



BNP PARIBAS REAL ESTATE

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Type d'expertise
Valeur de vente



Catégorie
Appartement

Localisation

1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129

Date de visite : 01 / 06 / 2016

Date d'édition : 07 / 06 / 2016

Rapport n° E4068



Type d'expertise : Valeur de vente

Catégorie : Appartement

Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129



LIMINAIRES

Définition de la valeur

La valeur de vente d'un bien immobilier (ou valeur vénale hors frais d'acquisition^[1]) est le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer, sachant que l'immeuble est librement mis en vente (pas en vente forcée), que la transaction se réalise à la date de l'expertise, que la durée de mise en vente soit raisonnable, que les prix soient stables pendant cette période et qu'il n'est tenu compte d'aucune valeur de convenance pour un acheteur éventuellement placé dans des conditions particulières.

Réserves et considérations générales

Nos avis de valeur sont réalisés selon les conditions générales d'usage :

L'avis de valeur de BNP Real Estate Advisory Belgium est effectué sur base des informations transmises via la plateforme web. Ces informations sont considérées comme exactes. Il est de la responsabilité de notre client de compléter l'ensemble des informations nécessaires à cet avis de valeur.

Notre mission ne comporte pas de mesurage physique des biens. La valorisation des biens sur BNP Real Estate Advisory Belgium se base sur les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des informations renseignées sur la plateforme web.

Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

Nous n'effectuons aucunes analyses de documents légaux (acte de base, etc) ni de contrôle de la conformité des bâtiments dont la responsabilité revient à d'autres professionnels. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Nous sommes partis du principe que les titres de propriété sont valables et commercialement opposables et que les propriétés sont libres d'hypothèque. Etant donné que nous n'avons pas obtenu tous les documents légaux concernant le titre de propriété du bien, nous recommandons qu'il soit procédé à une analyse juridique sur ce plan.

[1] Frais d'acquisitions : droits d'enregistrement de 10% en Flandre et 12,5% à Bruxelles et en Wallonie, majorés des frais de Notaire pouvant varier de 0,05% à 5,00%.

La mission de BNP Real Estate Advisory Belgium est d'évaluer la valeur économique du bien et ne comporte pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés comme étant exempts de vices cachés et/ou de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste, la pollution dans le sol, amiante fibreuse, mэрule ou autre. Le présent avis est établi en présupposant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.

Aucun essai n'a été réalisé sur les installations électriques, de chauffage ou autres. Les canalisations d'évacuation n'ont pas davantage été vérifiées. Toutefois, nous sommes partis du principe que toutes les installations fonctionnent de manière satisfaisante.

Les questions d'ordre urbanistique telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent avis de valeur. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.

BNP Real Estate Advisory Belgium prodigue son avis concernant la valeur d'un bien à la condition expresse que ses clients et/ou d'éventuels tiers (connus ou inconnus) reconnaissent que le rapport d'estimation ne porte en aucun cas sur l'état des bâtiments, de leurs fondations, des sols ou des installations et ne saurait donc en aucun cas être assimilable à une garantie quelconque sur ces points.

La présente estimation ne tient aucun compte des équipements et matériels qui ne font pas partie des installations techniques des bâtiments. Sont spécifiquement exclus tous matériels, équipements et autres installations entièrement ou principalement liés aux activités des occupants.

Sont également exclus les meubles et ameublements, luminaires, appliques, véhicules, réserves et outils mobiles.

Il n'a pas été tenu compte d'un éventuel goodwill (fonds de commerce - pas de porte) issu de l'occupation actuelle des biens.

Pour les immeubles de rapport, aucune enquête n'a été menée concernant la solidité financière des locataires. Nous partons du principe que les locataires sont en mesure de faire face à leurs obligations financières. Nous partons également du principe qu'il n'existe ni arriérés significatifs de loyer ni situation constitutive de rupture de bail.

Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sauf à obtenir l'accord de notre société.



