



Evaluation de la valeur au jour d'une propriété immobilière dans le cadre de la succession de Monsieur

Villa sise à Luxembourg, 15, rue Général Major Lunsford E. Oliver

Expert : Marc PETIT
Ingénieur industriel en génie civil
Expert judiciaire assermenté (08/041)
17, rue de la Forêt
L-1534 Luxembourg

Demandeur :

Objet : La propriété immobilière figurant au cadastre sous

et située à

L-2225 Luxembourg, 15, rue Général Major Lunsford E. Oliver

Visite : Mardi, le 28 juin 2022 en présence de Madame et des Messieurs
, et
le 1 décembre 2022 en présence de Madame . et jeudi

Annexes :
- photos-document
- extrait du plan cadastral du 2 décembre 2022
- extrait du PAG et PAP de la commune de Luxembourg (partie écrite et graphique)
- extrait du cadastre des sites potentiellement pollués du 2 décembre 2022
- plans architecte

SOMMAIRE :

1. DESCRIPTION DE LA PROPRIETE A EVALUER

1.1 Désignation cadastrale, composition, situation et informations utiles

1.2 Terrain

1.2.1 Configuration, nature

1.2.2 Aménagement extérieur

1.3 Construction

1.3.1 Année de construction

1.3.2 Agencement

1.3.3 Structure sommaire

1.3.4 Equipement de confort

1.3.5 Etat général, vétusté

1.3.6 Données techniques

1.4 Facteurs (dé)favorables

2. CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

3. EVALUATION

3.1 Valeur terrain

3.2 Valeur de la construction

3.3 Aménagement extérieur

4. CONCLUSION

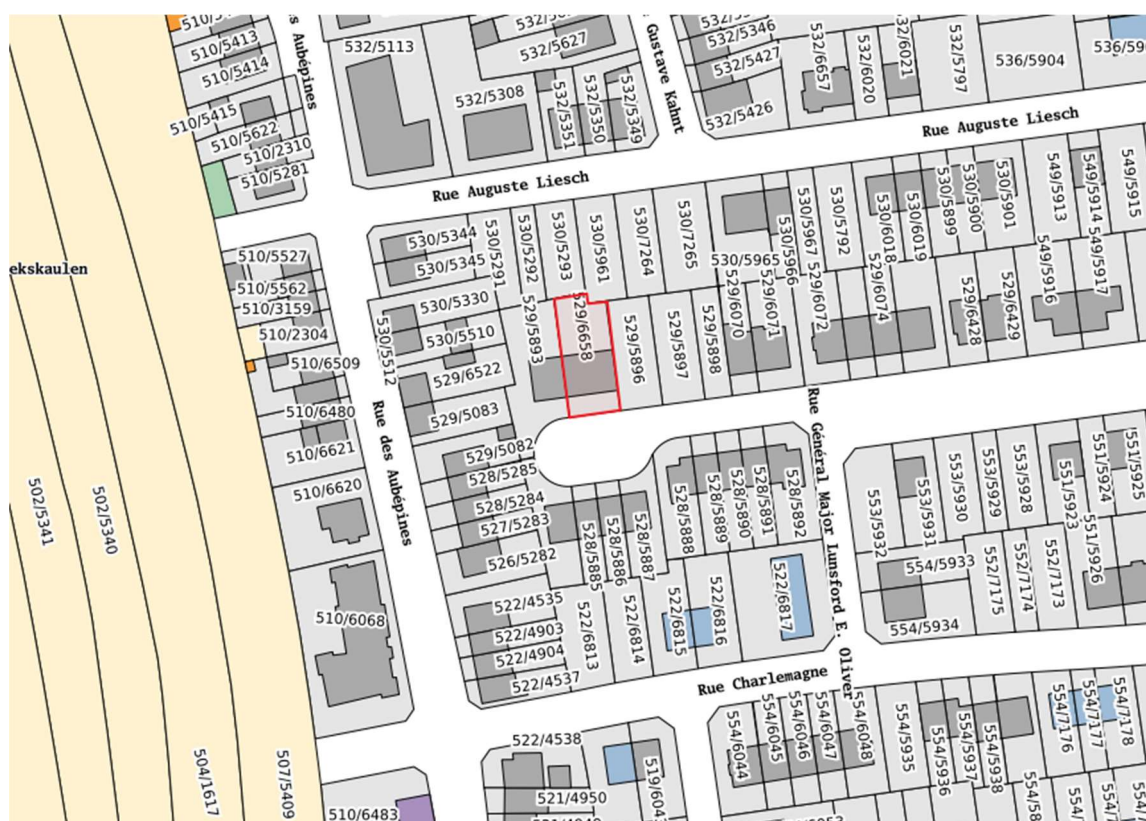
1. DESCRIPTION DE LA PROPRIETE A EVALUER

