



MICHAEL VANHERREWEGHEN - Géomètre-Expert

Adresse : Rue Vanderkindere, 467 à 1180 Uccle
Tél : 0494/77.60.98
E-mail: mv.geoexpert@gmail.com
Site internet: www.mv-geoexpert.be
N° GEO : GEO121226

Géomètre-Expert & Expert banques : ING, RECORD, KREFIMA, CREAMIN, KBC, ELANTIS, P&V et VIVIUM

Intermédiaire :

Date de la mission : 05/11/2021

Date de la visite sur place : 15/11/2021

RAPPORT D'EXPERTISE

Nom et adresse de l'emprunteur :

Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : Batticlaan 30 bte 13, 1932 Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe)
Téléphone : [REDACTED] Email : [REDACTED]

Nature et situation du bien à expertiser :

Nature : Maison de commerce et de rapport
Adresse : Place Léon Vanderkindere 5, 1180 Uccle
Description cadastrale : UCCLE 1 DIV - 21016B0276/00F038
Revenu cadastral (N.I.) : NC



| Surfaces / Dimensions : | | d'après documents et/ou plans fournis | | | |
|-------------------------------|-------|---------------------------------------|---|----------------------------------|----------------|
| Largeur de la parcelle | : +/- | <input type="text" value="6,00"/> | m | | |
| Superficie de la parcelle | : +/- | <input type="text" value="140"/> | m ² d'après Cadgis/cadastre. +/- 169m ² d'après plans fournis | | |
| Largeur de la façade | : +/- | <input type="text" value="6,00"/> | m | | |
| Surface bâtie au sol | : +/- | <input type="text" value="169"/> | m ² dont +/- <input type="text" value="60"/> m ² (bâtiment principal) | | |
| Surfaces bâties (hors divers) | | <u>Surfaces niveaux</u> | dont | | |
| | | <u>Surfaces habitables/entités</u> | | | |
| | : +/- | <input type="text" value="108"/> | m ² (Sous-sol) | <input type="text" value="0"/> | m ² |
| | : +/- | <input type="text" value="169"/> | m ² (Rez-de-chaussée) | <input type="text" value="152"/> | m ² |
| | : +/- | <input type="text" value="162"/> | m ² (Premier étage) | <input type="text" value="150"/> | m ² |
| | : +/- | <input type="text" value="87"/> | m ² (Deuxième étage) | <input type="text" value="77"/> | m ² |
| | : +/- | <input type="text" value="60"/> | m ² (Troisième étage) | <input type="text" value="50"/> | m ² |
| | : +/- | <input type="text" value="28"/> | m ² (Combles) | <input type="text" value="15"/> | m ² |
| TOTAL : | : +/- | <input type="text" value="614"/> | m ² total bâtis dont +/- <input type="text" value="444"/> m ² habitables* | | |
| Divers | : +/- | <input type="text" value=""/> | m ² | | |
| | : +/- | <input type="text" value=""/> | m ² | | |

* hors caves, grenier, cages d'escaliers & halls communs (pour immeubles de rapport)

| Description détaillée du bien : | | SITUATION DE FAIT : |
|---|-----------------|---|
| <input type="text" value="2,65"/> HSP = (m) | Sous-sol | : Dégagement d'escalier, espace compteurs, trois caves, deux caves pour le rez-commercial avec cage d'escalier. |
| <input type="text" value="4,30 / 2,47"/> | Rez-de-chaussée | : Hall d'entrée commun, cage d'escalier, un rez-commercial comprenant: surface commerciale proprement dite (boulangerie/pâtisserie) avec cuisine arrière et accès aux caves, réserve attenante, dégagement avec lavabo, logette-WC, petite cour. |
| <input type="text" value="3,63"/> | Premier étage | : Cage d'escalier, un logement avant (non visité, non accessible) comprenant: salon, salle à manger avec balcon avant, cuisine équipée, chambre, salle de bain. Un logement arrière comprenant: hall d'entrée, séjour avec cuisine équipée ouverte, chambre, salle de bain (bain, WC, double lavabo). |
| <input type="text" value="3,62 / 2,75"/> | Deuxième étage | : Cage d'escalier, un appartement comprenant: salon, salle à manger avec balcon avant, cuisine équipée, chambre, salle de bain (bain, WC, double lavabo, chaudière murale). |
| <input type="text" value="2,50"/> | Troisième étage | : Cage d'escalier, un appartement-duplex comprenant: séjour avec cuisine équipée ouverte et chaudière murale. |
| <input type="text" value="2,80"/> HSF = (m) | Combles | : Suite appartement-duplex comprenant: chambre avec salle de bain attenante (bain, WC, lavabo). |
| <input type="text" value=""/> | | : / |