Type d'expertise : Valeur de vente

Catégorie : Appartement

Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

RÉSUMÉ DES CRITÈRES ENCODÉS

Caractéristiques du bien

Epoque de construction du bâtiment	de 1990 à 1999	Nombre de garage(s)	1	Penthouse	✓
Surface habitable	110.00 m ²	Nombre d'étages	3	Ascenseur	✓
Surface des terrasses	8.00 m ²	Étage du bien	3	Feu ouvert	✓
Orientation des terrasses	Sud	Charges totales mensuelles	275.00 €	Qualité des matériaux / finitions	Bonne
Surface des caves et grenier(s)	10.00 m ²	Nombre de chambre(s)	2		
Type de structure	Béton	Nombre de salle(s) de bains	2		

Etat du bâtiment

Toiture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Châssis/vitrage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Chauffage	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Cuisine	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Sanitaires	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Revêtement de sol	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Peinture	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Électricité	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
État de l'ascenseur	À renouveler	État moyen	Bon état général	État neuf ou assimilé			
Jardin / Abords	Non entretenu	Entretien normal	Bien aménagé	Abords exceptionnels			
PEB (certificat)	G	F	E	D	C	B	A

Nuisances éventuelles

Nuisances sonores	Aucune	Faible	Moyenne	Importante
Vis-à-vis	Aucun	Faible	Moyen	Important
Infiltrations / humidité	Aucune	Faible	Moyenne	Importante
Environnement / voisinage	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon

Autres éléments d'appréciation

Charme/Style global	Aucun	Un peu	Assez bien	Beaucoup	Enormément
Luminosité	Très sombre	Sombre	Normal	Lumineux	Très lumineux
Vue dégagée	Aucune	Partielle	Assez belle	Belle	Exceptionnelle
Panneaux solaires / pompe à chaleur	Oui		Non		



Type d'expertise : Valeur de vente

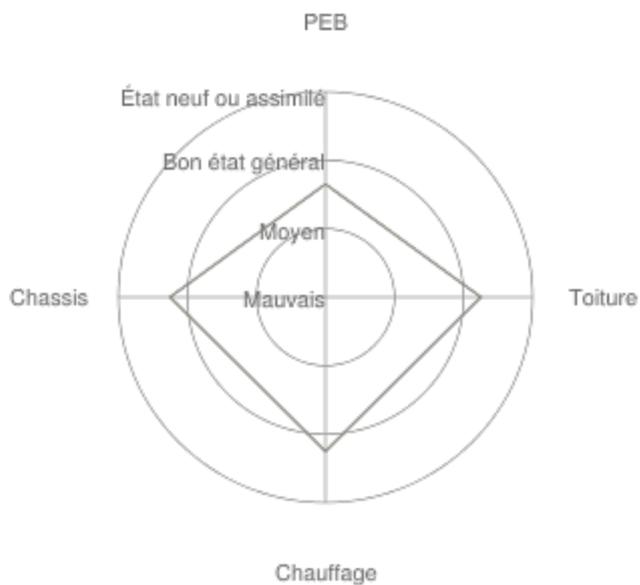
Catégorie : Appartement

Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129

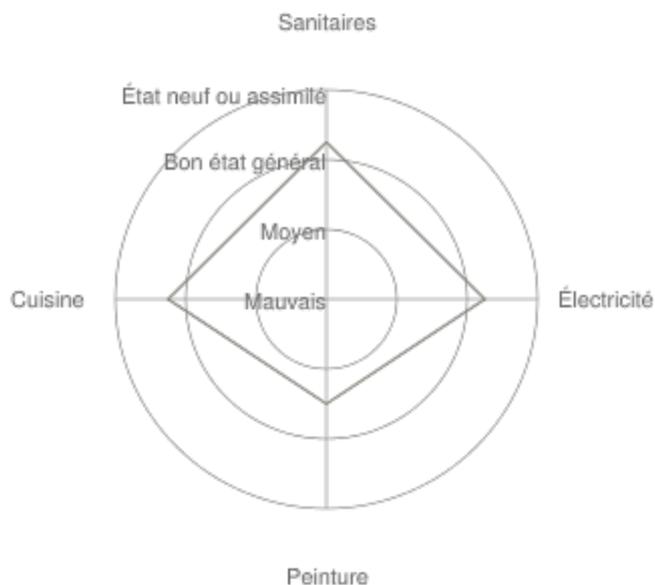


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



CONFORT



SUPERFICIES PAR ÉTAGES

Etage	Superficie en m ²
3	110 m ²

ANALYSE SWOT

Forces & opportunités

Excellente localisation proche de la place Dumont.
Beau projet d'architecture.
Penthouse lumineux sans vis-à-vis.
Immeuble situé en recul dans un écrin de verdure.