1.1 Désignation cadastrale, composition, situation et informations utiles

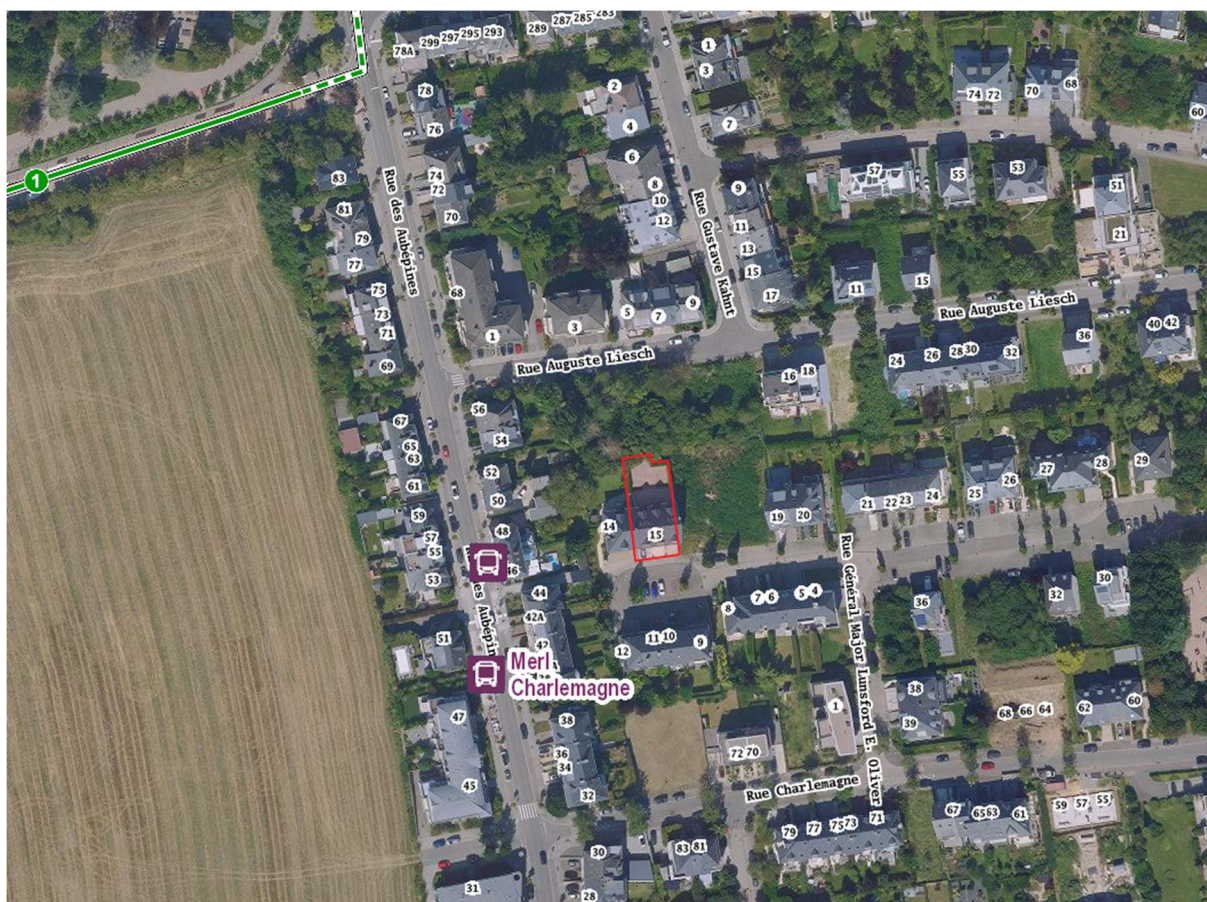
La propriété immobilière à évaluer, située à Luxembourg, 15, rue Général Major Lunsford E. Oliver

- est inscrite au cadastre de la commune de **LUXEMBOURG**, section **HoF** de **Merl-Nord** en propriété et sous les numéros (figure 1)

	no cadastre	Propriétaire	nature	Contenance [ares]
1	529 / 6658	,	place (occupée) bâtiment à habitation	5,13
			TOTAL	5,13 ares



- se compose d'une **villa** à 2 niveaux pleins, 1 niveau partiellement enterré, 1 niveau mansardé et 1 niveau combles aménagés ;
 - le certificat de performance énergétique, émis conformément aux dispositions légales concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, indique que l'immeuble est classée dans la catégorie : pas disponible.
- Il est à noter que l'immeuble ne remplit pas les exigences en performance énergétique et isolation thermique actuellement requises pour un immeuble d'habitation et/ou fonctionnel neuf ;