Note particulière :
/

Description des matériaux utilisés :

Maçonnerie : - extérieure : briques de parement + ciment. cimentage arrière soubassement en pierre bleue
 pierre naturelle crépi + peinture ardoises éternit (arrière)
 - intérieure : enduits sous peinture carrelage mural blocs béton semi-lourd
 papier peint ou tasso lambris muraux blocs béton lourd

Etat général : Très bon Bon Normal Moyen Mauvais A rénover Rénové

Toiture : Plate ou à versant avec : roofing, derbigum éternit ardoises naturelles
 tuiles shingles ardoises artificielles

Toiture (annexe) : plate-forme en roofing ou derbigum

Isolation : Certificat PEB : indice (A à G) : Consommation par m² [kWh EP/(m².an)] CO₂ :

A défaut de certification, performances générales d'isolation du bien :

état originel satisfaisante / partiellement améliorée
 correcte / totalement améliorée bonne / aux normes actuelles

Menuiserie :

- extérieure : châssis en Bois S.V. PVC S.V. Alu S.V. Tabatières Volets en bois
 Bois D.V. PVC D.V. Alu D.V. Vélux Volets en PVC
 Bois T.V. PVC T.V. Alu T.V. Coupole Volets motorisés

- intérieure : bois sous peinture porte vitrée porte palière blindée
 escalier en bois escalier en béton porte coulissante

Recouvrement des sols :

Sous-sol :

briques
 carrelage
 vinyle
 chape
 dalles de ciment
 carreaux de ciment

Commerce :

carrelage
 vinyle
 parquet stratifié
 parquet semi-massif
 plancher
 marbre / pierre naturelle
 tapis plain / moquette

Etages :

carrelage
 vinyle
 parquet stratifié
 parquet semi-massif
 plancher
 marbre / pierre naturelle
 tapis plain / moquette

Finitions / équipements :

Sous-sol : caves traditionnelles avec voussettes hourdis béton gîtage
 caves aménagées :

Commerce : décors : simple courant soigné de luxe
 * finitions : plafonnage traditionnel sous peinture, papier peint ou lambris mural patines ou autres...

hauts plafonds moulurés avec rosaces ou non faux plafonds et spots BT
 tablettes : bois pierre naturelle stratifié MDF
 corps de cheminée : bois marbre brique autres :
 escalier : ordinaire avec ferronnerie bois sculpté métal

* équipements : cuisine : meublée semi-équipée équipée super-équipée
 sanitaires : basiques standards de luxe anciens usagés /démodés
 radiateurs : fonte tôle d'acier radiant autres :

Etages : décors : simple courant soigné de luxe
 * finitions : plafonnage traditionnel sous peinture, papier peint ou lambris mural patines ou autres...

hauts plafonds moulurés avec rosaces ou non faux plafonds et spots BT
 tablettes : bois pierre naturelle stratifié MDF
 corps de cheminée : bois marbre brique autres :
 escalier : ordinaire avec ferronnerie bois sculpté métal

* équipements : cuisine : meublée semi-équipée équipée super-équipée
 sanitaires : basiques standards de luxe anciens usagés /démodés
 radiateurs : fonte tôle d'acier radiant autres :

Conforts et autres équipements :

Equipements utiles : électricité téléphone télédistribution
 distribution d'eau raccordement aux égouts gaz naturel

Compteurs (nombre) : 5 *compteur(s) électrique(s)* 4 *compteur(s) gaz* 4 *compteur(s) d'eau*

