

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Rédigé par le soussigné en date du

18 juillet 2018

Nom et adresse de l'expert

Expert : Thauvoye Arnaud
Ref. Ageci : 110-12247/18-BXL



AGECI EXPERTISE sprl

Siège social:
Rue Auguste Lannoye, 43/01
B - 1435 Mont-Saint-Guibert
Tel. : + 32.10.65.31.38
Fax : + 32.10.65.17.27
E-mail : expertise@ageci.com

Agissant à la requête de :

Donneur d'ordre :
Affaire :

sans courtier

Mission de l'expert :

Rédiger un rapport d'expertise avec mention de la valeur vénale VOLONTAIRE NORMALE et de la valeur vénale FORCEE : à l'exclusion des valeurs éventuelles plancher et plafond.
La VALEUR VENALE VOLONTAIRE EST LE PRIX DE VENTE NET NORMAL que le propriétaire du bien pourrait obtenir à l'occasion d'une vente par un bon courtier. Les frais du courtier doivent être déduits du prix de vente brut obtenu.
La VALEUR VENALE FORCEE : est la VALEUR MINIMUM NORMALE en VENTE PUBLIQUE

Bien immobilier à expertiser

Nature et destination du bien

Le bien expertisé est un immeuble de rapport de 9 appartements

Adresse exacte du bien

Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht

Renseignements cadastraux

N° cadastral
RC

Section A ; n°602 R 7
NC

Responsabilité et utilisation du rapport d'expertise

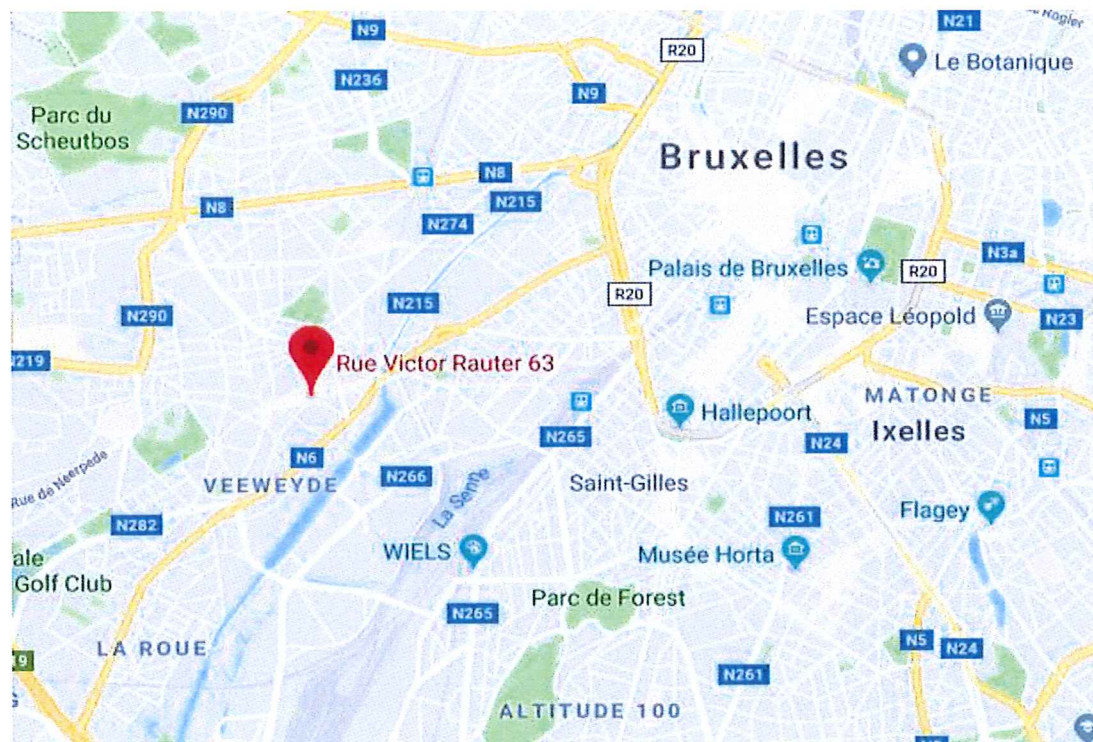
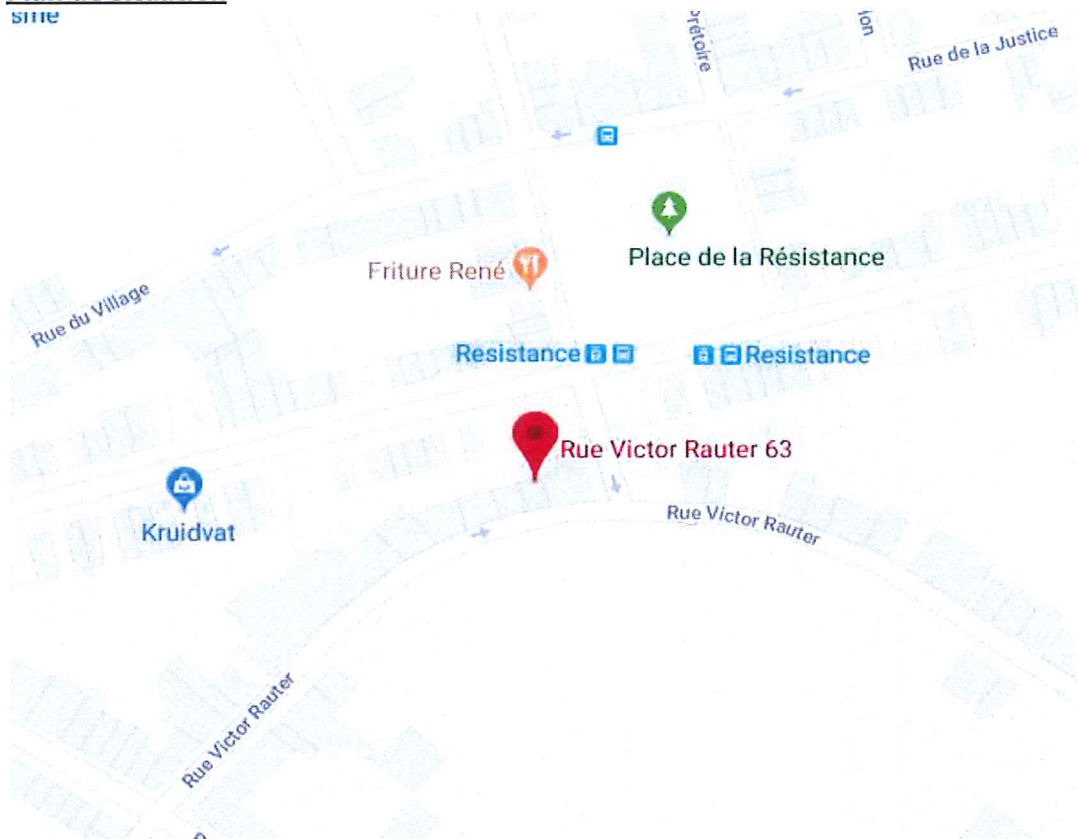
L'expert déclare avoir visité et examiné personnellement le bien immeuble en cause.
L'expert n'est responsable que vis-à-vis du demandeur quant aux données et conclusions figurant dans ce rapport.
Le rapport d'expertise n'est rédigé que dans le cadre d'une gestion patrimoniale et ne peut être destiné à d'autres fins.
En aucun cas ni le demandeur, ni l'expert ne pourront être rendus responsables quant à l'utilisation de ce rapport par des tiers.
Le rapport d'évaluation est dressé sur base des informations communiquées par les différentes parties concernées par la présente mission.
Il n'entre pas dans la présente mission de certifier la conformité urbanistique du bien visité.

