

Société anonyme
Lieu d'émission :

Destination : 0 dossier crédit hypothécaire n°
0 autre destination

Expertise Immobilière demandée
le 19 septembre 2014
Bureau d'Expertises Immobilières EGAL
Rue Victor Hugo, 94 - 1030 Bruxelles
Tél : 02/771.71.91 – fax : 02/771.26.79

RAPPORT D'EXPERTISE

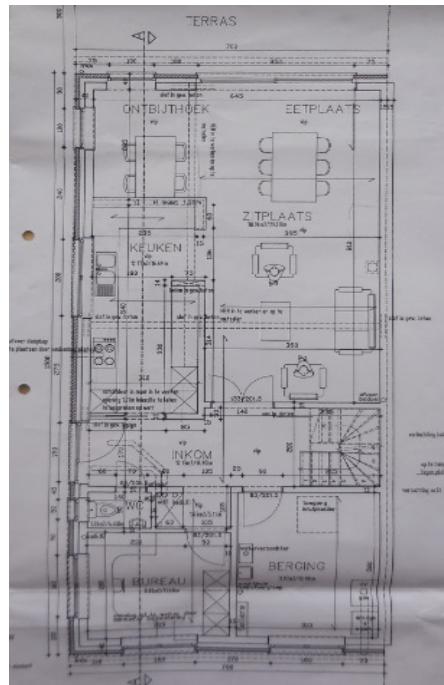
NOM ET ADRESSE DE L'EMPRUNTEUR

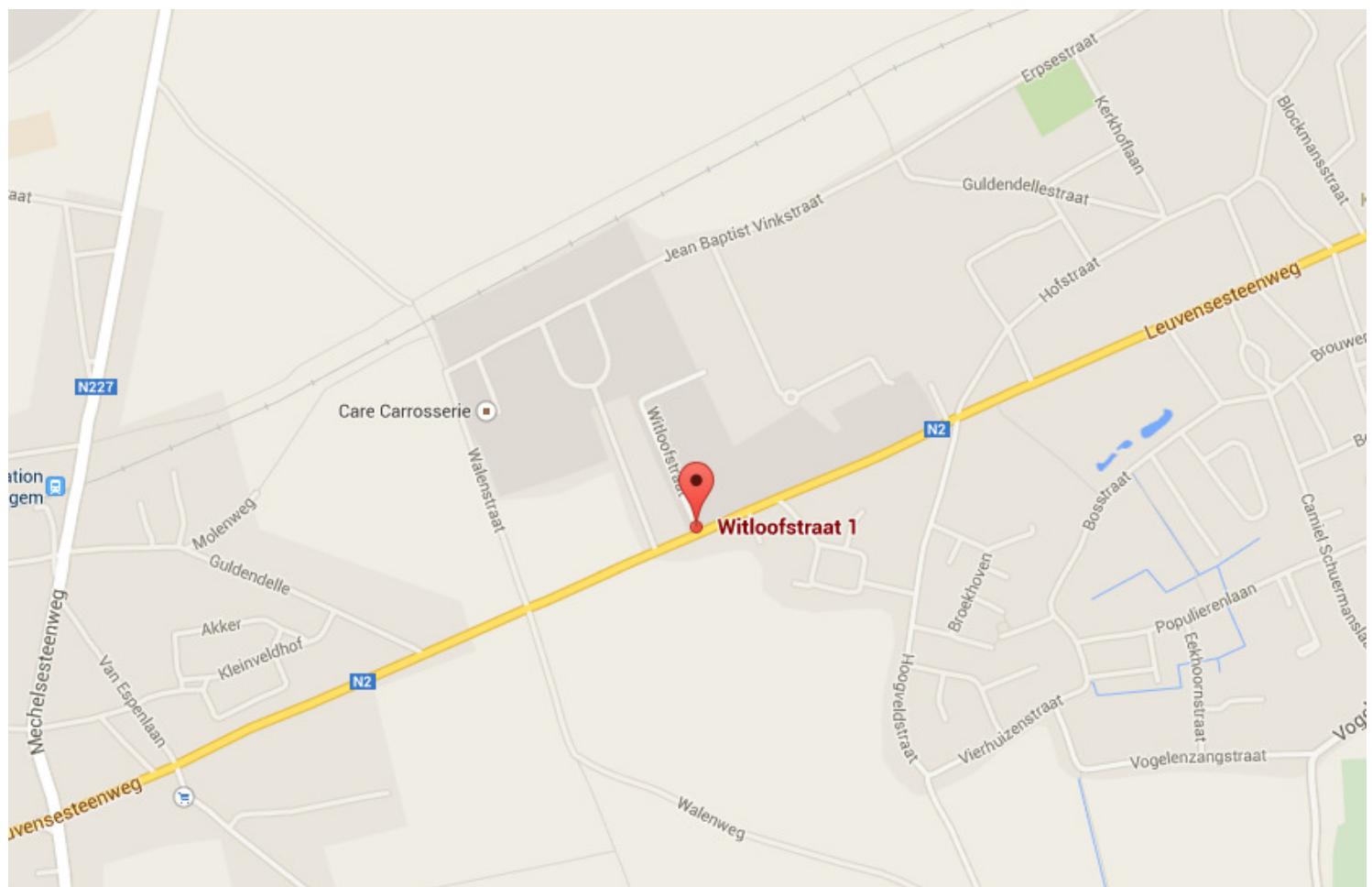
*Monsieur et Madame Hospied-Houwaert
Witloofstraat 1b
3070 Kortenberg*