Système de chauffage : individuel au gaz convecteurs au gaz électrique
 collectif : gaz mazout autres :

Installation électrique conforme ? : oui non non-communié

Confort : parlophone prévention incendie ascenseur
 video-parlophone feu-ouvert / cassette photovoltaïques
 caméras air-conditionné pompe à chafeur
 alarme thermostat sdb et/ou sdd installée(s)
 adoucisseur d'eau porte de garage automatisée wc séparé
 eau de pluie système V.M.C tente solaire
 autres : _____

Eléments particuliers concernant le bien expertisé :

Année de construction : avant 1890 1891 - 1915 1916 - 1929 1930 - 1945 1946 - 1955
 1955 - 1969 1970 - 1980 1981 - 1990 1991 - 2000 2001 - 2010

Style de construction : traditionnelle préfabriqué autres :

Année de rénovation : /

Etat d'entretien :
 * bâtiment : très bon bon normal satisfaisant mauvais
 * intérieur : très bon bon normal satisfaisant mauvais
 * extérieurs : très bon bon normal satisfaisant mauvais
 * cour/jardin : très bon bon normal satisfaisant mauvais

Servitudes : mitoyenneté, voir titre de propriété autres :

Eléments particuliers concernant l'environnement bien expertisé :

Aspect des envrions : centre-ville village banlieue de l'agglomération
 quartier résidentiel quartier social quartier mixte (commerces, bureaux, résidentiel)

Standing : bon divers populaire

Situation à l'égard des centres prestataires de services :
 zone touristique rue commerçante active zone industrielle
 rue commerçante en déclin zone semi-industrielle

Proximité : écoles commerces centres sportifs
 hopitaux administrations centres culturels/religieux

Moyens de communications :
 * accessibilité : aisé moyen difficile
 * transports publics : bus tram / métro gare aéroport

Equipement routier : voirie viabilisée asphaltée pavée béton voirie non viabilisée

Eléments favorables liés à l'environnement : îlot de verdure au sein des pâtés de maisons quartier aéré et verdoyant
 environnement verdoyant et aéré voirie à circulation locale

Eléments défavorables liés à l'environnement : nuisances urbaines pollution des villes
 tissu urbain ancien densité

Zone inondable :

- le bien n'est pas situé en zone inondable
 le bien est situé en zone inondable
- le bien est situé en zone à risques d'inondations
 Aléa faible (1x/100 ans) Aléa moyen (1x/25/50 ans) Aléa élevé (1x/10 ans)

Potentiel de vente :

- * état actuel facile normale difficile
 * après travaux facile normale difficile

Permis nécessaires :

- * permis d'urbanisme/régul. : oui non
 * permis changement d'affectation : oui non
 * permis d'exploitation : oui non
 * permis de location : oui non

Remarques éventuelles :

Permis nr.16-45866-2021 (réf.communale) / voir ci-dessous

- * acte de base existant : oui non à prévoir **en cours de réalisation (selon déclarations)**

- * infractions constatées : oui * non éventuelles
- *si oui, merci d'en préciser la nature (par ex. nombre d'unités de logement non conforme) :*

Selon avis de la commission de concertation (avis reçu du client), la commune accepte une unité commerciale au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages. Les 2 actuels logements au 1° étage seront réunis en un seul logements 2 chambres.

Nombre d'unités (logements, commerces,) :

- * actuellement : 1 rez-commercial, 4 appartements dont un duplex
 * en cours de travaux :
 * après travaux : 1 rez-commercial, 3 appartements dont un duplex

Usage du bien :

- Habité par le propriétaire
 Sera habité par l'acheteur
 des entités louée(s)
 Après travaux/transformations, entités à louer

Eléments d'appréciation défavorables / moins-value et/ou faiblesses / menaces :

- * Difficultés de stationnement dans le quartier
- * Le degré de finition et d'équipement
- * Le degré d'isolation - Certains châssis à simple vitrage
- * Nuisances sonores : immeuble situé le long d'une place à forte densité de circulation avec le passage du tram
- * Aucun extérieur (cour, terrasse, ...) pour les logements aux étages
- *
- *
- *
- *
- *
- *