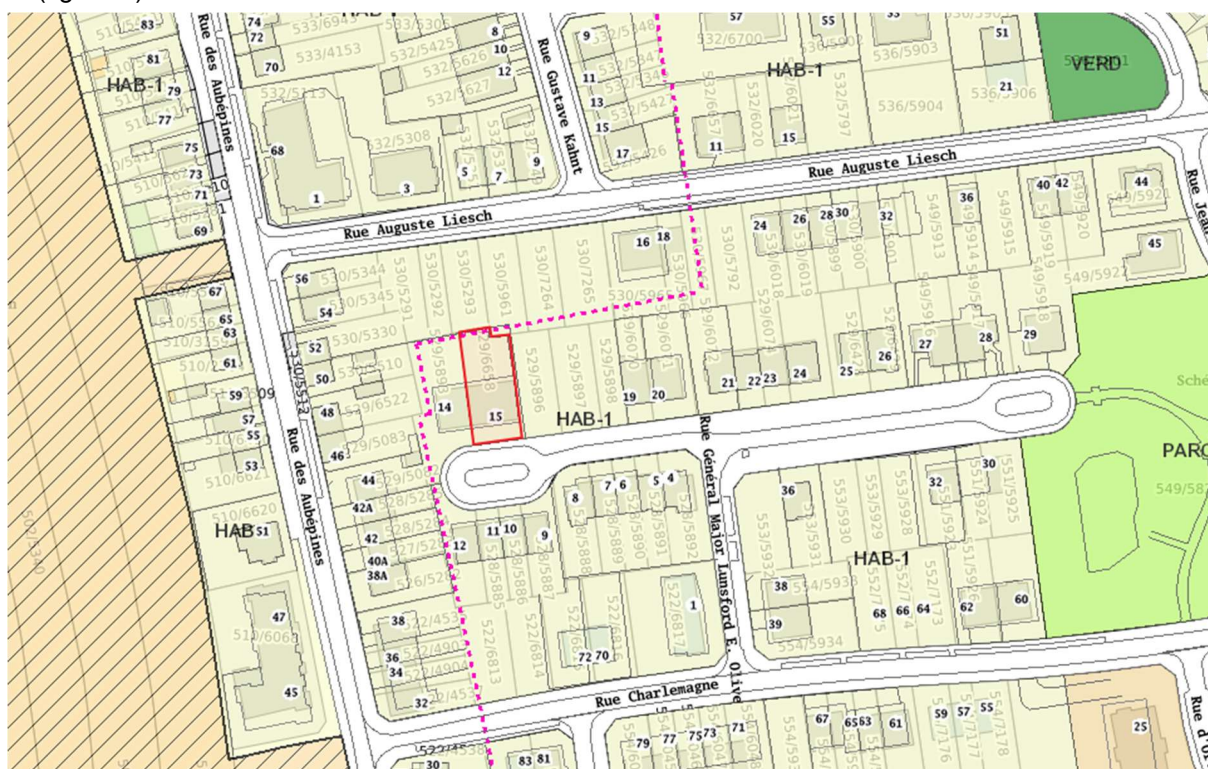
(figure 2) parcelle concernée, vue aérienne (2021) incluant (a) l'indication du champ d'expansion de la zone inondable HQ10 (forte probabilité), (b) les zones d'habitats et biotopes, (c) transport en commun (arrêts), (d) pistes cyclables, (e) informations INPA (sans échelle, www.geoportail.lu)

- l'expert n'a pas été informé sur l'existence de servitudes actées ou non au profit de tiers ou bien au bénéfice de la propriété (p.ex. canalisation, passage, ligne électrique etc.) ;
 - n'est pas louée, la propriété n'est donc pas grevée d'un droit de préemption conformément à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (période location > 18 ans) ;
 - ne se situe pas dans une zone d'inondation, ni dans une zone de protection environnementale type NATURA 2000, ne renferme pas de biotope de milieu ouvert et pas d'arbre remarquable (le site www.geoportail.lu n'indique pas de présence) (figure 2) ;
 - ne fait pas partie de la « liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale » (source : liste disponible sur www.inpa.public.lu, état du 27 octobre 2022) ;
 - n'est pas inscrite au cadastre des sites potentiellement pollués.
- Les inscriptions au cadastre des sites potentiellement contaminés (SPC) représentent des sites pour lesquels l'Administration de l'environnement dispose d'informations relatives à une utilisation historique du site suite à laquelle une contamination du sol ne peut pas être exclue.

Une entrée comme SPC ne veut pas nécessairement dire que le site est pollué. Les sites qui sont repris dans la base CASIPO restent dans la base même si une étude analytique prouve l'absence de contamination. Dans certains cas, une étude historique réalisée par un organisme agréé peut suffire pour prouver que le site n'est pas contaminé. Dès qu'une étude analytique est à disposition de l'Administration de l'environnement, le site est également repris dans le cadastre des sites contaminés ou assainis (SCA).