Faiblesses & menaces

Immeuble érigé il y a vingt ans.
De nombreux projets neufs en cours de construction sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

Calculation note BEF

(€)	Avenue Alfred Madoux 129 1150 Bruxelles	1/06/16
-----	--	---------

Method of the capitalization of the estimated rental value (ERV) after works			
Residential (2nd floor)	110,00 sq m x	120 €/sq m =	13.200 €
Terras	8,00 sq m x	50 €/sq m =	400 €
Cellar	10,00 sq m		p.m.
Parking (garage)	1 pk x	1.600 €/pk =	1.600 €
total ERV			15.200 €
(a) Estimated Rental Value :	15.200		
(b) Capitalization Yield :	3,25%		
(d) Acquisition costs	12,75%		-52.888 €
Market value before corrections			414.805 €
Passing rent			0 €
Passing rent + ERV on vacant space :			15.200 €
Weighted average break date (WABD) :	3,00 year(s)		
Corrections			
Total weighted and actualised lack of rent			0 €
Void	0,00 months		0 €
Agency fees	10,08%		0 €
Void & Agency fees (actualised)			0 €
Corrections:			0 €
Market Value (excluding acquisition costs)			414.805 €
Admitted Market Value (excluding acquisition costs)			415.000 €
Validation method (unit price - excluding acquisition costs)			
Residential (2nd floor)	110,00 sq m x	3.250 €/sq m	357.500 €
Terras	8,00 sq m x	1.500 €/sq m	12.000 €
Cellar	10,00 sq m x	1.000 €/sq m	10.000 €
Parking (garage)	1,00 sq m x	36.000 €/sq m	36.000 €
			415.500 €
Corrections:			0 €
Admitted Market Value (excluding acquisition costs)			416.000 €
Average value between the 2 methods			415.500 €
Admitted Market Value (excl. acquisition costs)			416.000 €
Acquisition costs	12,75%		



Type d'expertise : Valeur de vente

Catégorie : Appartement

Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

COMMENTAIRE DE L'EXPERT

Bel appartement situé dans un immeuble à appartements à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Alfred Madoux 129, cadastré Commune de Woluwe-Saint-Pierre Section C numéro 174/V/20, 174/T/38 et 174/S/38 pour une superficie totale selon mesurage de 9 ares 75 ca. Il s'agit d'un petit complexe de 8 appartements érigé en 1996 sur 3 niveaux hors sol (Rez +2) situé en recul par rapport à l'avenue Parmentier. L'immeuble a une belle architecture avec des murs en briques de parement, châssis en aluminium munis de double vitrage, et une toiture en zinc. L'appartement est situé au dernier étage de l'immeuble et bénéficie de belles terrasses avec vue sur un écrin de verdure. L'appartement est bien agencé et composé d'un hall d'entrée, living, cuisine équipée, coin laundry, 2 chambres à coucher, une salle de bains, et une salle de douche. Le bien se trouve en bon état général mais certains travaux de rafraîchissement sont à prévoir. Les surfaces de sols sont en parquet dans le salon et chambres et en pierres de Bourgogne dans la partie salle-à-manger et cuisine. L'immeuble est pourvu d'un chauffage commun pour la copropriété avec des chaufferettes électriques d'appoint dans les différentes pièces de vie. Le salon est équipé d'une cheminée avec cassette. Au sous-sol se trouve un vaste parking avec des caves. En résumé, il s'agit d'un bel appartement situé au calme proche de toutes les facilités (transports en communs, commerces,..) nécessitant quelques petits travaux pour répondre au besoins des occupants actuels.