Eléments d'appréciation favorables / plus-value et/ou forces / opportunités :

- * La situation résidentielle et/ou commerciale - immeuble situé sur la Place L. Vanderkindere
- * Les facilités socio-économiques, d'accès et de communication
- * Les volumes et surfaces disponibles, les possibilités d'aménagement et/ou de division par acte de base (vente à la découpe)
- * Le rendement locatif actuel/potentiel
- * Les travaux prévus
- *
- *
- *
- *

TRAVAUX / RENOVATION / CONSTRUCTION

Description des travaux à effectuer :

| | |
|--|---|
| * <u>par entrepreneur :</u> | Rénovation et fusion des deux logements actuels situés au 1° étage (créer un seul logement 2 chambres suivant permis obtenu), rénovation du 3° étage avec création lucarne en toiture côté rue, rénovations/aménagement des parties communes. Pas de devis transmis / ventilation faite par l'Expert à titre indicatif. Le client projète +/- 70.000€ de travaux pour le 1° étage, +/- 55.000€ pour le 3° étage et +/- 15.000€ pour les parties communes. |
| * <u>par le client :</u> | / |
| * <u>travaux nécessaires à la conservation du bien :</u> | / |

Estimation de la durée des travaux selon expert : mois

| | | | |
|---|----------------------|---|---|
| Coût travaux/construction TVA comprise : | selon client * | selon expert * | |
| | via entrepreneur : | <input type="text" value="140.000,00 €"/> | <input type="text" value="140.000,00 €"/> |
| | travaux personnels : | <input type="text" value="0,00 €"/> | <input type="text" value="0,00 €"/> |

* Explication de la différence éventuelle entre ces deux montants :

Estimation des travaux

| DESCRIPTION DES TRAVAUX | Travaux réalisés par entrepreneurs | | | Travaux personnels |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| | Coût par entrepreneur HTVA | TVA calculée sur A | Total | Coût des matériaux TVAC |
| | A | B | C = A + B | D |
| Architecte | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Coordinateur sécurité | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Raccordements | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gros œuvre | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Charpente | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Toiture | 14.150,94 € | 849,06 € | 15.000,00 € | 0,00 € |
| Menuiseries extérieures | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Chauffage | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Sanitaires | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Electricité | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Plafonnage et cloisons | 14.150,94 € | 849,06 € | 15.000,00 € | 0,00 € |
| Chapes | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sols | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Menuiseries intérieures | 9.433,96 € | 566,04 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| Cuisine équipée | 14.150,94 € | 849,06 € | 15.000,00 € | 0,00 € |
| Finitions / peintures | 18.867,92 € | 1.132,08 € | 20.000,00 € | 0,00 € |
| Parties communes | 14.150,94 € | 849,06 € | 15.000,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAUX : | 132.075,47 € | 7.924,53 € | 140.000,00 € | 0,00 € |

Devis en possession des clients ? oui non en partie

PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF - ABEX actuel :

906

ABEX référence :

612

- Type de bâtiment : Caves et greniers non aménagés: (243.57 €/m³ ABEX 612) Courant : (387.27 €/m³ ABEX 612)
 Modeste : (315.84 €/m³ ABEX 612) Luxueux : (538.98 €/m³ ABEX 612)

| Calcul | Volumes (m ³)* | Prix au m ³ (en €) | RATIO ABEX | Coefficient 1 | Coefficient 2 | Valeurs (€) |
|--------|----------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| Rdch | 576,64 | 450 | 1,480392157 | 1,00 | 1,00 | 384.144,00 € |
| Etages | 1053,71 | 450 | 1,480392157 | 1,00 | 1,00 | 701.956,81 € |
| Caves | 286,2 | 250 | 1,480392157 | 1,00 | 1,00 | 105.922,06 € |
| Autres | | | 1,480392157 | 1,00 | 1,00 | 0,00 € |
| Autres | | | 1,480392157 | 1,00 | 1,00 | 0,00 € |

Prix total de la reconstruction à neuf (les travaux éventuels considérés comme terminés) 1.192.022,87 €