A noter que des problèmes éventuels soulevés par la présence d'amiante, de substances toxiques et nocives ainsi que de nuisances phoniques n'ont pas été vérifiés et ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités à cet effet. En conséquence aucune analyse n'a été réalisée afin de détecter la présence de matériaux nocifs et polluants sur la propriété (sol et constructions). La présente expertise est établie en présumant qu'aucun matériau dangereux, polluant ou interdit n'est présent qui pourrait avoir une influence négative sur la valeur du bien ;

- l'expert part de l'hypothèse que le propriétaire dispose d'une autorisation de construire de la Ville de Luxembourg et que le dimensionnement ainsi que l'affectation actuelle soient conformes aux prescriptions urbanistiques ;
- est située au **plan d'aménagement général (PAG)** dans le périmètre d'agglomération de la Ville de Luxembourg dans une (figure 3)



En fonction de la localisation et de la vocation du quartier, y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales et des maisons plurifamiliales. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée. La rénovation et la mise aux normes des constructions et équipements des stations-service existantes sont autorisées.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie. »

Le parcelle est également régie par les règles spécifiques applicables au **plan d'aménagement particulier « Quartiers existants » - Centre Sud (PAP QE 4) et PAP « Scheiwieschen » (réf. 6969).**

1.2 Terrain

1.2.1 Configuration, nature

Parcelles de terrain

- de configuration quasi rectangulaire formant en tout un terrain à niveau de la « rue Général Major Lunsford E. Oliver »;
- présentant un front sur rue d'environ 15 mètres et d'une profondeur de terrain d'environ 35 mètres (mesures approximatives).

1.2.2 Aménagement extérieur

- accès vers la maison et garage revêtu en pavés et plaques en pierre naturelle ;
- terrasse arrière (cour) consolidée en plaques en pierre naturelle ;
- surfaces non bâties et non consolidées aménagées en gravier (type grouine).

Surfaces bâties (mesures approximatives) +/- 140 m²



(figure 4) aménagements extérieurs

1.3 Construction

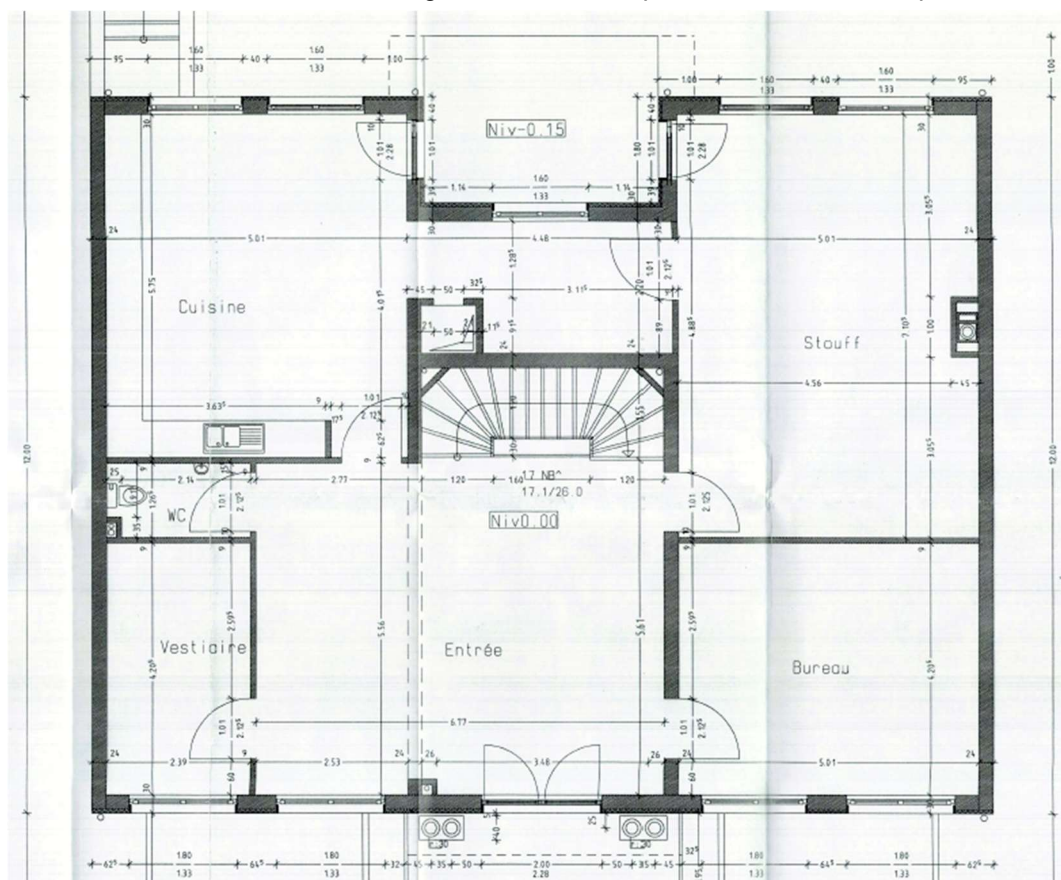
1.3.1 Année de construction

Il s'agit d'un immeuble en construction massive traditionnelle datant de 1998 à 2 niveaux pleins, 1 niveau partiellement enterré, 1 niveau mansardé et 1 niveau combles aménagés. L'immeuble a été construit selon les plans de l'architecte