VALEUR

Sur la base des critères encodés, la valeur vénale immobilière calculée est de

Valeur de marché: 416.000,00 €

Valeur de vente forcée: 350.000,00 €

BNP Paribas Real Estate Advisory
Nabil MOULOUA MRICS

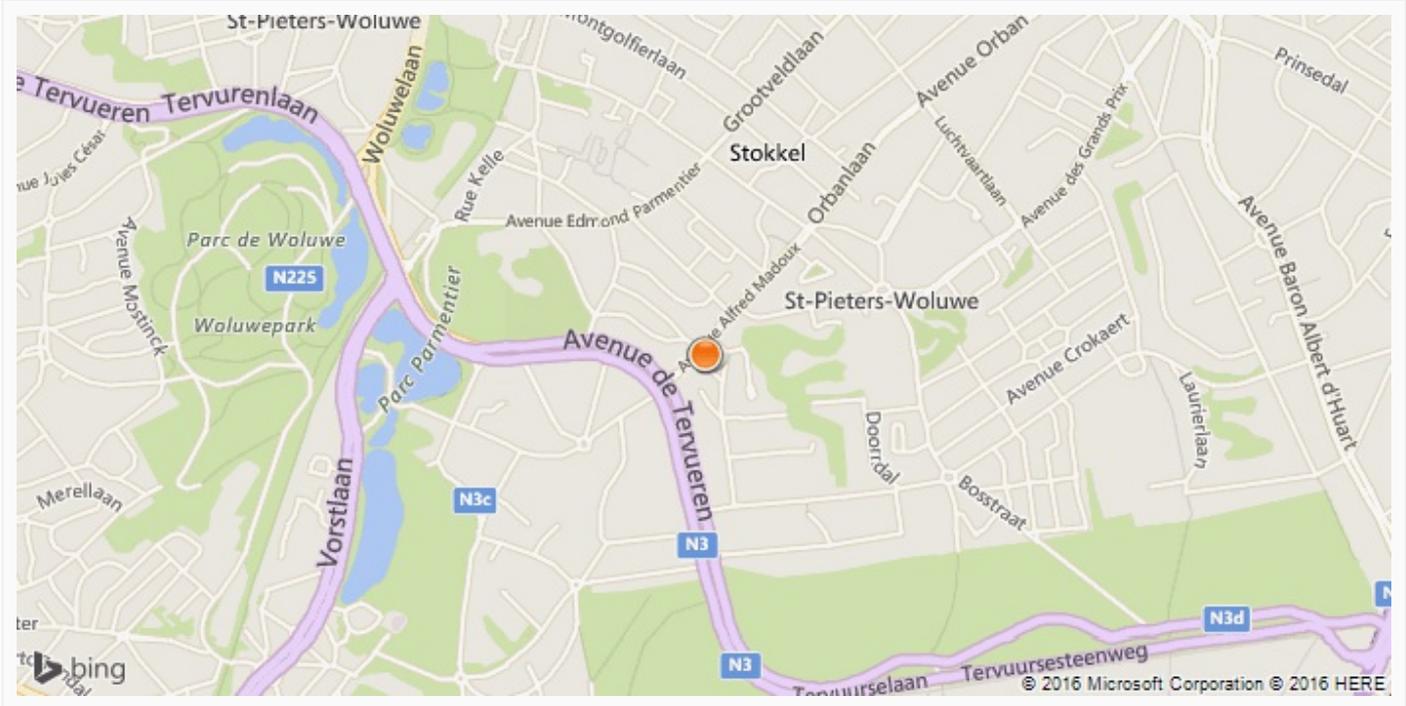


Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Appartement
Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129