NATURE ET SITUATION DU BIEN A EXPERTISER

Nature : maison 3 façades à usage d'habitation
Situation : Witloofstraat 1b à 3070 Kortenberg
Désignation cadastrale : non communiquée
Revenu cadastral : 2.087€ non indexé

PHOTO, PLAN DE SITUATION ET CROQUIS SOMMAIRE





DIMENSIONS

Superficie de la parcelle :	+/- 5a 67ca
Largeur de la parcelle :	non communiquée
Largeur des façades :	+/- 7m00
Surface bâtie (murs compris et axe mitoyen) :	
- Bâti au sol :	+/- 105m ²
- Total bâti hors sol :	+/- 242m ²
- Annexes :	garage de +/- 21m ² et un chalet de +/- 6m ² .
- Bâti sous-sol :	néant

DESCRIPTION PLUS PRECISE DU BIEN

Rez-de-chaussée :	hall d'entrée avec départ de l'escalier, un wc, un bureau, un local buanderie/chaufferie et un living avec une cuisine. <u>A l'extérieur</u> : une zone de recul, une terrasse et un jardin avec piscine.
1 ^{er} étage :	palier avec escalier, un wc, une salle de douches et trois chambres dont une avec un dressing et salle de bains attenants.
Sous toiture :	palier avec escalier, une chambre et un grenier.
Annexe :	garage 1 voiture et chalet en bois.

DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES

Maçonneries :	<u>Façades</u> : brique de parement, vide avec isolant et blocs porteurs. Bon état apparent.
	<u>Cloisons intérieures</u> : maçonnerie traditionnelle en bon état apparent.
	<u>Plancher</u> : dalles en béton en bon état apparent.

Toiture :	A versants avec tuiles en terre cuite en bon état apparent.
-----------	---

Menuiserie :	<u>Extérieures</u> : châssis en pvc avec double vitrage. Bon état. <u>Intérieures</u> : feuilles de porte en bois – placards. Bon état.
--------------	--

Isolation :	Double vitrage, en façade et en toiture.
-------------	--

FINITION :

Sols :	<u>Salon/salle à manger</u> : carrelage. Bon état. <u>Cuisine</u> : carrelage. Bon état. <u>Hall/dégagement</u> : parquet stratifié et carrelage. Bon état. <u>Chambre(s)</u> : parquet stratifié. Bon état. <u>Salle(s) d'eau</u> : carrelage. Bon état.
--------	---

Murs :	<u>Généralement</u> : enduit sous peinture. Bon état. <u>Autres</u> : faïence dans les sanitaires. Bon état.
--------	---

Plafonds :	<u>Généralement</u> : enduit sous peinture avec spots encastrés localement. Bon état.
------------	---

Cuisine :	Ameublement de bonne qualité avec équipement encastré. Bon état.
-----------	--