1.3.2 Agencement

L'immeuble comprend

- au **sous-sol**, 2 grands garages, une cave à vin, un dégagement, un WC séparé (en dessous des escaliers), une buanderie, une cave et un chaufferie ;
- au **rez-de-chaussée**, l'entrée principale, un vestiaire, un WC séparé renfermant un WC suspendu et un lavabo à mains, un cuisine avec un passage aménagé en office vers le séjour et donnant toujours un accès vers la terrasse et le jardin arrière, et un bureau ;
- au **1^{er} étage**, un dégagement, un grand living, une salle à manger relié par un couloir à une cuisine de préparation, un WC séparé renfermant WC suspendu et lavabo à mains, et un salon ;
- au **2^e étage**, un hall de nuit, un WC séparé renfermant WC suspendu et lavabo à mains, 2 chambres à coucher dont une avec salle de bains renfermant une baignoire, une douche, un WC suspendu et deux lavabos posés dans un vasque en marbre, et un dressing, un bureau et une deuxième salle de bains renfermant une baignoire, une douche, un WC suspendu et deux lavabos posés dans un vasque en marbre ;
- au **3^e étage (combles aménagés)**, un hall de nuit, 2 chambres à coucher dont une avec une salle de bains renfermant une baignoire, un WC suspendu et un lavabo simple.



(figure 5) extrait du plan architecte, rez-de-chaussée (sans échelle)

1.3.3 Structure sommaire

- maison construite en traditionnelle avec des blocs en béton recouverts du côté extérieur d'une façade en crépis (enduit minéral) et du côté intérieur en plâtre ;
- planchers, escaliers, linteaux en béton armé ;
- toiture à la Mansarde, isolée à 2 versants, charpente en bois de sapin, couverture en ardoises naturelles, gouttières tuyaux de descente en zinc ;
- menuiserie extérieure consistant en fenêtres avec châssis en bois équipé d'un vitrage isolant datant d'origine et équipées de volets roulants en PVC. Les baies de fenêtres sont encadrées en pierre naturelle (grès). La porte d'entrée est en bois massif. Les garages sont toujours équipées d'une porte sectionnelle à moteur électrique ;
- menuiserie intérieure avec portes en bois massif montées sur chambranles en bois. Les poignées de portes sont munies d'ornements faits sur mesure. Une grande partie des pièces dispose d'armoires intégrés ;
- revêtement de sols en carrelages en pierre naturelle (type marbre, granit) pour les circulations et le séjour, en carrelage ou en pierre naturelle pour les pièces d'eau et la cuisine et en parquet pour les chambres, bureaux et living ;
- murs recouverts en général de papiers peints, vlies et/ou plâtre peint. Les finitions des plafonds consistent en plâtre ou faux-plafond avec une hauteur libre d'environ 2,60 mètres pour les pièces de vie.



(figure 6) aménagements intérieurs

1.3.4 Equipement de confort

- raccordements aux réseaux publics et/ou de l'eau potable, de la canalisation, du gaz de Ville, de l'électricité, des télécommunications et de l'antenne collective ;
- chauffage central avec chaudière de la marque BUDERUS (G 234 X) datant d'origine avec alimentation de la chaudière au gaz naturel. L'installation n'est pas munie d'une vignette de réception de la Chambre des métiers. L'expert ignore si cette dernière est conforme aux

dispositions des règlements en vigueur (*notamment le règlement grand-ducal du 7 octobre 2014 relatif aux installations de combustion alimentées en combustible solide ou liquide d'une puissance nominale utile supérieure à 7 kW et inférieure à 20 MW*). Le compteur gaz date de 2016. L'eau chaude sanitaire est préparée à partir d'un boiler (NOVA type CS) relié au chauffage. L'émission de chaleur se fait par radiateurs plats métalliques équipés de vannes thermostatiques. Le séjour au rez-de-chaussée et le salon au 1^{er} étage sont équipés d'une cheminée à foyer ouvert ;

- les installations sanitaires sont d'une finition de luxe et dans un bon état ;
- l'installation électrique du bâtiment répond aux normes et standards actuels. Le sous-sol (cave à vins), le rez-de-chaussée (office) et le 1^{er} étage (kitchenette) sont desservis par un monte-plat. L'immeuble est équipée d'une alarme intrusion ;
- kitchenette et cuisine équipée.



(figure 7) installations techniques

1.3.5 Etat général, vétusté

- l'immeuble est d'une **finition luxueuse** et se présente dans un **très bon état général** ;
- constructions portantes solides ;
- travaux de mise en état ou d'entretien courant à prévoir afin d'adapter l'immeuble aux exigences requises de nos jours :
 - néant.
- facteur de dépréciation technique mis en calcul pour l'estimation de la valeur constructive de la bâtisse, tenant compte des travaux de rénovation effectués, évalué selon ROSS à **5 %**.

