

Guy Meunier
Géomètre
Expert-Immobilier
Expert Judiciaire

Jean-François Meunier
Géomètre Expert-Immobilier
Auteur de projet
Voirie et Lotissement

Ville de Mons
Hôtel de Ville
Grand-Place , 22 ,
7000 Mons

Le 16/12/2020

« A l'attention de Mr. M.Pourtois »

Concerne : Dossier Actualisation estimation Rue de la Coupe 27-29 .

Monsieur l'Echevin ,

Je fais suite à votre demande par mail du 09 décembre 2020 dans le cadre du dossier , sous rubrique .

J'ai l'avantage de vous informer que je suis passé revisiter les lieux ce vendredi 11 décembre écoulé .

Effectivement , depuis mon passage en juillet 2019 , la situation s'est encore dégradée .

Les valeurs que j'avais renseignées à l'époque, l'étaient pour une valorisation séparée par appartement alors que votre demande actuelle est de vous adresser une valorisation en bloc .

J'estime que par rapport à mon évaluation de coût 2019 , le coût des travaux a augmenté de 4,76% basé sur l'indice ABEX de novembre 2020 (858) par rapport à celui de Mai 2019 (819) .

J'avais estimé à l'époque le coût des travaux à 848 € M² .
Ce prix unitaire passe donc à 879 € /M² arrondi à 880 € /M² .

Ce qui signifie que le coût global des travaux pour l'aménagement des communs et des 4 appartements va donc être augmenté de 11.240 € + la TVA + les honoraires d'Architecte soit ± 15.000 € .

Dès lors que les valeurs vénales n'ont absolument pas augmenté depuis août 2019 que du contraire, l'addition de mes valeurs individuelles de l'époque de 283.740 € doit être diminuée au minimum du coût de l'augmentation des travaux estimé à ± 15.000 €

L'addition de ces 4 valeurs de l'époque serait actuellement de ± 269.000 € répartie comme suit :

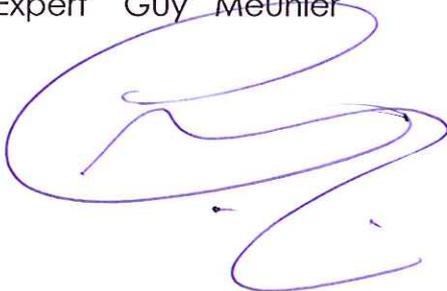
1^{er} étage appart. Avant : 67.000-
1^{er} étage appart arrière : 60.000-
2eme étage appart arrière : 63.000-
3eme étage appart av / AR : 79.000-

Maintenant, en cas de vente en bloc de ces 4 entités évaluées ci-dessus séparément j'estime une décote de l'ordre de 15 % ce qui nous amène à une valeur vénale de vente en bloc en l'état de l'ordre de **228.000 Euros.**
(deux cent vingt huit mille euros)

En annexe de ce présent rapport complémentaire, je vous joins une série de photos datées de ce 11 décembre 2020

Je vous prie de croire, , en l'assurance de ma considération distinguée .