(*) si le volume bâti < 500 m³, le prix par m³ doit être majoré de 5%

VALEUR INTRINSEQUE :

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Valeur du terrain : | 239.000,00 € |
| + Valeur de reconstruction: | 1.192.022,87 € |
| - Vétusté | 61.022,87 € |
| = Valeur intrinsèque : | 1.370.000,00 € |

Prix d'achat :

et/ou prix demandé :

* Explication de la différence éventuelle entre le prix d'achat et la valeur vénale :

Le présent rapport est établi sous toutes réserves, sur base des informations reçues des personnes présentes lors de la visite et des simples observations de routine effectuées par l'expert. Réserve: Dans le cadre de la présente expertise, il n'est pas possible de donner un avis formel sur les éléments structurels peu visibles ou encastrés du bien. Le présent rapport se limite aux éléments apparents et exclut tout examen pathologique et/ou biologique, ou urbanistique approfondi. Aucune investigation d'ordre technique n'a été effectuée. Seuls les vices apparents, pour autant qu'ils soient visibles sans investigation particulière, sont mentionnés. Les éventuels meubles présents n'ont pas été déplacés. Le bien est supposé sans infractions urbanistiques.

VALEURS DE L'IMMEUBLE :

VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE:

EN VENTE

FAIT à Bruxelles le :

mardi 16 novembre 2021

L'expert, :

Adresse : Rue Vanderkindere, 467
B - 1180 Uccle (Bruxelles)