1.3.6 Données techniques

(suivant plans mis à disposition)

Surface utile d'habitation		+/- 480 m²
Surface utile accessoire (caves, garage ...)	+/- 155 m²	
Surface totale de l'immeuble :	+/- 635 m²	
Volume bâti (superstructure pondérée)	2'736,00 m³ arrondi à	2'740 m³

1.4 Facteurs (dé)favorables

Facteur à prendre en compte, exerçant sur la valeur de l'immeuble une influence favorable

- situation prisée au quartier de Belair dans une rue sans issue ;
- maison spacieuse avec une finition de luxe.

Facteur à prendre en compte, exerçant sur la valeur de l'immeuble une influence défavorable

- néant.

2. CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

Pour les besoins de l'évaluation une propriété immobilière est à considérer sur la base d'appréciations qui résultent des conditions d'emplacement, de structure et d'utilisation. Autrement dit, la valeur d'un immeuble est en relation avec sa situation et sa composition substantielle. La valeur substantielle est représentée par le terrain, la construction et l'aménagement extérieur.

Le terrain est estimé par voie de référence et d'appréciation, en tenant compte de ses situations géographique et locale, ainsi que de son affectation constructive. La construction est prise en considération d'après son volume bâti avec l'application d'un prix au m³ approprié aux conditions de structure (consistance, agencement, équipement) et de vétusté. Dans le prix par m³ appliqué il est tenu compte de tous frais accessoires (honoraires architecte et ingénieur, taxes, frais divers ...) **mais hormis frais d'assainissement et/ou dépollution éventuels**. L'expert n'a également pas réalisé d'investigations sur d'éventuels **vices** du sol ou autres qui pourraient compromettre la solidité d'un ouvrage. La valeur de l'aménagement extérieur est évaluée à base de la surface non-bâtie avec application d'un prix au m² approprié aux consistances et état actuel de l'aménagement. Pour les terrains et les éventuels droits à construire, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme ne sauraient se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de la mission.

Le facteur pour vétusté mis en calcul pour l'estimation de la valeur constructive est évalué à base du tableau de Ross et ajusté par l'expert, le cas échéant, selon travaux de mise en état, rénovations réalisés ou restant à effectuer. Parfois la valeur vénale à retenir pour un immeuble est celle qu'on peut lui attribuer en s'orientant sur les prix effectivement payés récemment ou au cours des années pour des immeubles dont la situation, la forme et la qualité sont analogues. Il est cependant rarement possible de se référer à des éléments fonciers exactement comparables. On doit donc faire état des différences de structure, d'emplacement et d'environnement, et des possibilités d'utilisation, afin de procéder aux majorations ou aux abattements nécessaires. Pour autant que cette possibilité existe l'expert en fera usage.

La présente évaluation ne se prononce que sur la valeur financière de la propriété immobilière sans tenir compte de toute autre valeur y attachée, notamment une valeur immatérielle ou culturelle (prix d'amateur) quelconque. Elle est établie sous réserve de constatations ultérieures de vices cachés, inapparents ou dissimulés par le mobilier ou autre. Sans documents légaux attestant l'étendue et l'état du bien concerné, l'auteur de la présente évaluation décline toute responsabilité quant au contenu et à l'exactitude des informations reçues dans le cadre de ce dossier. Elle ne saurait aussi pas valoir lors d'une vente aux enchères ou vente forcée. Le caractère précipité de cette forme de vente pousse bien souvent à une nette moins-value au bien vu qu'elle entraîne des frais supplémentaires qui seront à charge de l'acquéreur. La valeur vénale d'un immeuble n'apparaît de façon concrète que lors de la vente, dans le prix que l'acquéreur est disposé à payer et que le vendeur accepte. Une évaluation par contre n'est qu'une possibilité formulée par l'évaluateur qui, en procédant selon ses meilleurs moyens d'appréciation, doit tenir compte des éléments et des circonstances qui se présentent au sens favorable ou défavorable pour l'objet à évaluer.

Le présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant une partie de son contenu et doit être considéré dans son intégralité en tant que rédaction cohérente. Son usage est limité exclusivement au contexte de la mission. D'éventuelles hypothèques, enregistrées ou non, ne sont pas considérées dans ce rapport.

Les valeurs calculées ci-après constituent des valeurs valables à la date du rapport d'évaluation. La valeur vénale finale du bien pourra subir des variations à court ou moyen terme, selon fluctuations sur le marché immobilier ou encore en conséquence d'une crise déclenchée sur les marchés financiers. A noter également que le mobilier, les cuisines équipées ou tout autre équipement spécifique n'a pas été pris en considération pour l'évaluation.