L'Expert Guy Meunier





Etat terrasse 1^{er}



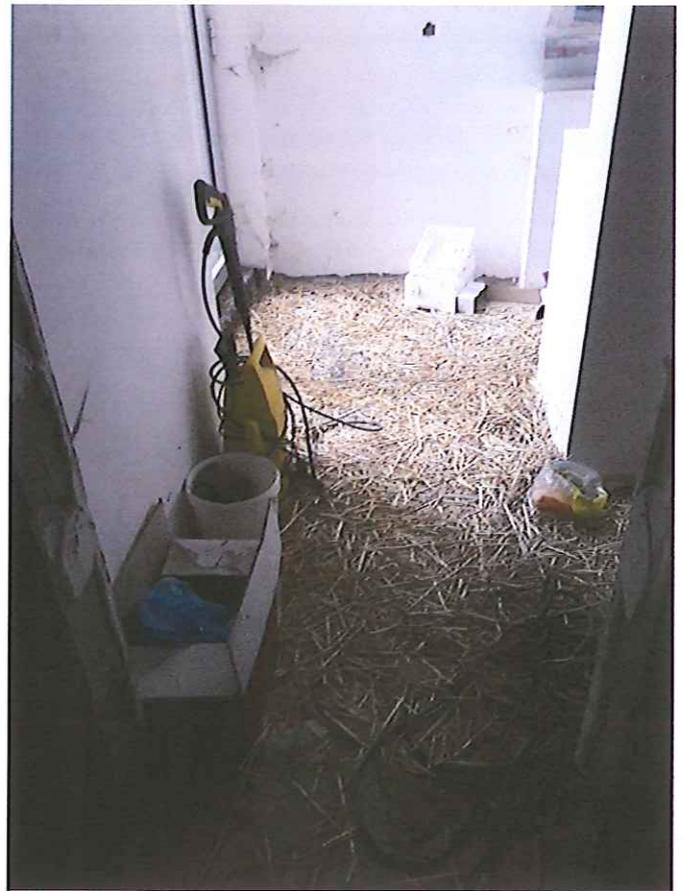
idem



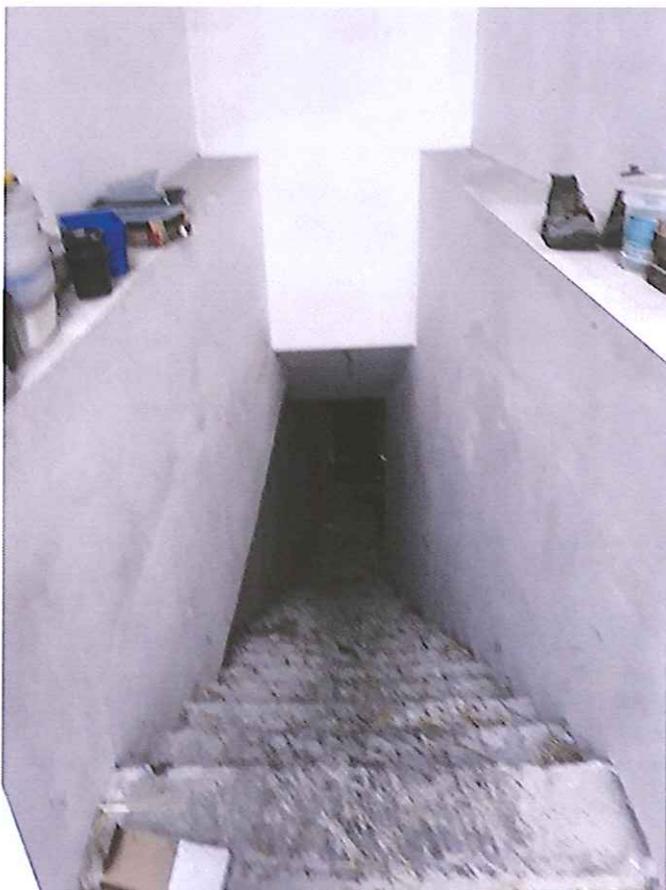
Appart 1^{er} Annecy



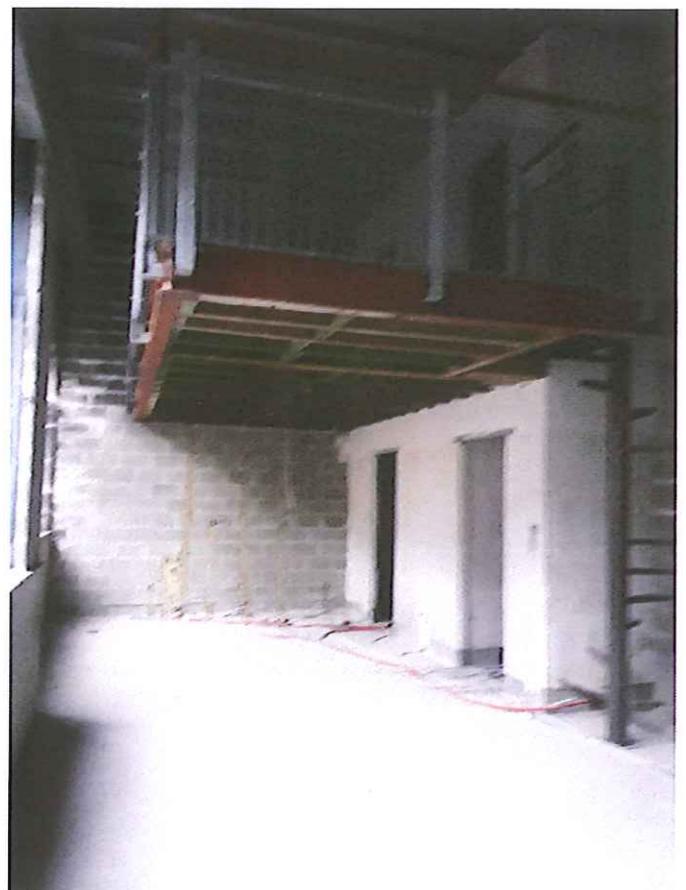
