

RAPPORT D'ÉVALUATION

L'an deux mille vingt-deux, le 19 septembre,

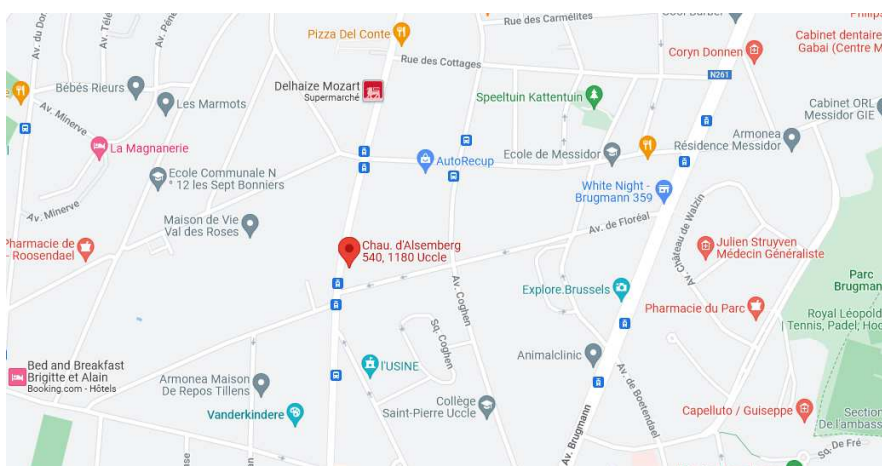
Nous soussignés, Bureau d'Expertise FURST^IM sprl ayant ses bureaux avenue Edmond Parmentier 26 à 1150 Bruxelles - Tél. : 02/762.62.33 ici représenté par Egon de Furstenberg, Expert Immobilier CIBEX (Chambre des Experts Immobiliers de Belgique)

Agissant à la requête de :



Déclare avoir procédé à l'estimation de la valeur vénale actuelle d'une maison d'habitation sise :

CHAUSSEE D'ALSEMBERG 540 à 1180 UCCLE



NB : dans le cadre de la présente mission :

1. Aucune investigation effectuée n'étant autre que visuelle, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur les éléments structurels & techniques du bien & sur la présence ou non de pathologies telles que mэрule, amiante,... En outre il n'a été procédé à aucun test d'équipements, ni à aucun prélèvement ou sondage particulier.
2. Nous considérons les affectations, constructions & travaux ultérieurs éventuels réalisés sur le bien comme conformes aux prescriptions urbanistiques & les permis requis obtenus.
3. Les titres de propriété n'ayant pas été contrôlés, nous considérons les informations transmises comme exactes & supposons qu'il n'existe ni servitude ni aménagement ou projet urbanistique éventuels à proximité pouvant grever le bien.

Note Liminaire :

L'objectif premier étant pour le requérant de connaître la valeur vénale du bien examiné, le rapport ci-après s'attachera en priorité aux éléments principaux pouvant impacter cette valeur.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DU BIEN (fiche signalétique)

Après avoir visité l'immeuble en date du 19 août 2022, j'en ai établi la description suivante :

Adresse :	Chaussée d'Alseberg 540 à 1180 Bruxelles
Situation & environnement :	Bonne situation & environnement résidentiel
Commodités & Accessibilité :	Bonne
Type de bien :	Maison uni-familiale 2 façades
Année de construction :	±1920/1930
Revenu cadastral communiqué :	±930€ (RC net)
Superficie du terrain :	±1a25 (±suivant titre)
Façade à rue : (±mesurage sur place)	±5m30
Superficie bâtie (±mesurage sur place)	
- au sol :	±50m ²
- hors sol :	±147m ²
- sous-sol :	±48m ² (1/2 sous-sol)
Affectation :	Résidentielle
Occupation :	Propriétaire/requérant
Confort	
- Technique	
• structure :	Maçonnerie massive avec brique de parement sur soubassement en pierre bleue (bel aspect d'ensemble – Gîtage bois généralement au niveau des planchers inter-étages)
• châssis :	Généralement modernes en pvc double vitrage (bon état d'ensemble) – On signale toutefois l'un ou l'autre châssis anciens en bois simple vitrage (à remplacer)
• chauffage :	Néant/absence de chauffage central – Distribution via des anciens convecteurs gaz et eau chaude sanitaire via un boiler ou un chauffe-eau électrique (Installation complète à pourvoir)
• électricité :	Installation non conforme (On signale 3 compteurs électriques)
• toiture :	Mixte avec partie centrale à versants avec couverture ancienne en tuile sur isolation partielle/sommaire et parties plates de part et d'autre avec étanchéité de type bitumineuse (entretien normal apparent mais renouvellement probable + isolation à prévoir)
• certificat peb :	Score G - 487kwh/m ² /an
- Equipement :	
• cuisine :	Ensemble vétuste (à rénover)
• sanitaires :	1/2 sous-sol : 1 espace douche avec cabine douche ainsi que les accessoires usuels (à rénover)
- Décors & Finition :	Largement amortis/vétustes avec matériaux et achèvement de qualité courante/simple mais caractère d'origine généralement préservé : plancher d'origine localement recouvert d'un ancien revêtement vinylique vétuste, carrelage d'origine au 1/2 sous-sol, cheminées décoratives en marbre, hauts plafonds,...
- Divers :	Situation urbanistique de l'annexe w-c rez à vérifier !!!