Cette évaluation est basée sur l'indice des prix de la construction (STATEC) de **1'003,76 (avril 2022)**

3. EVALUATION

3.1 Valeur du terrain

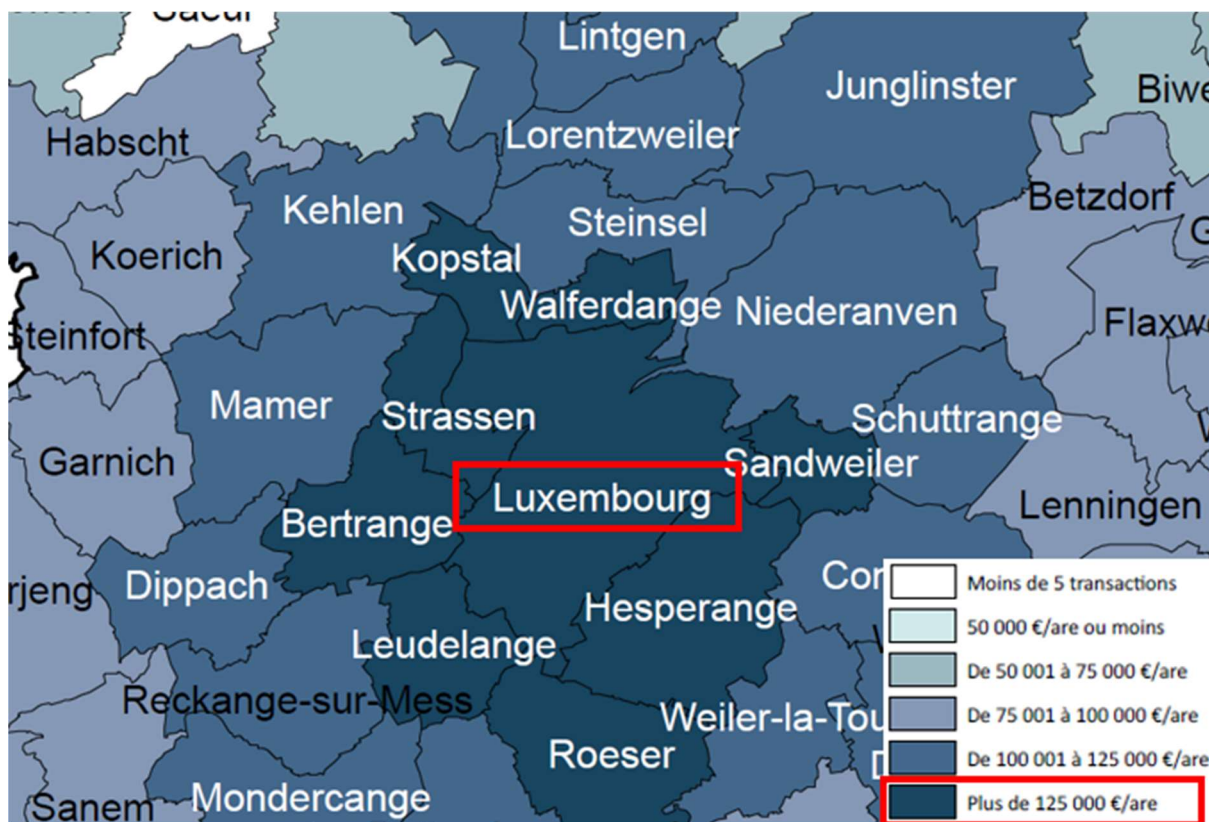
Estimation immobilière suivant valeur intrinsèque.

Note préliminaire importante :

Le présent calcul de la valeur de la propriété se base sur des hypothèses faites sur la constructibilité des terrains après une lecture sommaire des dispositions du plan d'aménagement général (PAG), particulier (PAP) et/ou du règlement des bâtisses. **Il ne s'agit donc pas d'une étude de faisabilité (urbanistique)** compte tenu qu'une telle étude dépasse largement la mission de l'expert. Le(s) scénario(s) d'aménagement présumés par l'expert ne peuvent garantir en aucun cas la conformité au règlement d'urbanisme. Par conséquent, l'expert ne peut pas être tenu responsable de l'exactitude de ses hypothèses.

Sont pris en considération pour l'évaluation d'un terrain

- affectation PAG, possibilités d'utilisation, densité de construction etc. ;
- superficie et forme de la parcelle de terrain ;
- proximité/éloignement à une agglomération ;
- proximité à un ouvrage public construit (p.ex. école, station d'épuration, cimetière etc.) ;
- accessibilité (route, chemin asphalté, chemin etc.), topographie ;
- servitudes ou autres obligations légales éventuelles (p.ex. droit de passage, classement INPA, environnemental type NATURA 2000, zone inondation, protection sources etc.)



(figure 8) carte indiquant les prix médians terrains à bâtir par commune (www.logement.public.lu)

Terrain viabilisé [HAB-1]

L'expert part de l'hypothèse que le terrain se situe dans une zone constructible (**PAG : zone d'habitation [HAB-1] / PAP : quartier existant**).