terrasse 1^{er}



HALL commun 1^{er}



Etat de la cage d'
escaliers



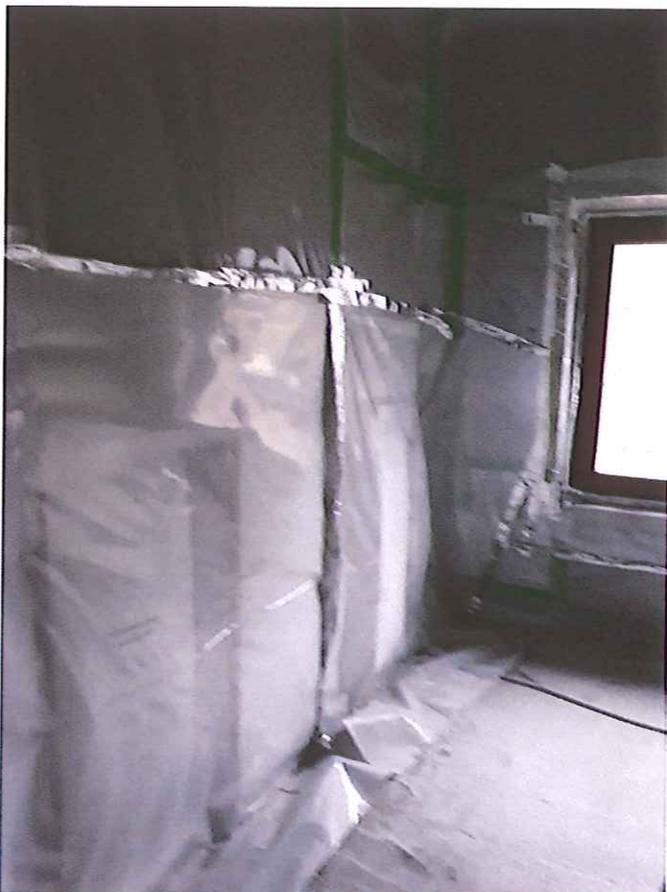
Appart 1^{er} Arent



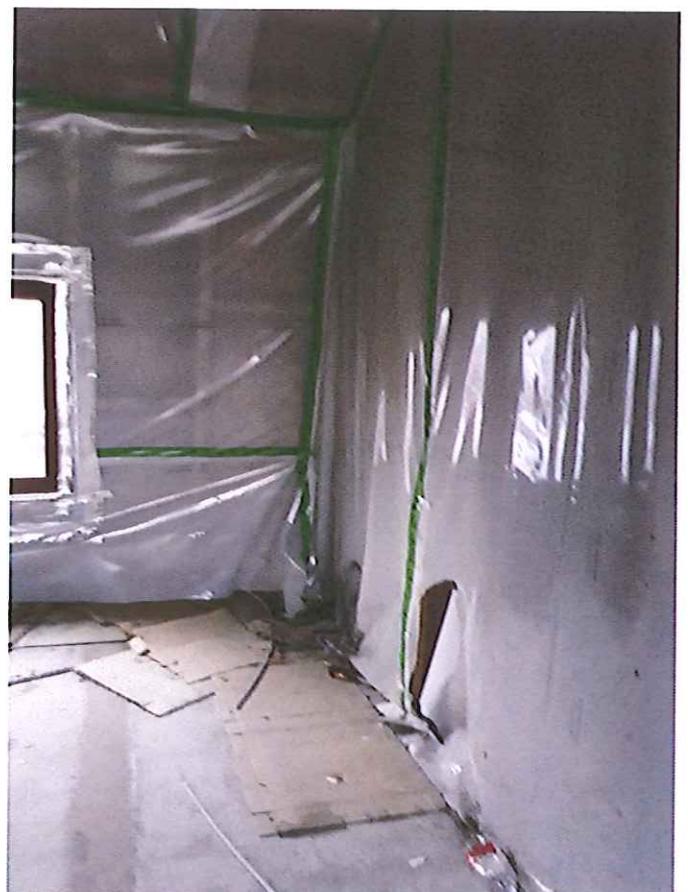
Appart 2^{eme} A.R.