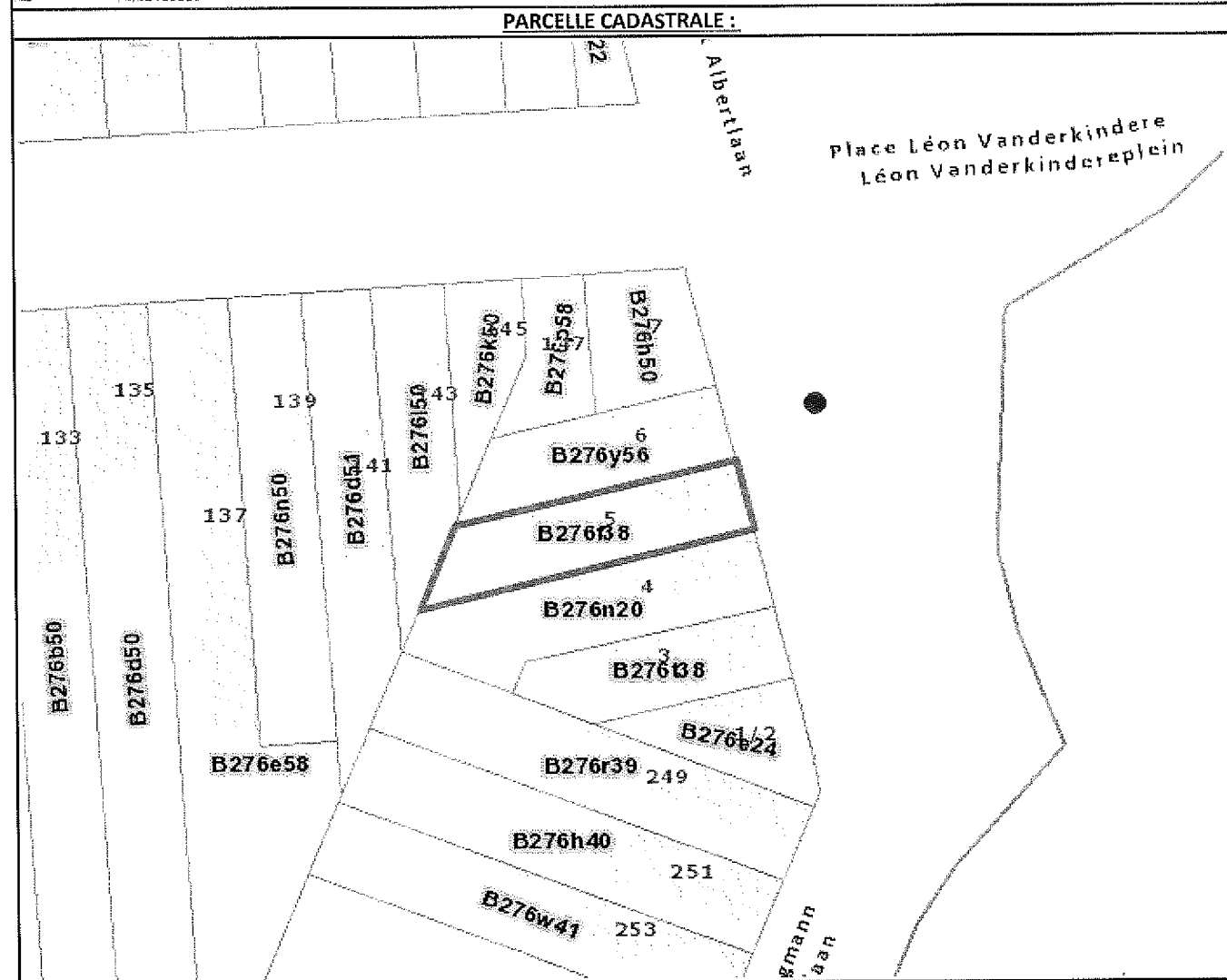
