FM CONSULT Sprl Avenue de Laeken 35 1090 Jette TVA : BE0644.561.634	RAPPORT D 'EXPERTISE : 26/06/2018
	CHAUSSEE D' - 1180 UCCLE

Coordonnées client

Nom et Prénom	Madame/Monsieu
Adresse	

Données administratives

Type de biens	Maison 2 façades
Année de construction	1977
Destination	Habitation
Références cadastrales	numéro de parcelle 92E
Revenu cadastral net/indexé	RC de base : 2285 €
Zone du plan de secteur	Zone mixte
Conformité urbanistique	Pas d'infraction selon la personne sur place
Servitudes	Pas de servitude constatée au moment de la visite

Données parcelle

Surface de la parcelle	3 a 12 ca
Largeur de parcelle à rue	6,5 m
Largeur de parcelle moyenne	/
Profondeur de la parcelle	47 m
Surface parcelle batie	65 m²

Description détaillé du bien

Partie communes - caves - hall d'entrée - cage d'escalier - grenier - accès par la rue

	S brute (m²)		S aména. (m²)
Sous- sol	0		0
Rez-de-chaussée	65	hall d'entrée , 1 garage 1 voiture, 1 local technique, 1 cave, 1 WC	35
1 er étage (bel-étage)	65	1 salon, cage d'escalier, 1 WC, 1 cuisine, 1 SAM	65
2 ème étage	55	cage d'esalier, 3 chambres, 1 SDD, 1 SDB, 1 WC	55
Grenier			
partie commune	30	1 chambre , cage d'escalier, grenier non aménagé	23
Total (m²)	**215**		**178**

Aménagement extérieures

Terasse	**30 m²**
Jardin	**135 m²**

Description état et matériaux

*** Etat : 1 = très bon ; 2= bon; 3= normal; 4= moins bon; 5= mauvais

Maçonnerie	Etat maçonnerie ext.	2	Etat maçonnerie int.	3
Extérieure	Brique de parement, façade style contemporain, façade isolée			
Intérieure	Enduit sous peinture, plancher bois, balatum, carrelage			
Toiture	Etat structure	3	Etat couverture	3
Pente	Structure bois, évacuation extérieure du toit en pente , couverture en terre cuite			
Plat	Structure béton, évacuation toiture plate, couverture en matériau synthétique			
Menuiserie	Etat général châssis	4	Etat général portes	4
Extérieure	Châssis en bois double vitrage			
Intérieure	Porte d'entrée en bois, escalier béton + pierre naturelle, porte intérieure en bois			

Finitions

	Qualité matériaux	3	Etat matériaux	4
Style	Mur plafonnés, sol en carreaux de céramique, parquet, pierre naturelle			
Matériau	Courant			

Description équipments et confort

Utilités	Elec., téléph., télédistrib., distrib. des eaux, gaz, raccord égouts
Installation de chauffage	Chauffage local électrique
Installation éléctrique	Tabl. avec disjonct. automatiques, attes. de conf. non disponible
Installation sanitaires	3 WC séparé, 1SDD, 1 SDB
Cuisines	cusine sous-équipée normalement mais vétuste
Parlophonie	OK
Système de protection	N.A
Ventilation	N.A
Isolation	Façade arrière
Autres	Terasse arrière

Description de la situation

Environnement proche	Quartier résidentiel
Qualité de quartier	Correct
Proximité commerces	Commerces dans un rayon de 200 m
Proximité centre de soins	Centres de soins dans un rayon de 5 km
Proxmité écoles	Ecoles dans un rayon de 50 m
Proxmité parcs	Parcs dans un rayon de 1,5 km
Accessibilité	Accessible en transport en commun, en voiture, à pied
Transport publiques	gare à 1,5 Km, aéroport à 25 km
Voiries	Voirie viabilisée, asphaltée
Circulations	Circulation normale
Propreté	Environnement propre et entretenu
Stationnement	Stationnement non aisé
Autres remarques	N.A

Plus- values et moins -values

Eléments de plus-value	Proximité des transports en commun Bonne situation (lycée Français) Garage + zone de recul
Eléments de plus-value	Bien à rafraichir complètement Equipments à remettre au goût du jour

Remarques de valorisation

Accès en voiture aisé
Environnement d'habitation
Aucune nuisance sonore ou odorante constatée au moment de la visite
Situation bonne
Pas de servitudes connues ou constatées au moment de la visite
Facile à vendre
Facile à loué