Le terrain de la propriété immobilière est qualifié de **terrain viabilisé** (« baureifes Land ») représentant une surface qui par sa qualité et sa qualification est destinée à une affectation constructive, ou qui selon sa forme, grandeur et dimensions est suffisamment conçue pour une viabilité immédiate.

Dans sa note numéro 24, l'Observatoire de l'Habitat (OdH) du Ministère du Logement a analysé les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017. Ces prix ont entretemps été mis à jour pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 (note 28 de novembre 2021). Pour ceci l'OdH a analysé les prix enregistrés dans les actes notariés des parcelles vendues qui sont localisées au sein des zones d'habitation et des zones mixtes et qui sont libres de toute construction (en euros/are). L'OdH a choisi d'utiliser un **prix médian**, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur, ce qui permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. **Il est quand même à noter que le prix de vente moyen est très largement influencé par les valeurs extrêmes et donc très supérieur au prix par are médian.** Compte-tenu du nombre limité de transactions par année dans un très grand nombre de communes, les prix médians communaux sont représentés sur une période de trois années. Le nombre de transactions reportées correspond au nombre de ventes après sélections et traitements. Les prix sont calculés à partir de données de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Le prix médian de la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 a été évalué statistiquement pour la commune de Luxembourg à plus de 125'000.- EUR/are. (figure 8)

Compte tenu que la partie du terrain en question se situe dans une **zone à densité moyenne [HAB-2]** et vu que les **prix sur le marché immobilier ont évalué vers le haut depuis 2020**, l'expert est d'avis d'attribuer un prix réalisable pour un terrain à bâtir fini (viabilisé) dans cette situation et de cette configuration de **350'000.- EUR/are**.

5,13 ares x 350'000.- EUR/are x (-15%)⁽¹⁾ x (+25%)⁽²⁾ = EUR 2'423'925.-

(1) *décote appliquée pour dévaluation terrain bâti, -15% (-269'325.-)*

(2) *majoration appliquée pour situation quartier prisé +50% (+897'750.-)*

Valeur totale du terrain **EUR 2'423'925.-**

3.2 Valeur des constructions

Valeur à neuf, mobilier et cuisine équipée non compris

Maison d'habitation :

2'740 m³ x 1'500⁽³⁾ EUR/m³ = EUR 4'110'000.-

(3) *prix tenant compte des frais accessoires pour construction*

Moins-value pour vétusté: **5 %** EUR -205'500.-

Valeur constructive totale au jour de **EUR 3'904'500.-**

3.3 Aménagement extérieur

aménagement extérieur suivant 1.2.2 fft. EUR 125'000.-

Valeur constructive au jour de **EUR 125'000.-**

Valeur au jour totale de la propriété immobilière

3.1 + 3.2 + 3.3 = **EUR 6'453'425.-**

A toutes fins utiles je vous informe que l'Observatoire de l'habitat du Ministère du Logement indique un prix (statistique) moyen pour la période entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2022 d'environ EUR 2'147'824.- (EUR 9'727.- / m²) pour les offres et prix annoncés pour la vente de maisons dans la commune de Luxembourg et d'environ EUR 2'291'135.- (EUR 10'570.- / m²) pour les offres et prix annoncés pour la vente de maisons dans le quartier de Merl.

La moyenne statistique nationale est de EUR 1'379'694.- (EUR 6'913.- / m²)

Actuellement il y a 8 propriétés, de superficie de terrain constructible (entre 1,68 et 3,60 ares), de surface habitable (entre 160 et 268 m²) et de type (maison unifamiliale) similaire mais d'état d'entretien et de qualité constructive différente, annoncées pour la commune de Luxembourg, quartier de Merl, pour un prix moyen d'environ EUR 2'185'000.- (EUR 10'723.- / m²).

Il est à noter qu'il ne s'agit pour les prix susmentionnés en aucun cas des prix de vente réellement payés par les acheteurs, mais des prix demandés par le vendeur au moment de la mise en vente du bien, avant toute négociation. Pour ce qui concerne les surfaces renseignées dans les statistiques issues des annonces immobilières, il s'agit des surfaces déclarées par les annonceurs.

Pour comparaison, la propriété expertisée se situe à 6'455'000.- / 635 = EUR 10'165.- / m² (surface totale) et 6'455'000.- / 480 = EUR 13'448.- / m² (surface utile d'habitation).

4. CONCLUSION

Par référence aux éléments de calcul susmentionnés et en considérant la propriété immobilière faisant objet du présent rapport suivant sa situation, son état et ses possibilités d'utilisation, l'expert est d'avis de lui attribuer une valeur au jour de

EUR 6'455'000.-

en toutes lettres : six millions quatre cent cinquante-cinq mille euros

Dressé sincère et de bonne foi,
sous toutes réserves de garantie et de responsabilité
à Luxembourg, le 19 décembre 2022

Marc PETIT