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. agenci : 110-12247/18-BXL

Plan de situation

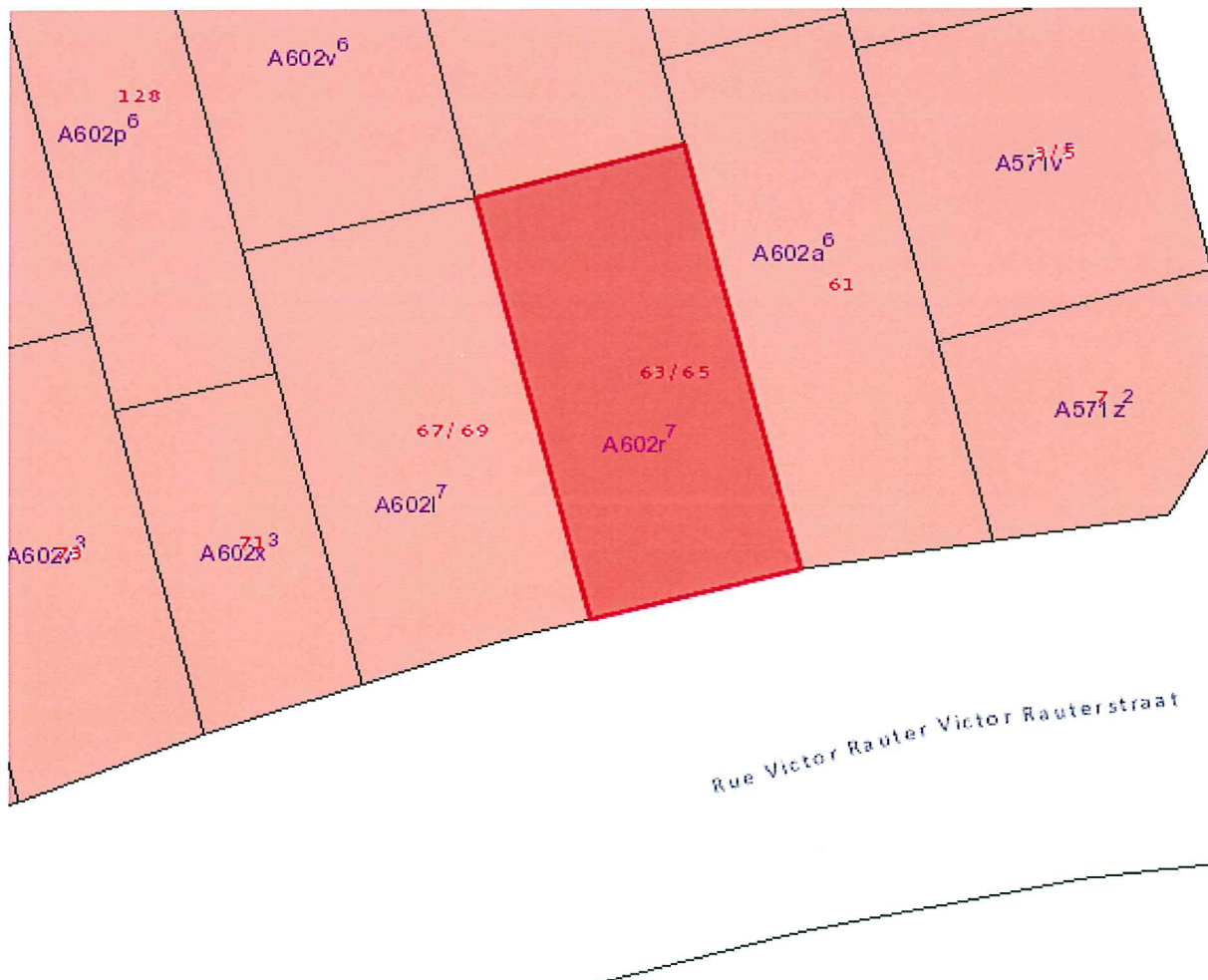
site



RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

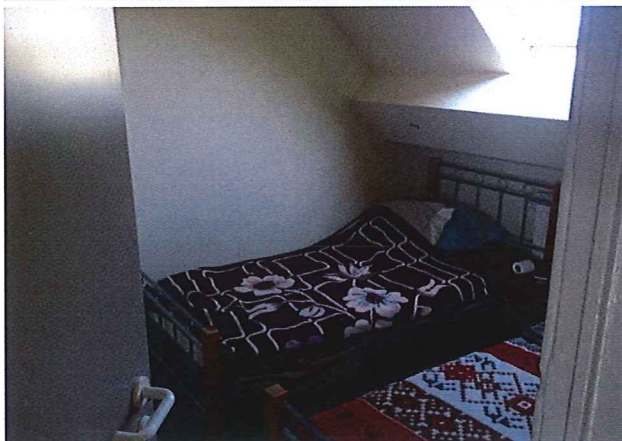
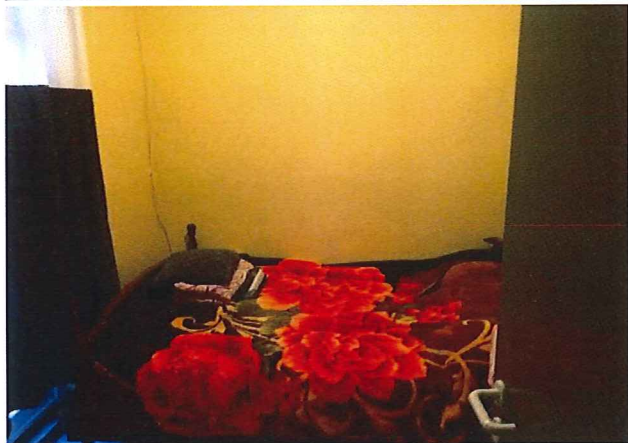
Plan de situation cadastrale (hors échelle)



RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Photos du gage



RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Dimensions

Terrain largeur à rue ~7 m
profondeur ~15 m
superficie totale en are 1 a 02 ca

Bâtiment largeur façade ~7 m
profondeur du bâtiment principal ~15 m

Surface brute des niveaux

Sous-sol		78	m ²
Rez de chaussée	bâtiment principal	102	m ²
	annexes		m ²
	garage		m ²
	débarras		m ²
Premier étage		78	m ²
Deuxième étage		78	m ²
Troisième étage		78	m ²
Quatrième étage		55	m ²
Grenier			m ²

Appartement

Surface privative brute [] m²

<input type="checkbox"/> Jardin	[] m ²
<input type="checkbox"/> Terrasse/balcon	[] m ²
<input type="checkbox"/> Cave	[] m ²
<input type="checkbox"/> Garage	[] m ²
<input type="checkbox"/> Emplacement de parking	

Année de construction

NC

Période d'importants travaux de transformation

Situation et description du quartier (en annexe plan de situation)

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> centre | <input type="checkbox"/> commerçant | <input type="checkbox"/> périphérie | <input type="checkbox"/> isolé |
| <input type="checkbox"/> résidentiel | | <input checked="" type="checkbox"/> urbain | <input type="checkbox"/> rural - village |
| <input type="checkbox"/> de standing | | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> défavorable |
| <input checked="" type="checkbox"/> bus | 100 mètres | | |
| <input type="checkbox"/> gare | mètres | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> tram / métro | 100 mètres | | |
| <input type="checkbox"/> autoroute | mètres | | |

Description de l'immeuble

SOUS-SOL : caves.

REZ : hall commun avec dégagement d'escalier. Deux appartements 2 chambres avec cour pour l'un, séjour, cuisine équipée, salle de bains.

1ER : dégagement d'escalier. Deux appartements 1 chambre avec séjour, cuisine équipée, salle de douche.

2E : dégagement d'escalier. Deux appartements 1 chambre avec séjour, cuisine équipée, salle de douche.