Etat général

- **Constructif :** Normal apparent (même si entretien récent négligé)
- **Locatif :** A rénover

Travaux à prévoir : Modernisation/rénovation complète à prévoir : techniques, décors, équipements, ... (pratiquement tout sauf châssis modernes) , ...

2. DESCRIPTION SUCCINCTE DU BIEN *(le jour de la visite)*

La maison se présente comme suit :

Hall d'entrée avec compteurs et escalier d'accueil vers rez haut et accès dérobé vers rez bas.

Au rez bas : (±48m²)

2 pièces en enfilade avec coin douche/sanitaires en partie arrière donnant accès au jardin, dégagement latéral distribuant ancienne cave à charbon et cave de rangement.

Au rez haut : (±50m²)

Dégagement d'escalier, w-c en annexe et séjour type 2 pièces en enfilade avec cuisine en partie arrière.

Au 1er étage : (±49m² avec 2ème entresol)

1er étage : palier distribuant 2 pièces/chambres.

Entresol : w-c.

Au 2ème étage : (±48m²)

Palier distribuant 3 pièces/chambres.

Au grenier : (±m²)

Espace de rangement accessible via une trappe.

Aux abords :

Sur l'arrière jardin d'agrément orienté Est de plain-pied avec le rez bas.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION

Défavorables :

Situation plus réputée en matière commerciale que résidentielle, aspect d'ensemble négligé nécessitant une rénovation complète, absence de garage, jardin non accessible du séjour ...

Favorables :

Proximité de toutes les commodités, type d'immeuble recherché, ½ sous-sol exploitable, garage indépendant disponible,...

4. RECHERCHE DE LA VALEUR VENALE

A. DEFINITION

*La valeur Vénale d'un bien, c'est le «**prix normal du marché**» que l'on pourrait en obtenir à une date donnée, dans un environnement concurrentiel, dans des conditions normales de publicité et d'information objective pendant une période suffisante durant laquelle les prix sont restés stables et qui est obtenu à l'occasion d'une négociation entre un propriétaire ayant la volonté de vendre et un amateur ayant la volonté et la capacité d'acquérir et ce **à l'exclusion de toute valeur de convenance.***

B. METHODES D'ETABLISSEMENT DE LA VALEUR VENALE

1) Méthode du prix au m² construit :

Cette méthode consiste à déterminer une valeur « marché » au m² compte tenu de la situation, l'état général, la qualité, les prestations, le type et le gabarit du bien examiné.

Soit :

Superficie totale bâtie :

Partie habitable : (rez/1 ^{er})	±147m ² x	████████████████████
½ sous-sol partiellement aménagé :	± 48m ² x	████████████████████
████████████████████		████████████████████

2) Méthode de capitalisation des revenus locatifs :

Cette méthode consiste à prendre comme base de calcul le revenu locatif net de l'immeuble examiné, connu ou estimé. Par comparaison avec les rendements d'autres biens offerts sur le marché on détermine le taux moyen normal net qu'un investisseur exigera pour l'immeuble considéré et donc le capital qu'il serait prêt à y investir.

Nb : méthode peu/non appropriée

* mais hors
- frais annuels d'entretien & assurance. estimés à $\pm 1\%$ du prix d'achat
- vacance locative estimée à $\pm 5\%$ du loyer annuel charges comprises
- frais de gestion, taxes et impôts divers...

3) Méthode des points de comparaison :

Cette méthode consiste à comparer l'immeuble avec des biens de même nature qui ont fait l'objet d'une mutation récente.

Nb : les points de comparaison sont communiqués à titre purement indicatif & sans reconnaissance préjudiciable.

VENTE DE GRE A GRE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Fait à Bruxelles, le 19 septembre 2022



Egon de Furstenberg

REZ BAS



REZ HAUT



1^{er} étage



2^{ème} étage



Garage indépendant (rue Mozart 81-83)

