000€

SITE DE CHENEE - CHAUDFONTAINE



Situation :

Situé dans un environnement calme, en retrait de la voirie principale. Au lieu-dit "Aux Piedroux"

Zone SEVESO : à proximité

Plan de secteur : zone d'habitat

Désignation cadastrale :

Commune : LIEGE 24° Division – Chaudfontaine Section A

Superficie 11ha 76a 90ca



Désignation du bien :

Terrains à lotir site Piedroux

Analyse SWOT

Forces : bonne situation ; bon potentiel d'aménagement ; à proximité de nombreuses facilités
magnifique parcelle située en zone d'habitat (bien rare dans la région)

Faiblesses : étude en cours (pas de permis d'urbanisme délivré à ce jour) ; frais d'équipements et d'impétrants importants et non définitivement établis ; projet d'envergure représentant des délais et des investissements conséquents avant de pouvoir vendre les parcelles ; parcelles enclavées (dépendants des autres parcelles de la société pour pouvoir être valorisées)

Opportunités : scinder le projet en plusieurs phases ; valeur d'avenir prévisible (vu le stop au béton prévu pour 2050) ; libre de constructeurs

Menaces : délais non prévisibles pour l'octroi du permis d'urbanisation ; imprévus quant aux frais d'équipement possibles.

Remarques : 28930m² sont désormais propriété d'une autre société que la Compagnie Financière de Neufcour : 202A 261B 270A

Evaluation :

Méthode Analytique CHATELAIN

Parcelle *	1° Zone	2° Zone	3° Zone
Surface : 100890 M2	81290 M2	19600 M2	
prix au m ² : 13,00€		25,00€	
Total : 1.302.900€	812.900€	490.000€	

Construction	Surface	C1/m2	Surf.Pondérées	Vétusté	Surf. Corrigées
Surface dalles de sol	0,05	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface des vides ventilés	0,1	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface caves non aménagées	0,25	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface caves aménagées	0,35	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface caves habitables	0,05	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface garage	0,35	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface habitable	1	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface habitable sous toiture	0,85	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface non habitable	0,7	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Grenier aménageable	0,5	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Grenier rangement	0,3	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Combles	0,05	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Surface complexe toiture	0,1	0,0 M2	100%	0,0 M2	
Total	0,00m2			0,00m2	

Aménagt' extérieurs	
Coût Construction / + Value	
Surface ou unité	
Vétusté/Achèvement	
Total	

Total Surf. Corrigées	0,00m2
Coût Moyen M2 Construction	
Total	0€
**Dépréciation économique	
Valueur du bâti	

Taux Abex
789

Soi + Construction
1.302.900 €

valueur selon la méthode analytique

** voir éléments négatifs repris au rapport

VALEUR VENALE ARRONDIE :

1.303.000€