3E : dégagement d'escalier. Deux appartements 1 chambre avec séjour, cuisine équipée, salle de douche.

4EME : appartement 2 chambres avec séjour, cuisine équipée et salle de douche.

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Description succincte et qualité de l'immeuble

Maçonnerie

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> traditionnel | <input type="checkbox"/> préfabriqué |
| <input checked="" type="checkbox"/> briques | <input type="checkbox"/> ossature bois |
| <input type="checkbox"/> blocs béton | <input type="checkbox"/> pierre du pays |
| <input type="checkbox"/> blocs argex | <input checked="" type="checkbox"/> crépie / enduit |
| <input type="checkbox"/> blocs terre cuite | <input type="checkbox"/> peinture |
| <input type="checkbox"/> blocs béton cellulaire | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> hourdis | |
| <input type="checkbox"/> gitage bois | |

Menuiserie

extérieure

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> méranti | <input checked="" type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> alu. sans coupure thermique |
| <input type="checkbox"/> chêne | <input type="checkbox"/> sapelli | <input type="checkbox"/> alu avec coupure thermique |
| <input type="checkbox"/> merbau | <input type="checkbox"/> pitchpin | <input type="checkbox"/> bois peint |
| <input type="checkbox"/> afzelia | <input type="checkbox"/> acier | <input type="checkbox"/> |

intérieure

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> à peindre / laquée | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> bois plaqué | |
| <input type="checkbox"/> bois massif | |
| <input type="checkbox"/> pitchpin | |

Parachèvement

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> simple | <input checked="" type="checkbox"/> ordinaire | <input type="checkbox"/> de luxe |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Décors

- | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> bon état | <input type="checkbox"/> état moyen | <input type="checkbox"/> mauvais état |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|

remarques :

Pavement

Rez-de-chaussée :

- | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> carrelage | <input type="checkbox"/> parquet | <input type="checkbox"/> liège | <input type="checkbox"/> parquet mélaminé |
| <input type="checkbox"/> pierre | <input type="checkbox"/> tapis plain | <input type="checkbox"/> béton lisse | |
| <input type="checkbox"/> vinyl | <input type="checkbox"/> chape brute | <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> granito | <input type="checkbox"/> plancher | | |

Etage :

- | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> carrelage | <input type="checkbox"/> parquet | <input type="checkbox"/> liège | <input checked="" type="checkbox"/> parquet mélaminé |
| <input type="checkbox"/> pierre | <input type="checkbox"/> tapis plain | <input type="checkbox"/> béton lisse | |
| <input checked="" type="checkbox"/> vinyl | <input type="checkbox"/> chape brute | <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> granito | <input type="checkbox"/> plancher | | |

Toiture

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> ardoises naturelles | <input type="checkbox"/> panneaux-tuiles | <input type="checkbox"/> toiture plate |
| <input type="checkbox"/> ardoises artificielles | <input type="checkbox"/> shingles | <input checked="" type="checkbox"/> isolation toit |
| <input checked="" type="checkbox"/> tuiles terre cuite | <input type="checkbox"/> Zinc | <input type="checkbox"/> sous-toiture |
| <input type="checkbox"/> tuiles béton | <input type="checkbox"/> plaques ondulés (type Eternit) | <input type="checkbox"/> autre |