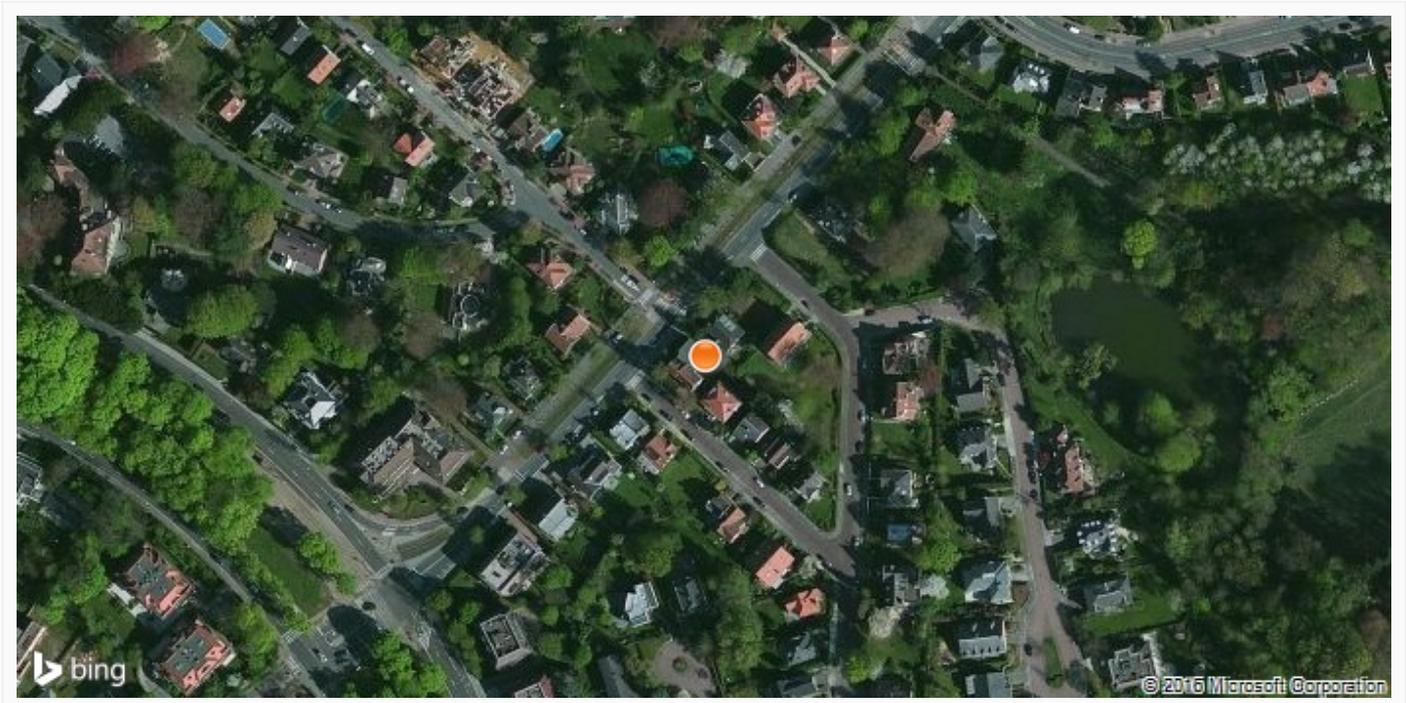


VISUELS

Plan



Satellite





Type d'expertise : Valeur de vente
Catégorie : Appartement
Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129



PHOTOS





Type d'expertise : Valeur de vente

Catégorie : Appartement

Localisation : 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE/SINT-PIETERS-WOLUWE -
MADOUX/AVENUE-LAAN ALFRED 129



CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE PROPERTYVALUE.BE

Vous vous apprêtez à passer une commande sur www.propertyvalue.be (le « Site »). Les présentes conditions générales de vente (les « Conditions ») décrivent les prestations disponibles sur le Site ainsi que les droits et obligations de ses utilisateurs. En passant commande sur le Site, vous déclarez avoir pris connaissance et accepter ces Conditions. Si vous n'acceptez pas d'être lié(e) par ces Conditions et de les respecter, vous ne pouvez pas passer votre commande.

I. IDENTIFICATION DE BNP REAL ESTATE ADVISORY BELGIUM

Le service est fourni par la société BNP Real Estate Advisory Belgium sa-nv (ci-après « BNPRE ») dont le siège est établi 1040 Etterbeek, boulevard Louis Schmidt 2 bte 3, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0440.984.071, RPM Bruxelles.

II. DESCRIPTION DES SERVICES

BNPRE fournit un service impliquant la visite du bien immobilier par un professionnel de BNPRE qui effectuera les mesurages sur base des plans « as built » ou, à défaut, procédera sur place à un relevé des surfaces (ci- après le "Service BNPRE").

Après la finalisation de votre commande par le paiement du prix aux conditions définies ci-après, vous recevrez un rapport au format électronique (ci-après le " Rapport") qui vous sera délivré par voie électronique via votre e-mail et, dans le cas où vous êtes inscrits sur le site, il sera consultable online via votre espace membre.

III. PAIEMENT

Les Services sont facturés par BNPRE sur la base du tarif en vigueur au moment de l'enregistrement de votre commande. Les prix sont exprimés en euros, toutes taxes comprises (TTC).

Le prix qui vous est facturé est indiqué sur le récapitulatif de commande qui vous est présenté pour confirmation. Ce prix constitue le prix définitif. Le Rapport et, dans le cas du Service BNPRE la visite d'un membre de BNPRE, ne seront fournis qu'après réception de votre paiement. BNPRE n'est redevable d'aucun Service pour lequel le paiement n'a pas préalablement été effectué.

BNPRE accepte les paiements selon les modalités suivantes : cartes bancaires (débit-crédit) via l'application sécurisée de la société Ogone, y compris PayPal via leur plateforme dédiée ainsi que par virement bancaire.

Aucun remboursement ne pourra intervenir et aucune commande validée ne peut être annulée. Cependant, si vous n'avez pas reçu la copie du Rapport commandé ou si le fichier est illisible ou corrompu, vous avez le droit de requérir qu'une nouvelle copie vous soit envoyée en adressant votre demande à info.propertyvalue@bnpparibas.com

IV. SERVICE BNPRE

Dans le cas où vous avez commandé le Service BNPRE, vous garanzissez que le professionnel de BNPRE aura accès à l'immeuble à la date qui sera convenue afin qu'il puisse effectuer la visite requise.