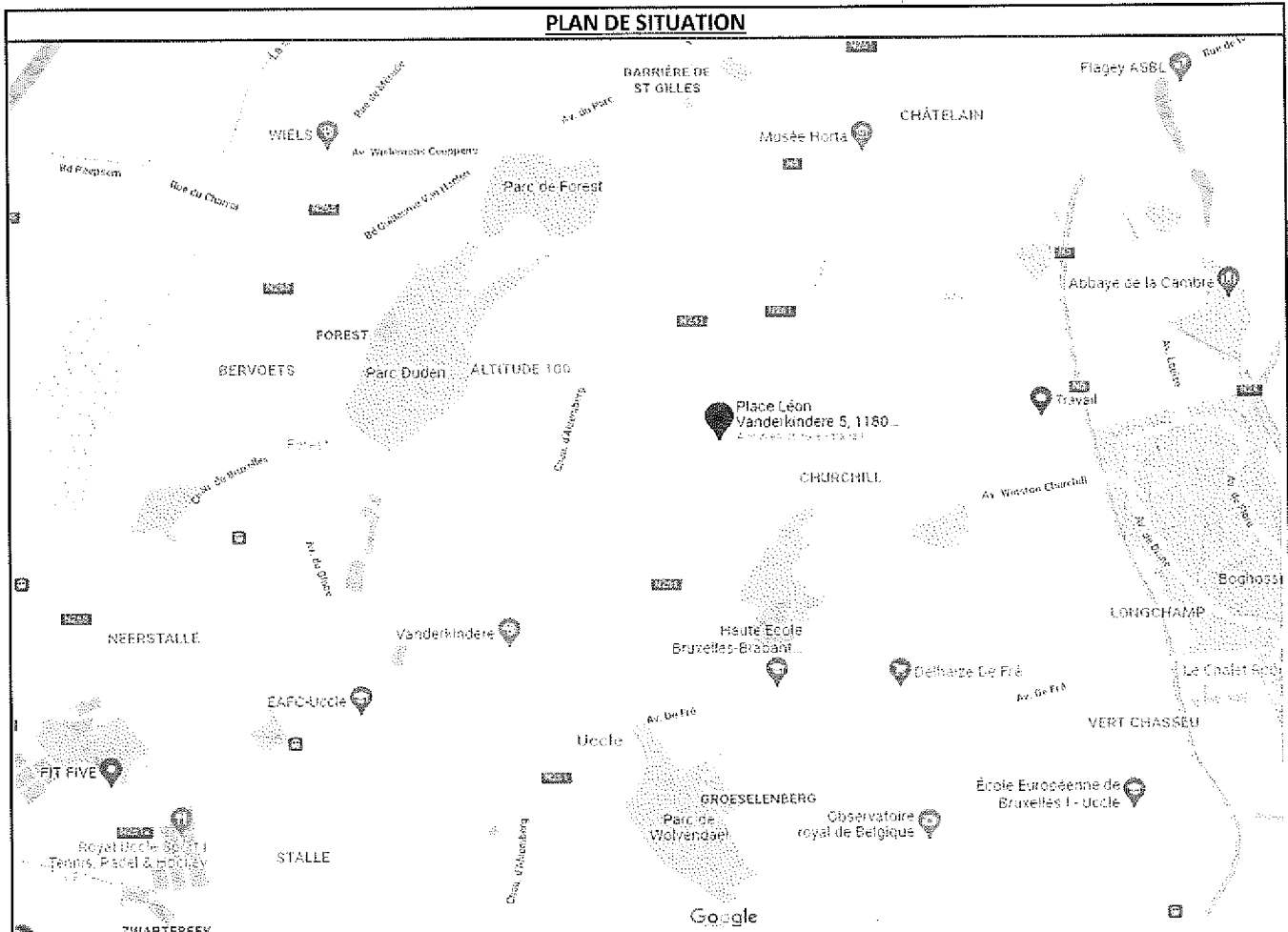
Tél:

E-mail:

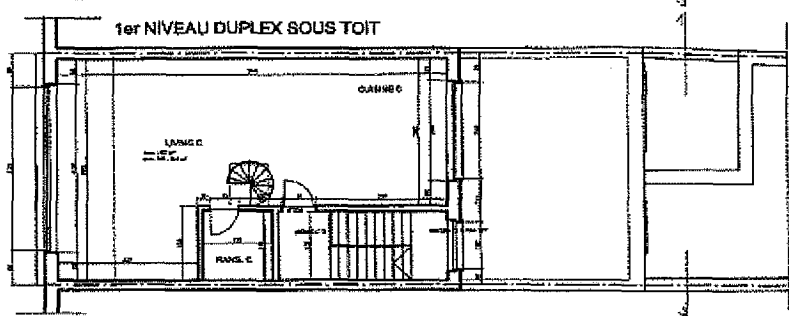
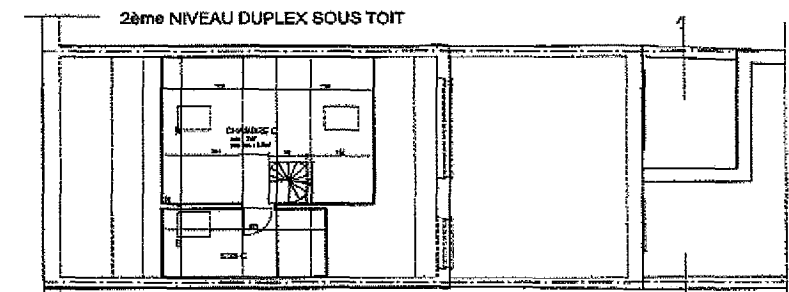
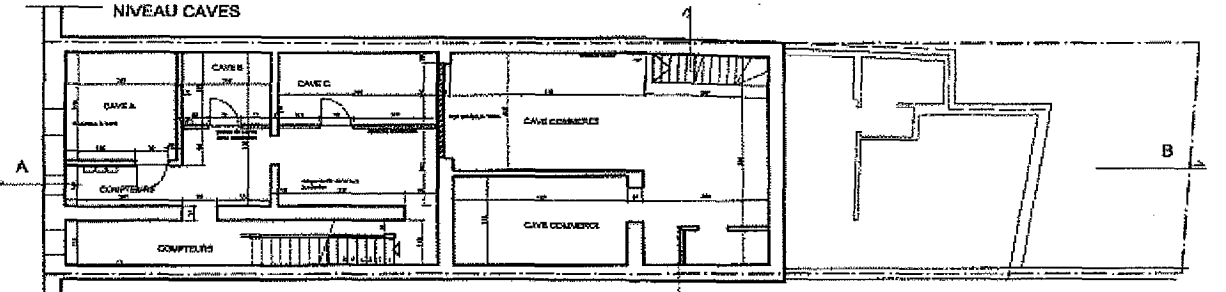
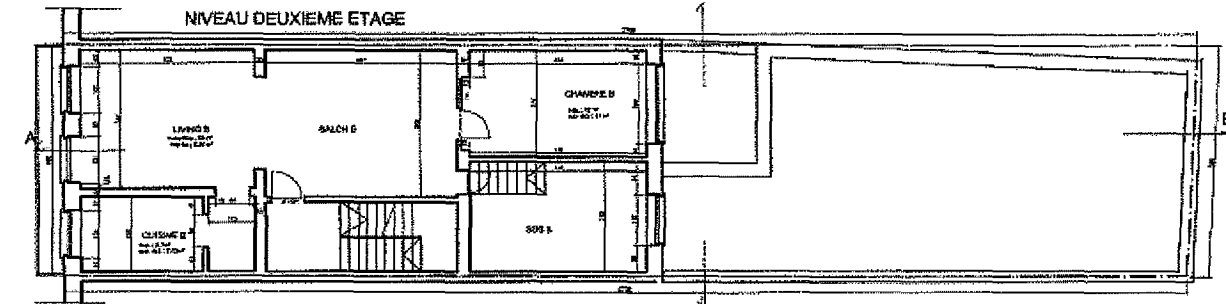
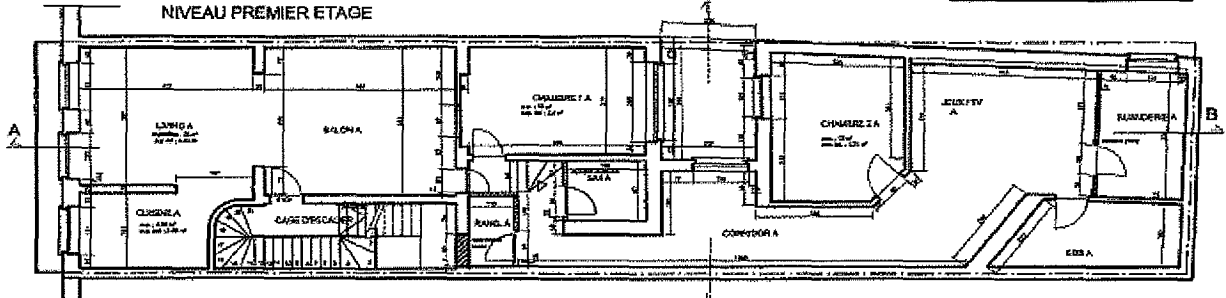
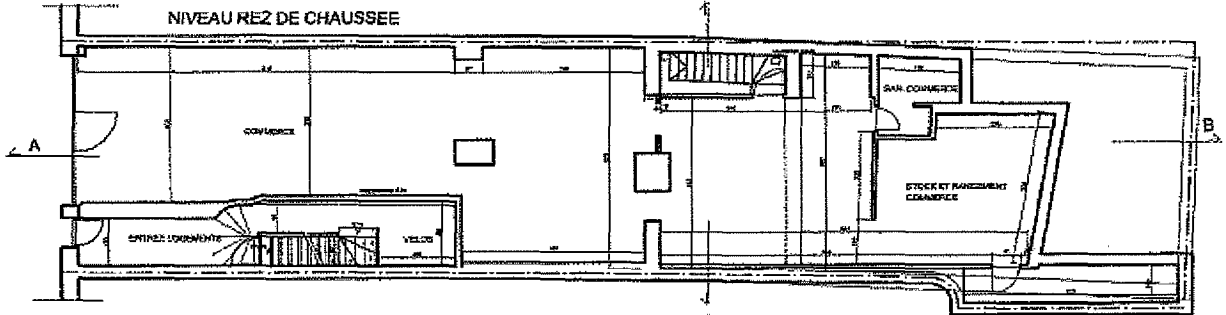
Site internet: www.mv-geoexpert.be

N° GEO : GEO121226





PLAN(S) IMMEUBLE (version projetée / permis)



ART
18/25

PROJETÉ

DATE DE RÉDACTION: 18/03/2015

PROJETÉ

DATE DE RÉDACTION: 18/03/2015

Site: [illegible]

[illegible]