Points de comparaison

1) Avenue de Beersel 86 - 1180 Uccle, Maison bel-étage, 195 m², terrain 330 m²,4 chambres - 1 sdb - jardin - terrasse + garage - 1965 - état général : bon -> Prix demandé 449 000 €

2) Quartier Dieweg, Maison bel-étage, 159 m², 3 chambres - 1 sdb - Jardin terasse + garage - 1960- état général : bon -> Prix demandé 410 000 €

2) Quartier Calvoet, Maison 2 façade, 109 m², terrain 2 a 2à ca chambres - 1 sdb - Jardin terasse + garage - 1950- état général : bon -> Prix demandé 325 000 €

Conclusions

Tenant compte de tous les éléments qui précèdent, de la nature du bien, de son âge, de son état actuel, de sa consistance, de sa situation, des éléments favorables et défavorables, des points de comparaison et des tendances du marché immobilier actuel, nous estimons la valeur vénale de l'immeuble à ce jour :

Vente libre de gré à gré (vente en masse)	**€ 350.000,00**
Valeur locative potentielle	**16 800 /an ***

* le bien est acutellement loué à 1100/mois

Déclarons nous être rendus à ladite adresse à la date ci-dessus et après avoir parcouru, examiné le bien à expertiser, pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission,relevé et examiné des points de comparaison.

Fait à Bruxelles en date du : 26 Juin 2018

L' Expert Fidan Mulaj

FM CONSULT Sprl
Avenue de Laeken 35
1090 Jette
TVA : BE0644.561.634

Généralités

Valeur vénale : Dans le sens actuel, cette notion présente un sens rigoureux. Le mot "vénal" signifie : qui peut être vendu. La valeur vénale d'un bien est donc "la somme d'argent maximum" c'est-à-dire le meilleur prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir d'un immeuble placé dans le libre jeu de la loi de l'offre et de la demande à une date donnée, dans un marché ouvert, c'est-à-dire de concurrence, et exposé à une publicité suffisante et non équivoque. C'est la valeur qu'un amateur avisé consent à payer tenant compte de la comparaison du prix et des caractéristiques des biens offerts sur le marché, en tenant compte de leur situation, de l'état général du bien, de son âge, de sa rentabilité, des éléments favorables, etc... à l'exclusion de toute valeur de convenance.

Notre évaluation est effectuée sur base des informations et renseignements communiqués et considérés comme exacts.

La valeur de cette propriété est estimée en considérant son affectation actuelle comme conforme aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur.

Notre mission d'évaluation ne comportait pas d'expertise technique et/ou de structure.

Le bâtiment a donc été considéré, sauf précisions explicitement stipulées dans le présent rapport, comme étant en bon état, compte tenu du contexte général.

Les équipements (électricité, chauffage, hotte, fours et autres appareils électro-ménagers, parlophonie, etc.) ont été appréciés comme étant complets et en état de fonctionnement normal, tenant compte de leur âge et de leur état d'entretien.

Enfin, aucun test n'a été effectué dans le but de déceler d'éventuelles pathologies ou la présence de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste dans le bâtiment ou la pollution du sol.

La présente estimation est réalisée en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit actuellement n'est présent dans l'immeuble, ne diminuant pas, dès lors, la valeur du bien.

Les surfaces de reprises résultent d'un mesurage réalisé sur place, avec des hypothèses de travail pour ce qui concerne les épaisseurs de murs et cloisons. Elle est à considérer sous réserve d'une vérification précise et est donnée à titre purement informatif.

La surface a été calculée à partir de l'axe des murs mitoyens et en reprenant la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs non mitoyens.

Il n'entre pas dans la présente mission de vérifier si, lors de la construction de l'immeuble ou lors de la réalisation d'éventuels travaux ultérieurs, toutes les autorisations concernant le permis de bâtir ont été accordées et si le bâtiment réalisé correspond exactement au projet qui a été autorisé par les autorités compétentes.

En conséquence, nous considérons que lesdites autorisations ont été accordées et que cette construction est conforme aux prescriptions émises, en son temps, par la Commune et/ou la Région.

Enfin, il n'entre pas dans la présente mission de vérifier si des projets de construction ou d'infrastructures en cours ou à venir dans le voisinage sont susceptibles de diminuer la valeur du bien expertisé.