Si le professionnel de BNPRE n'est pas en mesure d'accéder à l'immeuble à la date convenue, les obligations de BNPRE seront purement et simplement annulées sans qu'aucun remboursement ne soient dû.

Le montant des honoraires pour les « Services BNPRE » sont calculés instantanément (et automatiquement) sur base des informations communiquées par le client dans le formulaire online. BNPRE se réserve le droit de facturer le complément d'honoraire suite à la visite s'il devait s'avérer que les informations renseignées n'étaient pas en ligne avec la réalité.

V. RESPONSABILITÉS

BNPRE décline toute responsabilité envers vous pour les informations contenues dans le Rapport et l'utilisation que vous en faites. En particulier, BNPRE ne pourra être tenue responsable pour des pertes ou dommages, directs ou indirects, telles que pertes de bénéfices, de chiffre d'affaires, de revenus, de données, de clientèle, ou tout autre dommage résultant du contenu du Rapport ou de l'utilisation que vous en faites. Pour les hypothèses où la loi n'autoriserait pas de déclinatoire de responsabilité, vous acceptez que la responsabilité de BNPRE envers vous, pour quelque cause que ce soit, ne puisse en aucun cas excéder le montant de la rémunération que vous avez effectivement payée à BNPRE pour les Services.

VI. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les Rapports contiennent des informations provenant de la base de données de BNPRE et sont protégés par le droit d'auteur et le droit sur les bases de données.

BNPRE vous octroie une licence limitée et non exclusive vous permettant d'imprimer et de conserver le Rapport pour votre utilisation personnelle et non commerciale. Par la présente, vous vous engagez à n'effectuer aucune autre exploitation des Rapports ou d'une partie des Rapports (par reproduction (autrement qu'en imprimant une seule copie), par communication au public ou par réutilisation des données qui y sont contenues), laquelle est strictement interdite sans l'accord écrit et préalable de BNPRE. Toute exploitation du Rapport ou des données qui y sont contenues en violation de cette licence sera considérée comme un acte de contrefaçon et mettra automatiquement fin à la licence que BNPRE vous avait octroyée par cette disposition.

VII. VIE PRIVÉE

Au moment de la commande, BNPRE vous demande de fournir certaines données personnelles ainsi que votre permission d'utiliser ces informations personnelles pour gérer ses relations contractuelles et vous tenir informé à propos d'autre produits ou services actuels ou futurs de BNPRE, ainsi que pour vous envoyer des invitations à remplir des enquêtes à propos des services de BNPRE.

BNPRE ne vend pas et ne loue pas vos données personnelles à des tiers. Vos données personnelles ne seront transmises à des tiers que dans le cadre de l'application d'une disposition légale ou réglementaire ou encore aux fins de la gestion normale d'entreprise.

Conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, vous avez le droit de vous opposer gratuitement et sur demande au traitement de vos données personnelles à des fins de direct marketing. Vous pouvez accéder, rectifier ou modifier vos données personnelles dans nos registres. En règle générale, vous pouvez modifier ces données à tout moment, gratuitement et aussi souvent que nécessaire. Si vous avez besoin d'aide ou si vous avez des questions pour modifier vos données personnelles, vous pouvez contacter le service clientèle de BNPRE à info.propertyvalue@bnpparibas.com

VIII. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il vous est possible d'accéder à ce Site à partir de n'importe quel endroit dans le monde. Sans avoir égard aux moyens par lesquels vous accédez au Site et de l'endroit duquel vous y accédez, vous acceptez que ces Conditions sont régies et interprétées uniquement en application du droit belge, à l'exclusion de ses règles de droit international privé. Tout contentieux sera soumis à la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de Bruxelles (Belgique) et vous acceptez expressément la compétence de ces Cours et Tribunaux.

IX. DIVERS

Si une des clauses de ces Conditions est jugée non applicable ou nulle par une juridiction compétente, la portée de cette clause sera limitée ou la clause sera éliminée de telle sorte que les autres clauses de ces Conditions resteront valides et applicables entre les parties.

De façon expresse, sont considérés comme constituant notamment des cas de force majeure entraînant les conséquences prévues par le droit applicable, outre ceux habituellement retenus par les dispositions légales et la jurisprudence, le blocage des télécommunications, le blocage d'Internet, la panne du matériel hébergeant le Site, l'incendie, les dégâts des eaux, le blocage des moyens de transport ou d'approvisionnement, la grève totale ou partielle.

BNPRE se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes Conditions. Toute modification entrera en vigueur pour toute commande passée après la date de modification.

Date : 29/04/2016