Salle de bains :	Equipements et finitions de bonne qualité comprenant une baignoire jacuzzi, une douche, un meuble avec lavabo et un wc. Bon état.
------------------	---

Salle de douches :	Equipements et finitions modernes de bonne qualité comprenant une douche « italienne » et un meuble avec lavabo. Bon état.
--------------------	--

DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT (*il n'a été procédé à aucun test d'équipement*)

Equipements utiles : *électricité (conforme), compteur bi-horaire, téléphone, télédistribution, gaz naturel, distribution d'eau, raccordement aux égouts.*

Système de chauffage : *Central via une chaudière récente murale au gaz à condensation.
Radiateurs à ailettes avec habillage en tôle d'acier, équipés de vannes thermostatiques.
Pompe à chaleur pour la piscine.*

Confort : *force motrice, eau de pluie reliée, puits, adoucisseur d'eau, cuisine équipée
2 salles d'eau équipées, feu ouvert, foyer encastré, air conditionné,
parlophone, vidéophone, ascenseur, système central d'aspiration,
protection contre l'incendie, alarme.*

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN A EXPERTISER

Année de construction : +/- 2004.

Etat d'entretien :

- constructif : *bon*
- locatif: *bon*
- jardin *bon*

Frais particuliers, travaux projetés : *néant*

Servitudes : *aucune servitude particulière ne nous a été communiquée*

Style de construction : *traditionnel, préfabriqué*

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES DU BIEN

Aspect des environs : *quartier résidentiel.*

Situation à l'égard des centres prestataires de services : *tout commerce et diverses écoles à proximité.*

Moyens de communication, accessibilité : *aisée à la chaussée de Louvain ainsi qu'au ring de Bruxelles.*

Possibilités en matière de transports publics : *ligne de bus à proximité. Gare de Nossegem non loin.*

Equipement routier : *voie à double sens de circulation pourvue de tout l'équipement routier traditionnel.*

Eléments favorables ou défavorables à l'environnement :

Favorables : *accessibilité aisée par transports privés.*

Défavorables : *néant.*

ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE

Néant.

ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE

Maison 3 façades de construction récente en très bon état avec équipements et finitions de bonne qualité, jardin avec piscine chauffée, garage en annexe.

REMARQUES

«Dans le cadre de la présente mission, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur des éléments structurels et techniques peu visibles du bien et dès lors, de la présence ou non de phénomènes comme celui de la mérule». Nous n'avons noté aucune mérule apparente.

Nous considérons que les affectations, les constructions et les travaux ultérieurs éventuels réalisés sur le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques et les permis requis obtenus.

PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF HORS TVA

- type de bâtiment : - modeste (315,84€/m³ ABEX 612)
- courant (387,27€/m³ ABEX 612)
- luxueux (538,98€/m³ ABEX 612)
N.B. Caves et greniers non aménagés 243,54€/m³ (ABEX 612)

- Calcul du prix : - Partie habitable :	+/- 670m ³ x 450,00€/m ³ x 744/612 =	366.529€
- Caves & grenier non aménagés :	+/- 120m ³ x 243,54€/m ³ x 744/612 =	<u>35.528€</u>
Total :		402.057€

VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE DE GRE A GRE

- Actuelle : **560.000€**

- Après travaux :

(éventuellement) Pourcentage destiné à l'habitation (si différent 100%) :

Valeur de la partie professionnelle :€/de la partie privée :€

VALEUR EN VENTE PUBLIQUE FORCEE

- Actuelle : **505.000€**

- Après travaux :

VALEUR LOCATIVE

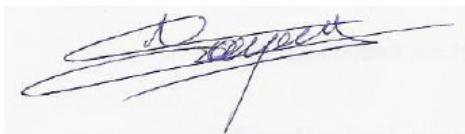
- Actuelle : occupation par le propriétaire.
- Potentielle : +/- 1.800€/mois.

DATE DE LA VISITE SUR PLACE : le 23 septembre 2014

DATE DE LA REDACTION DU RAPPORT : le 24 septembre 2014

Fait à Bruxelles
le 24 septembre 2014

L'expert



Alex Fayaux