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Confort

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> cuisine semi-équipée | <input checked="" type="checkbox"/> salle de douche équipée | <input type="checkbox"/> électricité exclusif nuit |
| <input type="checkbox"/> cuisine équipée moderne | <input checked="" type="checkbox"/> salle de bains équipée | <input checked="" type="checkbox"/> électricité bi-horaire |
| <input checked="" type="checkbox"/> cuisine équipée ancienne | <input checked="" type="checkbox"/> isolation | <input type="checkbox"/> électricité tri-horaire |
| <input checked="" type="checkbox"/> chauffage central | <input checked="" type="checkbox"/> double vitrage | <input type="checkbox"/> domotique |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaz | <input checked="" type="checkbox"/> raccordement égouts | <input type="checkbox"/> centrale téléphonique |
| <input type="checkbox"/> mazout | <input checked="" type="checkbox"/> télédistribution | <input type="checkbox"/> porte garage électrique |
| <input type="checkbox"/> poêle à bois | <input checked="" type="checkbox"/> téléphone | <input type="checkbox"/> cablage audio-video |
| <input type="checkbox"/> poêle à charbon | <input type="checkbox"/> adoucisseur d'eau | <input type="checkbox"/> tennis |
| <input type="checkbox"/> convecteurs | <input checked="" type="checkbox"/> parlophone | <input type="checkbox"/> piscine |
| <input type="checkbox"/> gaz | <input type="checkbox"/> videophone | <input type="checkbox"/> abris de jardin |
| <input type="checkbox"/> mazout | <input type="checkbox"/> ascenseur | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> chauffage électrique | <input type="checkbox"/> direct | |
| <input type="checkbox"/> feu ouvert | <input type="checkbox"/> accumulation | <input type="checkbox"/> eau de pluie |

Etat d'entretien des constructions existantes

- ☐ mauvais ☐ moyen ☒ bon ☐ très bon

remarques

Etat d'avancement des constructions en cours

Transformations envisagées (exécution par entrepreneur ou par client)

a) Coût réalisé par des professionnels:		0,00 €
b) Coût réalisé par le demandeur :	- qualifié	0,00 €
	- non qualifié	0,00 €
Total		0,00 €

Description des travaux

Pertinence du plan de financement

- ☐ Estimation correcte des coûts ☐ Sous-estimation légère des coûts ☐ Sous-estimation importante des coûts

Préciser en cas de sous-estimation l'importance de celle-ci et commentaire

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Tableau de financement

Descriptions des postes	Devis TVAC	Fonds personnels	Travaux personnels (**)	A Financer
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €

Remarques

RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 18/07/2018 Affaire : Immo Baltazar
Adresse du gage : Rue Victor Rauter, 63/65 - 1070 Anderlecht
Ref. ageci : 110-12247/18-BXL

Éléments d'appréciation défavorables

Surface habitable par unité faible
Absence d'ascenseur

Éléments d'appréciation favorables

Situation face à un parc
Bon état général
9 unités, toutes louées

Expertise valeur intrinsèque

	superficie	prix/m ²	total
<u>Valeur terrain</u>			
valeur terrain avant	102	Q-P	290.000,00 €
valeur terrain fond			0,00 €
valeur totale terrain			290.000,00 €
frais normaux d'acquisition terrain (frais notaire)			43.500,00 €
<u>Valeur de construction</u>			
Indice ABEX: 789			
valeur de construction à neuf, architecte + TVA			543.350,00 €
Déduction pour vétusté et usure		-	38.034,50 €
<u>Aménagement du jardin et des abords + clôtures</u>			
<u>Valeur intrinsèque totale dans l'état actuel (TVA inc.)</u>			838.815,50 €

Valeur locative

	Etat actuel
apparts 2 ch (700€/m)	1400,00 € / mois
appart dernier étage	780,00 € / mois
apparts 1 ch (600€/m)	3600,00 € / mois
	5780 € / mois

Valeurs de vente normale

<u>Valeur en vente de gré à gré</u>	<u>état actuel</u>	1.120.000,00 €
<u>Valeur en vente publique forcée</u>	<u>état actuel</u>	896.000,00 €

Opportunité de vente

☐ facile ☒ normale ☐ difficile ☐ très difficile

Attestation quant à la partie privée et professionnelle

100 % privé **0** % professionnel

Mission notifiée le 11/07/2018
Mission exécutée le 12/07/2018
Documents reçus le

Fait à Mont-Saint-Guibert, le 18/07/2018

pour AGEI EXPERTISE sprl
L'expert: Thauvoye Arnaud

Thauvoye