idem



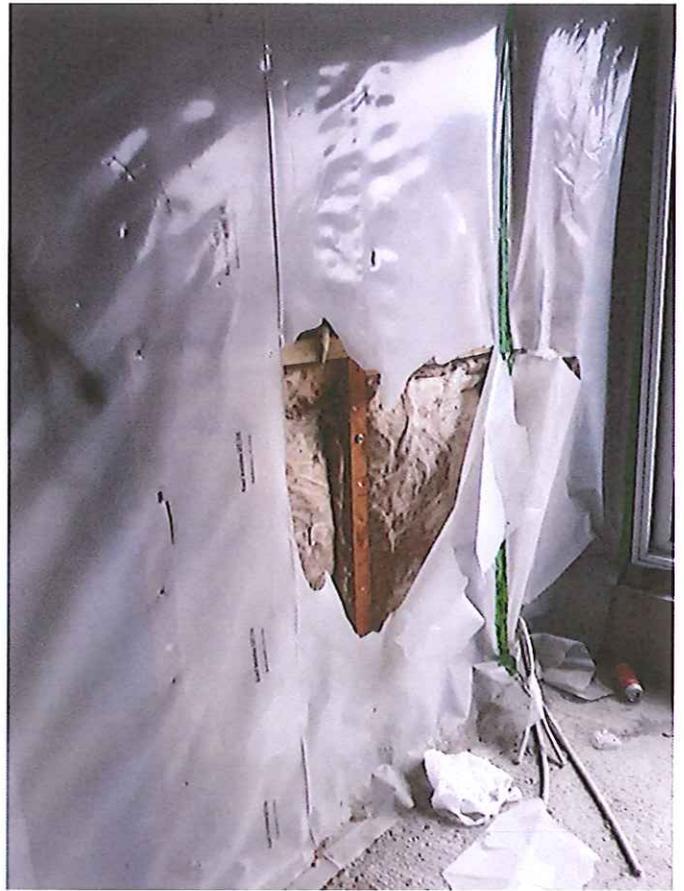
Appart 3^{eme}



idem



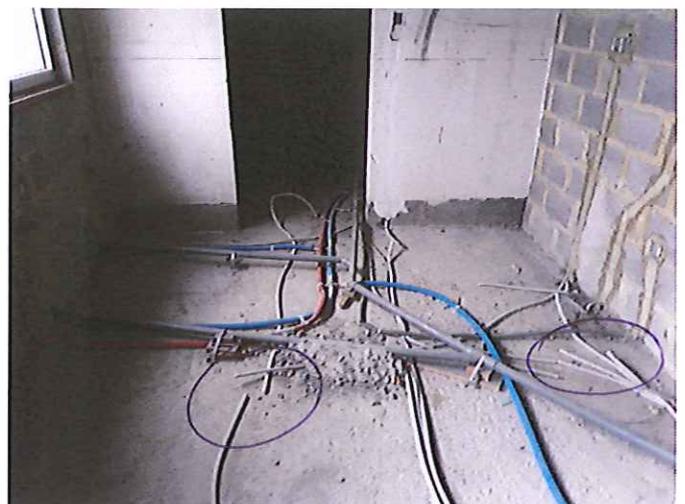
Appart. 3^{eme}



(idem)



infiltration
Appart 3^{eme}



Cables électriques
sectionnés et
enlevés



Etab terrasse 3^{eme}



idem



Etab des Barieres en zinc 3^{eme} Arriere

